



Energieausweis:

Verpflichtung des Verwalters im Wohnungseigentum zur Erstellung, auch wenn gar keine Vorlagepflicht nach dem EAVG besteht?

Die Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) hat im Wohnungseigentum eine Verwalterpflicht zur „Erstellung und Vorrätighaltung“ eines gebäudebezogenen Energieausweises geschaffen, sofern nicht die Wohnungseigentümer anderes (einstimmig) vereinbaren oder (mehrheitlich) beschließen (siehe dazu Newsletter von 11. Februar 2009). In der Praxis stellt sich nun die Frage, ob diese Verwalterpflicht zur Erstellung eines gebäudebezogenen Energieausweises auch dann gegeben ist, wenn nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) bzw. den hierzu ergangenen landesrechtlichen Ausnahmebestimmungen gar keine Vorlagepflicht besteht.

Nach dem EAVG hat der Verkäufer bzw. der Bestandgeber eines Gebäudes oder Nutzungsobjekts in einem Gebäude dem Käufer bzw. Bestandnehmer bis spätestens zur Abgabe dessen Vertragserklärung einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen. Eine derartige Vorlagepflicht nach dem EAVG besteht nur dann nicht, wenn die jeweils einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen der Bundesländer Ausnahmen von der Vorlagepflicht anordnen.

Von der Möglichkeit, Ausnahmen von der Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises zu bestimmen, haben die Bundesländer in durchaus unterschiedlichem Umfang Gebrauch gemacht. In Wien sind z.B. sehr weitreichende Ausnahmen geschaffen worden (Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, bestehende Gebäude in Schutzzonen sowie erhaltungswürdige gegliederte Fassaden an bestehenden Gebäuden), sodass im Althausbestand geradezu regelmäßig davon ausgegangen werden kann, dass im Verkaufs- oder Vermietungs- bzw. Verpachtungsfall keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises nach dem EAVG besteht. Hat in derartigen Gebäuden der Verwalter aber dennoch einen gebäudebezogenen Energieausweis zu erstellen (bzw. erstellen zu lassen), sofern nicht (wenigstens) die Mehrheit der Wohnungseigentümer Gegenteiliges anordnet?

Sowohl von Wortlaut und Systematik des Gesetzes, als auch vor dem Hintergrund der Interessen der Beteiligten ist diese Fragen eindeutig zu bejahen:

Die Verwalterpflicht zur Erstellung eines gebäudebezogenen Energieausweises im Wohnungseigentum knüpft lediglich an den Begriff des Energieausweises nach dem EAVG an, ist aber sonst in keiner Weise mit dem EAVG inhaltlich verwoben. Diese Pflicht des Verwalters (mangels gegenteiliger Weisung wenigstens der Mehrheit der Wohnungseigentümer) besteht also völlig unabhängig davon, ob eine Ausnahme von der Vorlagepflicht des EAVG besteht oder nicht.

Es wäre auch in der Tat die Annahme verfehlt, die Erstellung eines gebäudebezogenen Energieausweises sei im Wohnungseigentum sinnlos, wenn ihr nicht eine Vorlagepflicht nach dem EAVG zugrunde liege, geht man folgenden Überlegungen aus:

- ➔ Wenn der Energieausweis ein wichtiges Informationsinstrument für Käufer und Mieter als künftige Eigentümer und Nutzer der Liegenschaft sein soll, dann wird ihm wohl doch – auch ohne in Aussicht genommene Veräußerung oder Vermietung bzw. Verpachtung – sehr wohl auch Informationswert für die aktuellen Eigentümer und Nutzer der Liegenschaft zukommen.
- ➔ Ob im Fall des Verkaufs oder der Vermietung bzw. Verpachtung der Verkäufer bzw. Bestandgeber einen Energieausweis vorlegt, wird nicht nur davon abhängig sein, ob eine gesetzliche Verpflichtung nach dem EAVG vorliegt, sondern ob – auch unabhängig von einer

Vorlagepflicht – der Käufer/Bestandnehmer eine derartige Vorlage verlangt. Soll heißen: Sofern auf dem Immobilienmarkt eine entsprechende Erwartungshaltung der Käufer und Bestandnehmer entsteht, wird es sich aufgrund dieses „Marktdrucks“ ein Verkäufer oder Bestandgeber auch ohne Vorlagepflicht schlicht „nicht leisten“ können, seinem Vertragspartner keinen Energieausweis vorzulegen.

- ➔ Zuletzt sei auch darauf verwiesen, dass zur Erlangung der neuen Bundesförderung für thermische Sanierung (detto aber auch zur Erlangung weiterer Sanierungsförderungen auf Landesebene) die Vorlage eines Energieausweises vorausgesetzt wird, also auch diesbezüglich ein von der Vorlagepflicht nach dem EAVG losgelöstes Interesse der Wohnungseigentümer an der Erstellung eines Energieausweises bestehen kann.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at