

Der Energieausweis neu - Die wichtigsten Änderungen für die Praxis

Beim Energieausweis stehen Änderungen bevor: Aus Anlass der EU-Gebäuderichtlinie wurde die OIB RL 6 (2025) überarbeitet, die Novelle des Energieausweisvorlagegesetzes tritt mit 1. Juli 2026 in Kraft.

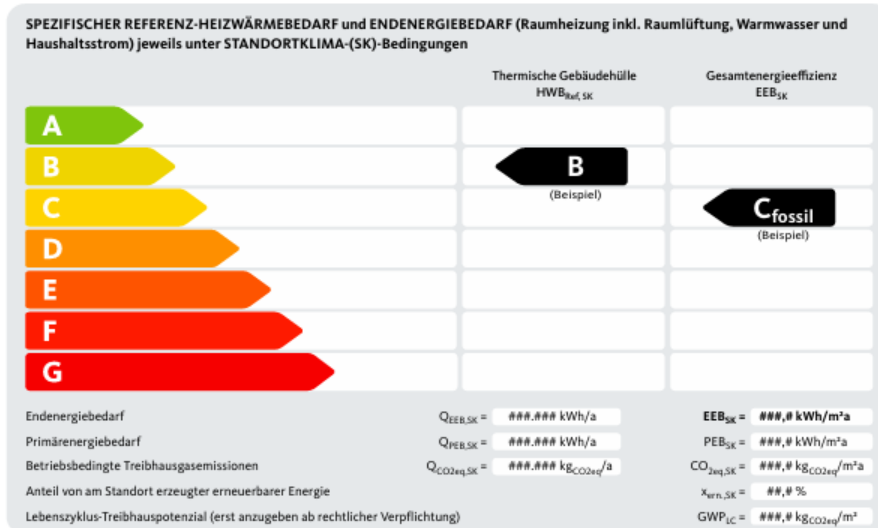


Abbildung: Die erste Seite des Energieausweises nach der OIB RL 6 (2025)

Von neun auf sechs: Neue Effizienzskala A–G ersetzt das bisherige System

Die bisherige Skala von A++ bis G wird auf sechs Klassen (A bis G) reduziert. Das vereinfacht die Lesbarkeit, hat aber auch inhaltliche Konsequenzen, da gleichzeitig auch die Grenzwerte verschoben wurden. Im Ergebnis führt das dazu, dass thermisch schlechtere Gebäude nun deutlich früher in den roten untersten Klassen landen. Für die Einstufung in die schlechteste Klasse G reicht ein Heizwärmebedarf über $120 \text{ kWh/m}^2/\text{a}$ – ein Wert, der für klassische Altbauten idR nicht ungewöhnlich ist. Gebäude, die in der bisherigen Systematik in Klasse D lagen, werden sich künftig in Klasse G wiederfinden.

Umgekehrt wurden die Anforderungen an die Gebäudehülle für die beste Effizienzklasse leicht abgesenkt: Für die Einstufung in die Klasse A muss der Heizwärmebedarf unter $40 \text{ kWh/m}^2/\text{a}$ liegen – bisher waren es unter $25 \text{ kWh/m}^2/\text{a}$. Allerdings gibt es eine neue Bedingung: Die Klasse A setzt ein dekarbonisiertes Heizsystem voraus. Ein Gebäude, das fossil beheizt wird, kann im Energieausweis die Klasse A nicht erreichen, unabhängig von der Qualität der Gebäudehülle.

OIB RL 6 (2023)			OIB RL 6 (2025) – Dekarbonisiert			OIB RL 6 (2025) – Fossil		
Klasse	HWB _{Ref,SK} [kWh/m ² a]	Energieträger	Klasse	HWB _{Ref,SK} [kWh/m ² a]	EEB _{SK} [kWh/m ² a]	Klasse	HWB _{Ref,SK} [kWh/m ² a]	EEB _{SK} [kWh/m ² a]
A++	≤ 10	alle	→					
A+	≤ 15	alle		A	≤ 40	→	A _{fossil}	—
A	≤ 25	alle			≤ 90			
B	≤ 50	alle	→	B	> 40 – 60	→	B _{fossil}	≤ 60
					> 90 – 110			≤ 110
C	≤ 100	alle	→	C	> 60 – 75	→	C _{fossil}	> 60 – 75
					> 110 – 125			> 110 – 125
D	≤ 150	alle	→	D	> 75 – 85	→	D _{fossil}	> 75 – 85
					> 125 – 140			> 125 – 140
E	≤ 200	alle	→	E	> 85 – 100	→	E _{fossil}	> 85 – 100
					> 140 – 155			> 140 – 155
F	≤ 250	alle	→	F	> 100 – 120	→	F _{fossil}	> 100 – 120
					> 155 – 175			> 155 – 175
G	> 250	alle	→	G	> 120	→	G _{fossil}	> 120
					> 175			> 175

Dekarbonisiert: biogene Energieträger, erneuerbare Fernwärme, FW aus KWK sowie elektrische Energie.

Fossil: fossile Energieträger und nicht erneuerbare Fernwärme.

A_{fossil}: nicht vergeben (kein Grenzwert definiert). Die neue Systematik tritt mit der EAVG-Novelle in Kraft (1. Juli 2026).

Quelle: OIB RL 6 Ausgabe 2023 und 2025

Der bisherige Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) entfällt übrigens gänzlich; an seine Stelle tritt der Endenergiebedarf (EEB), der gemeinsam mit dem Heizwärmebedarf (HWB) auf der ersten Seite des Energieausweises ausgewiesen ist. Beim Endenergiebedarf findet sich zudem der Hinweis, ob das Gebäude fossil beheizt wird.

Nicht unwesentlich ist auch, dass sich die Berechnungsparameter geändert haben: Die normative Innentemperatur wurde von 22 °C (OIB-RL 6, Ausgaben 2019 und 2023) wieder auf 20 °C abgesenkt, was zu einer rechnerischen Verbesserung der HWB-Werte um ca. 10–13 % führt. Ein nach OIB-RL 6 (2025) neu berechneter Energieausweis weist damit – allein aufgrund der geänderten Berechnungsmethode – einen günstigeren HWB aus als ein nach der Vorgängerfassung erstellter.

Neu ist außerdem: Der Energieausweis ist künftig nur noch nach einer Inaugenscheinnahme auszustellen. Eine reine Planberechnung ohne Besichtigung ist nicht mehr zulässig.

Was künftig in Inseraten anzugeben ist

Mit 1. Juli 2026 tritt die Novelle zum Energieausweisvorlage-Gesetz (EAVG) in Kraft. In Immobilieninseraten (Print und elektronische Medien) sind bei Verkauf oder Vermietung künftig anzugeben:

- der **Heizwärmebedarf** (HWB, bezogen auf das Standortklima, in kWh/m²/a) – wie bisher;

- der **Endenergiebedarf** (EEB, bezogen auf das Standortklima, in kWh/m²/a) samt **Gesamtenergieeffizienzklasse** (zB „C fossil“) – neu an Stelle des fGEE.

Ältere, noch gültige Ausweise behalten aber ihre zehnjährige Gültigkeit. Liegt ein solcher vor, der keinen Endenergiebedarf ausweist, ist übergangsweise weiter der fGEE anzugeben – und zwar so lange, bis ein neuer Ausweis erstellt werden muss. Das gilt auch dann, wenn zB die landesrechtliche Umsetzung der OIB-RL 6 (2025) in den bautechnischen Verordnungen noch aussteht.

Neue Vorlagepflicht bei Mietvertragsverlängerungen

Bisher war der Energieausweis nur bei Neuvermietung, Verkauf oder Neuverpachtung vorzulegen. Das ändert sich: Ab Juli 2026 besteht die Vorlagepflicht auch bei der Verlängerung bestehender Bestandverträge (§ 2 Z 5 EAVG). Für Hausverwaltungen, die befristete Mietverträge regelmäßig verlängern, ist das eine neue operative Pflicht.

Digitaler Ausweis und Sanktionen

Der digitale Energieausweis wird zum Regelfall. Die Vorlagepflicht kann durch Übermittlung der digitalen Datei erfüllt werden. Die Papierform bleibt aber zulässig. Für noch gültige ältere Ausweise, die nicht digital vorliegen, ist die Übermittlung einer vollständigen Kopie ausdrücklich erlaubt.

Verstöße gegen die Vorlage- und Übergabepflicht bleiben wie bisher mit einer Verwaltungsstrafe von bis zu 1.450 Euro bedroht.

Die OIB RL 6 ist die Grundlage für die Umsetzung der Bestimmungen über die Inhalte der Energieausweise durch die Länder. Noch ist nicht ersichtlich, ob oder wann die OIB RL 6 in den Bautechnikverordnungen der Länder übernommen wird. Selbst der Gesetzgeber des Energieausweisvorlagegesetzes bezweifelt, dass dies mit Inkrafttreten des EAVG in allen Bundesländern der Fall sein wird.