

Mit 1.12.2012 tritt das neue Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) in Kraft.

Dieses ersetzt das bestehende EAVG aus 2006. Damit werden die zivilrechtlichen Inhalte der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) 2010 im Österreichischen Bundesrecht umgesetzt. Die weiteren Vorgaben zum Energieausweis sind im Baurecht der Länder (insbesondere OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“) und in den einschlägigen ÖNORMEN geregelt. Das EAVG 2012 beinhaltet einige Neuerungen und auch Verschärfungen, die dem Energieausweis noch mehr Gewicht geben als bisher. Grundsätzlich regelt das EAVG die Verpflichtung des Verkäufers, Vermieters oder Verpächters, bei Vertragsabschluss einen aktuellen Energieausweis beizustellen.

Im neuen EAVG wird geregelt, dass in Inseraten, bei denen der Verkauf oder die Inbestandgabe von Gebäuden oder Nutzungseinheiten beworben wird, der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor anzugeben ist (§ 3). Diese Verpflichtung betrifft sowohl Verkäufer und Inbestandgeber als auch den Immobilienmakler. Einige Gebäude, die nur eingeschränkt genutzt werden, sind von der Vorlagepflicht ausgenommen (§ 5).

Deutlich geregelt wird nunmehr die Haftung des Energieausweis-Ausstellers für die Richtigkeit des Energieausweises (§ 6). Weiters sind Vereinbarungen, welche die Vorlage des Energieausweises umgehen sollen, als unwirksam definiert (§ 8). Die auffälligste Neuerung sind die neuen Strafbestimmungen (§ 9). Diese sind insofern bemerkenswert, als das alte EAVG als „zahnlos“ galt. Nun wird die Nichtbefolgung der Vorlage eines Energieausweises mit einer Strafe von € 1450 bestraft. Gleiches gilt, wenn die geforderten Energiekennzahlen in Inseraten nicht ausgewiesen werden, und zwar für den Verkäufer bzw. Inbestandgeber und für den Immobilienmakler. Letzterer ist dann straffrei, wenn er seinen Auftraggeber nachweislich über dessen Verpflichtung aufgeklärt hat und der Auftraggeber der Aufforderung aber nicht nachgekommen ist.

In einer Übergangsbestimmung wird geregelt, dass Energieausweise, die nach den bisherigen Regelungen des EAVG erstellt wurden, bis zu zehn Jahre gültig sind, auch wenn deren Geltungsdauern bereits in den Wirkungsbereich des neuen EAVG fallen. Insgesamt ist das neue EAVG ein sehr deutliches Signal in eine effizientere Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in Österreich. Ein weiterer wesentlicher Punkt zur Umsetzung der EU-Richtlinie in Österreichs Regelwerk ist die Vorgabe, dass ab 2020 in der EU nur mehr „Nearly Zero-Energy Buildings“, oder nach der deutschen Übersetzung „Niedrigstenergiegebäude“, errichtet werden dürfen. Was genau unter diesem Begriff zu verstehen sein wird, bleibt eine spannende Herausforderung der nächsten Zeit.