



# Energieausweise – was kosten sie?

MMag. Josef Kaufmann

Graz, August 2009

**AK-Hotline ☎ 05 7799-0**

Meine AK. Ganz groß für mich da.



# Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Beweggründe für die Untersuchung.....	3
2. Beschreibung der Erhebung .....	6
3. Ergebnisse der Erhebung .....	7
Tabelle 1: Höhe der Pauschalpreise für einen Energieausweis in €inkl. MwSt.....	8
Tabelle 2: Höhe etwaiger Rabatte auf Energieausweise bei mehreren Wohnungen bzw. Häuser in einer Wohnanlage .....	9
Tabelle 3: Preisgestaltung für Energieausweise, wenn keine Pauschalpreise verlangt werden .....	11
Tabelle 4: Unterlagen, die vom Auftraggeber für die Erstellung des Energieausweises zu Pauschalpreisen verlangt werden .....	12
Tabelle 5: Kosten, die dem Auftraggeber zusätzlich für die Datenaufnahme vor Ort entstehen, falls die vom Energieausweisersteller geforderten Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt werden können .....	13
4. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen.....	15
5. Anhang .....	18

# 1. Einleitung und Beweggründe für die Untersuchung

Die Umweltpolitik der Europäischen Gemeinschaft verfolgt laut Artikel 174 des Vertrages der Europäischen Gemeinschaften neben dem Schutz der Umwelt und der Verbesserung der Lebensqualität unter anderem auch das Ziel der umsichtigen und rationalen Verwendung natürlicher Ressourcen und strebt ein hohes Schutzniveau für die Umwelt an. Da Mineralöle, Erdgas und feste Brennstoffe zu den größten Verursachern von Kohlendioxidemissionen gehören, wurde die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden zu einem wesentlichen Bestandteil der politischen Strategien und Maßnahmen der Europäischen Union in diesem Bereich. Daher und aufgrund der Übernahme von Verpflichtungen im Rahmen des Kyoto-Protokolls kam es im Dezember 2006 zur Erlassung der Richtlinie 2002/91/EG<sup>1</sup>, deren Ziel die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der jeweiligen klimatischen und lokalen Bedingungen der Anforderungen an das Raumklima und der Kostenwirksamkeit ist.<sup>2</sup>

Die Richtlinie verpflichtet die Mitgliedsstaaten insbesondere zur Festlegung von Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Einführung einer Verpflichtung einen Ausweis darüber einzuführen<sup>3</sup>, wobei lediglich unter gewissen Voraussetzungen Baudenkmäler, Gebäude, die für Gottesdienste und religiöse Zwecke genutzt werden, provisorische Gebäude, Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monate jährlich bestimmt sind und frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50m<sup>2</sup> ausgenommen sind.<sup>4</sup>

Die innerstaatliche Umsetzung in Österreich erfolgte aufgrund der verfassungsrechtlichen Kompetenzteilung zwischen Bund und Ländern einerseits durch die Änderung der landesrechtlichen Bauvorschriften<sup>5</sup> und andererseits durch das

---

<sup>1</sup> Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16.12.2006 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften vom 4.1.2007, L 1/65ff.

<sup>2</sup> Vgl.: Ebenda Artikel 1.

<sup>3</sup> Vgl.: Ebenda Artikel 4 und Artikel 7.

<sup>4</sup> Vgl.: Ebenda Artikel 4 Abs. 3.

<sup>5</sup> In der Steiermark erfolgte die Umsetzung durch eine Novellierung des Steiermärkischen Baugesetzes und des Steiermärkischen Feuerungsanlagengesetzes mit LGBl 27/2008 sowie der Steiermärkischen Energieeinsparungs- und Wärmeschutzverordnung der Steiermärkischen Landesregierung, LGBl. 61/2008.

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten.<sup>6</sup>

In der Steiermark ist vom Bewilligungswerber seit 1.4.2008 entsprechend den geänderten baurechtlichen Bestimmungen für Neubauten von Gebäuden und bei umfassenden Sanierungen im Sinne des § 43a Abs. 1 Z 2 des Steiermärkischen Baugesetzes vom Bauwerber der Baubehörde ein Energieausweis vorzulegen. Das gilt auch, wenn in diesen Fällen von genehmigten Bauplänen abgewichen wird. Desweiteren ist ein Energieausweis für Gebäude zu erstellen, die öffentlichen Zwecken dienen und in denen für eine große Anzahl von Menschen Dienstleistungen erbracht werden und die deshalb von diesen Menschen aufgesucht werden, wenn diese Gebäude über eine Gesamtnutzfläche von 1000 m<sup>2</sup> verfügen.<sup>7</sup>

Laut Energieausweis-Vorlage-Gesetz hat der Verkäufer bzw. In-Bestand Geber eines Gebäudes ab 1.1.2009 dem Käufer bzw. dem In-Bestand-Nehmer bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und im Falle des Vertragsabschlusses zu übergeben. Wird kein gesamtes Gebäude, sondern nur ein einzelnes Nutzungsobjekt (z.B. Wohnung) verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandgeber neben einem Energieausweis über dieses Nutzungsobjekt auch wahlweise einen Energieausweis über das gesamte Gebäude oder über ein vergleichbares Nutzungsobjekt vorlegen.<sup>8</sup>

Im Wirkungsbereich des Wohnungseigentumsgesetzes besteht für den Verwalter, wenn nicht anders vereinbart oder beschlossen, die Verpflichtung, für die Existenz eines höchstens 10 Jahre alten Energieausweises Sorge zu tragen, und diesen Energieausweis auf Anfrage jeden Wohnungseigentümer zwecks Veräußerung oder Vermietung seines Wohnungseigentumsobjektes in Abschrift zur Verfügung zu stellen.<sup>9</sup> Die Kosten für den Energieausweis sind als Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinne des § 32 WEG zu qualifizieren und daher von allen

---

<sup>6</sup> Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz - EAVG) vom 3.8.2006, BGBl. 137/2006.

<sup>7</sup> Vgl.: § 43a Steiermärkisches Baugesetz

<sup>8</sup> Vgl.: § 3 EAVG.

<sup>9</sup> Vgl.: § 20 Abs. 3a WEG i. d. F. der Nov. 2009.

Wohnungseigentümern entsprechend dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel zu tragen. Die Wohnungseigentumsgemeinschaft kann davon jedoch durch Mehrheitsbeschluss absehen, sodass dann der jeweilige Wohnungseigentümer, wenn er die Wohnung verkaufen oder vermieten will, selbst für die Erstellung eines Energieausweis sorgen und die Kosten tragen muss.

Die Förderungen von Sanierungen ist oft an die Erreichung bestimmter bautechnische Kategorien gebunden, welche in aller Regel durch die Vorlage eines Energieausweises nachgewiesen werden müssen. Aufgrund dessen und der oben beschriebenen Regelungen ist davon auszugehen, dass Energieausweise von Bauherren, Vermietern, Verkäufern, Hausverwaltungen oder Personen, die eine Sanierung ins Auge fassen, verstärkt nachgefragt werden.<sup>10</sup>

Dementsprechend sah sich die Arbeiterkammer in den letzten Monaten verstärkt mit Anfragen bezüglich der Notwendigkeit der Vorlage und der Kosten von Energieausweisen konfrontiert, was zum Anlass genommen wurde, die Preise für die Erstellung von Energieausweisen in der Steiermark zu erheben und zu vergleichen.

---

<sup>10</sup>Vgl.: Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend, Informationsblatt zum „Sanierungsscheck“, Thermische Sanierung privater Wohnbau – Befristete Förderungsmöglichkeit im Rahmen des Konjunkturpaketes der Österreichischen Bundesregierung und FAQ „Sanierungsscheck“, Wien 2009. Danach ist die Erstellung eines Energieausweises für die Beantragung einer Förderung der thermischen Sanierung privater Wohnbauten im Rahmen des Konjunkturpaketes der Österreichischen Bundesregierung 2009 zwingend notwendig.

## 2. Beschreibung der Erhebung

Für die vorliegende Erhebung wurden insgesamt 27 steirische Unternehmen, die Energieausweise erstellen, bezüglich ihrer Preisgestaltung befragt. Bei der Auswahl der Unternehmen wurde auf eine regional Streuung bedacht genommen. Die Befragung erfolgte durch Übermittlung eines Fragebogens im Zeitraum vom 22. Juni 2009 bis 7. Juli 2009. Von den 27 Fragebögen wurden 8 Fragebögen retourniert.

Mit dem Fragebogen, der im Anhang dieser Arbeit beigefügt ist, wurde in einem ersten Schritt abgefragt, ob bei der Erstellung von Energieausweisen Pauschalpreise verrechnet werden oder ob nach anderen Kriterien (z. B. m<sup>2</sup>- bzw. auf Std.- Basis) verrechnet wird. Dabei wurde einerseits zwischen Wohnungen, Einfamilienhäusern, mehrgeschossigem Wohnbau und Nichtwohngebäuden und andererseits zwischen Pauschalpreise für Neubauten, Sanierungen und Bestandsobjekten differenziert. Was die Wohnungs- bzw. Einfamilienhausgröße betrifft, wurde nach einer durchschnittlichen steirischen Wohnung bzw. Einfamilienhaus im Ausmaß von 81m<sup>2</sup> bzw. 135 m<sup>2</sup> gefragt.<sup>11</sup>

Weiters wurde abgefragt, ob und in welchem Ausmaß der Pauschalpreis bzw. die Verrechnungsbasis bei Großprojekten wie Wohnhausanlagen oder großen Nichtwohngebäuden variiert, welche Unterlagen der Auftraggeber bereitzustellen hat und welche Mehrkosten ihm entstehen, wenn er dazu nicht bzw. nicht vollständig in der Lage ist und die Daten vom Auftragnehmern vor Ort erhoben werden müssen.

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in den Tabellen 1 bis 5 zusammengefasst. Sie werden in der Folge abgebildet und erörtert.

---

<sup>11</sup> Vg.: Statistik Austria, Durchschnittliche Nutzfläche der Hauptwohnsitzwohnungen 2008 in der Steiermark in [www.statistik.at](http://www.statistik.at) vom 16.6.2009.

### 3. Ergebnisse der Erhebung

Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt welche der 8 Unternehmen, die auf den Fragebogen antworteten, welche Pauschalpreise für Einfamilienhäuser, Wohnungen, mehrgeschossigen Wohnbau und Nichtwohngebäude verrechnen.

Bei den angegebenen Preisen der Anbieter ist zu beachten, dass bei Neubauten von steirischen Einfamilienhäusern baugesetzlich eine Stellungnahme einer amtlich anerkannten Energieberatungseinrichtung einzuholen und ein Beratungsgespräch durchzuführen ist. Diese Stellungnahme ist in weiterer Folge in der Internetdatenbank „ZEUS Steiermark“ zu speichern. Die Kosten der Stellungnahme und des Beratungsgesprächs belaufen sich bei den anerkannten Energieberatungseinrichtungen einheitlich auf € 216,-inkl. MwSt.. Von den hier in dieser Arbeit angeführten Energieausweiserstellern ist nur die Lokale Energieagentur LEA GmbH eine amtlich anerkannte Energieberatungseinrichtung. Der von diesem Unternehmen angegebene Preis umfasst die Kosten für den Energieausweis, die Stellungnahme und das Beratungsgespräch.<sup>12</sup>

Die Lokale Energieagentur LEA GmbH macht zu Preisen von Energieausweisen für Wohnungen keinerlei Angaben. Dies gilt auch für das Technische Büro Franz Semlitsch, das zudem keine Angaben bzgl. der Preise von Energieausweisen für mehrgeschossige Wohnbauten und Nichtwohnbauten macht und somit lediglich Preisangaben für Energieausweise im Einfamilienhausbereich macht. Die Stvarnik Bauges.m.b.H gibt lediglich ihre Preise für Energieausweise von Bestand- und Sanierungsbauten an.

Tabelle 1 zeigt, dass die Energieausweisersteller oft auf die Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand (Ing. Andreas Fuchs bei mehrgeschossigem Wohnbau und Nichtwohngebäuden, Ingenieur Büro Johannes Hirsch) oder geschätzten Aufwand (Technischen Büro Leski Veronika) verweisen oder wie die ecoplan Baumanagement GmbH im mehrgeschossigem Wohnbau und bei Nichtwohngebäuden (./9)

---

<sup>12</sup> Vgl.: Infoblatt „Stellungnahme der Energieberatungseinrichtungen“ auf der Homepage des Landesenergievereines Steiermark [www.lev.at](http://www.lev.at) am 10.8.2009.

**Tabelle 1: Höhe der Pauschalpreise für einen Energieausweis in €inkl. MwSt.**

Anbieter	Wohnung ca. 81m <sup>2</sup>			Einfamilienhaus ca. 135m <sup>2</sup>			mehrgeschossiger Wohnbau			Nichtwohngebäude		
	Neubau	Sanierung	Bestand	Neubau	Sanierung	Bestand	Neubau	Sanierung	Bestand	Neubau	Sanierung	Bestand
DI Bernhard Bresiger	360,00	300,00	300,00	360,00	300,00	300,00	360,00 <sup>1)</sup>	300,00 <sup>1)</sup>	300,00 <sup>1)</sup>	360,00 <sup>1)</sup>	300,00 <sup>1)</sup>	300,00 <sup>1)</sup>
ecoplan Baumanagement GmbH	336,00	384,00	336,00	384,00	420,00	384,00	1,00 /m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	1,00 /m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	1,00 /m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	1,00 /m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	1,00 /m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	1,00 /m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>
Ing. Andreas Fuchs	240,00	288,00	240,00	360,00	432,00	360,00	3)	3)	3)	3)	3)	3)
Ingenieur Büro Johannes Hirsch	4)	4)	4)	4)	4)	4)	4)	4)	4)	4)	4)	4)
Lokale Energieagentur LEA GmbH	-	-	-	432,00	456,00	432,00	5)	5)	5)	5)	5)	5)
Technisches Büro Leski Veronika	6)	6)	6)	6)	6)	6)	6)	6)	6)	6)	6)	6)
Technisches Büro Franz Semlitsch	-	-	-	240,00 <sup>7)</sup>	240,00 <sup>7)</sup>	240,00 <sup>7)</sup>	-	-	-	-	-	-
Stvarnik Bauges.m.b.H. <sup>8)</sup>	-	300,00 - 350,00	300,00 - 350,00	-	350,00	350,00	-	-	-	-	-	-
<b>Anmerkungen</b>												
<sup>1)</sup> Pauschalpreise bei mehrgeschossigem Wohnbau und/oder Nichtwohngebäude je Geschoss (gleicher Grundriss, gleiche Fenster)												
<sup>2)</sup> € 1,00 m <sup>2</sup> / Nutzfläche												
<sup>3)</sup> ca. € 850,00 für 10 - 12 Wohnungen; generell nach Aufwand												
<sup>4)</sup> Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand <sup>5)</sup> auf Anfrage												
<sup>6)</sup> Pauschalpreis abgestimmt auf den geschätzten Aufwand: Wohnung 1 - 3 Stunden à € 72,00; Einfamilienhaus 3 - 8 Stunden à € 72,00; mehrgeschossiger Wohnbau und Nichtwohngebäude € 72,00 / Stunde.												
<sup>7)</sup> kompakte Einheitliche Bauweise												
<sup>8)</sup> bei 100 % der Datenaufnahme des Bauherren mit "Energieausweis Erfassungsbogen Stvarnik"												



generell von einem bestimmten Satz pro m<sup>2</sup> oder Stunde auszugehen scheinen. Der Pauschalpreis von Franz Semlitsch gilt zudem nur unter der Bedingung einer „kompakten, einheitlichen Bauweise“. Die Stvarnik Bauges.m.b.H. gibt für Preise von Energieausweisen bei Bestandswohnungen und Wohnungssanierungen eine Bandbreite von € 300,-- inkl. MwSt. bis € 350,-- inkl. MwSt. an.

**Tabelle 2: Höhe etwaiger Rabatte auf Energieausweise bei mehreren Wohnungen bzw. Häuser in einer Wohnanlage**

Anbieter	Wohnung ca. 81m <sup>2</sup>			Einfamilienhaus ca. 135m <sup>2</sup>		
	Neubau	Sanierung	Bestand	Neubau	Sanierung	Bestand
DI Bernhard Bresiger	20%	20%	20%	20%	20%	20%
ecoplan Baumanagement GmbH	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Ing. Andreas Fuchs	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Ingenieur Büro Johannes Hirsch	1)	1)	1)	1)	1)	1)
Lokale Energieagentur LEA GmbH	-	-	-	-	-	-
Technisches Büro Leski Veronika	1)	1)	1)	1)	1)	1)
Technisches Büro Franz Semlitsch	-	-	-	-	-	-
Stvarnik Bauges.m.b.H.	-	-	-	-	-	-
1) Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand						

Aus Tabelle 2 ist ersichtlich, dass DI Bresiger, die ecoplan Baumanagement GmbH und Ing. Fuchs Rabatte in der Höhe von 20% gewähren, wenn Energieausweise für mehrere Wohnungen bzw. mehrere Einfamilienhäuser nachgefragt werden.

Ing. Andreas Fuchs und Veronika Leski verrechnen streng nach Aufwand. Veronika Leski gibt ergänzend an, dass sie bei mehreren Wohnungen in einem Haus von einem Preis von € 1,- inkl. MwSt. bis € 2,- inkl. MwSt. pro m<sup>2</sup> ausgeht, was insofern eine Reduktion gegenüber einzelnen Wohnungen darstellt, als ansonsten ein Aufwand von 1 bis 3 Stunden a´ € 72 inkl. MwSt. angenommen wird. Bei Siedlungen

von Einfamilienhäusern geht sie von einem Aufwand von 3 bis 5 Stunden a´€ 72 inkl. MwSt. aus und verringert sich somit der Preis für Energieausweise, da sie ansonsten von 3 bis 8 Stunden pro Einfamilienhaus ausgeht.

Wenn Pauschalpreise nicht greifen, kann man im Wesentlichen Preise anhand von Flächen oder nach Zeitaufwand angeben, dass heißt seine Preise nach Stunden berechnen. In Tabelle 3 finden sich beide Arten der Preisgestaltung. Die ecoplan Baumanagement GmbH gibt beide Varianten an. Es werden € 1,- inkl. MwSt. pro m<sup>2</sup> oder € 60 inkl. MwSt. pro Std. verrechnet, egal, ob es sich um Wohnungen, Einfamilienhäuser mehrgeschossigen Wohnbau oder Nichtwohngebäude handelt. Beim mehrgeschossigen Wohnbau ist allerdings der Rabatt laut Tabelle 2 zu beachten. Ing. Fuchs berechnet für große Einfamilienhäuser einen Zuschlag zum Pauschalpreis von € 90,- inkl. MwSt. je 100 m<sup>2</sup>. Die Stvarnik Bauges.m.b.H. gibt einen m<sup>2</sup>- Preis von € 0,60 inkl. MwSt. bis € 1,- inkl. MwSt. an. Die anderen Unternehmen geben Stundenpreise an. Die Stundenpreise variieren von € 48,- inkl. MwSt. bis € 72 inkl. MwSt., somit sind manche Energieausweisersteller um 50% teurer als der billigste Anbieter. Die diesbezügliche Gegenüberstellung findet sich in der nachfolgenden Tabelle 3.

Laut Angaben der Energieausweisersteller ändert sich der Stundenpreis bei Großprojekten nicht. DI Bresiger geht von € 66,- inkl. MwSt. pro Std. aus. Ing. Hirsch verlangt den gleichen Stundensatz, verrechnet jedoch bei kurzen Lieferfristen Zuschläge. Das Technische Büro Leski verrechnet auch bei Großprojekten streng nach Aufwand. Der Stundensatz beträgt auch hier € 72,- inkl. MwSt.

Ein Großprojekt liegt für DI Bresiger für Projekte ab 1.000 m<sup>2</sup> vor. Die ecoplan Baumanagement GmbH versteht darunter Projekte ab 800 m<sup>2</sup> und Ing. Fuchs solche ab 400 m<sup>2</sup>. Bezüglich der Fragen zu Großprojekten liegen seitens der Lokalen Energieagentur LEA GmbH, dem Technischen Büro Franz Semlitsch und der Stvarnik Bauges.m.b.H. keine Angaben vor.

**Tabelle 3: Preisgestaltung für Energieausweise, wenn keine Pauschalpreise verrechnet werden**

Anbieter	Berechnungsbasis	Wohnung ca. 81m <sup>2</sup>			Einfamilienhaus ca. 135m <sup>2</sup>		
		Neubau	Sanierung	Bestand	Neubau	Sanierung	Bestand
DI Bernhard Bresiger	-	-	-	-	-	-	-
ecoplan Baumanagement GmbH	m <sup>2</sup> Netto-Nutzfläche; Stunde inkl. MwSt.; amtliches Kilometergeld	€ 1,00 / m <sup>2</sup> € 60 / Stunde	€ 1,00 / m <sup>2</sup> € 60 / Stunde	€ 1,00 / m <sup>2</sup> € 60 / Stunde	€ 1,00 / m <sup>2</sup> € 60 / Stunde	€ 1,00 / m <sup>2</sup> € 60 / Stunde	€ 1,00 / m <sup>2</sup> € 60 / Stunde
Ing. Andreas Fuchs	m <sup>2</sup>	Pauschalpreis			Pauschalpreis + € 90,00 / 100 m <sup>2</sup>		
Ingenieur Büro Johannes Hirsch <sup>1)</sup>	Stunden inkl. MwSt.	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00
Lokale Energieagentur LEA GmbH	-	-	-	-	-	-	-
Technisches Büro Leski Veronika	Stunden inkl. MwSt.	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00
Technisches Büro Franz Semlitsch	Stunden inkl. MwSt.	-	-	-	48,00	48,00	48,00
Stvarnik Bauges.m.b.H.	-	-	-	-	-	-	-
		<b>mehrgeschossiger Wohnbau</b>			<b>Nichtwohngebäude</b>		
DI Bernhard Bresiger	-						
ecoplan Baumanagement GmbH	m <sup>2</sup> Netto-Nutzfläche; Stunde inkl. MwSt.; amtliches Kilometergeld	€ 1,00 / m <sup>2</sup> € 60 / Stunde	€ 1,00 / m <sup>2</sup> € 60 / Stunde	€ 1,00 / m <sup>2</sup> € 60 / Stunde	€ 1,00 / m <sup>2</sup> € 60 / Stunde	€ 1,00 / m <sup>2</sup> € 60 / Stunde	€ 1,00 / m <sup>2</sup> € 60 / Stunde
Ing. Andreas Fuchs	Stunden in € inkl. MwSt.	90,00			90,00		
Ingenieur Büro Johannes Hirsch <sup>1)</sup>	Stunden in € inkl. MwSt.	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00
Lokale Energieagentur LEA GmbH	-	-	-	-	-	-	-
Technisches Büro Leski Veronika	Stunden in € inkl. MwSt.	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00
Technisches Büro Franz Semlitsch	Stunden in € inkl. MwSt.	-	-	-	-	-	-
Stvarnik Bauges.m.b.H.	m <sup>2</sup>		0,60 / m <sup>2</sup> - 1,00 / m <sup>2</sup>	0,60 / m <sup>2</sup> - 1,00 / m <sup>2</sup>			

<sup>1)</sup> Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand, wobei die Basis eine detaillierte Ermittlung des Anbotspreises ist.

In der nachfolgenden Tabelle 4 sind die Unterlagen aufgeführt, die vom Auftraggeber für die Berechnung des Energieausweises beizustellen sind. Sollte dies dem Auftraggeber nicht bzw. teilweise nicht möglich sein, so entstehen zum Teil recht hohe Mehrkosten für den Energieausweis, die in Tabelle 5 zusammengestellt sind.

**Tabelle 4: Unterlagen, die vom Auftraggeber für die Erstellung des Energieausweises zu Pauschalpreisen verlangt werden.**

Anbieter	Unterlagen
DI Bernhard Bresiger	Bestandspläne mit: Maßketten; Außen - und Innenwandbauten; Fußbodenaufbau zu Keller; Zwischendecken; Dachboden o. Dach; jetzige und zukünftige Heizung sowie Warmwasseraufbereitung; m <sup>2</sup> der eventuellen Solaranlage
ecoplan Baumanagement GmbH	Pläne; Grundbuchauszug und Lageplan; Baubeschreibung; Prüfzeugnis Fenster; technische Angaben über Heizung und Warmwasseraufbereitung; Angaben über Aufbauten und Bauteile; Angaben über Alter des Gebäudes und Baugenehmigung
Ing. Andreas Fuchs	Einreich - und Ausführungsplan mit richtigen Außenmaßen und Höhen; Angaben zu Wand- und Deckenaufbauten (Stärke, Schichten); Angaben zu Fenstern: Himmelsrichtung (aus Plan), Art und Stärke des Stockes, Verglasungsart, bei Neubau bzw. Fenstertausch auch Flügel- und Sprossenteilungen
Ingenieur Büro Johannes Hirsch <sup>1)</sup>	letztgültige Baupläne, detaillierte Bauphysik; Dokumentationsunterlagen für Haustechnische Anlagen (Heizung, Kühlung, RLT- Anlagen, Warmwasseraufbereitung, Solar, etc.)
Lokale Energieagentur LEA GmbH	Planunterlagen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Lageplan); Bauteilaufbauten zwischen beheizt und unbeheizt; Angaben zur Gebäudetechnik gemäß zur Verfügung gestellter Checkliste
Technisches Büro Leski Veronika	in der Regel Lokalaugenschein (vor allem bei Sanierungen); Unterlagen: Pläne, Angaben zur Haustechnik, Wünsche bzgl. Bauphysik; Kunden erhalten Checkliste
Technisches Büro Franz Semlitsch	alle Daten lt. einer von Franz Semlitsch erstellten Checkliste: Bauteilangaben, Geometrie (Ansichten mit Fenster- und Türgrößen), U-Werte falls vorhanden, ...
Stvarnik Bauges.m.b.H.	Energieausweis-Erfassungsbogen: Grundrisse, Schnitte Ansichten laut Einreichplan und Naturmaße, Fenster- und Türlisten, alle Angaben zur Heizung und Grundstück

<sup>1)</sup> Unterlagen werden für die Erstellung des Anbotspreises bereitgestellt

**Tabelle 5: Kosten, die dem Auftraggeber zusätzlich für die Datenaufnahme vor Ort entstehen, falls die vom Energieausweisersteller geforderten Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt werden können**

**Stundenhonorar in €inkl. MwSt.**

Anbieter	Neubau	Sanierung	Bestand	mehrgeschossiger Wohnbau	Nicht-wohngebäude
DI Bernhard Bresiger <sup>1)</sup>	264,00	264,00	264,00	264,00	264,00
ecoplan Baumanagement GmbH	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Ing. Andreas Fuchs	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00
Ingenieur Büro Johannes Hirsch	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00
Lokale Energieagentur LEA GmbH	78,00	78,00	78,00	78,00	78,00
Technisches Büro Leski Veronika <sup>2)</sup>	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00
Technisches Büro Franz Semlitsch	48,00	48,00	48,00	-	-
Stvarnik Bauges.m.b.H.	-	-	-	-	-

**Fahrtkosten in €inkl. MwSt.**

DI Bernhard Bresiger	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
ecoplan Baumanagement GmbH	amtliches Kilometergeld				
Ing. Andreas Fuchs	-	-	-	-	-
Ingenieur Büro Johannes Hirsch	0,50 / km	0,50 / km	0,50 / km	0,50 / km	0,50 / km
Lokale Energieagentur LEA GmbH	amtliches Kilometergeld i. d. H. von €0,42 / km				
Technisches Büro Leski Veronika	max. €25,00 pro Baustellenbesuch				
Technisches Büro Franz Semlitsch	im Umkreis von 20 km vom Bürostandort kostenfrei, ansonsten amtliches Kilometergeld i. d. H. von €0,42 / km				
Stvarnik Bauges.m.b.H.	-	-	-	-	-

**Entschädigung für Fahrtzeiten in €inkl. MwSt.**

DI Bernhard Bresiger	-	-	-	-	-
ecoplan Baumanagement GmbH	in Energieausweispreis enthalten				
Ing. Andreas Fuchs	45,00 / Std.	45,00 / Std.	45,00 / Std.	45,00 / Std.	45,00 / Std.
Ingenieur Büro Johannes Hirsch	54,00 / Std.	54,00 / Std.	54,00 / Std.	54,00 / Std.	54,00 / Std.
Lokale Energieagentur LEA GmbH	nach tatsächlichem Aufwand				
Technisches Büro Leski Veronika	-	-	-	-	-
Technisches Büro Franz Semlitsch	42,00 / Std. - im Umkreis von 20 km vom Bürostandort allerdings kostenfrei				
Stvarnik Bauges.m.b.H.	-	-	-	-	-

Zusätzlich Kosten entstehen beim Ingenieurbüro Johannes Hirsch für:  
Druckkostenbeitrag €0,10 / A4; Planplott (färbig) €9,00 / m<sup>2</sup>; Datentransfer Zeus €20,00.

**Keine der angeführten Firmen verrechnet eine zusätzliche Gerätepauschale.**

<sup>1)</sup> Es wird seitens des Erstellers davon ausgegangen, dass die Datenaufnahme vor Ort 4 Stunden in Anspruch nimmt und somit sich die €264,00 inkl. MwSt. aus 4 Stunden à €66,00 inkl. MwSt. / Stunde ergeben.

<sup>2)</sup> Die Erstellerin räumt jedoch die Möglichkeit von geringeren Stundenlöhnen nach individuellen Vereinbarungen im Einzelfall ein.

Aus Tabelle 5 ist ersichtlich, dass die Energieausweisersteller durchaus sehr unterschiedliche Preise für die Arbeiten vor Ort verrechnen. Für die Datenaufnahme werden Preise in der Höhe von € 42,- inkl. MwSt. pro Std. bis € 72,- inkl. MwSt. pro Std. verrechnet und sind hier die Unterschiede demnach noch größer als beim Stundensatz für die Energieausweisberechnung selbst.

Die Abrechnung erfolgt in der Regel nach Stunden, die Anzahl derselben hängt vom konkreten Fall ab. DI Bresiger geht bei seinen Angaben davon aus, dass die Datenerhebung vier Stunden andauert. Er pauschaliert auch die Fahrtkosten, die anderen Anbieter gehen vom amtlichen Kilometergeld bzw. einem geringfügig höheren Satz aus bzw. machen zu dieser Frage keine Angaben. Das Technische Büro Semlitsch verrechnet für Erhebungen im Umkreis von 20km vom Bürostandort weder Fahrtkosten noch eine Entschädigung für Fahrtzeiten.

## 4. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die Untersuchung ergab, dass Unternehmen in der Steiermark Energieausweise zwar zu Pauschalpreisen anbieten, diese aber durchaus unterschiedlich sind und von den befragten Unternehmen auch unmissverständlich angegeben wird, dass der Preis von Energieausweisen vom Aufwand der Berechnung abhängt und dementsprechend oft auch variabel ist. Dies gilt vor allem für Energieausweise für Projekte im mehrgeschossigen Wohnbau und für Nichtwohngebäude.

In der Kategorie Wohnungen liegen die Pauschalpreise zwischen € 240,- inkl. MwSt. und € 360,- inkl. MwSt. und in der Kategorie Einfamilienhäuser liegen sie zwischen € 240,- inkl. MwSt. und 456,- inkl. MwSt.. Bei Neubauten von Einfamilienhäusern ist jedoch zu beachten, dass baugesetzlich ein Gutachten einer amtlich anerkannten Energieberatungsstelle sowie eine Beratung durch diese vorgeschrieben ist. In der Steiermark wird für diese Gutachten der Energieberatungsstellen und die Beratung einheitlich € 216,- inkl. MwSt. verlangt. Diese Kosten sind nur bei einem der betrachteten Energieausweisanbieter, da nur einer eine anerkannte Energieberatungsstelle ist, bei den angegebenen Preisen inkludiert.

Die Preisgestaltung bei den Pauschalpreisen lässt kein generelles Muster erkennen, jedoch sind zumeist Energieausweise für Neubauten billiger als Energieausweise für Sanierungs- und Bestandsobjekte. Bei zwei Anbietern sind sie gleich teuer, einmal teurerer. Bei einem Anbieter ist der Vergleich mangels Angaben bzgl. des Preises von Neuobjekten nicht möglich. Ein weiterer Anbieter verrechnet immer, egal ob für Wohnungen, Einfamilienhäusern, mehrgeschossigem Wohnbau oder Nichtwohngebäuden nach Aufwand.

Wenn Pauschalpreise nicht greifen, wird nach Stunden oder Quadratmetern abgerechnet. Sowohl die Quadratmeterpreise als auch die Stundenpreise sind durchaus unterschiedlich und variieren. Ein einziger Anbieter gibt lediglich Quadratmeterpreise zwischen € 0,60 inkl. MwSt. bis € 1,- inkl. MwSt., ein weiterer Anbieter verrechnet bei Einfamilienhäusern einen Zuschlag von € 90,- inkl. MwSt. pro

100 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Wieder ein anderer Anbieter verrechnet entweder € 1,- inkl. MwSt. pro m<sup>2</sup> oder nach Stunden.

Die Stundensätze variieren zwischen € 48,- /Std. und € 72,- /Std. inkl. MwSt., womit die teuersten Anbieter um 50% teurer sind als der billigste Anbieter. Noch größer ist die Differenz beim Stundenhonorar für die Beschaffung der Daten, die für die Berechnung des Energieausweises notwendig und vom Auftraggeber beizustellen sind, jedoch von diesen nicht beigestellt werden können. Der billigste Anbieter verlangt hier € 48,- inkl. MwSt., der teuerste Anbieter € 90,- inkl. MwSt., das sind um 87,5% mehr.

Gravierende Unterschiede bestehen auch im Bereich Fahrtkosten und Fahrtzeitentschädigungen. Im letzten Fall reicht die Bandbreite vom „im Energieausweispreis enthalten“ über „20 km im Umkreis des Bürostandortes kostenfrei, darüber hinaus € 42,- inkl. MwSt.“ bis € 54,- /Std. inkl. MwSt..

Für die Berechnung von Energieausweisen sind in der Regel umfangreiche Unterlagen beizubringen. Sollte dies dem Auftraggeber nicht bzw. nur teilweise möglich sein, was vor allem im Bereich der Sanierung und im Bereich von Bestandbauten zu befürchten ist, so entstehen umfangreiche Kosten für die Datenbeschaffung, da diese mit hoher Wahrscheinlichkeit nur vor Ort beim Kunden erhoben werden können. Die Stundenhonorare liegen hier zwischen € 48,- inkl. MwSt. und € 90,- inkl. MwSt., dazu kommen Fahrtkosten und Entschädigungen für Fahrtzeiten. Der Gesamtpreis hängt vom Aufwand ab, ein Anbieter verrechnet jedoch Pauschalpreise.

Aufgrund dieser Kosten sollte vor Auftragserteilung genau abgeklärt werden, welche Unterlagen für die Erstellung des Energieausweises benötigt werden und wie hoch die voraussichtlichen Kosten für die etwaige Beschaffung sind. Das gilt vor allem bei Sanierungsprojekten und Bestandbauten.

Wie oben ausgeführt zeigt die durchgeführte Untersuchung große Preisdifferenzen für die Erstellung von Energieausweisen und der mit der Erstellung verbundenen Dienstleistungen. Die Arbeiterkammer empfiehlt daher KonsumentInnen mehrere



Anbote einzuholen und sich nach genauem Preisvergleich ein verbindliches Anbot erstellen zu lassen, das alle anfallenden Kosten beinhaltet. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bei der Erstellung des Energieausweises selbst oft eine umfassende energetische Beratung, welche neben Bauweisen, Materialien und Raumklima auch ökonomische Aspekte berücksichtigt, nicht inkludiert ist. Daher ist stets neben dem Preis auch der Leistungsumfang konkret festzulegen.

## 5. Anhang

### AK-Preiserhebung - Energieausweis



**Kammer für Arbeiter und Angestellte für Steiermark  
z. H. MMag. Josef Kaufmann  
Tel. Nr. 05 77 99 2505, Fax 05 77 99-2528**

#### 1. Höhe der Pauschalpreise für Energieausweise in €inkl. MwSt.

	Neubau	Sanierung	Bestand
Wohnung ca. 81 m <sup>2*</sup> )			
Einfamilienhaus ca.135 m <sup>2*</sup> )			
Mehrgeschossiger Wohnbau			
Nichtwohngebäude			

#### Höhe der etwaigen Rabatte bei mehreren Wohnungen in einer Wohnanlage (z.B. Genossenschaften)?

	Neubau	Sanierung	Bestand
Wohnung			
Einfamilienhaus			

## 2. Preisgestaltung

### 2.1 Falls keine Pauschalpreise verrechnet werden:

**Berechnungsbasis:**

m<sup>2</sup>

Stunden in € inkl. MwSt.

sonstige



---

	Neubau	Sanierung	Bestand
Wohnung			
Einfamilienhaus			
Mehrgeschossiger Wohnbau			
Nichtwohngebäude			

\*) durchschnittliche Wohnungsgröße in der Steiermark 2008 81,2 m<sup>2</sup>  
 durchschnittliche Größe Einfamilienhaus 135,1 m<sup>2</sup>

**2.2. Variiert der Stundenpreis bei Großprojekten (Wohnhausanlagen, große Nichtwohngebäude)? Bitte Angabe des Stundenpreises in €inkl. MwSt. sowie der Angabe, ab wann für Sie ein Großprojekt vorliegt (in m<sup>2</sup>).**

---



---



---

**3. Unterlagen, die vom Auftraggeber für die Errechnung des Energieausweises zum Pauschalpreis bereitzustellen sind:**

---



---



---



---

**4. Kosten, die dem Auftraggeber zusätzlich für die Datenaufnahme vor Ort entstehen, falls obige Unterlagen nicht / nur teilweise zur Verfügung gestellt werden können:**

	Neubau	Sanierung	Bestand	mehrgeschossiger Wohnbau	Nichtwohngebäude
<b>4.1. Stundenhonorar in €inkl. MwSt.</b>					
<b>4.2. Fahrtkosten in €inkl. MwSt.</b>					
<b>4.3. Entschädigung für Fahrtzeiten in €inkl. MwSt.</b>					
<b>4.4. etwaige Gerätepauschale</b>					
<b>4.5. Sonstige</b>					

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Stempel, Unterschrift