



Energieausweis kompakt 2.0 – Fragen und Antworten zum Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG)

Nachdem bereits im Vorjahr mit dem „*Energieausweis kompakt*“ ein Behelf für Immobilienreuhänder veröffentlicht wurde, liegt nun eine aktualisierte Version vor, in der die in der Praxis der vergangenen Monate am häufigsten gestellten Fragen – va allem auch im Hinblick auf die Haftung des Immobilienreuhänders – übersichtlich beantwortet werden.

→ 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 und klimatischen Parametern abhängig ist, werden damit nicht angestellt!). Im Energieausweis festgehalten werden eine **Gesamtenergiekennzahl** sowie **Empfehlungen** für die Optimierung der Energieeffizienz.

→ Welchen Zweck verfolgt das EAVG?

Grundlage des EAVG 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** von Gebäuden, zumal der Wohn- und der (zum größten Teil aus Gebäuden bestehende) Tertiärsektor für über 40% des Endenergieverbrauchs in der Gemeinschaft verantwortlich sind.

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 Nachfrageverhalten reagieren wird. Durch diesen ökonomischen Prozess soll „*auf marktwirtschaftlichem Wege*“ (und nicht durch regulativen Zwang) eine **Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden** erreicht werden.

→ Wer ist zur Ausstellung eines Energieausweises befugt?

Die Befugnis zur Ausstellung eines Energieausweises orientiert sich an den jeweiligen bautechnischen Vorschriften, wird also von den einzelnen Bundesländern geregelt. Neben Ziviltechnikern und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen gelten die zur Ausübung der folgenden Gewerbe berechtigten Personen als zur Ausstellung eines Energieausweises befugt: Baumeister; Elektrotechnik; Gas- und Sanitärtechnik; Heizungstechnik; Kälte- und Klimatechnik; Lüftungstechnik; Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) auf dem Gebiet technische Physik, Bauphysik, Maschinenbau, Verfahrenstechnik, Gebäudetechnik (Installation, Heizungs- und Klimatechnik), Umwelttechnik oder Elektrotechnik; Zimmermeister. Eingeschränkte Befugnisse ergeben sich für Rauchfangkehrer (für bestehende Wohngebäude ausgenommen Neubauten und baubewilligungspflichtige Änderungen von Bauwerken); Hafner (für Ein- und Zweifamilienhäuser); Ingenieurbüros (Beratende Ingenieure) auf dem Gebiet Innenarchitektur (für bestehende Gebäude).

→ **In welchen Fällen ist ein Energieausweis vorzulegen, ab wann gilt diese Verpflichtung und gibt es Ausnahmen?**

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 **seit 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 50m²) Ausnahmen vorsehen. **Wie weit konkrete Ausnahmen von der Vorlagepflicht bestehen, ist also jeweils auf Basis der bautechnischen Vorschriften der Länder zu prüfen.**

→ **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.**

→ **Wie lange ist ein Energieausweis gültig?**

Nach dem EAVG darf ein bei der Veräußerung bzw Vermietung/Verpachtung vorzulegender Energieausweis **höchstens zehn Jahre alt** sein.

→ **Welche Rechtsfolgen treten ein, wenn trotz Vorlagepflicht kein oder kein dem Gesetz entsprechender Energieausweis vorgelegt wird?**

Es ist – trotz der im Gesetz immer wieder angesprochenen „*Pflicht*“ bzw „*Verpflichtung*“ zur Vorlage – **nicht schlichtweg „verboten“**, 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 und meines Erachtens ist die Vorlagepflicht vom Käufer bzw Bestandnehmer auch nicht durchsetzbar.

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 (weil etwa bereits mehr als zehn Jahre alter) 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**. Die Gewährleistung ist primär auf Beseitigung des Mangels (also Herstellung einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Energieeffizienz, dh thermisch-energetische Sanierung des Hauses!) gerichtet, nur im Fall der Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit hilfsweise auf Preis- bzw Bestandzinsminderung oder Auflösung des Kauf- bzw Bestandvertrags.

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).

➔ **Welche Rechtsfolgen treten ein, wenn der Vorlagepflicht entsprochen und ein Energieausweis ausgestellt wird?**

Freilich darf nicht übersehen werden, dass **auch eine dem EAVG entsprechende Vorlage des Energieausweises gewährleistungsrechtliche Folgen auslöst**, zumal idR davon auszugehen sein wird, dass die im Energieausweis ausgewiesene Energieeffizienz als vertraglich bedungene Eigenschaft des Vertragsgegenstands zu gelten hat. Während dies beim Verkauf (in dessen Rahmen gewährleistungsrechtlich ja lediglich auf den Zeitpunkt der Übergabe abgestellt wird) zumindest für den Verkäufer dann unproblematisch ist, wenn der Energieausweis inhaltlich richtig ist (und damit die vertraglich bedungene Energieeffizienz zum Zeitpunkt der Übergabe auch tatsächlich besteht), ergibt sich bei der Vermietung/Verpachtung schon ein ganz anderes Bild: Der Bestandgeber hat für die gesamte Dauer des Bestandsverhältnisses für die vertraglich bedungenen Eigenschaften des Bestandgegenstands einzustehen und somit stehen dem Bestandnehmer im Sinne des bestandrechtlichen Dauerschuldcharakters für die gesamte Dauer des Bestandsverhältnisses Gewährleistungsansprüche zu!

(Siehe zu den Gewährleistungsansprüchen des Bestandnehmers unter: ➔ Welche Rechtsfolgen treten ein, wenn trotz Vorlagepflicht kein oder kein dem Gesetz entsprechender Energieausweis ausgestellt wird?)

➔ **Entscheidung zur Vorlage oder Nichtvorlage als Ergebnis einer „strategischen“ Abwägung?**

Da sowohl die Nichtvorlage wie auch die Vorlage des Energieausweises gewährleistungsrechtliche Rechtsfolgen auslösen und die Nichtvorlage keinerlei (Straf-)Sanktion für den Verkäufer bzw Bestandgeber nach sich zieht, **ist rechtlich gesehen nicht unbedingt und von vornherein die Vorlage des Energieausweises zu präferieren, sondern ist es wohl naheliegend, die jeweils zu erwartenden Gewährleistungsfolgen im Detail abzuwägen**: Dabei zeigt sich, dass die Vorlage des Energieausweises insb dann nicht unproblematisch ist, wenn sich ein Bestandgeber mit dem Ausweis einer sehr guten (und daher über dem „alters- und artgerechten“ Niveau liegenden) Energieeffizienz des Gebäudes bzw Objekts (etwa nach einer thermisch-energetischen Sanierung) selbst einen besonders strengen gewährleistungsrechtlichen Maßstab auferlegt, im Verlaufe der (uU unabsehbar langen) Bestandsdauer sich aber die Energieeffizienz des Gebäudes durch dessen Alterung allmählich (wieder) verschlechtert. **Abzuwarten bleibt freilich, ob sich nicht dessen ungeachtet der Energieausweis als nachgefragtes und in weiterer Folge preisbestimmendes Kriterium auf dem Immobilienmarkt etablieren wird**, dessen Vorlage (insb bei einer ausgewiesenen sehr guten Energieeffizienz) Wettbewerbsvorteile und dessen Nichtvorlage vice versa entsprechende Wettbewerbsnachteile zur Folge haben wird. **Ob sich** aber unter letzterem Gesichtspunkt **der Energieausweis** trotz der fehlenden rechtlichen Effektivität des EAVG **auch wirklich durchsetzen wird, kann aus heutiger Sicht noch keinesfalls seriös abgeschätzt werden**.

➔ **Was kostet ein Energieausweis, wer hat ihn zu beschaffen und wer trägt die Kosten?**

Grobe Schätzungen beziffern die Kosten des Energieausweises bei einem **Ein- und Zweifamilienhaus** mit etwa **€ 300,- bis € 500,-** und bei einem **Mehrobjekthaus ab 1.000 m² Nutzfläche** mit etwa **€ 1,- je m² Nutzfläche**.

Im Verkaufsfall hat primär der vorlagepflichtige **Verkäufer** die Kosten für die Ausstellung des

Energieausweises zu tragen, wobei diese dann aber im Wege der Kalkulation in den Kaufpreis fließen werden. Gleiches gilt hinsichtlich der Kostentragung für den vorlagepflichtigen **Bestandgeber** – außerhalb des MRG und des WGG (dh bei vorhandener Möglichkeit zur Vereinbarung eines „freien“, gesetzlich nicht beschränkten Bestandzinses) werden wohl auch hierbei die Kosten für den Energieausweis im Miet- bzw Pachtzins „eingepreist“ werden.

Mit speziellen – insb die Kostentragung regelnden – wohnrechtlichen Umsetzungen des EAVG ist der Gesetzgeber leider bis dato säumig geblieben, es zeichnet sich aber – nicht zuletzt im Hinblick auf entsprechende Erklärungen im jüngst veröffentlichten Regierungsprogramm (und Gesetzesentwürfen, die bereits in der letzten Legislaturperiode ausgearbeitet wurden) folgendes Bild ab:

Aller Voraussicht nach werden Vermieter im Vollenwendungsbereich des **MRG** die Kosten für den Energieausweis aus der **Hauptmietzinsreserve** und Gemeinnützige Bauvereinigungen nach **WGG** diese Kosten aus dem **Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)** bestreiten dürfen. (Eine Überwälzung der Kosten des Energieausweises als „Betriebskosten“ auf die Mieter ist sachlich nicht gerechtfertigt und wird vom Gesetzgeber mit Sicherheit nicht vorgesehen werden.)

Im **WEG** stellt sich die Frage, ob die Beschaffung eines Energieausweises von der Eigentümergemeinschaft auf deren Kosten (dies falls käme es zu einem Energieausweis für das gesamte Gebäude im Sinne des gebäudebezogenen Ansatzes) oder aber vom einzelnen veräußerungs- oder vermietungswilligen Wohnungseigentümer auf dessen Kosten (dies falls würde ein Energieausweis lediglich für das betreffende Nutzungsobjekt beauftragt und erstellt werden) bewerkstelligt werden soll. Es ist absehbar, dass die Entscheidung darüber, ob auf Gemeinschaftskosten ein Energieausweis für das gesamte Gebäude beschafft werden soll, vom Gesetzgeber zu einer Maßnahme der **ordentlichen Verwaltung** ausgestaltet wird. Im Hinblick darauf **empfiehlt es sich für WE-Verwalter dringend, über die Beschaffung eines (Gesamt-)Energieausweises auf Gemeinschaftskosten einen Mehrheitsbeschluss einzuholen und dem Beschlussergebnis Folge zu leisten.** Offen bleibt lediglich, wie vorzugehen ist, wenn sich die Mehrheit weder für noch gegen einen Energieausweis auf Gemeinschaftskosten deklariert: Soll dann die Entscheidung vom Verwalter – wie auch bei anderen Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung – nach pflichtgemäßem Ermessen getroffen werden? Oder aber wird der Gesetzgeber – so wie im bereits erwähnten Entwurf in der vergangenen Legislaturperiode angedacht – die Beschaffung des (Gesamt-)Energieausweises auf Gemeinschaftskosten gar zu einer **abdingbaren Verwalterpflicht** ausgestaltet werden, wonach der Verwalter jedenfalls einen Energieausweis zu beschaffen hat, soweit nicht die Mehrheit der Miteigentümer einen anderslautenden Mehrheitsbeschluss fasst oder die Miteigentümer einstimmig anderes vereinbaren? Wie immer die Regelung im Detail auch aussehen wird: Das Vorliegen eines eindeutigen Beschlussergebnisses pro oder contra (Gesamt-)Energieausweis auf Kosten der Eigentümergemeinschaft liefert dem Verwalter klare Handlungsgrundlagen, sodass ein derartiger Beschluss – sofern noch nicht geschehen – so bald wie möglich eingeholt werden sollte.

➔ 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 Vermietung/Verpachtung 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 bzw Vertragsauflösung auch für den 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 konfrontiert wird, auf dem **Schadenersatzwege** in Anspruch genommen zu werden. (Siehe hierzu die Ausführungen unter: ➔ Was geschieht, wenn kein Energieausweis ausgestellt wird?)

Dabei kann es sich angesichts der möglicherweise markanten Differenz zwischen den fiktiven Energiekosten für ein Gebäude mit alters- und artadäquater Gesamtenergieeffizienz und dem aufgrund einer tatsächlich sehr schlechten Energieeffizienz gegebenen Normverbrauch um sehr

hohe Forderungen handeln! Vice versa ist meines Erachtens auch ein Schadenersatzanspruch des Käufers bzw Bestandnehmers gegenüber dem von ihm beauftragten Makler denkmöglich, wenn der Makler nicht über die Bestimmungen des EAVG und die mit ihm verbundenen 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 **Ausstellung des Energieausweises zu veranlassen**. Im WEG ist dafür eine spezielle Regelung vorgesehen.

(Siehe hierzu die Ausführungen unter: → Was kostet ein Energieausweis, wer hat ihn zu beschaffen und wer trägt die Kosten?)

→ **Hat sich ein Immobilientreuhänder von der Richtigkeit eines Energieausweises zu überzeugen? Treffen ihn Warnpflichten hinsichtlich eines „falschen“ Energieausweises?**

Grundsätzlich wird ein an der Veräußerung oder Vermietung/Verpachtung beteiligter Immobilientreuhänder **zu prüfen** haben, **ob der vorgelegte Energieausweis von einer zur Ausstellung befugten Person ausgestellt wurde** (Siehe hierzu die Ausführungen zur unter: → Wer ist zur Ausstellung eines Energieausweises befugt?) **und ob er formell dem Gesetz entspricht** (insb also eine konkrete Gesamtenergieeffizienz ausgewiesen wird und der Ausweis nicht älter als zehn Jahre ist).

Inhaltlich wird der Immobilientreuhänder aber grundsätzlich von der Richtigkeit des Energieausweises ausgehen dürfen, es sei denn er weiß oder müsste kraft seiner Fähigkeiten (die an den gewöhnlichen, durchschnittlichen Fachkenntnissen des Berufstands gemessen werden) wissen, dass der Energieausweis inhaltlich falsch ist. Zumal der Immobilientreuhänder gerade kein technischer Sachverständiger ist, wird man ihm wohl nur bei extremen Fehlbeurteilungen (die in der Praxis fraglos sehr selten vorkommen werden) unterstellen dürfen, dass er von inhaltlichen Unrichtigkeit des Energieausweises wissen musste. Eine Haftung des Immobilientreuhänders (insb Immobilienmaklers) für die inhaltliche Unrichtigkeit eines Energieausweises kommt also nur dann in Betracht, wenn er aufgrund evidenter „Verdachtsmomente“ an der Richtigkeit des Energieausweises zweifeln musste. **Im praktischen „Normalfall“ wird eine Haftung des Immobilientreuhänders für einen unrichtigen Energieausweis wohl auszuschließen sein.**

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer

c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand AG

kreuzgasse 70 | 1180 wien

www.onlinehausverwaltung.at

call1@onlinehausverwaltung.at