

TYPENSCHHEIN FÜR IMMOBILIEN

Das Energie-Ausweis-Vorlage-Gesetz 2012, das in Umsetzung der neuen Gebäuderichtlinie 2010/31/EU ergangen ist, ersetzt seit 01.12.2012 das bisherige EAVG. Nunmehr drohen Sanktionen, wenn ein Energiegutachten nicht rechtzeitig vorgelegt wird. Die Verschärfung der Gesetzeslage soll bei einem Immobilienkauf und -miete das Thema Energieverbrauch und daraus resultierende laufende Energiekosten stärker ins Bewusstsein rücken. Wesentlichste Neuerung ist, dass Verkäufer und Vermieter schon beim Inserieren ihrer Immobilie zwei Werte aus dem Energieausweis angeben müssen, andernfalls drohen Verwaltungsstrafen von bis zu € 1.450,00. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um einen privaten oder gewerblichen Verkäufer/Vermieter handelt und ob die Projekte mit Preisangabe im Internet oder in Zeitungen veröffentlicht werden.

1. Allgemeines

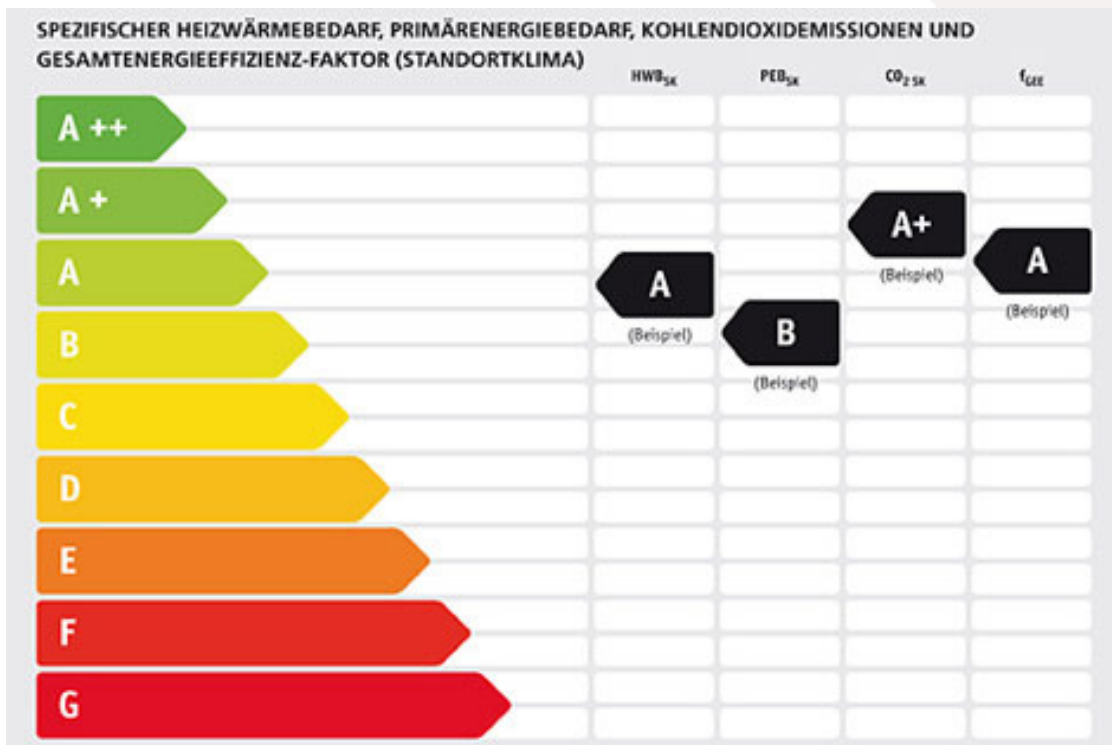
§ 4 Abs 1 EAVG trifft die grundsätzliche Regelung, dass der Verkäufer bzw Bestandgeber eines Gebäudes dem potentiellen Käufer bzw Bestandnehmer rechtzeitig, bevor dieser seine Vertragserklärung abgibt, einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorlegen muss. Im Vergleich zur Vorgängerbestimmung wird durch die Wendung "rechtzeitig vor" Abgabe der Willenserklärung hervorgehoben, dass dem Interessenten während der Vertragsverhandlungen ausreichend Zeit zur Verfügung stehen soll, in den Energieausweis Einsicht zu nehmen, um den energietechnischen Zustand des Gebäudes bei seiner Kauf- oder Anmietungsentscheidung berücksichtigen zu können. Nach Vertragsabschluss hat der Verkäufer oder Bestandgeber den Energieausweis im Original oder eine vollständige Kopie davon dem Vertragspartner binnen 14 Tagen zu übergeben, damit dieser später gegebenenfalls seinerseits den Energieausweis in Erfüllung der Pflichten nach dem EAVG 2012 vorlegen und weitergeben kann.

Wird nicht ein gesamtes Gebäude, sondern nur ein einzelnes Nutzungsobjekt – bspw eine Wohnung – verkauft oder in Bestand gegeben, kann sich der Energieausweis entweder auf die Gesamtenergieeffizienz des konkreten Nutzungsobjekts, auf jene eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder auch bloß auf die Gesamtenergieeffizienz des gesamten

Gebäudes beziehen. Wie die Erläuterungen ausführen, sind für die Vergleichbarkeit energie-technische Parameter wie bspw die Lage innerhalb des Gebäudes, die Art der Isolierung oder der Beheizung maßgeblich.

Neu ist die in § 4 Abs 3 EAVG geschaffene Sonderregel für Einfamilienhäuser. Es besteht die Möglichkeit, einen Energieausweis, der für ein vergleichbares Gebäude ausgestellt wurde, für die angebotene Baulichkeit zu verwenden, vorausgesetzt der Ausweisersteller bestätigt die Ähnlichkeit des zu verkaufenden oder in Bestand zu gebenden Gebäudes mit dem Vergleichsgebäude hinsichtlich der Gestaltung, Größe, Energieeffizienz sowie der Lage und des Standortklimas.

Der Energieausweis trifft jedoch keine Aussage zum tatsächlichen Energieverbrauch. Tatsächlich gibt das zweiseitige standardisierte Energiegutachten samt angehängtem Befund nur Richtwerte wieder, die anhand der Informationen über verwendete Baumaterialien in den Plänen errechnet werden. Das kann theoretisch auch aus der Ferne geschehen, ohne dass das Objekt je begutachtet wurde. Über den tatsächlichen Verbrauch sagt das Gutachten ohnehin nichts aus.



Standardisiertes Energiegutachten

2. Ausnahmen von der Informationspflicht, der Vorlage- und der Aushändigungspflicht

Die Pflichten des EAVG 2012 erstrecken sich nicht

- auf bloß frostfrei gehaltene Gebäude,
- im Verkaufsfall auf Gebäude, die aufgrund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif sind, sofern es in einem allfälligen Immobilieninserat als derart bezeichnet und im Vertrag davon ausgegangen wird, dass es der Käufer binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss abbrechen werde,

da in diesen beiden Fällen wohl kein Interesse an der energietechnischen Qualität der Baulichkeit bestehen wird.

Weiters ausgenommen sind

- ausschließlich für Gottesdienste und sonstige religiöse Zwecke genutzte Gebäude,
- provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von maximal zwei Jahren,
- Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der für die Konditionierung des Innenraumklimas erforderlichen Energie durch die im Gebäude entstehende Abwärme abgedeckt wird,
- zeitweise genutzte Wohngebäude mit entsprechend niedrigem Energiebedarf, wobei die Art des Gebäudes als solche und damit ein objektives Kriterium maßgeblich ist und nicht etwa der Vertragszweck oder die -dauer, sodass es sich nach den Erläuterungen insbesondere um bestimmte Gebäudetypen wie Ferienhäuser und Badehütten handelt,
- frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 m².

Hervorzuheben ist, dass keine Exemption von denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden, die in entsprechenden Zonen liegen, normiert ist.

3. Rechtsfolgen der Ausweisvorlage

Um die in der Vergangenheit aufgetretenen Zweifelsfragen im Zusammenhang mit der Vorlage des Energieausweises – etwa welcher vertragliche Gestaltungsspielraum den Parteien offensteht oder inwieweit zivilrechtliche Konsequenzen durch Vereinbarung abgeändert werden können – zu klären, sind nun im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage zwei der wesentlichen Rechtsfolgen der Ausweisvorlage ausdrücklich im Gesetzestext verankert und zwingend gestellt (§ 8 EAVG 2012).

§ 6 EAVG ordnet an, dass die im vorgelegten Energieausweis angegebenen Energiekennzahlen für das Gebäude als bedungene Eigenschaft iSd § 922 Abs 1 ABGB gelten. Der Verkäufer oder Bestandgeber hat somit dafür einzustehen, dass das Gebäude die im Energieausweis angeführten energietechnischen Eigenschaften aufweist. Vor dem Hintergrund, den Ausweissteller zur Sorgfalt bei Ermittlung der Energiekennzahlen anzuhalten, wurde weiters seine unmittelbare Haftung gegenüber dem Ausweisvorlageberechtigten festgeschrieben.

§ 7 EAVG regelt den Fall, dass der Verkäufer oder Bestandgeber entgegen § 4 dem Käufer bzw Bestandnehmer nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung den Energieausweis vorgelegt hat. Wie die Gesetzesmaterialien ausführen, ist unter "Nichtvorlage" einerseits eine gänzlich unterlassene, andererseits aber etwa auch die Vorlage eines über zehn Jahre alten oder unvollständigen Energieausweises zu verstehen.

Wenn der Ausweis für das angebotene Kauf- oder Mietobjekt nicht ordnungsgemäß vorgelegt wird, gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der Verkäufer bzw Bestandgeber hat nach dieser gesetzlichen Fiktion gewährleistungsrechtlich für eine zumindest durchschnittliche Gesamtenergieeffizienz, bezogen auf das Alter und die Art der Baulichkeit, einzustehen.

Wenn es der Verkäufer oder Bestandgeber unterlassen hat, binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss den Energieausweis (oder eine Kopie davon) dem Vertragspartner auszufolgen, stehen diesem zwei Möglichkeiten offen, um einen Energieausweis zu erhalten. Voraussetzung ist aber, dass er den Verkäufer bzw Bestandgeber erfolglos zur Übergabe – wohl innerhalb angemessener Frist – aufgefordert hat. Der Käufer oder Bestandnehmer kann gerichtlich die Übergabe eines gültigen und vollständigen Ausweises begehren oder alternativ selbst einen Energieausweis einholen und die dafür aufgewendeten Kosten klagsweise vom Vertragspartner fordern. Dieser Kostenersatz ist mit den angemessenen Kosten begrenzt und kann innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Vertragsabschluss geltend gemacht werden.

§ 9 Abs 1 EAVG sanktioniert weiters den Verstoß gegen die Informationspflicht bei Immobilieninseraten mit Verwaltungsstrafe bis zu einem Höchstbetrag von 1.450 Euro. Die Strafdrohung ist gegen den pflichtverletzenden Verkäufer, Bestandgeber und gegen den beauftragten Immobilienmakler, der die Anzeige schaltet, gerichtet. Da ein Makler ein Rechtsgeschäft aber lediglich vermittelt, ist seine Verantwortung und damit seine Strafbarkeit bei Nichtangabe der Kennwerte unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen: Der Makler ist entschuldigt,

wenn er seinen Auftraggeber über die Pflicht zur Angabe der Energiekennzahlen aufgeklärt hat und dieser trotz Aufforderung die Indikatoren nicht bekanntgibt bzw den Energieausweis nicht einholt. Es kann von ihm – wie die Erläuterungen ausführen – die eigenständige Einholung eines Energieausweises nicht verlangt werden. Ebenso wenig muss er von der Schaltung eines Inserats absehen, sondern kann die Immobilienanzeige ohne Energiekennwerte in Auftrag geben, sofern er alles in seiner Disposition Stehende getan hat, um die Informationspflicht zu erfüllen.

Auch Verstöße des Verkäufers oder Bestandgebers gegen die Pflichten zur Vorlage oder Aushängung eines Energieausweises werden mit Verwaltungsstrafe von bis zu 1.450 Euro geahndet.

Es bleibt abzuwarten, ob das neue Gesetz und die baurechtlichen Vorschriften dazu beitragen können, dass das Marktverhalten beeinflusst wird und die Kritik an der Sinnhaftigkeit und der Zweifel am Nutzen des Energieausweises abnehmen.