

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Energieausweis beim Kauf nur gezeigt, aber nicht erhalten: Den offenen Aushändigungsanspruch prüfen

Wie gehe ich in Österreich vor, wenn mir nach dem Immobilienkauf trotz Aufforderung kein Energieausweis ausgehändigt wird.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Vor dem Kauf wurde kurz ein Energieausweis gezeigt. Nach dem Abschluss fehlt er in deinen Unterlagen. Der Verkäufer meint, die Einsicht habe genügt, oder verweist auf eine pauschale Verzichtsformulierung. Zuerst musst du unterscheiden, ob rechtzeitige Vorlage, spätere Aushändigung oder beides ungeklärt ist. Dafür sieht das EAVG unterschiedliche Pflichten und Folgen vor.

Vorlage und Aushändigung auf zwei Zeitpunkte beziehen

§4 EAVG 2012 verlangt im erfassten Fall die rechtzeitige Vorlage vor der Vertragserklärung und die Aushändigung binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss. Der Ausweis darf zum maßgeblichen Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alt sein. Die seit 01.07.2026 geltende Fassung sieht auf Verlangen auch Papier, etwa einen Ausdruck, vor. [\[VORLAGE\]](#)

Halte fest, was du tatsächlich wann erhalten oder lediglich gesehen hast. Ein eigener Vermerk „Energieausweis vorhanden“ entscheidet diese Unterscheidung nicht. Welche Ausweisuordnung für das konkrete Objekt passt, ist gesondert zu prüfen; der Beitrag bestätigt kein bestimmtes Dokument als richtig.

Eine behauptete Ausnahme konkret einordnen

§5 enthält Ausnahmekategorien. [\[AUSNAHMEN\]](#) Lass prüfen, ob eine davon im konkreten Erwerb tatsächlich zutrifft. Eine alte Bauweise, geplante Sanierung oder das Wort „Abbruchobjekt“ wird hier nicht ohne Prüfung als ausreichender Ausnahmennachweis behandelt.

Wenn die Pflicht besteht, ist eine allgemeine Verzichtsformulierung ebenfalls nicht ungeprüft maßgeblich: §8 erklärt die dort genannten Einschränkungen und Ausschlüsse der gesetzlichen Pflichten und Folgen für unwirksam. **[VERZICHT]** Die Beratung muss den tatsächlichen Vertrag und Sachverhalt beurteilen.

Die fehlende Unterlage nachvollziehbar anfordern

Unsere redaktionelle Empfehlung: Bewahre Aufforderung, ihren Zugang und die Antwort auf. Bezeichne den Kauf und die fehlende Ausweisaushändigung konkret. Lass bei Bedarf die passende Erklärung und den rechtlichen nächsten Schritt abstimmen.

§7 Abs2 regelt im Fall unterlassener Aushändigung trotz Aufforderung die gerichtliche Geltendmachung oder Selbstbeschaffung mit Ersatzbegehren angemessener Kosten im gesetzlichen Rahmen. Für das Begehren auf Ersatz der angemessenen Selbstbeschaffungskosten nennt die Norm eine Frist von drei Jahren ab Vertragsabschluss. **[FEHLEN]** Eine pauschale Frist für die Aushändigungsklage wird hier nicht bestimmt. Daraus folgt keine pauschale Erstattung jedes frei gewählten Betrags und kein hier errechneter persönlicher Endtermin.

Fiktiver Fall: Der Screenshot ersetzt die fehlende Datei nicht automatisch

Eine Käuferin hat während eines Gesprächs einen Bildausschnitt mit Kennwerten fotografiert. Nach dem Kauf erhält sie den eigentlichen Ausweis trotz Nachfrage nicht. Sie behandelt den Ausschnitt zunächst als vollständige Erledigung, obwohl Zuordnung und Dokumentumfang ungeklärt sind.

Sie stellt nun fest, was tatsächlich vorgelegt wurde, und verfolgt die fehlende Aushändigung gesondert. Falls sie eine eigene Beschaffung erwägt, lässt sie zuvor Voraussetzungen und Kostenrahmen klären. Das Beispiel bestimmt keinen Ersatzanspruch und bewertet den abgebildeten Ausweis technisch nicht.

Die gesetzlichen Folgen nicht als Energiegarantie verstehen

§7 Abs1 behandelt daneben die vereinbarte Gesamtenergieeffizienz bei fehlender rechtzeitiger Vorlage. **[FEHLEN]** Diese rechtliche Folge ist keine Messung und keine feste Prognose deiner Heizrechnung. Für dein weiteres Vorhaben brauchst du weiterhin ein richtig zugeordnetes Dokument und gegebenenfalls technische Beratung. So wird der offene Unterlagenanspruch bearbeitet, ohne eine Ersatzregel mit tatsächlich nachgewiesener Gebäudequalität gleichzusetzen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Vorlage vor dem Kauf

Wurde der Energieausweis vor deiner Vertragserklärung vorgelegt? Wann, in welcher Form, von wem?

02 / Aushändigung

Hast du den Ausweis nach Vertragsabschluss erhalten? Datum, Form (Datei, Papier)

03 / Ausweisdaten

Ausstellungsdatum, Objektzuordnung, Kennwerte – falls bekannt

04 / Behauptete Ausnahme

Beruft sich die Verkaufsseite auf eine Ausnahme oder einen Verzicht? Wortlaut, Fundstelle

05 / Aufforderung

Wann hast du die Aushändigung verlangt? Zugang, Antwort

06 / Vertragsabschluss

Datum des Vertragsabschlusses als Bezugspunkt für die Beratung

07 / Nächster Schritt

Rechtlicher Weg laut Beratung; bei eigener Beschaffung vorher Voraussetzungen und Kostenrahmen klären

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[VORLAGE\] EAVG 2012 §4 – Vorlage- und Aushändigungspflicht](#)

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

[\[AUSNAHMEN\] EAVG 2012 §5 – Ausnahmen](#)

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

[\[FEHLEN\] EAVG 2012 §7 – Rechtsfolge unterlassener Vorlage oder Aushändigung](#)

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

[\[VERZICHT\] EAVG 2012 §8 – Abweichende Vereinbarungen](#)

Republik Österreich / RIS oder oesterreich.gv.at. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0049-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.