

# Verschärzte Regelungen zum Energieausweis

Das mit 1. Dezember 2012 in Kraft tretende neue Energieausweis-

Vorlagegesetz wird verschärzte Rahmenbedingungen mit sich bringen. Künftig drohen bereits Verwaltungsstrafen, wenn in Immobilienangeboten kein Heizwärmebedarf angeführt wird.

Das kürzlich vom österreichischen Parlament beschlossene Energieausweis-Vorlagegesetz 2012 bringt einige entscheidende Veränderungen für die Immobilienpraxis mit sich. Bedingt durch die EU-Richtlinie vom 18. Juni 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist eine völlige Neugestaltung des österreichischen Energieausweis-Vorlagegesetzes notwendig geworden. Dieses bedeutet in der Praxis die Verschärfung zahlreicher Bestimmungen.

Das neue Energieausweis-Vorlagegesetz tritt mit 1. Dezember 2012 in Kraft und ist somit bei Verkäufen oder Vermietungen, die ab diesem Zeitpunkt abgeschlossen oder veröffentlicht werden, anzuwenden. Für bereits am 1. Dezember 2012 in Kraft getretene Kauf- und Bestandverträge sind die bisherigen Regelungen anzuwenden. Die neuen Normen betreffen grundsätzlich den Verkauf oder die Vermietung von Gebäuden oder Nutzungsobjekten.

Bereits bei Anbietung eines Gebäudes oder Nutzungsobjektes in

einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur Vermietung sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienzfaktor anzugeben. Diese Verpflichtung trifft sowohl Verkäufer bzw. Vermieter als auch etwaige beauftragte Immobilienmakler.

Der Energieausweis darf höchstens zehn Jahre alt sein. Er ist dem Vertragspartner, also dem Mieter oder Käufer, rechtzeitig vor seiner Vertragserklärung – im Regelfall der Annahmeerklärung – vorzulegen und eine vollständige Kopie binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen. Bei Verkauf oder Vermietung von Einfamilienhäusern

kann auch ein Energieausweis eines vergleichbaren Objektes ausgefolgt werden, wenn seitens des Ausweiserstellers die Ähnlichkeit des Gebäudes hinsichtlich Gestaltung, Größe, Energieeffizienz, Lage und Standortklima bestätigt wird.

Die im Energieausweis bestätigten Energiekennzahlen stellen unter Berücksichtigung unvermeidbarer Bandbreiten bedogene Eigenschaften des Kauf- oder Mietvertrages dar. Der Käufer oder Mieter kann somit auf die Richtigkeit dieser Energiekennzahlen vertrauen und diese bei seinem Vertragspartner, dem Verkäufer oder Vermieter, einfordern. Er hat darüber hinaus einen direkten

Anspruch gegen den Ausweisersteller („Gutachter“) für die Richtigkeit dessen Energieausweises.

Neu ist auch: Wird ein solcher Energieausweis gesetzwidrig nicht vorgelegt, steht dem Käufer bzw. dem Mieter das Recht zu, die Ausstellung eines solchen Energieausweises, gerichtlich durchzusetzen oder selbst einen Energieausweis einzuholen und angemessenen Kostenersatz beim Verkäufer bzw. Vermieter zu verlangen.

Diese Regelungen sind zwingenden Rechtes; das bedeutet, dass sie auch durch Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern nicht verändert werden können. Auch Strafbestimmungen wurden neu eingeführt. Es drohen Verwaltungsstrafen schon dann, wenn in Immobilienangeboten Heizwärmebedarf und Gesamtenergieeffizienzfaktor nicht angegeben werden, gleiches gilt für die Nichteinhaltung der Verpflichtung zur Vorlage und Ausfolgung einer vollständigen Kopie des Energieausweises. Die Verwaltungsstrafen können bis zu 1450 Euro betragen.

Aus rechtlicher Sicht ist Verkäufern oder Vermietern genauso wie von diesen beauftragten Maklern von Immobilienobjekten dringend anzuraten, rechtzeitig um die Ausstellung von Energieausweisen sowie die Berechnung der verlangten Energiekennzahlen zu sorgen, um den gesetzlichen Vorschriften gerecht zu werden. In Einzelfällen kann sich auch anbieten, geplante Immobilientransaktionen noch rechtzeitig vor dem 1. Dezember 2012 durchzuführen.

**Die im Energieausweis bestätigten Energiekennzahlen stellen bedogene Eigenschaften des Kauf- oder Mietvertrages dar.**



Wird der Energieausweis nicht vorgelegt, kann der Käufer bzw. Mieter die Ausstellung entweder gerichtlich durchsetzen oder selbst einen Energieausweis einholen und Kostenersatz beim Verkäufer bzw. Vermieter verlangen.

Foto: Gina Sanders/Fotolia



## ZUR PERSON

Armenak Utudjian ist Partner und Immobilienrechtsexperte bei Graf & Pitkowitz Rechtsanwälte GmbH.

Foto: Graf & Pitkowitz