



WOHNTELEFON: 01/52 65 760

BUWOG
group

**WOHNEN
MIT ZUKUNFT!**

www.buwog.com

Muss ich als Verkäufer einen Energieausweis vorlegen?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.

Heute: Markus Kaspar - Notariat Dr. Markus Kaspar

VERTRAGSVERLÄNGERUNG

Ich habe meine Wohnung auf drei Jahre befristet vermietet, der Vertrag endet in drei Monaten. Mit dem Mieter wurde seinerzeit eine mögliche Verlängerung besprochen. Das will ich nun nicht mehr, da mein Enkel in die Wohnung einziehen wird. Was kann ich jetzt schon tun, damit der Mieter bei Vertragsende ausziehen muss?

Schon vor Ablauf eines befristeten Mietverhältnisses besteht die Möglichkeit, eine gerichtliche Verfügung zu beantragen, mit der dem Mieter aufgetragen wird, die Wohnung nach Ablauf des Vertrages dem Vermieter zu überlassen. Der sogenannte Übergabeauftrag bildet, sofern er rechtskräftig wird, einen Exekutionstitel. Der Antrag kann frühestens sechs Monate vor Ablauf des Vertrages bei Gericht gestellt werden. Wenn Sie über keinen rechtskräftigen Übergabeauftrag verfügen und der Mieter nicht auszieht, können Sie eine Räumungsklage einbringen und so erwirken, dass Sie die Wohnung zurückerhalten.

KAUTION

Der Mieter hat nach Vertragsablauf die Wohnung zurückgestellt. Da die Türstöcke und die Einbauküche stark beschädigt sind, habe ich einen Teil der Kautions einbehalten. Der Mieter ist nun zur Schlichtungsstelle gegangen. Welche Möglichkeit habe ich, wenn diese entscheidet, dass ich dem Mieter die rest-

liche Kautions ausfolgen muss?

In einigen Gemeinden wurden zur Entlastung der Gerichte Schlichtungsstellen eingerichtet. In diesen Orten darf erst dann ein gerichtliches Verfahren eingeleitet werden, wenn die Streitsache bei der Schlichtungsstelle nicht innerhalb von drei Monaten beendet ist oder wenn sich eine Partei mit der Entscheidung dieser nicht zufriedengibt. Wenn in Ihrem Fall die Schlichtungsstelle für den Mieter entscheidet, können Sie innerhalb von vier Wochen nach Zustellung des Bescheids zu Gericht gehen. Trifft die Schlichtungsstelle innerhalb von drei Monaten keine Entscheidung, können Sie ebenfalls gerichtliche Hilfe beanspruchen.

ENERGIEAUSWEIS

Ich beabsichtige, mein Einfamilienhaus zu verkaufen und habe gehört, dass ich einen Energieausweis darlegen muss. Es gibt bereits einen Interessenten, der auf die Ausfolgung dessen verzichtet und diesen Verzicht auch unterschreiben würde. Muss ich trotzdem einen Energieausweis vorlegen? Was passiert, wenn ich keinen ausfolge?

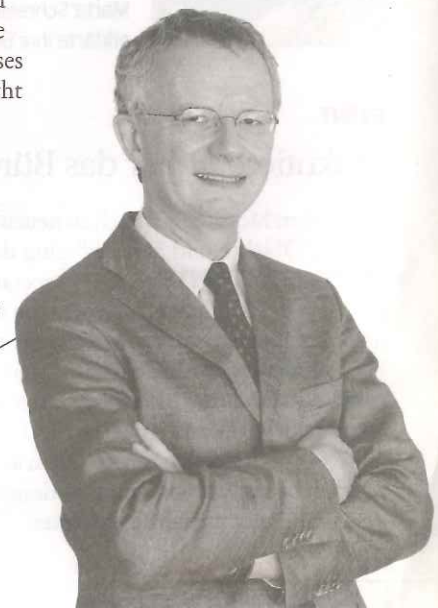
Aufgrund des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes ist ein Verkäufer verpflichtet, beim Verkauf einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und diesen binnen 14 Tagen ab Vertragsabschluss auszuhändigen. Entfällt die Übergabe, kann diese vom Käufer gerichtlich geltend gemacht werden. Wird der Energieausweis vom Käufer selbst eingeholt, sind die angemessenen Kosten vom Verkäufer zu ersetzen. Unterlässt man es, dem Käufer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen Energieausweis vorzulegen oder ihm diesen (oder eine vollständige Kopie desselben) binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen, begeht man – sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist – eine Verwaltungsübertretung. Der Verkäufer ist dann mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu belangen. Auf die Ausfolgung des Energieausweises kann der Käufer vertraglich nicht verzichten.

MIETZINSRÜCKSTAND

Wir haben mit Zustimmung des Vermieters Teile unserer Gemeinschaftspraxis untervermietet. Jetzt wurde ein Untermieter gekündigt. Die verbleibenden Mieten bis zum Auszug hat er mit der Kautions beglichen. Diese reicht aber nicht aus, es besteht ein Mietzinsrückstand von 90 Euro. Wie können wir den offenen Betrag zurückbekommen? Es besteht die Möglichkeit, dass Sie gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen und diesen Betrag einklagen. Sie könnten den ehemaligen Untermieter nochmals mahnen und ihn darauf aufmerksam machen, dass Sie mangels Zahlung gegen ihn gerichtlich vorgehen werden. Beide Teile sollten bedenken, dass eine gerichtliche Auseinandersetzung oft mit einem erheblichen Kosten- und Zeitaufwand verbunden ist.

„Ein Verkäufer, der es unterlässt, dem Käufer einen Energieausweis vorzulegen, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu belangen.“

Markus Kaspar



**NÄCHSTER
TERMIN:**

Simone Maier-Hülle und Nicole Neugebauer-Herl
Rechtsanwaltskanzlei nmh²
22. Februar 2016/ 10 bis 11 Uhr