

# Fragen Sie Ihren Immobilientreuhänder!

Ihr Immobilientreuhänder ist Ihr Fachmann, der Sie über alle Details des Energieausweises informiert und Sie über die Vorlage- und Aushandigungspflicht berät.

## Wohnungseigentum

Der Verwalter ist im Wohnungseigentum verpflichtet, auf Gemeinschaftskosten einen gebäudebezogenen Energieausweis ausstellen zu lassen, der jedem Wohnungseigentümer auf dessen Verlangen zur Verfügung zu stellen ist. Die Wohnungseigentümer können aber vereinbaren oder beschließen, dass von diesem Erfordernis abgegangen wird. Ist demnach vom Verwalter kein Energieausweis einzuholen, hätte sich im Verkaufs- oder Vermietungs- bzw. Verpachtungsfall der einzelne Wohnungseigentümer um die Ausstellung eines Energieausweises für sein Objekt zu kümmern.

## Mietrecht

Die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises hat der Vermieter zu tragen. Wenn der Vermieter die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises unter den Ausgaben nach § 20 Abs. 1 Z 2 MRG (Hauptmietzinsabrechnung) verrechnet, hat er jedem Hauptmieter auf dessen Verlangen Einsicht in den Energieausweis zu gewähren und ihm gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung zu stellen.

## Ihr Immobilientreuhänder – die erste Adresse für Ihre Immobilie

■ **Immobilientreuhänder Ihres Vertrauens finden Sie unter**  
<http://www.wkimmo.at>

### Ihre Ansprechpartner in der Wirtschaftskammerorganisation

■ **WK Burgenland**  
Telefon: 05-90907-3710,  
E-Mail: [ulrike.camara-ehn@wkbgl.at](mailto:ulrike.camara-ehn@wkbgl.at)

■ **WK Kärnten**  
<http://www.immobiliexperten.at>  
Telefon: 05-90904-775,  
E-Mail: [tanja.gruenkranz@wkk.or.at](mailto:tanja.gruenkranz@wkk.or.at)

■ **WK Niederösterreich**  
Telefon: 02742/851-19720,  
E-Mail: [immobilien@wknoe.at](mailto:immobilien@wknoe.at)

■ **WK Oberösterreich**  
<http://www.alle-immobilien.at>  
Telefon: 05-90909-4711,  
E-Mail: [alle-immobilien@wkooe.at](mailto:alle-immobilien@wkooe.at)

■ **WK Österreich**  
<http://www.wkimmo.at>  
Telefon: 01/5222592,  
E-Mail: [office@wkimmo.at](mailto:office@wkimmo.at)

■ **WK Salzburg**  
Telefon: 0662/8888-638,  
E-Mail: [bstraubhaar@wks.at](mailto:bstraubhaar@wks.at)

■ **WK Steiermark**  
<http://www.immo707.at>  
Telefon: 0316-601-511,  
E-Mail: [immo@wkstmk.at](mailto:immo@wkstmk.at)

■ **WK Tirol**  
<http://www.immobilen-info.at>  
Telefon: 05-90905-1280,  
E-Mail: [helmuth.schranz@wktiro.at](mailto:helmuth.schranz@wktiro.at)

■ **WK Vorarlberg**  
Telefon: 05522/305-246,  
E-Mail: [domig.sylvia@wkv.at](mailto:domig.sylvia@wkv.at)

■ **WK Wien**  
Telefon: 01/51450-3763,  
E-Mail: [sic.immo@wkw.at](mailto:sic.immo@wkw.at)

### Ihr Immobilientreuhänder:



## Was ist ein Energieausweis?

Der „**Energieausweis**“ oder „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ ist der den jeweils anwendbaren, der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden („EU Gebäude-Richtlinie“) dienenden bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften entsprechende Ausweis, der die **Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes** angibt. **Auf Seite 1** des Energieausweises sind **vier Faktoren**, nämlich spezifischer Heizwärmebedarf, Primärenergiebedarf, Kohlendioxidemissionen und Gesamtenergieeffizienz-Faktor **in einer nach Effizienzklassen gegliederten Skala anzugeben**. Die Skala reicht jeweils von Klasse A++ (bester Wert) bis Klasse G (schlechtester Wert). **Auf Seite 2** sind **detaillierte Ergebnisdaten** festzuhalten, weiters sind der **Aussteller** des Energieausweises, der **Tag der Ausstellung** und das sich daraus ergebende **Ende des Gültigkeitszeitraums (maximal 10 Jahre)** auszuweisen.

Bei Neubauten muss ein Energieausweis erstellt werden, sofern dafür in den Bauordnungen keine speziellen Ausnahmen normiert sind. Im Verkaufs- und Vermietungs- bzw. Verpachtungsfall muss auch für bestehende Gebäude ein Energieausweis ausgestellt werden, wie aus den folgenden Informationen deutlich wird:

### ■ Informationspflicht in Inseraten

Ab 1. Dezember 2012 müssen **in Immobilieninseraten** in Druckwerken und elektronischen Medien der **spezifische Heizwärmebedarf (HWB)** und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor ( $f_{GEE}$ )** des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts angegeben werden. Von dieser Verpflichtung sind nicht nur Verkäufer und Vermieter/Verpächter, sondern auch Immobilienmakler betroffen.

Der spezifische Heizwärmebedarf (HWB; angegeben in kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr) ist die standortbezogen errechnete Energiemenge, die einem Objekt pro Quadratmeter konditionierter Brutto-Grundfläche innerhalb der Heizperiode zuzuführen ist, um die gewünschte Innentemperatur aufrechtzuerhalten. Klasse A++ entspricht einem HWB  $\leq 10$ , Klasse G einem HWB  $> 250$ . Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ( $f_{GEE}$ ) ist die Relation des Endenergiebedarfes (zukünftig: Lieferenergiebedarf) zur Anforderung an den Endenergiebedarf des Jahres 2007 (= Referenzendenergiebedarf) bezogen auf das Standortklima. Klasse A++ entspricht einem  $f_{GEE} \leq 0,55$ , Klasse G einem  $f_{GEE} > 4,00$ .

### ■ Vorlage- und Aushändigungspflicht

Der Energieausweis muss beim Verkauf und bei der Vermietung/Verpachtung von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Wohnungen, Büros, Geschäftsräume, etc) dem Käufer oder Mieter/Pächter **rechtzeitig vor seiner Vertragserklärung vorgelegt und binnen 14 Tagen ab Vertragsabschluss ausgehändigt** werden. Damit verfügen alle Kauf- und Miet-/Pachtobjekte in Gebäuden über vergleichbare Angaben über den energetischen Normverbrauch.

## Und wenn kein Energieausweis vorgelegt wird?

Wird vom Verkäufer oder Vermieter/Verpächter kein Energieausweis vorgelegt, so **gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart**. Im Übrigen kann der Käufer oder Mieter/Pächter nach vergeblicher Aufforderung sein **Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst auf Kosten des Verkäufers oder Vermieters/Verpächters einen Energieausweis einholen**.

### ■ Gebäudebezogene Betrachtung, Referenzobjekte

Wird nur ein Nutzungsobjekt verkauft oder vermietet/verpachtet, so kann ein Ausweis entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Nutzungsobjekts oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes vorgelegt und ausgehändigt werden. Bei einem Einfamilienhaus genügt auch die Vorlage und Aushändigung eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und Energieeffizienz.

### ■ Ausnahmen

Für bestimmte Gebäude sind Ausnahmen von der Vorlage- und Aushändigungspflicht angeordnet, wie zB für Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden, abbruchreife Gebäude (nur im Verkaufsfall, wobei der Käufer vertragsgemäß das Gebäude abbrechen wird), provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren, bloß saisonal genutzte Wohngebäude und frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern. Ausnahmen für denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäude in Schutzzonen gibt es nicht mehr.

