

# Informationen zum Energieausweis

## Was ist eigentlich ein Energieausweis

Der Energieausweis ist mit dem Typenschein für Ihr Auto vergleichbar. Viele interessante Kennwerte Ihres Hauses sind darin enthalten, wie zum Beispiel der zu erwartende Heizenergieverbrauch. Je nach Bundesland sind die Berechnungsmodelle etwas unterschiedlich. Der wichtigste Kennwert ist aber in jedem Energieausweis enthalten: Die Energiekennzahl für Ihr Haus (der spezifische Heizwärmebedarf). Der ebenfalls angeführte "Gesamt-Energie-Effizienz-Faktor" (fGEE) ist seit 2012 in neuen Ausweisen angeführt und stellt einen Vergleichswert mit einem Referenzgebäude dar. Der Energieausweis muss von einer befugten und qualifizierten Person ausgestellt werden.

## Wer benötigt einen Energieausweis

Bei allen neuen Gebäuden benötigt man einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren. Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig. **Weiteres ist ein Energieausweis ebenfalls bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten vorzulegen.** Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt maximal zehn Jahre. Bereits erstellte alte Energieausweise ohne Gesamtenergieeffizienzfaktor behalten ihre Gültigkeit (bis zu 10 Jahre).

**Als Käufer oder Mieter können Sie zwei Rechte einfordern: Die Vorlage eines Energieausweises vor dem Vertragsabschluss und die Übergabe eines Energieausweises (eine vollständige Kopie ist auch erlaubt) innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsabschluss.**

Für Einfamilienhäuser ist es zulässig, dass der Ausweisaussteller einen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Gebäudes (hinsichtlich Größe, Energieeffizienz, Lage etc.) ausstellt. Wenn es nur um eine Wohnung in einem Haus mit mehreren Wohneinheiten geht reicht es, wenn ein Energieausweis für das gesamte Gebäude vorgelegt wird (gilt auch für Eigentümergemeinschaften).

## Welche Kosten entstehen für die Erstellung

Die Kosten sind nicht reguliert und somit mit dem Ersteller direkt zu verhandeln. Der früher öfter genannte Richtwert von 1 Euro pro Quadratmeter ist eher unrealistisch. Im Objektbereich (viele gleichartige Wohnungen in einem Haus) wird das zwar erreichbar sein, für Einfamilienhäuser muss man aber mindestens das Doppelte rechnen. Insbesondere bei Altbauten mit vielen Bauteilen und schlechten Plänen können die Kosten deutlich höher sein.

Insgesamt gesehen ist aber das Risiko, keinen Energieausweis vorzulegen, viel zu hoch im Vergleich zu den Kosten für die Ausweiserstellung. **Wenn Sie ein Objekt verkaufen oder vermieten wollen, sollten Sie also auf jeden Fall einen Ausweis vorlegen, um etwaige nachfolgende Forderungen zu vermeiden.**

## Erklärung der Begriffe im Energieausweis

An dieser Stelle werden nur Energieausweise für Wohngebäude betrachtet. Diese enthalten den Heizwärmebedarf, den Warmwasser-Wärmebedarf, den Heiztechnik-Energiebedarf, den Endenergiebedarf und ggf. noch Empfehlungen für Verbesserungen. Ein eventueller Kühlbedarf oder der Bedarf für die Beleuchtung sind nicht enthalten, diese Werte werden nur für Nicht-Wohngebäude ermittelt.

## **Spezifischer Heizwärmebedarf HWB (Energiekennzahl)**

Der spezifische Heizwärmebedarf (die eigentliche Energiekennzahl) ist der gebräuchlichste Vergleichswert, um die thermische Qualität der Gebäudehülle zu beschreiben. Diese Energiekennzahl wird in kWh/m<sup>2</sup>.a angegeben (sprich: Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr). Sie sagt aus, wie viel Energie Ihr Haus pro Quadratmeter Fläche im Jahr für die Raumwärme benötigen würde, wenn es am Referenzstandort stehen würde (also auf Basis eines Referenzklimas, nicht am tatsächlichen Standort). Damit ist dieser Wert zum Vergleich der thermischen Qualität von Häusern sehr gut geeignet. Um den Kennwert auf einen Blick abschätzen zu können wird er neben die farbige Skala in der entsprechenden Kategorie gedruckt.

## **Spezifischer Heizwärmebedarf HWB (standortbezogen)**

Dieser Heizwärmebedarf beschreibt den zu erwartenden Energieverbrauch bei Ihrem Haus. Je nach Ihrem Benutzerverhalten (energiesparendes Verhalten) kann Ihr tatsächlicher Verbrauch auch abweichen. Bei Neubauten ist im ersten Jahr der Verbrauch oft deutlich erhöht, weil Bauteile noch austrocknen müssen.

## **Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE**

Dieser Wert vergleicht das Gebäude mit einem Referenzobjekt aus dem Gebäudebestand aus 2007. Es kann somit abgeschätzt werden, ob es sich beim vorliegenden Gebäude um ein energetisch besseres (fGEE < 1) oder energetisch schlechteres (fGEE > 1) Gebäude handelt. Je höher der fGEE, desto schlechter ist das Gebäude.

## **Warmwasserwärmebedarf WWWB, Heiztechnikenergiebedarf HTEB**

Der Energiebedarf für die Warmwasserbereitstellung und der Energiebedarf für die Verluste der Heizungsanlage (bei Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Abgabe).

## **Endenergiebedarf**

Die notwendige von außen zugeführte Energiemenge für Raumwärme und Warmwasser (z.B. der Strom für die Wärmepumpe oder der Energieinhalt der gelieferten Pellets). Mit dieser wird also nicht nur der Bedarf für Heizung und Warmwasser gedeckt, sondern auch alle Verluste, die dabei entstehen.

## **Brutto-Grundfläche**

Wird auch als Bruttogeschoßfläche oder Bruttogrundrissfläche bezeichnet. Die Bruttogrundfläche ist die Summe aller Flächen inklusive der Wände (ohne Wände wäre es die Nettogeschoßfläche). Auf diesen Wert wird der jährliche Energiebedarf bezogen.

## **Kompaktheit (A/V-Verhältnis)**

Diese stellt einen Kennwert für die Gebäudegeometrie dar.

## Klimaregion

In der Realität wird das Haus einen anderen Energiebedarf haben als am Referenzstandort. Aus diesem Grund wird das Standortklima mittels der Klimaregionen berücksichtigt.

## Klimadaten

Die Klimadaten beschreiben die langjährigen Durchschnittswerte für Ihre Bauadresse. Die Heizztage beschreiben die Anzahl der Tage, an denen in durchschnittlichen Häusern geheizt werden muss. Die Heizgradtage beschreiben dazu noch, wie viel Temperaturunterschied an den Heizztagen zwischen außen und innen besteht. Die Normaußentemperatur gibt die kälteste Durchschnittstemperatur im Jahr an (im langjährigen Durchschnitt). Die Globalstrahlung ist jene Energie, die von der Sonne auf einen m<sup>2</sup> ebene Fläche während einer Heizperiode geliefert wird.

Der **U-Wert** beschreibt bei einem Bauteil (z.B. Wand oder Fenster) den Wärmedurchgang je Quadratmeter und Grad Temperaturunterschied zwischen innen und außen. Der U-Wert sollte also bei jedem Bauteil der thermischen Hülle möglichst niedrig sein. Im Energieausweis ist deshalb auch der mittlere U-Wert der Gebäudehülle angegeben

## Was passiert wenn trotz Verpflichtung kein Energieausweis vorgelegt wird

**Hinweis:** Diese Informationen stellen keine Rechtsberatung dar. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit oder Aktualität übernommen. Haftungsansprüche, welche durch die Nutzung der dargebotenen Informationen verursacht wurden sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Im Energieausweis-Vorlage-Gesetz sind sowohl Vermieter bzw. Verkäufer, interessanterweise aber auch Makler und Vermittler in der Pflicht. Bei Verkauf und Vermietung muss bereits seit längerem ein Energieausweis vorgelegt werden. Aber auch in Inseraten muss seit Dez. 2012 der Heizwärmebedarf und der Energieeffizienzfaktor angegeben werden. Wenn trotz Verpflichtung kein Energieausweis (oder ein zu alter bzw. unvollständiger Energieausweis) vorgelegt wird, dann wird davon ausgegangen, dass die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, das ist schon länger so. Seit Dezember 2012 kann der Käufer oder Mieter jedoch den Energieausweis einklagen oder selbst einen Ausweis erstellen lassen und die Kosten dem Verkäufer oder Vermieter rückfordern (innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss). Rein rechtlich stellt das Versäumnis eine Verwaltungsübertretung dar und kann somit bei einer Anzeige mit bis zu rund € 1.500,- bestraft werden. Ein Entfall der Energieausweisvorlage lässt sich übrigens nicht durch einen Vertragspassus ausschließen. Derartige Vertragliche Vereinbarungen sind nicht rechtswirksam.

Somit dient der Energieausweis rechtlich gesehen dem Schutz des Verkäufers: Wenn kein Energieausweis vorgelegt wird und das Gebäude nicht eine dem Alter und der Art entsprechende Gesamtenergieeffizienz aufweist, kann der Käufer oder Mieter Gewährleistungsansprüche stellen (bei Vermietungen heißt das in der Praxis Preisminderung, also Reduktion der Miete).

## Nützliche Links zum Energieausweis

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210400.html>

[https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Die Befugnis zur Erstellung von Energieausweisen.html](https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Die_Befugnis_zur_Erstellung_von_Energieausweisen.html)

<https://mietervereinigung.at/7893/Energieausweis>