



Verschärftes Energieausweisvorlagegesetz seit 1. Dezember 2012 in Kraft

Am 1. Dezember 2012 trat das neue Energieausweisvorlagegesetz in Kraft. Die Auswirkungen dieses Gesetzes, insbesondere die Rechtsfolgen der unterlassenen Vorlage bzw. Aushändigung des Energieausweises sind gravierend.

Rechtsfolgen bei Pflichtverletzung:

1) Klage oder Ersatzvornahme durch den Käufer oder Bestandnehmer

Falls der Verkäufer oder Bestandgeber nicht innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsabschluss den Energieausweis im Original oder dessen vollständige Kopie dem Vertragspartner aushändigt, hat dieser nach der neuen Rechtslage zwei Möglichkeiten zu einem Energieausweis zu kommen. Hat der Verkäufer bzw. Bestandgeber nach Aufforderung nicht in angemessener Frist den Ausweis übergeben, kann der Käufer oder Bestandnehmer die Übergabe eines gültigen und vollständigen Energieausweises gerichtlich geltend machen. Oder er kann selbst einen Ausweis einholen und die dafür aufgewendeten Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt verlangen. Im Rahmen dieses Kostenersatzes kann nur Ersatz für die angemessenen Kosten verlangt werden, dh die üblichen Kosten, die für die Ausstellung des Energieausweises bei einem derartigen Objekt anfallen. Nicht ersatzfähig sind beispielsweise völlig überhöhte Aufwendungen, die der Ausweisersteller in Rechnung gestellt hat. Dieser Ersatzanspruch ist innerhalb von drei Jahren ab Vertragsschluss vor Gericht einzuklagen.

2) Verwaltungsstrafe

Verstöße gegen die Pflichten aus diesem Gesetz werden mit Verwaltungsstrafen bis zu 1.450,00 Euro sanktioniert. Adressaten dieser Strafbestimmung sind Verkäufer, Bestandgeber und Immobilienmakler, welche gegen die sie treffenden Informationspflichten in Inseraten sowie die Vorlage- und Aushändigungspflicht verstoßen. Als Verstoß gilt die Nichtvorlage des Energieausweises, aber auch die nicht ordnungsgemäße Vorlage, wenn beispielsweise der Ausweis über zehn Jahre alt oder unvollständig ist.

Ausgenommen davon sind Immobilienmakler, deren Auftraggeber trotz Aufklärung und Aufforderung keinen Energieausweis eingeholt haben. In einem solchen Fall braucht der Makler nicht etwa an Stelle seines Auftraggebers selbst einen Energieausweis einzuholen.

Wann ist ein Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen?

Wer ein Gebäude bzw. eine Wohnung oder eine Geschäftsräumlichkeit verkauft oder vermietet, ist verpflichtet, „rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung“ einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen. Auch für den Tausch und die Verpachtung von Liegenschaften besteht diese Verpflichtung. Ebenso bei Kauf- und Mietverträgen über erst zu errichtende Gebäude, also typischerweise beim Bauträgervertrag. Die Aushändigungspflicht wird mit der Übergabe einer vollständigen und einwandfrei leserlichen Kopie des Energieausweises erfüllt. Der Gesetzgeber hat eine konkrete Frist für die Aushändigung angeordnet: spätestens 14 Tage nach Vertragsschluss.

Der Energieausweis muss schon bei der Schaltung von Inseraten vorliegen. Bereits in den Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen in kommerziellen Medien muss der im Energieausweis angegebene „Indikator der Gesamtenergieeffizienz“ genannt werden. Diese Informationspflicht trifft den Verkäufer bzw. den Vermieter und auch den beauftragten Immobilienmakler.

Gibt es Ausnahmen von der Vorlagepflicht?

Die spärlichen Ausnahmen von der Vorlage- und Aushändigungspflicht werden nun ausdrücklich in diesem Bundesgesetz geregelt und nicht mehr mittels landesgesetzlicher Bestimmungen. Ausgenommen von der genannten Pflicht sind beispielsweise provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren; Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Gebäude mit niedrigem Energiebedarf; Ferienhäuser, Badehütten und ähnliche Gebäude, die ihrer Art nach nur zur zeitweiligen Benützung bestimmt sind und frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern.

Übergangsbestimmungen

Übergangsbestimmungen stellen sicher, dass bereits erstellte Energieausweise auf die Dauer von zehn Jahren ab ihrer Erstellung weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

Zwingendes Recht

Die in diesem Gesetz festgelegten Pflichten können nicht durch Vereinbarung der Vertragsparteien ausgeschlossen oder abgeschwächt werden.

Achtung Hausverwalter

Für die Hausverwalter gilt seit dem 1. April 2009, dass sie einen gebäudebezogenen Energieausweis für die Wohnanlage vorrätig haben müssen. Dies ist eine – nur durch einen Negativbeschluss abdingbare - Verwalterpflicht gemäß Wohnungseigentumsgesetz. Viele Hausverwalter haben deshalb in der Vergangenheit bereits die Wohnungseigentümer abstimmen lassen, ob ein solcher Energieausweis eingeholt werden soll oder nicht. Nicht wenige Wohnanlagen, vor allem wenn sich niemand mit Verkauf- oder Vermietungsabsichten getragen hat, haben sich dagegen entschieden. Im Zuge des neuen EAVG sollte jeder Hausverwalter die Wohnungseigentümer über die geänderten Bestimmungen informieren und eine neuerliche Abstimmung durchführen.

Stand Jänner 2017

Aus dieser Information kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden!

Gender-Hinweis: Die verwendete maskuline bzw. feminine Sprachform dient der leichteren Lesbarkeit und meint immer auch das jeweils andere Geschlecht.