

Information über die Vorlage eines Energieausweises und über Energiekennzahlen in Inseraten

Das **Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG)** schreibt vor, dass **bei Verkauf** oder **In-Bestand-Gabe** (Vermietung/Verpachtung) eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes der Verkäufer oder Bestandgeber dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis** vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie des Energieausweises spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen hat.

Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer oder Bestandnehmer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer oder Bestandgeber entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahre gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

Ab 1.12.2012 (Inkrafttreten des EAVG 2012) müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Der Verkäufer oder Bestandgeber hat die Wahl, entweder einen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjekts oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigungspflicht durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweisersteller aber bestätigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen "Normverbrauch" eines Objekts verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.

Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gem. § 7 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Keine Vorlagepflicht eines Energieausweises besteht bis 1.12.2012 für jene Gebäude oder Nutzungsobjekte, für die auch nach den jeweils anwendbaren baurechtlichen Vorschriften der Länder kein Energieausweis erstellt werden muss. Ab 1.12.2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalgeschützte Objekte sind dann z.B. nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 am 1.12.2012 sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer oder Bestandgeber als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,- zu bestrafen (bei Energieausweisen, die nach den Regelungen vor dem EAVG 2012 erstellt wurden, genügt in den Inseraten die Angabe des HWB). Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer oder Bestandgeber über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer oder Bestandgeber dies aber abgelehnt hat.

Der Verkäufer oder Bestandgeber ist des weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

Der Auftraggeber hat dem Immobilienmakler einen Energieausweis zur Verfügung gestellt
oder wird ihn zur Verfügung stellen bis

oder stellt dem Immobilienmakler trotz erfolgter Information keinen Energieausweis zur Verfügung.

Der Auftraggeber bestätigt, eine Kopie dieses Informationsblattes erhalten zu haben.

.....
Ort, Datum

.....
Auftraggeber