

Allgemeines zum Energieausweis

Bei der **Vermietung, Verpachtung** oder beim **Verkauf** von Gebäuden oder Nutzungsobjekten (also von Häusern, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten) muss ein **Energieausweis** vorgelegt und ausgehändigt werden. Die Pflicht trifft den Verkäufer bzw. den Vermieter oder Verpächter.

Die Informationspflicht über den energietechnischen Zustand des Gebäudes gilt grundsätzlich bereits in Immobilieninseraten.

Die Ausweisvorlage bzw. die unterlassene Vorlage oder Aushändigung eines Energieausweises hat gewährleistungs- und schadenersatzrechtliche Folgen. Bei Verstoß gegen die Pflichten gibt es außerdem Verwaltungsstrafbestimmungen.

Zur **Ausstellung** eines Energieausweises berechtigt sind:

Gewerbetreibende in folgenden Sparten

- Baumeisterinnen/Baumeister
- Elektrotechnik
- Gas- und Sanitärtechnik
- Heizungstechnik
- Kälte- und Klimatechnik
- Lüftungstechnik
- Zimmermeisterin/Zimmermeister
- Ingenieurbüros für:
 - Bauphysik
 - Elektrotechnik
 - Gebäudetechnik (Installation, Heizungs- und Klimatechnik)
 - Innenarchitektur
 - Maschinenbau
 - Technische Physik
 - Umwelttechnik
 - Verfahrenstechnik
 - Rauchfangkehrerin/Rauchfangkehrer (nur für bestehende Wohngebäude, nicht befugt bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Änderungen von Bauwerken)
 - Hafnerin/Hafner (nur befugt bei Ein- und Zweifamilienhäusern)

Ziviltechniker

- Architektin/Architekt
- Zivilingenieurin/Zivilingenieur und Ingenieurkonsultantin/Ingenieurkonsulent für:

- Bauingenieurwesen
- Wirtschaftsingenieurwesen – Bauwesen
- Technische Physik
- Verfahrenstechnik
- Maschinenbau
- Gebäudetechnik

Tipp

Nähere Informationen zu den Bauvorschriften in den Bundesländern befinden sich im Kapitel "Baurecht und Bauordnungen" ebenfalls auf oesterreich.gv.at.

Rechtsgrundlagen

- Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012)

- **Inhalt**

- § 1. Dieses Bundesgesetz regelt die Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers, beim Verkauf oder bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjekts dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, sowie die Pflicht zur Angabe bestimmter Indikatoren über die energietechnische Qualität des Gebäudes oder Nutzungsobjekts in Anzeigen zur Vorbereitung solcher Rechtsgeschäfte.

- **Begriffsbestimmungen**

- § 2. In diesem Bundesgesetz bezeichnet der Ausdruck
- 1. „Gebäude“ eine Konstruktion mit Dach und Wänden, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie konditioniert wird, und zwar sowohl das Gebäude als Ganzes als auch solche Gebäudeteile, die als eigene Nutzungsobjekte ausgestaltet sind,
- 2. „Nutzungsobjekt“ eine Wohnung, Geschäftsräumlichkeit oder sonstige selbständige Räumlichkeit,
- 3. „Energieausweis“ oder „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ den jeweils anwendbaren, der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 153 vom 18. Juni 2010, S. 13, dienenden bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften entsprechenden Ausweis, der die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes angibt,
- 4. „Verkauf“ auch einen Vertrag über den entgeltlichen Erwerb des Eigentums an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude,
- 5. „In-Bestand-Gabe“ auch einen Vertrag über den Erwerb eines Bestandsrechts an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude.

- **Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien**

- § 3. Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.

- **Vorlage- und Aushändigungspflicht**

- § 4. (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

- (2) Wird nur ein Nutzungsobjekt verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandsgeber die Verpflichtung nach Abs. 1 durch Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Nutzungsobjekts oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes erfüllen.
- (3) Wird ein Einfamilienhaus verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandsgeber die Verpflichtung nach Abs. 1 durch Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Hauses oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und Energieeffizienz erfüllen. Eine derartige Verwendung eines für ein vergleichbares Gebäude erstellten Energieausweises setzt allerdings voraus, dass der Ausweisersteller die Ähnlichkeit der Gebäude hinsichtlich ihrer Gestaltung, Größe, Energieeffizienz, Lage und ihres Standortklimas bestätigt.

- **Ausnahmen**

- **§ 5.** Von der Informationspflicht nach § 3 sowie der Vorlage- und Aushändigungspflicht sind folgende Gebäudekategorien ausgenommen:
 1. Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden,
 2. im Verkaufsfall Gebäude, die auf Grund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif sind, sofern in einer allfälligen Anzeige nach § 3 das Gebäude als abbruchreif bezeichnet und im Kaufvertrag davon ausgegangen wird, dass der Käufer das Gebäude binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss abbrechen werde,
 3. Gebäude, die ausschließlich für Gottesdienste und sonstige religiöse Zwecke genutzt werden,
 4. provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren,
 5. Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der für die Konditionierung des Innenraumklimas erforderlichen Energie durch die im Gebäude entstehende Abwärme aufgebracht wird,
 6. Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benützung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt, und
 7. frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern.

- **Rechtsfolge der Ausweisvorlage**

- **§ 6.** Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gelten die darin angegebenen Energiekennzahlen für das Gebäude unter Berücksichtigung der bei ihrer Ermittlung unvermeidlichen Bandbreiten als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB. Unbeschadet gewährleistungsrechtlicher Ansprüche aus dem Kauf- oder Bestandvertrag haftet der Ausweisersteller dem Käufer oder Bestandnehmer unmittelbar für die Richtigkeit des Energieausweises.

- **Rechtsfolge unterlassener Vorlage oder Aushändigung**

- **§ 7.** (1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.
- (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss trotz Aufforderung kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen angemessenen Kosten binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss vom Verkäufer oder Bestandsgeber ersetzt begehren.

- **Abweichende Vereinbarungen**

- **§ 8.** Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.

- **Strafbestimmungen**

- **§ 9.** (1) Ein Verkäufer, Bestandsgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden

Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist.

- (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt,
- 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder
- 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen,
- begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen.

- **Inkrafttreten; Übergangsbestimmungen; Verweisungen**

- **§ 10.** (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Dezember 2012 in Kraft. Es ist auf Verkaufs- und In-Bestand-Gabe-Anzeigen, die ab diesem Zeitpunkt veröffentlicht werden, und auf Kauf- oder Bestandverträge, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen werden, anzuwenden.
- (2) Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz, BGBl. I Nr. 137/2006, tritt mit Ablauf des 30. November 2012 außer Kraft. Es ist aber weiterhin auf Kauf- oder Bestandverträge anzuwenden, die vor dem 1. Dezember 2012 geschlossen wurden. Energieausweise, die im Einklang mit der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 1 vom 4. Jänner 2003, S. 65, erstellt wurden, behalten für eine Dauer von zehn Jahren ab ihrer Erstellung ihre Gültigkeit auch für die nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 zu erfüllenden Pflichten.
- (3) Beabsichtigt der Verkäufer oder Bestandgeber, seine Pflicht nach § 4 mit einem höchstens zehn Jahre alten und im Einklang mit der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 1 vom 4. Jänner 2003, S. 65, erstellten Energieausweis zu erfüllen, so reicht die Angabe des Heizwärmebedarfs in der Anzeige gemäß § 3 aus.
- (4) Soweit in anderen Bundesgesetzen auf Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes, BGBl. I Nr. 137/2006, verwiesen wird, erhalten die Verweisungen ihren Inhalt aus den entsprechenden Bestimmungen dieses Bundesgesetzes.

- **Vollziehung**

- **§ 11.** Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist hinsichtlich der Informationspflicht von Immobilienmaklern nach § 3 der Bundesminister für Wirtschaft, Jugend und Familie und im Übrigen die Bundesministerin für Justiz betraut.

- **Umsetzungshinweis**

- **§ 12.** Mit diesem Bundesgesetz wird die Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 153 vom 18. Juni 2010, S. 13, umgesetzt.

Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates 2010/31/EU (Gebäuderichtlinie)

•

Letzte Aktualisierung: 1. Jänner 2023

Für den Inhalt verantwortlich: Bundesministerium für Justiz