

► Das neue Energieausweis-Vorlagegesetz 2012 (EAVG)

Mit 1. Dezember 2012 trat ein neues Energieausweis-Vorlagegesetz in Kraft, das die Vorgaben der EU umsetzt und das alte EAVG aus dem Jahr 2006 ersetzt. Verkäufer und Vermieter von Immobilien sind nun verpflichtet, den Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen.

Ausgenommen von der Energieausweis-Vorlagepflichtung bei Verkauf oder Vermietung sind nur folgende Gebäudekategorien:

- Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden.
- Der Verkauf von abbruchreifen Immobilien: Hier muss schon in der Verkaufsanzeige darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude abbruchreif ist und im Kaufvertrag der Abbruch durch den neuen Eigentümer binnen drei Jahren vorgesehen sein.
- Provisorisch errichtete Gebäude mit geplanter Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren.
- Gebäude, die ausschließlich für Gottesdienste und religiöse Zwecke genutzt werden.
- Industrieanlagen, Werkstätten und Landwirtschaftsgebäude, bei denen der Großteil der erforderlichen Energie für das Innenraumklima durch Abwärme selbst erzeugt wird.
- Wohngebäude, die nur zeitlich begrenzt benutzt werden können und deren Energiebedarf wegen dieser Einschränkung unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Nutzung liegt.
- Frei stehende Gebäude mit weniger als 50 m² Nutzfläche.

► Heizwärmebedarf und Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE

Schon bisher war im Energieausweis der sogenannte Heizwärmebedarf in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (KWh/m²/a) enthalten. In Zukunft wird zusätzlich ein neuer Wert auf der ersten Seite des Energieausweises auszuweisen sein: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE. Dieser wird in Klassen dargestellt, deren Grenzen folgendermaßen festgelegt sind:

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

► Informationspflicht schon in den Immobilienanzeigen

Neu ist auch die Verpflichtung von Verkäufern, Vermietern und Immobilienmaklern, bereits in den Immobilienanzeigen in Print- und Online-Medien sowohl den Heizwärmebedarf (HWB), als auch den Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) anzugeben. Wenn dies nicht geschieht, begehen die Genannten eine Verwaltungsübertretung und müssen mit einer Geldstrafe von bis zu € 1.450,- rechnen. Sollte allerdings noch ein „alter“ Energieausweis vorliegen, der ja insgesamt 10 Jahre Gültigkeit hat, reicht die Angabe des HWB im Inserat aus.

▶ Neue Details und Durchsetzungsmöglichkeiten

Verkäufer und Vermieter müssen nun den Energieausweis „rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung“ vorlegen, damit Interessenten genügend Zeit haben, ihn in ihre Entscheidung einzubeziehen. Ausgehändigt werden muss der Energieausweis nach dem Willen des Gesetzgebers spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss.

Der Käufer bzw. Mieter kann dies nun auch – nach Ablauf der 14-tägigen Frist und vorheriger Aufforderung – gerichtlich einklagen oder aber selbst einen Energieausweis erstellen lassen und die Kosten dafür gegen den Verkäufer oder Vermieter klagsweise geltend machen.

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

Verstößt der Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler gegen diese Aushändigungspflicht, so besteht er eine Verwaltungsübertretung, die mit € 1.450,- geahndet werden kann.

▶ Energieausweis und Wohnungseigentum

Viele Wohnungseigentümergeinschaften haben beschlossen, nicht sofort einen Energieausweis erstellen zu lassen. Eine Information an die Eigentümer über die geänderten Bestimmungen (Verwaltungsstrafen, Hinweispflicht in Inseraten...) wird hier vor allem durch die Immobilienverwalter erfolgen. Gegebenenfalls muss der Beschluss in der nächsten Eigentümerversammlung revidiert werden.

Abschließend ist festzuhalten, dass der Gesetzgeber nun mit diesem neuen Energieausweisvorlagegesetz konkrete, unmittelbare Sanktionen und weiterführende Rechte für Käufer und Mieter eingeführt hat. Es ist also zu erwarten, dass es ab Dezember 2012 – mit einigen Jahren Verzögerung – tatsächlich keine Immobilientransaktion ohne Energieausweis mehr geben wird.

Wie sehr sich die Energiekennzahlen einer Immobilie auf die Entscheidungsfindung der Kunden auswirken werden, wird sich zeigen. Sicher ist, dass Themen wie Betriebs- und Heizkosten noch stärker in den Fokus rücken und bei ansonsten vergleichbaren Immobilien ein neues, wesentliches Entscheidungskriterium darstellen werden.