

Textgegenüberstellung

Geltende Fassung

Vorgeschlagene Fassung

Änderung des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012)

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012)

Begriffsbestimmungen

§ 2. In diesem Bundesgesetz bezeichnet der Ausdruck

1. ...
2. ...
3. „Energieausweis“ oder „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ den jeweils anwendbaren, der Umsetzung der Richtlinie **2010/31/EU** über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. **Nr. L 153** vom **18. Juni 2010, S. 13**, dienenden bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften entsprechenden Ausweis, der die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes angibt,
4. ...
5. „In-Bestand-Gabe“ auch einen Vertrag über den Erwerb eines Bestandrechts an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude.

Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien

§ 3. 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.

Begriffsbestimmungen

§ 2. In diesem Bundesgesetz bezeichnet der Ausdruck

1. ...
2. ...
3. „Energieausweis“ oder „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ den jeweils anwendbaren, der Umsetzung der Richtlinie **(EU) 2024/1275** über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. **Nr. L 2024/1275** vom **08.05.2024**, dienenden bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften entsprechenden Ausweis, der die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes angibt,
4. ...
5. „In-Bestand-Gabe“ auch einen Vertrag über **die Verlängerung eines Bestandrechts sowie auch einen Vertrag über** den Erwerb eines Bestandrechts an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude.

Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien

§ 3. 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 **Endenergiebedarf** des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts **einschließlich der Gesamtenergieeffizienzklasse** anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten

Geltende Fassung

Vorlage- und Aushändigungspflicht

§ 4. (1) 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.

(2) ...

(3) ...

Strafbestimmungen

§ 9. (1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** 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 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 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.

(2) ...

1. ...

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 1 450 Euro zu bestrafen.

Vorgeschlagene Fassung

Immobilienmakler.

Vorlage- und Aushändigungspflicht

§ 4. (1) 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 binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen. **Auf Verlangen des Käufers oder Bestandnehmers ist der Energieausweis auf Papier, etwa als Ausdruck, vorzulegen und auszuhändigen.**

(2) ...

(3) ...

Strafbestimmungen

§ 9. (1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den **Endenergiebedarf** des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts **einschließlich der Gesamtenergieeffizienzklasse** anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 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.

(2) ...

1. ...

2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen.

Geltende Fassung**Vollziehung**

§ 11. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist hinsichtlich der Informationspflicht von Immobilienmaklern nach § 3 der Bundesminister für Wirtschaft, **Jugend** und **Familie** und im Übrigen die Bundesministerin für Justiz betraut.

Umsetzungshinweis

§ 12. Mit diesem Bundesgesetz wird die Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 153 vom 18. Juni 2010, S. 13, umgesetzt.

Vorgeschlagene Fassung**Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen zum Bundesgesetz BGBl. I Nr. xxx/2026**

§ 10a. (1) Die §§ 2 bis 4, § 9, § 10a samt Überschrift sowie die §§ 11 und 12 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xxx/2026 treten mit 30. Mai 2026 in Kraft und sind auf Verkaufs- und In-Bestand-Gabe-Anzeigen, die ab diesem Zeitpunkt veröffentlicht werden, und auf Kauf- oder Bestandverträge, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen werden, sowie auf Bestandverträge, die ab diesem Zeitpunkt verlängert werden, anzuwenden.

(2) Die §§ 2 bis 4 und § 9 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 27/2012 sind weiterhin auf Verkaufs- und In-Bestand-Gabe-Anzeigen, die vor dem 30. Mai 2026 veröffentlicht werden und auf Kauf- und Bestandverträge, die vor dem 30. Mai 2026 geschlossen werden, anzuwenden. Energieausweise, die im Einklang mit der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 153 vom 18.06.2010 S. 13, erstellt wurden, behalten für eine Dauer von zehn Jahren ab ihrer Erstellung ihre Gültigkeit auch für die nach diesem Gesetz in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xxx/2026 zu erfüllenden Pflichten. In Anzeigen nach § 3 kann diesfalls wie bisher der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor angegeben werden. Gleiches gilt, soweit für die Ausstellung von Energieausweisen mit den nach § 3 erforderlichen Angaben keine Rechtsgrundlage besteht. Sofern Energieausweise nicht in digitaler Form vorliegen, kann dem Käufer oder Bestandnehmer bei Erfüllung der Verpflichtung nach § 4 Abs. 1 eine vollständige Kopie ausgehändigt werden.

Vollziehung

§ 11. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist hinsichtlich der Informationspflicht von Immobilienmaklern nach § 3 der Bundesminister für Wirtschaft, **Energie** und **Tourismus** und im Übrigen die Bundesministerin für Justiz betraut.

Umsetzungshinweis

§ 12. (1) Mit diesem Bundesgesetz wird die Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 153 vom 18. Juni 2010, S. 13, umgesetzt.

(2) Mit diesem Bundesgesetz in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xxx/2026 wird die Richtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz

Vorgeschlagene Fassung

von Gebäuden, ABl. Nr. L 2024/1275 vom 08.05.2024, umgesetzt.

Geltende Fassung