

## **Vorlageverpflichtung von Energieausweisen**

Seit dem 01.12.2012 gelten die Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012. Das EAVG 2012 regelt die **Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers, beim Verkauf oder bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjekts dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen** (§ 1 EAVG 2012).

Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt **in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium** zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der **Heizwärmebedarf** und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler (§ 3 EAVG 2012).

Übergangsrecht: „Alte“ Energieausweise nach dem aktuell in Geltung stehenden EAVG behalten noch für eine Dauer von zehn Jahren ab ihrer Erstellung ihre Gültigkeit (§ 10 Abs 2 EAVG 2012) Wenn ein **Verkäufer oder Bestandgeber seine Vorlage- und Aushändigungspflicht** noch mit einem alten, aber noch gültigen Ausweis erfüllen möchte, muss in Inseraten **nur der Heizwärmebedarf** angegeben werden, weil der „alte“ Energieausweis noch keinen Gesamtenergieeffizienz-Faktor ausweist (§ 10 Abs 3 EAVG 2012).

Die **Informationspflicht des Immobilienmaklers** ist gegenüber jener des Abgebers eingeschränkt: Ein Verstoß gegen die Informationspflicht in Inseraten ist mit einer Verwaltungsstrafe bedroht (§ 9 Abs 1 EAVG 2012, „Strafbestimmungen“). Der Verstoß eines **Immobilienmaklers gegen die Informationspflicht** in Inseraten ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, **der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist** (§ 9 Abs 1 EAVG 2012).

Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens **zehn Jahre alten Energieausweis** vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen (§ 4 Abs 1 EAVG 2012). Davon abweichende Vereinbarungen sind unzulässig (§ 8 EAVG 2012).

Wird nur ein Nutzungsobjekt verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandgeber seine Verpflichtung durch Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder über die **Gesamtenergieeffizienz dieses Nutzungsobjekts oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes** erfüllen (§ 4 Abs 2 EAVG 2012).

Erleichterung für Einfamilienhäuser: Wird ein Einfamilienhaus verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandgeber seine Verpflichtung durch **Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Hauses oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und Energieeffizienz erfüllen**. Eine derartige Verwendung eines für ein vergleichbares Gebäude erstellten Energieausweises setzt allerdings voraus, dass der Ausweisersteller die Ähnlichkeit der Gebäude hinsichtlich ihrer Gestaltung, Größe, Energieeffizienz, Lage und ihres Standortklimas bestätigt (§ 4 Abs 3 EAVG 2012).

**Von der Informationspflicht in Inseraten sowie der Vorlage- und Aushändigungspflicht sind folgende Gebäudekategorien ausgenommen:**

1. Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden,
2. im Verkaufsfall Gebäude, die auf Grund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif sind, sofern in einer allfälligen Anzeige in Inseraten das Gebäude als abbruchreif bezeichnet und im Kaufvertrag davon ausgegangen wird, dass der Käufer das Gebäude binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss abbrechen werde,
3. Gebäude, die ausschließlich für Gottesdienste und sonstige religiöse Zwecke genutzt werden,
4. provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren,
5. Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der für die Konditionierung des Innenraumklimas erforderlichen Energie durch die im Gebäude entstehende Abwärme aufgebracht wird,
6. Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benützung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt, und
7. frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern (§ 5 EAVG 2012)

Ausgewiesene Energiekennzahlen als bedungene Eigenschaft:

Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gelten die darin **angegebenen Energiekennzahlen** für das Gebäude unter Berücksichtigung der bei ihrer Ermittlung unvermeidlichen Bandbreiten **als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs 1 ABGB**. Unbeschadet gewährleistungsrechtlicher Ansprüche aus dem Kauf- oder Bestandvertrag **haftet der Ausweisersteller** dem Käufer oder Bestandnehmer unmittelbar für die Richtigkeit des Energieausweises (§ 6 EAVG 2012). Davon abweichende Vereinbarungen sind unzulässig (§ 8 EAVG 2012).

Wird dem Käufer oder Bestandnehmer nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine **dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz** als vereinbart (§ 7 Abs 1 EAVG 2012). Davon abweichende Vereinbarungen sind unzulässig (§ 8 EAVG 2012).

Durchsetzungsmöglichkeiten für Käufer und Bestandnehmer:

Wird dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss trotz Aufforderung **kein Energieausweis ausgehändigt**, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus **entstandenen angemessenen Kosten** binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss vom **Verkäufer oder Bestandgeber** ersetzt begehren (§ 7 Abs 2 EAVG 2012). Davon abweichende Vereinbarungen sind unzulässig (§ 8 EAVG 2012).

Strafbestimmungen:

Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es unterlässt, **in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienzfaktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben**, begeht, sofern die Tat nicht

den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer **Geldstrafe bis zu EURO 1.450,--** zu bestrafen (§ 9 Abs 1 EAVG 2012).

Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es **unterlässt**,

1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten

**Energieausweis vorzulegen** oder

2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen **Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen**,

begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer **Geldstrafe bis zu EURO 1.450,--** zu bestrafen (§ 9 Abs 2 EAVG 2012).

Inkrafttreten, Übergangsrecht:

**Das EAVG 2012 tritt mit 1. Dezember 2012 in Kraft.** Es ist auf Verkaufs- und In-Bestand-Gabe-Anzeigen, die ab diesem Zeitpunkt veröffentlicht werden, und auf Kauf- oder Bestandverträge, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen werden, anzuwenden (§ 10 Abs 1 EAVG 2012).

Das „alte“ **EAVG** tritt mit Ablauf des 30. November 2012 außer Kraft. Es ist aber weiterhin auf Kauf- oder Bestandverträge anzuwenden, die vor dem **1. Dezember 2012** geschlossen wurden.