

# Energieausweis ab 01.12.2012 "PFLICHT"

## Das Energieausweisvorlagegesetz 2012 (EAVG)

wurde am 20. April 2012 im Bundesgesetzblatt kundgemacht und wird am 1. Dezember 2012 in Kraft treten. Hier erfahren Sie überblicksartig, was sich hinsichtlich der Vorlagepflicht für Energieausweise ändern wird.

### **Rechtsgrundlage: Richtlinie 2010/31/EU**

Durch die neue Richtlinie 2010/31/EU sollen die schon bisher vorgesehenen Mechanismen zur europaweiten Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ausgebaut und verfeinert werden. Auch diejenigen Teile der früheren Gebäuderichtlinie, die sich mit der Ausstellung, der Vorlage und der Aushändigung eines Energieausweises befassen, wurden mannigfach modifiziert, sodass es nun einer neuerlichen Umsetzungsmaßnahme bedarf.

### **Geltungsbereich**

Wie bisher regelt das EAVG 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 EAVG2012)

## **NEU: Anzeigepflicht in Druckwerken und elektronischen Medien (gilt auch für Immobilienmakler!)**

Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In- Bestandsnahme 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).

Die beiden Indikatoren können mit ihren Abkürzungen "HWB" und "fGEE" genannt werden. Der spezifische Heizwärmebedarf (HWB; angegeben in kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr) ist die standortbezogen errechnete Energiemenge, die einem Objekt pro Quadratmeter konditionierter Brutto-Grundfläche innerhalb der Heizperiode zuzuführen ist, um die gewünschte Innentemperatur aufrechtzuerhalten. Klasse A++ entspricht einem HWB ;10, Klasse G einem HWB > 250. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist die Relation des Endenergiebedarfes (zukünftig: Lieferenergiebedarf) zur Anforderung an den Endenergiebedarf des Jahres 2007 (= Referenzendenergiebedarf) bezogen auf das Standortklima. Klasse A++ entspricht einem fGEE; 0,55, Klasse G einem fGEE> 4,00.

## **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, siehe unten). 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 (zumal es sich bei diese Kennzahl ja - wie bereits oben erwähnt - um eine Neuschöpfung handelt) (§ 10 Abs. 3 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).

**Neu ist**, dass das Gesetz nunmehr für die Erfüllung der Aushändigungsfrist eine konkrete Frist (14 Tage nach Vertragsabschluss) anordnet. Wenn der Verkäufer oder Bestandgeber seiner Aushändigungspflicht nicht innerhalb dieser Frist nachkommt, stehen dann dem Käufer oder Bestandnehmer die Abhilfemöglichkeiten nach § 7 Abs. 2 EAVG 2012 (siehe unten, "Durchsetzungsmöglichkeiten für Käufer und Bestandnehmer") zu Gebote. Neu ist auch die Klarstellung, dass die Aushändigung einer vollständigen Kopie des Energieausweises genügt.

### **Neu: 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 EAVG2012).

## **NEU: Bundesgesetzlicher Ausnahmekatalog, keine landesgesetzlichen Ausnahmen mehr**

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 abrechnen 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 EAVG2012).

## **NEU: 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). Unrichtige Energiekennzahlen in Energieausweisen lösen also jedenfalls Gewährleistungsfolgen aus, soweit nicht vertraglich zulässigerweise Gewährleistung ausgeschlossen oder eingeschränkt werden kann - ein solcher Ausschluss oder eine solche Einschränkung ist bei Unternehmer-Verbraucher-Geschäften gemäß § 9 Abs. 1 KSchG sowie generell bei Mietverträgen aufgrund des jedenfalls zwingenden Charakters der Mietzinsminderung gemäß § 1096 Abs. 1 dritter Satz ABGB keinesfalls möglich; des Weiteren sind die zivilrechtlichen Gestaltungsgrenzen des § 879 Abs. 1 (Sittenwidrigkeit) und des § 879 Abs. 3 ABGB (gröbliche Benachteiligung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Vertragsformblättern) beachtlich.

### **Neu ist**

weiter eine unmittelbare Haftung des Ausweiserstellers gegenüber dem Ausweisvorlageberechtigten. Wenn von einer Haftung für die Richtigkeit des Energieausweises" die Rede ist, so ist "Richtigkeit" im Sinne der oben bereits besprochenen Bandbreiten zu verstehen. Neben dieser unmittelbaren Haftung des Ausweiserstellers kann der Käufer oder Bestandnehmer im Wege der Erfüllungsgehilfenhaftung nach § 1313a ABGB auch seinen Vertragspartner schadenersatzrechtlich in Anspruch nehmen. Als weitere Anspruchsgrundlage für einen unrichtigen Energieausweis steht dem Käufer oder Bestandnehmer natürlich auch das schon beschriebene Gewährleistungsrecht zur Verfügung. Siehe dazu auch den Bericht des Justizausschusses zum EAVG 2012.4

### **NEU: 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).

**Neu ist, dass der Käufer oder Bestandnehmer** von seinem Vertragspartner klagweise verlangen kann, dass ihm ein gültiger und vollständiger Energieausweis ausgehändigt werde. Er hat stattdessen aber auch die Möglichkeit, selbst einen Ausstellungsbefugten mit der Herstellung eines Energieausweises zu beauftragen und die von ihm dafür aufgewendeten Kosten klagweise gegen seinen Vertragspartner geltend zu machen. Mit diesen Durchsetzungsmechanismen sollte ein ausreichender Anreiz für Verkäufer oder Bestandgeber verbunden sein, ihrer Pflicht zur Ausweisaushändigung auch tatsächlich nachzukommen. Zu beachten bleibt, dass der Verkäufer oder Bestandgeber eine Frist von 14 Tagen nach Vertragsabschluss hat, um seiner Aushändigungs-verpflichtung nachzukommen. Wenn diese Frist ohne Ausweisaushändigung verstrichen ist, kann der Käufer oder Bestandnehmer nicht sogleich von einem der beiden Rechtsbehelfe Gebrauch machen, sondern er hat zuvor seinen Vertragspartner zur Erfüllung seiner Aushändigungspflicht aufzufordern. Eine bestimmte Form ist dafür nicht vorgesehen; beweispflichtig für die Aufforderung ist aber der Käufer oder Bestandnehmer.

## **NEU: Strafbestimmungen**

Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor 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) Wie bereits oben ("Anzeigepflicht in Druckwerken und elektronischen Medien") erwähnt, ist aber der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen die Informationspflicht in Inseraten 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 EAVG2012). 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).

## **NEU: 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 zurzeit gültige 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. Energieausweise, die nach dem zurzeit gültigen EAVG erstellt wurden, behalten für eine Dauer von zehn Jahren ab ihrer Erstellung ihre Gültigkeit auch für die nach dem EAVG 2012 zu erfüllenden Pflichten (§ 10 Abs. 2 EAVG 2012).