

Ausnahmen...

...der Vorlage- und Aushändigungspflicht

- Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden; (5.1)
- abbruchreife Gebäude: Abbruch lt. Vertrag max. 3 Jahre nach Verkauf; (5.2)
- Gebäude für rein religiöse Zwecke; (5.3)
- provisorische Gebäude mit max. 2 Jahren Plan-Nutzungsdauer; (5.4)
- Gebäude für Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft, deren Temperierung überwiegend durch eigene innere Abwärme erfolgt; (5.5)
- bloß saisonal genutzte Wohngebäude unter bestimmten Bedingungen; (5.6)
- frei stehende Gebäude mit weniger als 50 m² Gesamtnutzfläche. (5.7)

Keine Ausnahmen gelten für denkmalgeschützte Gebäude und Schutzzonen.



3 Tipps zum Schluss

Wohnungseigentum

Im Wohnungseigentum ist grundsätzlich der Verwalter verpflichtet, einen gebäudebezogenen Energieausweis auf Gemeinschaftskosten erstellen zu lassen.

Dieser Energieausweis hat jedem Wohnungseigentümer auf dessen Verlangen zur Verfügung zu stehen.

Die Wohnungseigentümer können aber auch beschließen, ausdrücklich von dieser Regelung abzuweichen und vom Verwalter keinen Energieausweis erstellen zu lassen. In diesem Fall ist bei Verkauf/Vermietung/Verpachtung der jeweilige Wohnungseigentümer für die Erstellung eines Energieausweises für sein Objekt selbst verantwortlich.

Mietrecht

Der Vermieter hat die Erstellungskosten eines Energieausweises zu tragen. Wenn der Vermieter diese Kosten unter den Ausgaben nach § 20 Abs. 1 Z 2 MRG (Hauptmietzinsabrechnung) weiterverrechnet, dann hat jeder Hauptmieter auf Verlangen das Recht auf Einsicht in den Energieausweis und gegen Kopierkostenersatz auf eine Kopie des Energieausweises.

Fragen Sie die RE/MAX-Experten!

RE/MAX Experten sind die Fachleute, die Sie über die Details des Energieausweises informieren und Sie über die Vorlage- und Aushändigungspflicht beraten.

Dieser Folder enthält einen gerafften Überblick über wesentliche Informationen zum Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, EAVG 2012 (Ziffern in Klammer = §§).

Er soll und kann niemals eine auf den konkreten Einzelfall bezogene Beratung durch einen Fachmann ersetzen.

Stand: 2018-01. Druckfehler vorbehalten.

Für den Inhalt verantwortlich: RE/MAX Austria, IF Immobilien Franchising GmbH, Bahnhofstraße 2, 3300 Amstetten, FN 133703y

Fotos: © Fotolia.com

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012



RE/MAX

Was ist ein Energieausweis?

Was und wozu?

Der „Energieausweis“ ist ein Dokument, das die Gesamtenergie-Effizienz eines Gebäudes angibt.

Der Energieausweis oder „Ausweis über die Gesamtenergie-Effizienz“ dient zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergie-Effizienz von Gebäuden („EU Gebäude-Richtlinie“), bzw. den daraus folgenden bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften. (2.3)

Was ist drin?

Die „Seite 1“

des Energieausweises hat vier Faktoren zu enthalten, nämlich

- den spezifischen Standort-Referenz-Heizwärmebedarf,
- den Standort-Primärenergiebedarf,
- die Standort-Kohlendioxid-Emissionen und
- den Gesamtenergie-Effizienz-Faktor,

und zwar in einer Skala, gegliedert nach Effizienzklassen.

Diese Skala umfasst 9 Stufen und reicht von der Klasse G (dem schlechtesten Wert) bis zum besten Wert, der Klasse A++.

Die „Seite 2“

hat die detaillierten Ergebnisdaten zu enthalten.

Darüber hinaus sind

- der Aussteller des Energieausweises,
- das Ausstellungsdatum und
- das sich daraus ergebende Ende des Gültigkeitszeitraums (maximal 10 Jahre)

anzugeben.

Wofür?

Bei Neubauten muss ein Energieausweis erstellt werden, sofern die jeweils geltende Bauordnung dafür keine speziellen Ausnahmen vorsieht.

Bei bestehenden Gebäuden, Gebäudeteilen, Nutzungsobjekten, Wohnungen, Geschäftsräumlichkeiten, sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten, Bauprojekten und Renovierungsobjekten wird ein Energieausweis benötigt, wenn diese verkauft, vermietet oder verpachtet werden sollen. (2.1-5)

Wer?

Verkäufer, Vermieter und Verpächter, in eingeschränkter Form auch Immobilienmakler und -verwalter, sind verpflichtet, bei Verkauf/ Vermietung/Verpachtung einen Energieausweis vorzulegen und bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien einzelne Inhalte des Energieausweises anzuführen. (3)

Wann und wo?

Die Vorlagepflicht besteht bereits seit dem 1.1.2009.

Seit dem 1. Dezember 2012 kommt die Anzeigepflicht in Druckwerken und elektronischen Medien hinzu. (10.1)

Dazu ist ein nach den bisherigen Regelungen erstellter Energieausweis zu verwenden, der nicht älter als zehn Jahre ist. (10.2-3)

Informationspflicht in Inseraten

In Immobilien-Inseraten (egal, ob gedruckt oder elektronisch übermittelt) müssen seit 1. Dezember 2012 der

- Heizwärmebedarf (HWB) und der
- Gesamtenergie-Effizienz-Faktor (fGEE) des Gebäudes/Nutzungsobjekts enthalten sein. (3)

Vorlage- und Aushändigungspflicht

Damit den Interessenten vergleichbare Angaben über den energetischen Normverbrauch aller Kauf-, Miet- und Pachtobjekte in Gebäuden zur Verfügung stehen, muss ein gültiger Energieausweis

- bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung
- von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Wohnung, Büro, Ladenlokal, etc.)
- rechtzeitig vor einer Vertragserklärung des Interessenten (Kauf-/Miet-/Pachtanbot) dem Käufer/Mieter/Pächter vorgelegt &
- binnen 14 Tagen ab Vertragsabschluss ausgehändigt werden. (4.1)



Was, wenn nicht?

Was, wenn kein Energieausweis vorgelegt wird?

Falls der Verkäufer/Vermieter/Verpächter keinen Energieausweis vorlegt, so gilt gemäß Gesetz automatisch zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergie-Effizienz als vereinbart. (7.1)

Diese Rechtsfolgen können gemäß Gesetz per Vertrag NICHT ausgeschlossen werden: Weder die Vorlagepflicht, noch die Aushändigungspflicht, noch die Haftung des Erstellers für die Richtigkeit, noch die Folgen von Nichtvorlage oder Nichtaushändigung! (8)

Der Käufer/Mieter/Pächter kann nach vergeblicher Aufforderung sein Recht auf Aushändigung des Energieausweises auch

- gerichtlich geltend machen oder
- selbst einen Energieausweis erstellen lassen und die Kosten vom Verkäufer/Vermieter/Verpächter einfordern. (7.2)

Darüber hinaus werden sowohl Immobilien-Inserate ohne Heizwärmebedarf und Gesamtenergie-Effizienz-Faktor als auch die fehlende Vorlage oder fehlende Übergabe eines gültigen Energieausweises mit einer Verwaltungsstrafe von bis zu € 1.450,- bedroht. (9.1, 9.2.1-2)



ERWISCHT!

Alternativen: Gesamtgebäude, Referenzobjekt

Falls nur ein Nutzungsobjekt verkauft/vermietet/verpachtet werden soll, so kann ein Energieausweis vorgelegt und ausgehändigt werden: entweder über

- die Gesamtenergie-Effizienz dieses Nutzungsobjekts oder über
- die Gesamtenergie-Effizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder über
- die Gesamtenergie-Effizienz des gesamten Gebäudes (4.2)

Bei einem Einfamilienhaus genügt theoretisch auch die Vorlage und Aushändigung eines Ausweises über die Gesamtenergie-Effizienz eines vergleichbaren Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und Energie-Effizienz aufgrund einer bestätigten (!) Ähnlichkeit in Gestaltung, Größe, Energie-Effizienz, Lage und Standortklima. (4.3)