

IHR GUTES
RECHT

Wer seine Wohnung bzw. sein Haus ohne entsprechende Angabe zu den Heizkosten inseriert, riskiert ab Dezember hohe Geldstrafen

FOLTOLIA, ÖVI

Neue Ausweispflicht

Morgen tritt das Energieausweisvorlagegesetz in Kraft: Damit ist der Energieverbrauch von Wohnungen schon in Inseraten auszuweisen.

DAS GESETZ

Seit 2009 ist es geltende Rechtslage, dass bei Verkauf und Vermietung einer Wohnung/eines Gebäudes dem Käufer bzw. Mieter ein Energieausweis vorzulegen ist. In der Praxis wurde dies bisher kaum beachtet. Mit dem neuen Energieausweisvorlagegesetz soll sich dies ändern, weil nun schon auf Zeitungs- und Internetseiten der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (f_{GEE}) auszuweisen sind, wobei sich der zweite Wert nur in neueren Energieausweisen findet; ältere Ausweise behalten über zehn Jahre ihre Gültigkeit, hier genügt es, den HWB anzuführen. Bei Unterlassung drohen Verwaltungsstrafen bis zu 1450 Euro.

Der Energieausweis (EA) war bisher noch kein Verkaufsschlager. Rechnen Sie ab Dezember mit saftigen Strafen für alle Verkäufer, die das Thema bisher ignoriert haben?
ANTON HOLZAPFEL: Das hängt davon ab, ob die Bezirkshauptmannschaften gleich eine „Aktion scharf“ machen oder erst nach einer Weihnachtsamnestie, wovon ich ausgehe. Prinzipiell muss man den Vermietern und Verkäufern aber sagen, dass sie jetzt einen EA brauchen. Spannenderweise glauben sie es noch nicht.

Der Makler haftet nicht für die fehlende Information im Inserat?
HOLZAPFEL: Nur, wenn er den Verkäufer nicht aufgeklärt hat. Derzeit sagen noch viele Kunden, dass sie keinen EA wollen und riskieren damit die Verwaltungsstrafe. Die Makler werden das intern dokumentieren, angenehm ist diese Situation aber nicht.

Wie viele Hausverwaltungen haben schon einen EA rechnen lassen?

HOLZAPFEL: Längst nicht alle, weil die Wohnungseigentümergemeinschaften ja oft beschlossen haben, dass kein Ausweis eingeholt werden soll. Wer selbst vermietet oder verkauft hat, musste für die eigene Wohnung einen Ausweis machen lassen.

Der EA für ein Gebäude ist ohnehin nur bedingt aussagekräftig für die einzelne Wohnung.

HOLZAPFEL: Das ist der Schwachpunkt bei der Geschichte, weil in einer Wohnungseigentumsanlage südseitig im zweiten Stock andere Werte herauskommen werden als im gleichen Haus nordseitig über der Hofeinfahrt gelegen.

Wird der EA damit sinnlos?

HOLZAPFEL: Nein, letztendlich dient er ja dazu, dem Nutzer bewusst zu machen, in welcher Ka-



Anton Holzapfel vom Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft

tegorie ungefähr seine Immobilie steht. Das ist wie beim Normverbrauch eines Autos. Ob Sie mit 80 oder 130 km/h fahren, ist Ihre Sache, aber Sie wissen, ob Sie ein Dreiliter-Auto gekauft haben oder eines, das 15 Liter braucht.

Wird sich der HWB auf die Verkaufspreise auswirken?

HOLZAPFEL: Er wird in die Kaufpreisfindung miteinbezogen werden, wenngleich noch keiner sagen kann, in welchem Ausmaß. Vorreiter, an denen man den Trend jedenfalls jetzt schon ablesen kann, sind Büroimmobilien.

INTERVIEW: DANIELA BACHAL