

# Energieausweis kompakt -

## Fragen und Antworten zum Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG)

Mag. Christoph Kothbauer

### → Was ist ein Energieausweis?

Der Energieausweis ist der nach Maßgabe der jeweiligen (primär landesrechtlichen) technischen Bauvorschriften zu erstellende **Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw einzelnen Nutzungsobjekten in Gebäuden im Wege der Berechnung deren Energiebedarfs** (im Sinne eines auf der Grundlage des Gebäudes und dessen Beschaffenheit ermittelten Normverbrauchs; Prognosen über den tatsächlichen Verbrauch, der ja unter anderem vom Nutzerverhalten, klimatischen Parametern und natürlich auch dem Wetter abhängig ist, werden damit nicht angestellt!). Im Energieausweis festgehalten werden auch eine **Gesamtenergiekennzahl** sowie **Empfehlungen** für die Optimierung der Energieeffizienz.

### → Wer erstellt einen Energieausweis und wie lange ist er gültig?

Die Befugnis zur Erstellung eines Energieausweises orientiert sich an den jeweiligen bautechnischen Vorschriften, wird also von den Bundesländern geregelt. Baumeister, Ziviltechniker und gerichtliche zertifizierte Sachverständige für das Bauwesen gelten jedenfalls als befugt, darüber hinaus auch Prüfanstalten wie etwa der TÜV Österreich.

Nach dem EAVG darf ein Energieausweis **höchstens zehn Jahre alt** sein, dh alle zehn Jahre ist ein neuer Energieausweis zu erstellen.

### → In welchen Fällen ist ein Energieausweis vorzulegen, ab wann gilt diese Verpflichtung und wird es Ausnahmen geben?

Das EAVG sieht vor, dass **bei jeder Veräußerung und jeder In-Bestand-Gabe** (Vermietung, Verpachtung) von Gebäuden oder Nutzungsobjekten der Verkäufer bzw Bestandgeber (Vermieter, Verpächter) dem Käufer oder Bestandnehmer (Mieter, Pächter) bis spätestens zur Abgabe dessen Vertragserklärung einen **Energieausweis vorzulegen** (und im Falle des Vertragsabschlusses auch auszuhändigen) hat.

Diese Verpflichtung gilt an sich **ab dem 1. Jänner 2008**, für **Gebäude mit einer vor dem 1. Jänner 2006 erteilten Baubewilligung** jedoch erst **ab dem 1. Jänner 2009**.

Ausnahmen von der Vorlagepflicht sind für jene Gebäudekategorien vorgesehen, für die nach den jeweils anwendbaren bautechnischen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss. Auf der Grundlage der Gebäude-RL können nämlich die technischen Vorschriften für bestimmte Gebäude (wie zB Gebäude unter Denkmalschutz, für religiöse Zwecke genutzte Gebäude, provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren, gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen mit niedrigem Energiebedarf, Wohngebäude mit einer Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten im Jahr oder frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50m<sup>2</sup>) Ausnahmen vorsehen. **Wie weit konkrete Ausnahmen von der Vorlagepflicht bestehen werden, ist also jeweils auf Basis der bautechnischen Vorschriften der Länder zu prüfen.**

#### → Welchen Zweck verfolgt das EAVG?

Grundlage des EAVG ist die ist die **Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rats über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Gebäude-RL)**. Ziel der Gebäude-RL ist vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele der EU die **Steigerung der Energieeffizienz**.

In Umsetzung der Gebäude-RL bezweckt das EAVG, dass hinsichtlich der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden **Transparenz auf dem Immobilienmarkt** geschaffen wird. Das Erfordernis eines Energieausweises soll marktbestimmende Bedeutung entfalten, zumal erwartet wird, dass Energieeffizienzdaten die Entscheidungen der Nachfrager wesentlich beeinflussen werden, und folglich die Anbieterseite auf das geänderte Nachfragerverhalten reagieren wird. Durch diesen ökonomischen Prozess soll „auf marktwirtschaftlichem Wege“ (und nicht durch regulativen Zwang) eine **Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden** erreicht werden.

#### → Muss für jedes einzelne Nutzungsobjekt auf der Liegenschaft ein eigener Energieausweis erstellt werden?

**Nein.** Im Interesse einer „schonenden Umsetzung“ der Gebäude-RL wird im EAVG der – kostengünstigere – **gebäudebezogene Ansatz** verfolgt: Wird der Vertrag über eine einzelne Nutzungseinheit des Gebäudes geschlossen, so **genügt** auch die **Vorlage** bzw. Aushändigung eines Ausweises über eine vergleichbare Nutzungseinheit im selben Gebäude oder überhaupt **eines Ausweises über das gesamte Gebäude**.

#### → Was geschieht, wenn kein Energieausweis ausgestellt wird?

Es wird nicht schlichtweg „verboten“ sein, beim Verkauf oder der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten keinen Energieausweis im Sinne des EAVG vorzulegen, es sind diesbezüglich keinerlei (Straf-)Sanktionen vorgesehen.

Dessen ungeachtet bleibt aber die Nichtvorlage eines Energieausweises im Sinne des EAVG für den Verkäufer bzw Bestandgeber nicht ohne Konsequenzen: Wird nämlich bei Vorlagepflicht dem Käufer oder Bestandnehmer kein oder ein nicht dem Gesetz entsprechender Energieausweis vorgelegt, so **gilt in einem solchen Fall zwingend zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart**: Erfüllt die Gesamtenergieeffizienz des konkreten Gebäudes diesen Mindeststandard nicht, treffen den Verkäufer bzw Bestandgeber die Folgen der **Gewährleistung**.

Diese Gewährleistungsfolgen können bei Mietverträgen nicht eingeschränkt werden. Bei Kauf- und Pachtverträgen sind sie an sich zwar nur im Anwendungsbereich des KSchG (genauer: dann, wenn ein Verkäufer oder Verpächter als Unternehmer an einen Verbraucher verkauft oder verpachtet) zwingend, doch sind auch außerhalb des KSchG der vertraglichen Abdingbarkeit Grenzen gesetzt (insb durch das Verbot der Sittenwidrigkeit bzw der gröblichen Benachteiligung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern).

#### → Was kostet ein Energieausweis, wer hat ihn zu beschaffen und wer trägt die Kosten?

Schätzungen beziffern die Kosten des Energieausweises bei einem **Ein- und Zweifamilienhaus** mit etwa € 300,-- bis € 500,-- und bei einem **Mehrobjekthaus ab 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche** mit etwa € 1,-- je m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Im Verkaufsfall hat primär der **Verkäufer** die Kosten für die Erstellung des Energieausweises zu tragen, wobei diese dann aber im Wege der Kalkulation in den Kaufpreis fließen werden.

**Vermieter** im Vollenwendungsbereich des MRG werden nach einem vorliegenden, aber noch nicht beschlossenen Gesetzesentwurf die Kosten für den Energieausweis (den sie ja für die laufenden Vermietungen benötigen) nicht auf die Mieter überwälzen, dafür aber immerhin **aus der HMZ-Reserve bestreiten** können (werden also keine Eigenmittel beanspruchen müssen). Bei freier Miet- bzw Pachtzinsbildung haben die Bestandgeber naturgemäß die Möglichkeit, die zunächst von ihnen getragenen Kosten für den Energieausweis in den Miet- bzw Pachtzins hinein zu kalkulieren.

Im **WEG** soll nach dem oben erwähnten Gesetzesentwurf die Beschaffung des Energieausweises zu einer **abdingbaren Verwalterpflicht** ausgestaltet werden, dh der Verwalter wird einen Energieausweis **auf Kosten der Eigentümergemeinschaft** zu beschaffen haben, soweit nicht die Mehrheit der Miteigentümer einen anderslautenden Mehrheitsbeschluss fasst oder die Miteigentümer einstimmig anderes vereinbaren. In diesem Sinne hat der

Verwalter die Kosten für den Energieausweis auch in die Vorausschau aufzunehmen.

➔ **Welche Verpflichtungen treffen die Immobilientreuhänder im Zusammenhang mit dem EAVG?**

**Generell haben Makler, Verwalter und Bauträger alle Auftraggeber über die Vorlagepflicht beim Verkauf bzw der In-Bestand-Gabe und insbesondere über die Rechtsfolgen der unterlassenen Vorlage aufzuklären!**

Werden diese Aufklärungspflichten verletzt, so verschafft dies den Auftraggebern jedenfalls eine Grundlage für die **Minderung des Honorar- bzw Provisionsanspruchs** des Immobilientreuhänders (bzw im Falle der gewährleistungsrechtlichen Wandlung auch Entfall des Provisionsanspruchs).

Daneben besteht für den Immobilientreuhänder, der seine Aufklärungspflichten verletzt, vor allem das Risiko, vom Verkäufer bzw Bestandgeber, der seinerseits wegen unterlassener oder nicht dem Gesetz entsprechender Vorlage des Energieausweises mit Gewährleistungsansprüchen des Käufers bzw Bestandnehmers<sup>1</sup> konfrontiert wird, auf dem **Schadenersatzwege** in Anspruch genommen zu werden. Dabei kann es sich angesichts der möglicherweise markanten Differenz zwischen den fiktiven Bewirtschaftungskosten für ein Gebäude mit alters- und nutzungsadäquater Gesamtenergieeffizienz und den tatsächlich höheren Bewirtschaftungskosten um sehr hohe Forderungen handeln! Vice versa ist meines Erachtens auch ein Schadenersatzanspruch des Käufers bzw Bestandnehmers gegenüber dem von ihm beauftragten Makler denk möglich, wenn der Makler nicht über die Gewährleistungsfolgen aufgeklärt hat und der Käufer bzw Bestandnehmer wegen dieser unterlassenen Aufklärung Gewährleistungsfristen versäumt hat.

Der Verwalter, allenfalls auch der Bauträger hat zudem als Vertreter des Liegenschaftseigentümers bzw der Eigentümergemeinschaft die **Erstellung des Energieausweises zu veranlassen**. Im WEG ist dafür eine spezielle Regelung geplant.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Siehe hierzu die Ausführungen zur Frage: ➔ Was geschieht, wenn kein Energieausweis ausgestellt wird?

<sup>2</sup> Siehe hierzu die Ausführungen zur Frage: ➔ Was kostet ein Energieausweis, wer hat ihn zu beschaffen und wer trägt die Kosten?