

Neuerungen ab 1.12.2012

Mit BGBI. I Nr. 27/2012 wurde das neue Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) veröffentlicht, das am 1. Dezember 2012 in Kraft tritt. Es löst das bestehende Gesetz aus 2006 ab. Mit dem EAVG 2012 werden die zivilrechtlichen Inhalte der EU-Gebäuderichtlinie umgesetzt. Die weiteren Vorgaben zum Energieausweis sind insbesondere in der OIB-Richtlinie 6 („Energieeinsparung und Wärmeschutz“) und in den einschlägigen ÖNORMEN geregelt. Grundsätzlich regelt das EAVG die Verpflichtung des Verkäufers, Vermieters oder Verpächters, bei Vertragsabschluss dem Käufer oder Bestandnehmer einen aktuellen Energieausweis vorzulegen. Zusätzlich zu den bestehenden Inhalten des EAVG 2006 sind folgende neue Inhalte im EAVG 2012 hervorzuheben:

- Im § 3 wird geregelt, dass in Inseraten, bei denen der Verkauf oder die Inbestandgabe von Gebäuden oder Nutzungseinheiten beworben wird, der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor gemäß OIB-Richtlinie 6 anzugeben ist. Diese Verpflichtung betrifft sowohl Verkäufer und Inbestandgeber als auch den Immobilienmakler. Einige Gebäude, die nur eingeschränkt genutzt werden, sind von der Vorlagepflicht ausgenommen (§ 5).
- In § 6 wird explizit geregelt, dass der Energieausweis-Aussteller für die Richtigkeit des Energieausweises haftet.
- Wenn die Vorlagepflicht für Energieausweise oder die Anzeigepflicht von Energiekennzahlen verletzt wird, sind nun – im Gegensatz zu früher – Strafbestimmungen festgelegt (§ 9).
- Die Nichtbefolgung der Vorlage eines Energieausweises zieht eine Strafe von € 1.450,- nach sich. Gleiches gilt, wenn die geforderten Energiekennzahlen in Inseraten nicht ausgewiesen werden. Dies betrifft sowohl den Verkäufer und den Inbestandgeber als auch den Immobilienmakler. Der Immobilienmakler ist dann straffrei, wenn er seinen Auftraggeber nachweislich über dessen Verpflichtung aufgeklärt hat und der Auftraggeber der Aufforderung nicht nachgekommen ist.
- Übergangsbestimmung: Energieausweise, die nach den bisherigen Regelungen des EAVG erstellt wurden, sind bis zu zehn Jahre gültig, auch wenn deren Geltungsdauern bereits in den Wirkungsbereich des neuen EAVG fallen. Bei diesen „alten“ Energieausweisen genügt auch in Inseraten die Angabe des Heizwärmebedarfs (statt zusätzlich des Gesamtenergieeffizienz-Faktors).

Das EAVG 2012 beinhaltet insgesamt einige Neuerungen und Verschärfungen, mit denen der Energieausweis noch mehr Gewicht erhält und mit denen die EU-Gebäuderichtlinie in Österreich effizienter umgesetzt werden soll als bisher.