

Nationalrat beschließt Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

Der Nationalrat hat in seiner gestrigen (29. März 2012) Sitzung das **Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012)** beschlossen, das **am 1. Dezember 2012 in Kraft** treten wird. In diesem Newsletter erfahren Sie überblicksartig, was sich hinsichtlich der Vorlagepflicht für Energieausweise ändern wird.

▪ **Rechtsgrundlage: Richtlinie 2010/31/EU**

Das EAVG 2012 erfolgt in **Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU** des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden¹ (§ 12 EAVG 2012). Diese Gebäuderichtlinie ersetzt die frühere Gebäuderichtlinie 2002/91/EG, auf deren Grundlage das in Geltung stehende EAVG² ergangen war.

Durch die neue Richtlinie 2010/31/EU sollen die schon bisher vorgesehenen Mechanismen zur europaweiten Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ausgebaut und verfeinert werden. Auch diejenigen Teile der früheren Gebäuderichtlinie, die sich mit der Ausstellung, der Vorlage und der Aushändigung eines Energieausweises befassen, wurden mannigfach modifiziert, sodass es nun einer neuerlichen Umsetzungsmaßnahme bedarf.

▪ **Wie bisher: Geltungsbereich**

Wie bisher regelt das EAVG die **Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers, beim Verkauf oder bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjekts dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen** (§ 1 EAVG 2012).

▪ **NEU: Anzeigepflicht in Druckwerken und elektronischen Medien (gilt auch für Immobilienmakler!)**

Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt **in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium** zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so **sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben**. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler (§ 3 EAVG neu).

Es sind also nicht sämtliche vier Indikatoren, die nach der neuen OIB-Richtlinie auf der Skala des Energieausweises aufscheinen müssen, auch in Immobilieninseraten anzugeben. **Man beschränkte sich zur Vermeidung hoher Zusatzkosten für solche Inserate auf zwei Indikatoren, nämlich eben auf den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor** (bei letzterem handelt es sich um einen neu entwickelten Energieindikator und im Übrigen um eine österreichische Kreation). Die Angabe etwa auch des Primärenergiebedarfs oder der Kohlendioxidemissionen in Immobilieninseraten ist nicht erforderlich.

¹ ABl Nr L 153 vom 18. Juni 2010.

² BGBl I 2006/137.

Schautafeln in der Auslage eines Immobilienmaklers oder eines Bauträgers, auf der ein angebotenes Haus oder eine solches Nutzungsobjekt dargestellt wird, gelten nicht als „Druckwerk“.

Die beiden Indikatoren können mit ihren Abkürzungen „HWB“ und „f_{GEE}“ genannt werden. Der Heizwärmebedarf kann ohne die zugehörigen physikalischen Einheiten „kWh/m²a“ angeführt werden. Es reicht weiters aus, den Heizwärmebedarf ohne die rechnerisch ermittelten Ziffern hinter dem Komma anzugeben. Eine gesetzeskonforme Information im Rahmen eines Immobilieninserats könnte beispielsweise lauten: „HWB 22, f_{GEE} 0,93“ (EB zum EAVG neu).

Ursprünglich war noch vorgesehen gewesen, dass in den Inseraten „die Energieeffizienzklasse des Objekts auf der Skala des Energieausweises anzugeben“ sei, wovon man aber vernünftigerweise wieder abgegangen ist. Eine besondere grafische Aufbereitung der Informationen nach dem EAVG 2012 ist also nicht erforderlich. Insbesondere ist die Wiedergabe der farbigen Skala des Energieausweises nicht vonnöten.

Für außerhalb des EU-Raums gelegene Immobilien müssen in Inseraten keine Energiekennzahlen ausgewiesen, für ausländische, im EU-Raum liegende Immobilien muss indes in Inseraten ein Ausweis der Energiekennzahlen nach dem jeweils für das Gebäude geltenden nationalen Recht erfolgen.

Übergangsrecht: „Alte“ Energieausweise nach dem aktuell in Geltung stehenden EAVG behalten noch für eine Dauer von zehn Jahren ab ihrer Erstellung ihre Gültigkeit (§ 10 Abs 2 EAVG 2012, siehe unten) **Wenn ein Verkäufer oder Bestandgeber seine Vorlage- und Aushändigungspflicht noch mit einem alten, aber noch gültigen Ausweis erfüllen möchte, muss in Inseraten nur der Heizwärmebedarf angegeben werden, weil der „alte“ Energieausweis noch keinen Gesamtenergieeffizienz-Faktor ausweist (zumal es sich bei diese Kennzahl ja – wie bereits oben erwähnt – um eine Neuschöpfung handelt) (§ 10 Abs 3 EAVG 2012).**

Die **Informationspflicht des Immobilienmaklers** ist gegenüber jener des Abgebers **eingeschränkt**: Ein Verstoß gegen die Informationspflicht in Inseraten ist mit einer Verwaltungsstrafe bedroht (§ 9 Abs 1 EAVG 2012, siehe unten „Strafbestimmungen“). **Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen die Informationspflicht in Inseraten ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist (§ 9 Abs 1 EAVG 2012).**

In einem solchen Fall braucht der Immobilienmakler nicht etwa anstelle seines Auftraggebers selbst einen Energieausweis einzuholen. Er muss auch nicht etwa von der Schaltung des Immobilieninserats und damit von der Erfüllung seines Maklerauftrags Abstand nehmen.

- **Im Wesentlichen wie bisher: Vorlage- und Aushändigungspflicht**

Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen (§ 4 Abs 1 EAVG 2012). Davon abweichende Vereinbarungen sind unzulässig (§ 8 EAVG 2012).

Wie schon erwähnt, behalten Energieausweise, die noch auf Grundlage zurzeit gültigen EAVG ausgestellt wurden, bis zum Ablauf ihrer zehnjährigen Gültigkeitsdauer ihre Wirksamkeit und sind daher auch so lange unter dem Blickwinkel des neuen Rechts ausreichend (§ 10 Abs 2 letzter Satz EAVG 2012).

Die Wendung im zurzeit in Geltung stehenden EAVG „bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung“ (§ 3 Abs 1 EAVG) wurde durch die Wendung „rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung“ ersetzt. Der Interessent muss in die Lage versetzt werden, den Energieausweis in Ruhe durchzusehen und sich mit seinen Inhalten auseinanderzusetzen.

Neu ist, dass das Gesetz nunmehr für die Erfüllung der Aushändigungsfrist eine konkrete Frist (14 Tage nach Vertragsabschluss) anordnet. Wenn der Verkäufer oder Bestandgeber seiner Aushändigungspflicht nicht innerhalb dieser Frist nachkommt, stehen dann dem Käufer oder Bestandnehmer die Abhilfemöglichkeiten nach § 7 Abs 2 EAVG 2012 (siehe unten, „Durchsetzungsmöglichkeiten für Käufer und Bestandnehmer“) zu Gebote.

Neu ist auch die Klarstellung, dass die Aushändigung einer vollständigen Kopie des Energieausweises genügt.

- **Wie bisher: „Gebäudebezogener Ansatz“**

Wird nur ein Nutzungsobjekt verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandgeber seine Verpflichtung durch **Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Nutzungsobjekts oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes** erfüllen (§ 4 Abs 2 EAVG 2012).

Für die „Vergleichbarkeit“ eines Nutzungsobjekts sind Parameter heranzuziehen, die energetisch von Bedeutung sind, wie zum Beispiel die Lage innerhalb eines Gebäudes, die Art der Isolierung oder die Art der Beheizung.

- **Neu: Erleichterung für Einfamilienhäuser**

Wird ein Einfamilienhaus verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandgeber seine Verpflichtung durch **Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Hauses oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und Energieeffizienz erfüllen**. Eine derartige Verwendung eines für ein vergleichbares Gebäude erstellten Energieausweises setzt allerdings voraus, dass der Ausweisersteller die Ähnlichkeit der Gebäude hinsichtlich ihrer Gestaltung, Größe, Energieeffizienz, Lage und ihres Standortklimas bestätigt (§ 4 Abs 3 EAVG 2012).

- **NEU: Bundesgesetzlicher Ausnahmekatalog, keine landesgesetzlichen Ausnahmen mehr**

Von der Informationspflicht in Inseraten sowie der Vorlage- und Aushändigspflicht sind folgende Gebäudekategorien ausgenommen:

1. Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden,
2. im Verkaufsfall Gebäude, die auf Grund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif sind, sofern in einer allfälligen Anzeige in Inseraten das Gebäude als abbruchreif bezeichnet und im Kaufvertrag davon ausgegangen wird, dass der Käufer das Gebäude binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss abrechnen werde,
3. Gebäude, die ausschließlich für Gottesdienste und sonstige religiöse Zwecke genutzt werden,
4. provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren,
5. 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,
6. 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
7. frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern (§ 5 EAVG 2012)

Anders als im bisherigen EAVG wird nun die korrespondierende Ausnahmebestimmung im innerstaatlichen Recht nicht mehr über einen Verweis auf die jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften über die Ausnahme von der Ausstellung des Energieausweises konstruiert, sondern wird nun eine **eigenständige, von den Länderregelungen unabhängige Ausnahmebestimmung** geschaffen. Aus diesen Gründen wurde in der bundesautonomen Ausnahmeregelung **keine Ausnahme von denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden in entsprechenden Zonen** mehr vorgesehen. Die etwa im Bundesland Wien bestehende weitreichende Ausnahme wird also bald der Vergangenheit angehören.

§ 5 Z 1 EAVG 2012 nimmt bloß frostfrei gehaltene Gebäude von den Pflichten des EAVG 2012 aus; vgl die dazu in der korrespondierenden Ausnahme der OIB-Richtlinie gegebene Konkretisierung, dass bloße Frostfreiheit eine Beheizung bis maximal 5 Grad Celsius Raumtemperatur bedeutet.

Weiters werden in § 5 Z 2 EAVG 2012 – hier aber nur für den Fall des beabsichtigten Verkaufs, nicht auch für den Fall der beabsichtigten In-Bestand-Gabe – solche Gebäude ausgenommen, die auf Grund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif sind. Hier muss allerdings zur Vermeidung von Umgehungen noch die Voraussetzung hinzutreten, dass das Gebäude im Inserat als abbruchreif bezeichnet wird, beziehungsweise dass bei Abschluss des Kaufvertrags der Käufer etwa durch eine entsprechende Klausel im Vertragsdokument seine Absicht zum Ausdruck bringt, das Gebäude innerhalb der kommenden drei Jahre auch tatsächlich abzubauen.

Die Ausnahme für Gebäude, die für Gottesdienste und religiöse Zwecke genutzt werden (§ 5 Z 3 EAVG 2012), setzt voraus, dass es sich dabei um eine ausschließliche Nutzung zu solchen Zwecken handeln muss.

In der Formulierung der Ausnahmebestimmung des § 5 Z 6 EAVG 2012 wird klargestellt, dass es dafür nur auf die Art des Wohngebäudes als solcher und damit auf ein objektives Kriterium ankommt und nicht etwa auf den beispielsweise in einem Bestandvertrag festgelegten Vertragszweck oder die konkrete Vertragsdauer. Wenn also beispielsweise ein Wohngebäude nur für vier Sommermonate gemietet wird, hat dies für die Anwendbarkeit des EAVG 2012 keine Relevanz, sofern das Wohngebäude auch ganzjährig oder über mehrere Jahre gemietet werden könnte (EB zum EAVG 2012). In der OIB-Richtlinie wird bei der korrespondierenden Ausnahmeregelung auch ausgeführt, dass die Voraussetzung eines weniger als 25-prozentigen Energiebedarfs jedenfalls dann erfüllt ist, wenn das Wohngebäude zwischen 1. November und 31. März an nicht mehr als 31 Tagen genutzt werde. Dies kann für den Rechtsanwender eine nützliche Orientierungshilfe sein (EB zum EAVG 2012).

Zur Ausnahme nach § 5 Abs 7 EAVG 2012 ist anzumerken, dass, wenn zB ein ursprünglich 45 m² großes Gebäude durch einen Zubau die Anwendungsschwelle des EAVG 2012 von 50 m² überschreitet und dann das derart vergrößerte Gebäude verkauft oder vermietet wird, dem potentiellen Vertragspartner ein Energieausweis vorgelegt werden muss. Diesfalls muss dann der Eigentümer des so vergrößerten Gebäudes eigens für den Verkaufs- oder Vermietungsvorgang einen Energieausweis erstellen lassen (EB zum EAVG 2012).

▪ **NEU: Ausgewiesene Energiekennzahlen als bedungene Eigenschaft**

Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so **gelten die** darin **angegebenen Energiekennzahlen** für das Gebäude unter Berücksichtigung der bei ihrer Ermittlung unvermeidlichen Bandbreiten **als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs 1 ABGB**. Unbeschadet gewährleistungsrechtlicher Ansprüche aus dem Kauf- oder Bestandvertrag **haftet der Ausweisersteller dem Käufer oder Bestandnehmer unmittelbar für die Richtigkeit des Energieausweises** (§ 6 EAVG 2012). **Davon abweichende Vereinbarungen sind unzulässig** (§ 8 EAVG 2012).

Unrichtige Energiekennzahlen in Energieausweisen lösen also jedenfalls Gewährleistungsfolgen aus, soweit nicht vertraglich zulässigerweise Gewährleistung ausgeschlossen oder eingeschränkt werden kann – ein solcher Ausschluss oder eine solche Einschränkung ist bei Unternehmer-Verbraucher-Geschäften gemäß § 9 Abs 1 KSchG sowie generell bei Mietverträgen aufgrund des jedenfalls zwingenden Charakters der Mietzinsminderung gemäß § 1096 Abs 1 dritter Satz ABGB keinesfalls möglich; des Weiteren sind die zivilrechtlichen Gestaltungsgrenzen des § 879 Abs 1 (Sittenwidrigkeit) und des § 879 Abs 3 ABGB (gröbliche Benachteiligung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Vertragsformblättern) beachtlich.

Bei der gesetzlichen Qualifikation der Energiekennzahlen des Ausweises als bedungene Eigenschaft wird darauf Bedacht genommen, dass diese Kennzahlen auch bei sorgfältiger Ausweiserstellung **nur innerhalb einer gewissen Bandbreite** Richtigkeit für sich in Anspruch nehmen können. Wenn also im Energieausweis beispielsweise ein Heizwärmebedarf von 68,32 kWh/m²a aufscheint, bedeutet dies, dass nicht etwa exakt dieser Wert bedungene Eigenschaft wäre, sondern vielmehr ein Heizwärmebedarf in der Größenordnung von X bis Y. Wie groß diese Bandbreite im konkreten Fall ist, kann nicht allgemein beantwortet werden, weil das von

zahlreichen technischen Parametern abhängt. Wenn aber hier nur zum Zwecke der rechtlichen Darstellung beispielhaft von einer Bandbreite von 10 Prozent nach unten und nach oben ausgegangen wird (im Einzelfall ist die Größe dieser Bandbreite eine Sachverständigenfrage), so wäre etwa ein realer Heizwärmebedarf des Gebäudes von nur 74 kWh/m²a noch innerhalb dieser Bandbreite und wäre somit nicht als Mangel zu qualifizieren. Das Gebäude würde den vertraglichen Zusagen entsprechen und wäre somit mängelfrei. Nur bei einem außerhalb dieser Bandbreite gelegenen realen Heizwärmebedarf (zum Beispiel von 100 kWh/m²a) käme grundsätzlich ein gewährleistungsrechtliches Entstehen des Verkäufers oder Bestandgebers in Betracht. Und selbst dann wäre noch nach allgemeinem Gewährleistungsrecht zu beurteilen, ob in der Abweichung vom angegebenen Wert ein nach §§ 922 f ABGB relevanter Mangel zu erblicken ist (EB zum EAVG 2012).

Zu beachten bleibt, dass der Energieausweis **nur eine Aussage über die energietechnischen Eigenschaften** des Gebäudes enthält, aber – vergleichbar mit der Normverbrauchsangabe bei Kraftfahrzeugen – **keine Garantie für einen bestimmten Energieverbrauch**.

Neu ist weiters eine unmittelbare Haftung des Ausweiserstellers gegenüber dem Ausweisvorlageberechtigten. Wenn von einer Haftung „für die Richtigkeit des Energieausweises“ die Rede ist, so ist „Richtigkeit“ im Sinne der oben bereits besprochenen Bandbreiten zu verstehen.

Neben dieser unmittelbaren Haftung des Ausweiserstellers kann der Käufer oder Bestandnehmer im Wege der Erfüllungsgehilfenhaftung nach § 1313a ABGB auch seinen Vertragspartner schadenersatzrechtlich in Anspruch nehmen. Als weitere Anspruchsgrundlage für einen unrichtigen Energieausweis steht dem Käufer oder Bestandnehmer natürlich auch das schon beschriebene Gewährleistungsrecht zur Verfügung. Siehe dazu auch den Bericht des Justizausschusses zum EAVG 2012.³

▪ **Wie bisher: Fiktion bei Nichtvorlage**

Wird dem Käufer oder Bestandnehmer nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart (§ 7 Abs 1 EAVG 2012). Davon abweichende Vereinbarungen sind unzulässig (§ 8 EAVG 2012).

Dem Fall der Nichtvorlage des Energieausweises ist auch jeder sonstige Verstoß gegen die in dieser Bestimmung normierte Vorlagepflicht gleichzuhalten, also beispielsweise auch die Vorlage eines mehr als 10 Jahre alten oder etwa eines unvollständigen (zB keine Empfehlungen enthaltenden) Energieausweises.

Mit der gegenständlichen Fiktion soll die Rechtsposition des Käufers oder Bestandnehmers abgesichert und ihm die Möglichkeit eröffnet werden, seinen Vertragspartner gewährleistungsrechtlich für eine bestimmte, nämlich zumindest für eine durchschnittliche Energieeffizienz in Anspruch zu nehmen.

▪ **NEU: Durchsetzungsmöglichkeiten für Käufer und Bestandnehmer**

Wird dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss trotz Aufforderung kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung

³ 1701 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXIV. GP.

gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen angemessenen Kosten binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren (§ 7 Abs 2 EAVG 2012). Davon abweichende Vereinbarungen sind unzulässig (§ 8 EAVG 2012).

Neu ist, dass der Käufer oder Bestandnehmer von seinem Vertragspartner **klagsweise verlangen** kann, dass ihm ein gültiger und vollständiger Energieausweis **ausgehändigt** werde. Er hat stattdessen aber auch die Möglichkeit, selbst einen Ausstellungsbefugten mit der **Herstellung eines Energieausweises** zu beauftragen und die von ihm dafür aufgewendeten **Kosten** klagsweise gegen seinen Vertragspartner geltend zu machen. Mit diesen Durchsetzungsmechanismen sollte ein ausreichender Anreiz für Verkäufer oder Bestandgeber verbunden sein, ihrer Pflicht zur Ausweisaushändigung auch tatsächlich nachzukommen. Zu beachten bleibt, dass der Verkäufer oder Bestandgeber eine Frist von 14 Tagen nach Vertragsabschluss hat, um seiner Aushändigungsverpflichtung nachzukommen. Wenn diese Frist ohne Ausweisaushändigung verstrichen ist, kann der Käufer oder Bestandnehmer nicht sogleich von einem der beiden Rechtsbehelfe Gebrauch machen, sondern er hat zuvor seinen Vertragspartner **zur Erfüllung** seiner Aushändigungspflicht **aufzufordern**. Eine bestimmte Form ist dafür nicht vorgesehen; beweispflichtig für die Aufforderung ist aber der Käufer oder Bestandnehmer.

▪ **NEU: Strafbestimmungen**

Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es **unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienzfaktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben**, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer **Geldstrafe bis zu EURO 1.450,-** zu bestrafen (§ 9 Abs 1 EAVG 2012).

Wie bereits oben („Anzeigepflicht in Druckwerken und elektronischen Medien“) erwähnt, ist aber der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen die Informationspflicht in Inseraten entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist (§ 9 Abs 1 EAVG 2012).

Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es **unterlässt**,

1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis vorzulegen** oder

2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen **Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen**,

begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer **Geldstrafe bis zu EURO 1.450,-** zu bestrafen (§ 9 Abs 2 EAVG 2012).

▪ **NEU: Inkrafttreten, Übergangsrecht**

Das EAVG 2012 tritt mit 1. Dezember 2012 in Kraft. Es ist auf Verkaufs- und In-Bestand-Gabe-Anzeigen, die ab diesem Zeitpunkt veröffentlicht werden, und auf Kauf- oder

Bestandverträge, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen werden, anzuwenden (§ 10 Abs 1 EAVG 2012).

Das zurzeit gültige EAVG tritt mit Ablauf des 30. November 2012 außer Kraft. Es ist aber weiterhin auf Kauf- oder Bestandverträge anzuwenden, die vor dem 1. Dezember 2012 geschlossen wurden. Energieausweise, die nach dem zurzeit gültigen EAVG erstellt wurden, behalten für eine Dauer von zehn Jahren ab ihrer Erstellung ihre Gültigkeit auch für die nach dem EAVG 2012 zu erfüllenden Pflichten (§ 10 Abs 2 EAVG 2012).

Wie bereits oben („Anzeigepflicht in Druckwerken und elektronischen Medien“) erwähnt, muss in Inseraten auf Basis eines „alten“, noch gültigen Energieausweises nur der Heizwärmebedarf angegeben werden (§ 10 Abs 3 EAVG 2012).

Soweit in anderen Bundesgesetzen⁴ auf Bestimmungen des zurzeit gültigen EAVG verwiesen wird, erhalten die Verweisungen ihren Inhalt aus den entsprechenden Bestimmungen des EAVG 2012 (§ 10 Abs 4 EAVG).

⁴ § 20 Abs 1 Z 2 lit f MRG, § 20 Abs 3a und § 28 Abs 1 Z 10 WEG, § 14d Abs 1a WGG.