

Energieausweis: Jetzt wird's ernst

Mit 1. Dezember 2012 tritt die Novelle zum Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) in Kraft. Für Eigentümer von Gebäuden oder Wohnungen wird es damit ernst: Wer bei Verkauf bzw. Vermietung keinen Energieausweis vorweisen kann, dem droht eine Verwaltungsstrafe bis zu 1.450 Euro. Auch bei der Bewerbung des Objektes müssen ab 1. Dezember 2012 Heizwärmebedarf (HWB) und Gesamtenergieeffizienz-Faktor (FGEE) angeführt werden.

Schon bisher war jeder Verkäufer, Vermieter oder Verpächter eines Gebäudes bzw. einer Wohnung verpflichtet, dem Interessenten (Käufer, Mieter, Pächter) einen Energieausweis vorzulegen, der nicht älter als 10 Jahre sein darf. Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen. Er muss dem Käufer bzw. Mieter/Pächter spätestens bei Vertragsunterzeichnung ausgehändigt werden und soll diesem eine Einschätzung des energetischen „Normverbrauches“ des Objekts ermöglichen. Die mit 1. Dezember 2012 in Kraft tretende Novelle zum Energieausweis-Vorlage-Gesetz sieht nun einige wichtige Neuerungen vor, die dem bisher doch recht „zahnlosen“ Gesetz zu mehr Biss verhelfen sollten:

- 1) Wird bei Vertragsabschluss kein Energieausweis übergeben, so kann der Käufer bzw. Mieter selbst einen Energieausweis erstellen lassen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer/Vermieter/Verpächter einfordern, oder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen.
- 2) Wenn das Objekt in Druckwerken, elektronischen Medien oder sonstigen Anzeigen beworben wird, müssen Heizwärmebedarf und Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes auch in den entsprechenden Inseraten angeführt werden. Diese Pflicht trifft sowohl den Verkäufer/Vermieter/Verpächter als auch den von diesem beauftragten Immobilienmakler. Weist der Makler seinen Kunden jedoch auf die Veröffentlichungsverpflichtung hin, und dieser verzichtet dennoch auf die Erstellung eines Energieausweises, kann der Makler nicht zur Verantwortung gezogen werden.
- 3) Die Unterlassung dieser Vorlage- bzw. Veröffentlichungspflichten ist eine Verwaltungsübertretung und wird mit einer Geldstrafe von bis zu 1.450 Euro bestraft.
- 4) Eine Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer (Vermieter/Mieter), wonach die Verpflichtung zur Vorlage des Energieausweises abbedungen wird, oder die Rechtsfolgen der unterlassenen Vorlage ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden, ist unwirksam.
- 5) Weiters gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart, was den Käufer/Mieter/Pächter berechtigt, Gewährleistungsansprüche geltend zu machen. Stellt sich also nachträglich heraus, dass die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes nicht entspricht, könnte der Käufer bzw. Mieter Sanierungsmaßnahmen einfordern oder - so diese nicht durchgeführt werden (können) - in einem zweiten Schritt Preisminderung verlangen. Kann man sich weder auf Sanierungsmaßnahmen noch Preisminderung verständigen, hätte der Käufer/Mieter im „worst case“ sogar das Recht, vom Vertrag zurückzutreten (Wandlungsrecht).

Mag. Christoph *Petermann*, Geschäftsführer der Raiffeisen Immobilien Vermittlung, rät daher allen verkaufs- bzw. vermietungswilligen Liegenschaftsbesitzern dringend, einen Energieausweis für ihr Objekt anfertigen zu lassen: „Die Kosten dafür belaufen sich für ein Einfamilienhaus auf rund 300 bis 500 Euro - stehen also in keinem Verhältnis zu den rechtlichen und finanziellen Risiken, die mit der Nichterstellung verbunden sind.“

Energieausweise werden z.B. von Architekten, Ziviltechnikern oder Baumeistern erstellt. Eine **Liste mit Energieausweis-Ausstellern in der Nähe** findet man rasch und bequem im Internet unter <http://www.energieausweis.at>

Facts: Raiffeisen Immobilien Vermittlung (Stand: September 2012)

Die Raiffeisen Immobilien Vermittlung GmbH (RIV) ist das Immobilientreuhandunternehmen der Raiffeisenbankengruppe in Niederösterreich, Wien und dem Burgenland. Sie ist das führende Immobilienmaklerbüro in Ostösterreich und bietet Full-Service rund um Kauf und Verkauf von Immobilien. Dazu gehören neben Käufer- bzw. Objektsuche auch Beratung in Sachen Förderungen und Finanzierung sowie die Erstellung fundierter Bewertungsgutachten. Darüber hinaus ist die RIV als Bauträger tätig und entwickelt, plant und errichtet kleinvolumige Wohnbauprojekte in Niederösterreich in Kooperation mit lokalen Raiffeisenbanken sowie örtlichen Bauunternehmen.

Die RIV verfügt derzeit über 29 Geschäftsstellen und beschäftigt 53 Mitarbeiter.

Ein Foto von Mag. (FH) Christoph Petermann in druckfähiger Qualität zum Download finden Sie unter: <http://www.riv.at/presse/downloads/pressefotos>

Rückfragen:

Geschäftsführer :
Ing. Mag.(FH) Peter Weinberger,
Mag.(FH) Christoph Petermann
Raiffeisen Immobilien Vermittlung GmbH
Franz-Josefs-Kai 13, A-1010 Wien
Tel. +43-(0)517 517 Fax +43-(0)517 517-800
E-Mail: geschaeftsfuehrung@riv.at
Homepage: www.riv.at

Pressebetreuung:

Dr. Viktor Bauer Public Relations GmbH
Aslangasse 93, A-1190 Wien
Tel. +43-1 320 95 45
Fax +43-1 320 95 45-12
E-Mail: public.relations@viktorbauer.com
Homepage: www.viktorbauer.com