

Neuerungen im Energieausweis-Vorlage-Gesetz

Mehr Pflichten für Verkäufer und Vermieter ab 1.12.2012

Dieses Bundesgesetz regelt die Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers (Vermietung, Verpachtung), beim Verkauf oder bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjekts dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, sowie ab 01.12.2012 auch die Pflicht zur Angabe bestimmter Indikatoren über die energietechnische Qualität des Gebäudes oder Nutzungsobjektes in Anzeigen zur Vorbereitung solcher Rechtsgeschäfte.

Bereits seit 2008 muss beim Verkauf eines Gebäudes 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 10 Jahre alten Energieausweis vorlegen. Neu ab 01.12.2012 in diesem Zusammenhang ist, dass dem Käufer bzw. Bestandnehmer dieser Energieausweis im Original oder in Kopie binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen ist. Wird nur ein Nutzungsobjekt verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandgeber diese Verpflichtungen auch 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.

Beim Verkauf oder bei der Vermietung von Einfamilienhäusern ist es ebenfalls möglich, die Pflichten 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 zu erfüllen. Dies setzt jedoch voraus, dass der Ausweisersteller die Ähnlichkeit der Einfamilienhäuser hinsichtlich ihrer Gestaltung, Größe, Energieeffizienz, Lage und ihres Standortklimas bestätigt.

Der neue § 3 dieses Gesetzes legt fest, dass für ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt, das in einem Druckwerk oder in einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-nahme angeboten wird, in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor angegeben werden muss. **Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler. Die Verletzung dieser gesetzlichen Pflicht wird mit Verwaltungsstrafen bis zu € 1450,- geahndet.** Gleiches gilt, wenn gegen die Energieausweisvorlage- und Aushändigungspflicht verstoßen wird.

Wichtig ist auch, dass die in Energieausweisen angegebenen Kennzahlen für das Gebäude als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs.1 ABGB gelten. Neben gewährleistungsrechtlichen Ansprüchen, die aus dem Kauf- oder Bestandvertrag entstehen, haftet der Ausweisersteller dem Käufer oder Bestandnehmer unmittelbar für die Richtigkeit des Energieausweises.

Sollten Käufer oder Bestandnehmer in diesem Zusammenhang vorsätzlich getäuscht worden sein, so sind für Verkäufer und Bestandgeber auch strafgerichtliche Folgen denkbar.

Alle zivilrechtlichen Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern, die versuchen, die Pflichten und Rechtsfolgen dieses Gesetzes zu abzuändern oder zu umgehen, sind unwirksam.