

Wann ist welcher Energieausweis in Südtirol erforderlich?

Situazione al
05/2021

Wird ein Gebäude oder eine Wohnung gebaut, verkauft oder wird ein neuer Mietvertrag abgeschlossen, so muss ein Energieausweis ausgestellt werden.

In einigen Fällen ist der Energieausweises auch im Falle einer energetischen Gebäudesanierung erforderlich. So z.B. wenn der Energiebonus für die energetische Sanierung in Anspruch genommen wird.

Weitere Details dazu sind in den Infoblättern "Förderungen im Baubereich" und "Energiebonus für Gebäudesanierungen" enthalten.

Energieausweise im Kurzüberblick

Bei den Energieausweisen kann zwischen verschiedenen Verfahren gewählt werden. Je nach Alter und energetischem Zustand des Gebäudes bzw. je nachdem für was der Energieausweis benötigt wird, gibt es verschiedene Möglichkeiten um in den Besitz eines Energieausweises zu kommen.

Altbauten mit hohem Energieverbrauch

Für Gebäude, welche vor 1991 erbaut wurden, einen hohen Energieverbrauch aufweisen (Energieklasse G entspricht einem Heizwärmebedarf von über 160 kWh/m² und Jahr) und an denen keine wesentlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen wurden, ist der Einsatz eines vereinfachten Zertifizierungsprotokolls möglich.

Um dieses Protokoll zu erhalten, muss ein sechsstufiges Ansuchen inkl. Fotodokumentation an die Klimahausagentur übermittelt werden. Das Ansuchen kann von der Internetseite der Klimahausagentur heruntergeladen werden.

Zudem ist ein Betrag von 183 Euro an die Klimahausagentur zu entrichten.

Nach Überprüfung der Unterlagen stellt die Klimahausagentur den Energieausweis des Gebäudes in Klasse G aus. Die durchschnittlichen Bearbeitungszeiten für den Ausweis belaufen sich auf ca. 14 Arbeitstage.

Dieser Ausweis kann lediglich für das gesamte Gebäude beantragt werden, setzt also voraus, dass alle Miteigentümer damit einverstanden sind. Der Energieausweis hat Gültigkeit für alle im Gebäude befindlichen Wohneinheiten und kann bei Verkauf oder Vermietung den Verträgen beigelegt werden. Wer hingegen nur für seine eigene Wohnung einen Ausweis haben will, muss sich einen vereinfachten Energieausweis (APE) erstellen lassen.

Vereinfachter Energieausweis (APE)

Für einzelnen Wohneinheiten kann der vereinfachte Energieausweis laut staatlichen Vorgaben durch einen ins Berufsalbum eingetragenen Techniker (Architekt, Geometer, Ingenieur, ...) erstellt werden. Dieser vereinfachte Energieausweis gilt für Wohnungen aller Energieklassen.

Bei diesem Energieausweis handelt es sich um das so genannte APE (attestato di prestazione energetica). Dieser Nachweis muss innerhalb 60 Tage ab Abschluss des Vertrages an die Klimahausagentur übermittelt werden.

Die Kosten für die Erstellung dieses vereinfachten Energieausweises starten bei ca. 250 (inkl. MwSt.). Es ist ratsam sich vorab für die eigene Wohnung einen schriftlichen Kostenvoranschlag einzuholen.

Vereinfachte Zertifizierung für Altbauten

Für Gebäude der Wärmeschutzklassen D, E und F, also die meisten Altbauten, gibt es ein vereinfachtes Protokoll für die Zertifizierung.

Diese vereinfachte Zertifizierung kann auch im Falle eines bereits zertifizierten Gebäude genutzt werden, bei welchem Änderungen an der Gebäudehülle und/oder der Anlagentechnik vorgenommen werden. Auch bei geringfügigen Eingriffen bei welchen weniger als 50% der bestehenden Baumasse abgebrochen werden oder die Gebäudehülle zum Teil erneuert (weniger als 25% - ohne

Fensterflächen) oder die Nettofläche erweitert wird (weniger als 25%), kann auf dieses vereinfachte Verfahren zurückgegriffen werden.

Die Vereinfachte Zertifizierung kann auch im Falle einer größeren Renovierung (Erneuerung der Gebäudehülle um mehr als 25% bzw. Erweiterung der Nettofläche um mehr als 25%) genutzt werden.

Wird der Energiebonus für die Gebäudesanierung in Anspruch genommen (weitere Details dazu im Infoblatt „Energiebonus für Gebäudesanierung für Privatpersonen“), so muss die normale KlimaHaus-Zertifizierung durchgeführt werden.

Das Ansuchen für die vereinfachte Zertifizierung ist online auf der Webseite der Klimahausagentur erhältlich. Für das vereinfachte Verfahren muss außerdem eine Fotodokumentation von einem Techniker abgestempelt und unterzeichnet, die Klimahaus-Berechnung von einem qualifizierten Techniker ausgearbeitet und einige Pläne des Gebäudes der Klimahausagentur vorgelegt werden.

Die Kosten für diese vereinfachte Zertifizierung belaufen sich gewöhnlich auf einige Hundert Euro (Berechnung, Fotodokumentation, Pläne). Zusätzlich muss ein Betrag von 183 Euro bzw. 366 Euro (bei einer größeren Renovierung) an die Klimahausagentur entrichtet werden.

Da es für die Berechnungen von Seiten der Techniker keine Maximalpreise gibt, sollte vorab ein schriftlicher Kostenvoranschlag eingeholt werden.

Klimahaus-Zertifizierung

Die komplette Klimahauszertifizierung muss im Falle eines Neubaus und bei Inanspruchnahme des Energiebonus (ex. Kubaturbonus) zur energetischen Gebäudesanierung erstellt werden.

Neben der Klimahausberechnung, welche von einem in Berufsalbum eingetragenen Techniker (Architekt, Geometer, Ingenieur, ...) erstellt wird, sind zusätzlich eine Vielzahl von Dokumenten und Unterlagen für die Zertifizierung der Klimahausagentur vorzulegen. Wie z.B. detaillierte Zeichnungen, technischen Daten und Unterlagen, Fotodokumentation, Luftdichtheitstest, Konformitätserklärung KlimaHaus, usw.

Die Kosten für die Klimahausberechnung inklusive der erforderlichen Dokumente und Unterlagen belaufen sich bei einem Einfamilienhaus auf ca. 1.800 Euro. Wird das Gebäude als KlimaHaus Nature eingestuft, so kommen weitere Kosten hinzu.

Nicht zu vergessen, die Kosten für den Luftdichtheitstest von zusätzlich ca. 600 Euro.

Um die Kosten überschaubar zu halten sollte vorab ein schriftliches Angebot eingeholt werden.

Zusätzlich werden von Seiten der Klimahausagentur Kosten für die Zertifizierung eingehoben. Für

Gebäude mit einer beheizten Nettogeschossfläche von bis zu 500 m² betragen diese 800 Euro. Für das Klimahaus Nature entstehen Zusatzkosten von 488 Euro (bis zu 300 m²).

Energieausweise für Superbonus

Um den Steuerabzug von 110% in Anspruch nehmen zu können, ist vor und nach der Sanierung ein Energieausweis (attestato per la prestazione energetica kurz APE) von einem befähigten Techniker zu erstellen. Diese Energieausweise für das gesamte Gebäude, müssen lediglich zur Erlangung des Superbonus erstellt werden. Zusätzlich muss jeweils ein eigenes APE pro Wohnung erstellt werden. Weitere Infos zum Superbonus und den erforderlichen Berechnungen sind in der Broschüre der Agentur der Einnahmen enthalten.

Rechtlicher Hinweis

Wird ein Gebäude oder eine Wohnung, verkauft oder wird ein neuer Mietvertrag ausgestellt, ohne dass der Energieausweis beigelegt wird, ist der Vertrag ungültig. Da diese Bestimmung nicht den europäischen Richtlinien entspricht, wurde die Nichtigkeit des Vertrages im Rahmen des Stabilitätsgesetzes 2014 durch die Zahlung einer Strafe ersetzt.

Bei Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages muss also ein Energieausweis vorliegen bzw. eine entsprechende Erklärung im Vertrag abgegeben werden.

Ist kein Ausweis vorhanden und wird keine Erklärung abgegeben ist eine Strafe zwischen 1.000 und 18.000 Euro zu entrichten.

Nur bei Übertragungen im Zuge einer Schenkung und Erbschaft muss der Energieausweis dem Vertrag nicht beigelegt werden und ist auch keine Erklärung erforderlich. Der Energieausweis muss jedoch trotzdem erstellt werden.

Gültigkeitsdauer

Der Klimahausausweis hat eine Gültigkeit von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum und muss bei jedem Eingriff, der die Energieeffizienz wesentlich ändert, aktualisiert werden.

Wichtiger Hinweis

Die Regelungen für die verschiedenen Energieausweise, deren Kosten und Abläufe gelten nur für Südtirol.

Weitere Infos

Infoblatt VZS: "KlimaHaus - Mindestanforderungen Neubau"

Infoblatt VZS: "Gebäudesanierung Mindestanforderungen"

Infoblatt VZS: "Luftdichtheit von Gebäuden"

Infoblatt VZS: "Förderungen im Baubereich"

Infoblatt VZS: "Energiebonus für Gebäudesanierung"

http://www.klimahaus.it/smarteredit/documents/inhalte/_Inhalte_Publikationen/_published/Energieausweis.pdf