

Gesetzliche Bestimmungen

Nr 1/2014

[Der Artikel 11a des Energiegesetzes vom 9. Juni 2000](#) ist am 1. August 2013 in Kraft getreten.

Er lautet wie folgt:

Art. 11a Nachweis für die Energieeffizienz

¹ Die Erstellung eines Gebäudeenergieausweises ist obligatorisch für Neubauten und für alle Bauten, die Gegenstand einer Veräusserung sind. Nicht als Veräusserungen gelten Handänderungen zwischen gesetzlichen Erben (von Todes wegen oder unter Lebenden) oder wegen Auflösung des Güterstandes sowie die Übertragung an einen Gesamt- oder Miteigentümer.

² Der Gebäudeenergieausweis wird von einer Fachperson erstellt, die vom Amt anerkannt wird.

³ Die Kosten zur Erstellung des Gebäudeenergieausweises gehen zulasten der Eigentümerin oder des Eigentümers.

⁴ Der Gebäudeenergieausweis wird den Käuferinnen und Käufern vorgelegt.

Ergänzende Informationen:

Absatz 1: Beim Gebäudeenergieausweis handelt es sich um den GEAK[®]. Er ist der einzige auf nationaler Ebene anerkannte Ausweis (vergl. [Art. 9, Absatz 4 des Energiegesetzes des Bundes vom 26. Juni 1998](#)).

Er ist für jedes neue Gebäude obligatorisch (in diesem Fall muss er vor Ende der Bauarbeiten erstellt werden) und für jedes Gebäude, das den Eigentümer wechselt, d.h. für jedes an Dritte verkaufte oder rechtmässig weitergegebene Gebäude.

Allerdings sind folgende Ausnahmen vorgesehen:

- Übertragung an gesetzliche Erben (z.B. Übertragung von den Eltern an ihre Kinder). Der Status der gesetzlichen Erben wird idealerweise von einem Notar bestätigt;
- Nach Auflösung des Güterstands (z.B. Verkauf nach der Trennung eines Ehepaar);
- Übergabe an einen Miteigentümer.

Im Fall eines Stockwerkeigentums muss beim ersten Verkauf einer Wohnung ein GEAK[®] für das Gebäude erstellt werden.

Absatz 2: Im Prinzip sind alle GEAK[®]-Experten anerkannt. Dieser Absatz gibt dem Amt jedoch die Möglichkeit, die Anforderungen zu erhöhen, falls sich dies als nötig erweist.

Absatz 3: Für typische Situationen empfehlen die Kantone für die Erstellung eines GEAK[®]-Berichts Preise zwischen CHF 400.- und CHF 600.- für ein Einfamilienhaus und zwischen CHF 500.- und CHF 800.- für ein Mehrfamilienhaus (inkl. MWST und GEAK[®]-Gebühr). Die Kosten gehen zulasten des Eigentümers, d.h. des Verkäufers.

Absatz 4: Damit der GEAK[®]-Bericht eine Wirkung hat, muss er selbstverständlich den allfälligen Käufern vorgelegt werden. Diese können somit das begehrte Objekt in Kenntnis der energetischen Sachlage erwerben, denn sie können dem Bericht entnehmen, ob z.B. Kosten für die Verbesserung der Wärmedämmung eventuell einzuplanen sind. Dies kann zu einer Reduktion des Verkaufspreises führen. Der so eingesparte Betrag kann somit verwendet werden, um das Gebäude energetisch zu verbessern, was eines der Ziele des Gesetzes ist.