

## **Wohnrechtliche Umsetzung des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes**

**Die Teamreal OG weist alle Kaufvertrags(Kaufanbots)parteien ausdrücklich auf das mit 1.1.2009 in Kraft getretene Energie-Vorlage-Gesetz [BGBl. I Nr. 137/2006](#) hin.**

Bei Verkauf eines Gebäudes ist der Verkäufer/Eigentümer demnach verpflichtet, bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung des Käufers/Anbotstellers (**also bis zur Annahme dieses gegenständlichen Kaufanbotes**) einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis dem Käufer/Anbotsteller vorzulegen und diesem auszuhändigen.

Wird nur ein Nutzungsobjekt verkauft, so kann der Verkäufer/Eigentümer die Verpflichtung durch Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Nutzungsobjektes oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjektes im selben Gebäude oder über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes erfüllen.

Erfolgt dies nicht, so gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

**Vertragliche Vereinbarungen, die obiges ausschließen oder einschränken sind unwirksam.**

Die Nichtvorlage birgt somit das Risiko in sich, gewährleistungsrechtlich für den Fall eintreten zu müssen, dass die Energieeffizienz des betreffenden Gebäudes schlechter ist als die gesetzlich fingierte.

Die Teamreal OG empfiehlt deshalb dem Verkäufer/Eigentümer, den Energieausweis dem Käufer/Anbotsteller zeitgerecht **vor Gegenzeichnung dieses gegenständlichen Kaufanbotes** zu übergeben und sich dessen Erhalt schriftlich bestätigen zu lassen.

Der Energieausweis ist mit dem Typenschein für Ihr Auto vergleichbar. Viele interessante Kennwerte Ihres Hauses sind darin enthalten, wie zum Beispiel der zu erwartende Heizenergieverbrauch. Je nach Bundesland sind die Berechnungsmodelle etwas unterschiedlich. Der wichtigste Kennwert ist aber in jedem Energieausweis enthalten: Die Energiekennzahl für Ihr Haus (=der spezifische Heizwärmebedarf).

**Der Energieausweis muss von einer befugten und qualifizierten Person ausgestellt werden.**

Im Anwendungsbereich des WEG (Wohnungseigentumsgesetz) ist die Beschaffung und Bereithaltung des Energieausweises eine abdingbare Verwalterpflicht im Rahmen der ordentlichen Verwaltung.

**Die Hausverwaltung hat dafür zu sorgen, dass ein entsprechender Energieausweis für das gesamte Gebäude vorhanden ist und jedem Wohnungseigentümer auf Verlangen und gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung steht,** soweit nicht von allen Wohnungseigentümern anderes vereinbart oder von der Mehrheit der Wohnungseigentümer anderes beschlossen wird.

Unabhängig von der den Verwalter treffenden Verpflichtung hinsichtlich eines „**Gesamtausweises**“ für das (oder die) Gebäude steht es freilich jedem einzelnen Wohnungseigentümer frei, auf eigene Kosten einen Energieausweis für sein Wohnungseigentumsobjekt ausstellen zu lassen.

Eigentümer von Häusern, zu welchen keine externe Verwaltung besteht (kleine Miethäuser, Einfamilienhäuser, parzellierte Reihen- oder Doppelhäuser etc.) sind für die fristgerechte Beibringung des Energieausweises auf eigene Kosten selbst verantwortlich.

**Bitte veranlassen Sie u. a. aus den vorgenannten Gründen die Erstellung eines Energieausweises möglichst frühzeitig, um im Falle des Vorliegens einer Vertragserklärung die weiteren Schritte zum erfolgreichen Verkauf (zur erfolgreichen Vermietung/Verpachtung) nicht zu gefährden oder zu verzögern.**

Als **qualifizierten Energieausweis-Aussteller** können wir Ihnen Herrn **Gerhard Reiter** von der **SHG Wohnbau GmbH** empfehlen. Er berät Sie darüber hinaus auf Wunsch auch über sinnvolle Sanierungsmaßnahmen und für Sie u. U. nutzbare attraktive Förderungsmittel.

Fordern Sie von **Herrn Reiter** per e-Mail unter [Energieausweis@TeamReal.at](mailto:Energieausweis@TeamReal.at) unverbindlich weitere Informationen an. Er freut sich auf Ihre Anfrage.

Ihre

**TeamReal OG**

5020 Salzburg, Josef Schwer Gasse 9

Tel.: 0662 / 25 25 25

e-Mail: [office@TeamReal.at](mailto:office@TeamReal.at)

internet: [www.TeamReal.at](http://www.TeamReal.at)

Stand: 04.04.2009

---

Alle Angaben unverbindlich und ohne Gewähr. Gesetzliche Änderungen und Irrtum etc. vorbehalten. Zur verbindlichen Absicherung der rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen sprechen Sie bitte mit Ihrem Vertragserrichter oder Rechtsberater.