



Der Energieausweis: Aus der Praxis

Ing. Wolfgang Fetscher, Geschäftsführer der **ARGE Energieausweis GmbH** ist unser Partner rund um das Thema Energieausweis. In einem kurzen Interview gibt er Ihnen wertvolle Informationen zum Thema Energieausweis.

Herr Fetscher, der Weg zum Energieausweis: Wie komme ich dazu?

Ihr Makler/Berater hält ein Auftragsformular für Sie bereit, welches Sie gemeinsam mit Ihm ausfüllen und gemeinsam mit den Erforderlichen Unterlagen an unser Büro schicken. Die Unterlagen werden von uns geprüft und wir entscheiden ob die Daten für eine Berechnung des Energieausweises nach der OIB-Richtlinie 6 „Vereinfachtes Verfahren“ ausreichen. Sind die Unterlagen für eine Berechnung nicht ausreichend, so erfolgt eine Bestandsaufnahme durch einen Techniker vor Ort.

Welche Vorarbeiten muss ich als Kunde leisten bzw. welche Voraussetzungen müssen für Sie gegeben sein?

Folgende Unterlagen sind für die Berechnung erforderlich:

- ✓ Einreichplan mit Maßstab und Lageplan inkl. Nordpfeil
- ✓ Baujahr des Gebäudes
- ✓ Baubeschreibung mit Angabe des Aufbaus der Außenmauern und der obersten Geschoßdecke bzw. Dachaufbau bei beheiztem Dachgeschoß (Hinterlüftung Ja/Nein)
- ✓ U-Werte aller Fenster und Türen die nach Außen führen
- ✓ Art der Heizung und der Warmwasseraufbereitung

Werden diese Unterlagen von Ihnen bereitgestellt, so erhalten Sie den Energieausweis zu einem pauschalen Fixpreis.

Was kostet mich ein Energieausweis?

Sind die bereitgestellten Unterlagen komplett und der Auftraggeber mit der Berechnung nach dem „Vereinfachten Verfahren“ einverstanden, so betragen die Kosten für eine Wohnung od. EFH € 420,00 inkl MWSt. Das vereinfachte Verfahren erlaubt die Verwendung von Standard U-Werten die nach dem Baujahr vom OIB* festgelegt wurden. Ist eine vor Ort Bestandsaufnahme erforderlich, so werden diese Kosten nach tatsächlichem Zeitaufwand verrechnet.

* ...Österreichisches Institut für Bautechnik



Wurden seit der Errichtung des Gebäudes Sanierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Fenster erneuert, Fassade gedämmt usw.) od. ist eine Sanierung nach den Richtlinien der Eigenheimsanierung/NÖ geplant, kommt ein Aufschlag hinzu.

Was sind Ihrer Meinung nach die kosteneffektivsten Verbesserungen, die man durchführen kann oder was bringt die größte Verbesserung fürs Geld?

In den meisten Fällen wird das eine zusätzliche Dämmung der obersten Geschößdecke sein. Begehbare Dämmplatten sind relativ kostengünstig in der Anschaffung, leicht zu verlegen und bringen eine enorme Reduktion des Heizwärmebedarfs und somit der Heizkosten.

Welche Verbesserungen sehen Sie Ihre Kunden am häufigsten machen?

- Die soeben angesprochene Dämmung der obersten Geschößdecke.
- Isolation der Vorlaufleitungen in unbeheizten Kellerräumen
- Erneuerung der Fenster

Welchen Stellenwert hat Ihrer Meinung nach ein positiver Energieausweis auf die Kaufentscheidung eines Interessenten?

Ich glaube, dass das Energiebewußtsein der Österreicher ein sehr großes ist und dem EA eine hohe Bedeutung zukommen wird. Niemand kauft gerne „die Katze im Sack“!

Welche Sicherheiten habe ich als Verkäufer/Käufer einer Immobilie dadurch?

Als Verkäufer sind Sie damit Ihrer gesetzlichen Verpflichtung nachgekommen. Aber nicht nur das - ob guter oder schlechter Wert, der Käufer weiß zum Zeitpunkt der Kaufentscheidung über den Zustand des Gebäudes bescheid. Und das schafft Klarheit und Vertrauen auf beiden Seiten. Niemand fühlt sich „über den Tisch gezogen“!

Wie lange im Vorhinein sollte man bei Ihnen einen Energieausweis in Auftrag geben?

Vom Zeitpunkt der Einlangung der Unterlagen bzw. der vor Ort Bestandssaufnahme 7-10 Tage bis zur Fertigstellung.

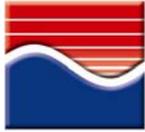
* ...Österreichisches Institut für Bautechnik

PREISLISTE

| 1.) Energieausweis für Wohngebäude / Bestand: | € excl. MWSt. | € incl. MWSt. |
|--|--|----------------------|
| <i>(Vereinfachtes Verfahren nach OIB RL-6)</i> | | |
| 1.1.) EA für eine Wohnung im Wohngebäude / Mehrfamilienhaus bis 100m ² BGF* von 100 bis 200m ² BGF* | 300,00 + € 1,00/m ² BGF* | 360,00 |
| 1.2.) EA für ein Wohngebäude Ein-/Mehrfamilienhaus (bis 100m ²) von 100 bis 200m ² BGF* von 201 bis 1000m ² BGF* > 1000m ² BGF* | 350,00 + € 1,00/m ² BGF* + € 0,80/m ² BGF* auf Anfrage! | 420,00 |
| 2.) Energieausweis für Wohngebäude / Neubau: | | |
| 2.1.) EA für ein Wohngebäude / Ein-/Mehrfamilienhaus (bis 200m ²) | 300,00 | 360,00 |
| 2.2.) von 201 bis 1000m ² BGF* > 1000m ² BGF* | + € 1,10/m ² BGF* auf Anfrage | |
| 3.) Energieausweis für Nicht-Wohngebäude: | | |
| 3.1.) EA für ein Nicht-Wohngebäude (bis 200m ²) | 420,00 | 504,00 |
| 3.2.) von 201 bis 1000m ² BGF* | + € 0,80/m ² BGF* | |
| 4.) Regiesätze für vor Ort Bestandsaufnahme:** | | |
| <i>(Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand)</i> | | |
| 4.1.) Technikerstunde | 70,00 | 84,00 |
| 4.2.) Fahrzeit inkl. Kilometergeld | 0,75/km | 0,90/km |
| 5.) Optionen: | | |
| 5.1.) Detailberechnung laut OIB-RL6 (wenn seit Errichtung Sanierungsmaßnahmen getätigt wurden) | 150,00 | 180,00 |
| 5.2.) Thermische-Sanierung (nach den Kriterien der Wohnungsförderung/NÖ 2005) od. "Sanierungsscheck" | 175,00 | 210,00 |
| 5.3.) Simulationsrechnung für geplante Sanierungsmaßnahmen | 90,00 | 108,00 |
| 5.4.) Grundbuchauszug | 15,00 | 18,00 |
| 5.5.) zusätzliche Nutzungszone laut ÖNorm B8110-5 | 250,00 | 300,00 |

* Bruttogeschossfläche BGF x 0,8 = Nutzfläche (lt. ÖNORM B8110)

** für die Aufnahme von Naturmaßen vor Ort wenn kein Einreichplan vorhanden bzw. die Daten am Plan für die Erstellung eines EA laut OIB-RL6 nicht ausreichen!



AUFTRAG

Seite: 1 von 2

Projekt-Nr.: _____

Datum: _____

Objektdaten: Wohnhaus (EFH / MFH) Wohnung Sonst. _____

Baujahr(*): _____

Exposé-Nr: _____

PLZ(*): _____

Ort(*): _____

Strasse(*): _____

Nr.:(*) _____

Stiege: _____

Top(*): _____

Grundbuch-Nr(*): _____

EZ(*): _____

GST-Nr.:(*) _____

Heizung/Warmwasser(*): Heizkessel/Radiatoren Brennwärtekessel Sonst.

Baujahr: Kombigastherme

Fernwärme

Leistung (kW): Solaranlage

Elektro-Boiler

Wärmepumpe

Einzelofen

Speicherinhalt(Lit):.....

Eigentümer/-in:

Hr.Fr.Fa./Tit./Vorname(*): _____ Nachname(*): _____

Tel-Nr.: _____ E-Mail(*): _____

Tel-Nr tagsüber.:(*) _____

Rechnungsanschrift: wie Objekt

PLZ(*): _____

Ort(*): _____

Straße(*): _____

Nr.:(*) _____

Stiege: _____

Top(*): _____

Rechnung auf E-Mail Adresse senden:

Makler/Berater:

Titel/Vorname: _____ Nachname(*): _____

Tel-Nr.:(*) _____ E-Mail(*): _____

Organisation(*): _____ Büro(*): _____

(*).....Pflichtangaben für die Teilnahme an div. Wettbewerben

Hiermit beauftrage ich die ARGE Energieausweis GmbH (kurz "ARGE") mit der Berechnung eines Energieausweises nach dem EAVG. Die Leistung der "ARGE" umfasst: Datenerfassung aufgrund beigestellter Pläne und bauphysikalischer Daten (siehe erforderliche Unterlagen). Die Berechnung des Energieausweises nach OIB RL-6. Nach erfolgter Berechnung erhalten Sie einen Lieferschein der den spezifischen Heizwärmebedarf (HWB in kW/m²a) enthält. Ab erfolgtem Zahlungseingang erhalten Sie den Energieausweis (1-fach/ auf Papier) auf die Rechnungsadresse zugesandt.

| Energieausweis für: | m ² /BGF | € excl. MWSt. | € inkl. MWSt. |
|---|---------------------------------------|-----------------------|---------------|
| <input type="checkbox"/> eine Wohnung bis 100m ² (vereinfachtes Verfahren nach OIB-RL6) | Bestand | 300,00 | 360,00 |
| von 101 bis 200m ² BGF* | m ² = <input type="text"/> | € 1,00/m ² | |
| <input type="checkbox"/> ein Ein-/Mehrfamilienhaus bis 100m ² (vereinf. Verfahren nach OIB-RL6) | Bestand | 350,00 | 420,00 |
| von 101 bis 200m ² BGF* | m ² = <input type="text"/> | € 1,00/m ² | |
| von 201 bis 1000m ² BGF | m ² = <input type="text"/> | € 0,80/m ² | |
| <input type="checkbox"/> ein Wohngebäude Ein-/Mehrfamilienhaus (bis 200m ² BGF*) | Neubau | 300,00 | 360,00 |
| von 201 bis 1000m ² BGF | m ² = <input type="text"/> | € 1,10/m ² | |
| <input type="checkbox"/> ein Nicht-Wohngebäude (bis 200m ² BGF*) | Bestand | 420,00 | 504,00 |
| von 201 bis 1000m ² BGF | m ² = <input type="text"/> | € 0,80/m ² | |
| <input type="checkbox"/> Option: detaillierte Berechnung nach OIB-RL6 | Detail | 150,00 | 180,00 |
| <input type="checkbox"/> Option: Thermische Sanierung "Sanierungsscheck" | Sanierung | 175,00 | 210,00 |

* Alle Flächenangaben in Bruttogeschoßfläche BGF x 0,8 = Nutzfläche (lt. ÖNORM B8110)

| Erforderliche Unterlagen: | vorhanden | nicht vorh. |
|--|--------------------------|--------------------------|
| • Einreichplan (Maßstab 1:100) inkl. Lageplan mit Nordpfeil, Grundrisse, Schnitte, Ansichten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Baubeschreibung: Bauteilaufbauten aller Bauteile (Decken u. Wände) zwischen beheizt und unbeheizt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • U-Werte aller Fenster und Türen nach Außen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Photos aller 4-Ansichten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Grundbuchauszug | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Heizungsanlage: Einzelofen, Zentralheizung, Brennwertkessel, Gaskombitherme, Fernwärme, Solar-, Wärmepumpe) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Datum / Unterschrift

Hinweis:

Oben genannter Preis gilt, wenn die beigestellten Unterlagen komplett und ausreichend für die Erstellung eines Energieausweises nach dem EAVG sind. Falls die Aufnahme von Naturmaßen erforderlich wird, so wird diese Bestandsaufnahme nach tatsächlichem Aufwand verrechnet (siehe Regie-Sätze für vor Ort Bestandsaufnahme) Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der ARGE Energieausweis GmbH.

Hinweis Energieausweisvorlagepflicht

Das Energie-Ausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (in Kraft ab 1.12.2012) beinhaltet einige folgenschwere Regelungen für den Abgeber. Deshalb informiert der Immobilienmakler den Auftraggeber über folgende Punkte:

1. **Vorlage- und Aushändigungspflicht:**

Der Auftraggeber ist verpflichtet, einem Kauf-/Miet-/Pacht-Interessenten einen Energieausweis oder dessen vollständige Kopie

- spätestens bis zur Abgabe einer Vertragserklärung (z.B. Anbot) vorzulegen und
- spätestens binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

Der Energieausweis darf zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alt sein.

2. **Pflichtangabe in Inseraten:** Bei Angeboten in Druckwerken oder elektronischen Medien sind

- der Heizwärmebedarf und
- der Gesamtenergie-Effizienzfaktor des Objektes anzugeben.

3. **Rechtsfolgen unterlassener Vorlage oder Aushändigung:**

Wird diese Vorlagepflicht verletzt, dann gilt **automatisch** eine dem Alter und der Art des Objektes entsprechende Gesamtenergie-Effizienz als vereinbart. Der Käufer/Mieter/Pächter ist also berechtigt, von einer dem Alter und der Art des Objektes entsprechenden Gesamtenergie-Effizienz auszugehen. Liegt eine schlechtere Gesamtenergie-Effizienz vor, kann er **Gewährleistungsansprüche** geltend machen und Verbesserung/Preisminderung/Wandlung begehren.

Der Käufer/Mieter/Pächter kann darüber hinaus sein Recht auf **Ausweisaushändigung gerichtlich** geltend machen oder einen **Energieausweis selbst** einholen und die ihm daraus entstehenden angemessenen Kosten vom Verkäufer/Vermieter/Verpächter einfordern.

4. **Abweichende Vereinbarung:** Eine Vereinbarung, nach der die Verpflichtung zur Vorlage/Aushändigung des Energieausweises oder die Rechtsfolgen der unterlassenen Vorlage/Aushändigung ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, ist **unwirksam**.

5. **Strafbestimmungen:** Sowohl die Unterlassung der Pflichtangaben in Inseraten, als auch die Unterlassung der Vorlage, als auch die Unterlassung der Aushändigung eines Energieausweises stellen eine Verwaltungsübertretung dar und können **pro Verstoß** mit einer **Verwaltungsstrafe in der Höhe von bis zu € 1.450,-** bestraft werden.

Auftragserteilung:

- Der Auftraggeber beauftragt und bevollmächtigt den Makler, in seinem Namen und auf seine Kosten für das zu vermittelnde Objekt einen **Energieausweis erstellen** zu lassen und Inserate gesetzeskonform erst nach Vorliegen des Heizwärmebedarfs sowie des Gesamtenergie-Effizienzfaktors zu schalten. Oder:
- Der Auftraggeber wird dem Makler bis einen aktuellen Energieausweis **übermitteln**. Der Auftraggeber stimmt trotz der Rechtsfolgen der Energieausweis-Nichtvorlage und der Strafbestimmungen (insbesondere **Verwaltungsstrafe bis zu € 1.450,- pro Verstoß**) ausdrücklich zu, dass der Makler **nach Ablauf dieser Frist auch ohne** erfolgte Übermittlung eines Energieausweises, Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien schaltet und Vertragserklärungen (z.B. Angebote) entgegennimmt. Oder:
- Trotz Aufforderung des Maklers wird der Auftraggeber **keinen Energieausweis bereitstellen** und den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergie-Effizienzfaktor nicht bekanntgeben. Trotz der Rechtsfolgen der Energieausweis-Nichtvorlage und trotz der Strafbestimmung (insbesondere **Verwaltungsstrafe bis zu € 1.450,- pro Verstoß**) beauftragt er den Makler mit der Vermittlung und damit auch mit der Schaltung von Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien.
- Der Auftraggeber ist von der Vorlage- und Aushändigungspflicht befreit, weil

Der Auftraggeber erklärt, diesen Hinweis vor Unterfertigung des Vermittlungsauftrages unterschrieben zu haben.

.....
Ort, Datum

.....
Auftraggeber