

ENERGIEAUSWEIS: Neu ab 1.12.2012

Das neue Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012

Der österreichische Gesetzgeber hat ein neues Energieausweis-Vorlage-Gesetz beschlossen, mit dem die Vorgaben der EU umgesetzt werden sollen.

Wie bisher regelt das EAVG die Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers, beim Verkauf oder bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjektes dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen. (§1 EAVG 2012). Das Gesetz wird mit 1.12.2012 in Kraft treten, das zurzeit gültige EAVG 2006 tritt mit Ablauf des 30.11.2012 außer Kraft, ist aber weiterhin auf Kauf- und Bestandverträge anzuwenden, die vor dem 1.12.2012 abgeschlossen wurden. Die Übergangsbestimmungen stellen sicher, dass bereits erstellte Energieausweise auf die Dauer von 10 Jahren ab ihrer Erstellung weiterhin ihre Gültigkeit behalten und auch für die neue Informationspflicht in Inseraten verwendet werden können.

Ausnahmen:

Der Ausnahmekatalog des § 5 EAVG beschränkt sich auf folgende Gebäudekategorien:

- Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden,
- im Verkaufsfall Gebäude, die auf Grund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif sind, sofern in einer allfälligen Anzeige nach § 3 EAVG das Gebäude als abbruchreif bezeichnet und im Kaufvertrag davon ausgegangen wird, dass der Käufer das Gebäude binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss abbrechen werde,
- Gebäude, die ausschließlich für Gottesdienste und sonstige religiöse Zwecke genutzt werden,
- provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren,
- 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,
- 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
- frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern.

Vorlage- und Aushändigungsverpflichtung

An der Vorlage- und Aushändigungsverpflichtung des EAVG 2006 wurden Details geändert und erstmals die Durchsetzungsmöglichkeiten konkretisiert:

Der Verkäufer bzw. der Bestandgeber hat „rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung“ einen Energieausweis vorzulegen. Der Interessent soll also ausreichend Zeit bekommen, die Unterlagen des Energieausweises vor Abgabe seiner Vertragserklärung in seine Überlegungen miteinbeziehen zu können. Neu ist auch, dass der Gesetzgeber eine konkrete Frist für die Aushändigung der Kopie anordnet, nämlich spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss. Klargestellt ist des Weiteren, dass es sich nicht nur um die ersten beiden Seiten des Energieausweises handelt, sondern um eine vollständige Kopie inkl. der Beilagen.

Der Käufer bzw. Bestandnehmer kann in Hinkunft klagsweise verlangen, dass ihm ein gültiger und vollständiger Energieausweis ausgehändigt wird. Er hat aber auch die Möglichkeit, selbst einen Energieausweis erstellen zu lassen und die dafür aufgewendeten angemessenen Kosten klagsweise gegen seinen Vertragspartner geltend zu machen. Nach Ablauf der 14-tägigen Frist hat der Käufer bzw. Bestandnehmer den Verkäufer/Bestandgeber zur Erfüllung seiner Aushändigungsverpflichtung aufzufordern. Erst dann kann er von einem der beiden Rechtsbehelfe Gebrauch machen.

Wird kein Energieausweis vorgelegt, so gilt - wie bisher – zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Neue, zusätzliche Kennzahl im Energieausweis: Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE

Neben dem bislang schon bekannten Heizwärmebedarf HWB (angegeben in kWh/m²a = Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr) wird ein neuer Kennwert auf der ersten Seite des Energieausweises auszuweisen sein:

Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE verdeutlicht die Relation des Endenergiebedarfs (zukünftiger Lieferbedarf) zur Anforderung an den Endenergiebedarf des Jahres 2007 bezogen auf das Referenzklima oder Standortklima. Diesem Wert ist keine physikalische Einheit zugeordnet, er ist ein sogenannter dimensionsloser Wert, der aber eine Orientierung für den Nutzer geben soll.

Für die grafische Darstellung des Gesamtenergieeffizienz-Faktors fGEE sind folgende Klassengrenzen festgelegt:

Klasse A++	fGEE ≤ 0,55
Klasse A+	fGEE ≤ 0,70
Klasse A	fGEE ≤ 0,85
Klasse B	fGEE ≤ 1,00
Klasse C	fGEE ≤ 1,75
Klasse D	fGEE ≤ 2,50
Klasse E	fGEE ≤ 3,25
Klasse F	fGEE ≤ 4,00
Klasse G	fGEE > 4,00

Informationspflicht bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien

Zu den wesentlichen Neuerungen der Gebäuderichtlinie 2010 im Bereich des Energieausweises zählt die Verpflichtung, bereits in den Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen in kommerziellen Medien den im Energieausweis angegebenen „Indikator der Gesamtenergieeffizienz“ des Gebäudes zu nennen.

Sowohl der Verkäufer als auch der Bestandgeber als auch der von diesen beauftragte Immobilienmakler sind verpflichtet, bei einem Immobilieninserat in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium den Heizwärmebedarf (HWB) und den neugeschaffene Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) anzugeben.

Beispiel: „HWB 22, fGEE 0,93“.

Wird bei einem Verkauf/einer In-Bestand-Gabe ein „alter“ Energieausweis verwendet, der den Anforderungen der Gebäuderichtlinie 2002 entspricht, so reicht es aus, im Immobilieninserat nur den Heizwärmebedarf anzugeben.

Strafbestimmungen

Verstößt der Verkäufer/Bestandgeber/Immobilienmakler gegen diese Informationspflicht, begeht er eine Verwaltungsübertretung, die mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,- geahndet werden kann.

Verstößt der Verkäufer/Bestandgeber/Immobilienmakler gegen die Vorlage- und Aushändigungspflicht, so begeht er ebenfalls eine Verwaltungsübertretung, die zusätzlich mit EUR 1.450,- geahndet werden kann.