LEGAL INFO

JAROLIM | FLITSCH
Rechtsanwälte GmbH
Volksgartenstrasse 3/1. OG
A-1010 Wien, Österreich
Tel. +43 1/253 7000
Fax +43 1/253 7000 43
E-Mail: office@jarolim.at
www.jarolim.at

Energieausweis

April 2009

I. Allgemein

Mit 1.1.2009 trat das Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG) für alle Gebäude in Kraft. Für Gebäude, die aufgrund einer nach dem 31.12. 2005 erteilten Baugenehmigung errichtet wurden, war das EAVG bereits seit 1.1.2008 in Kraft.

Kernstück des Gesetzes ist die in § 3 Abs 1 EAVG umschriebene Verpflichtung, beim Verkauf oder der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen.

Die (bau-)technischen Vorschriften (Berechnungsmethode, Ausweisinhalt, befugte Ausweisersteller etc) finden sich entsprechend der Kompetenzverteilung in den landesgesetzlichen Bauvorschriften.

II. Inhalt des Energieausweises

Im Energieausweis selbst wird der erforderliche Heizenergiebedarf des jeweiligen Objekts in Form der so genannten Energiekennzahl ausgedrückt. Diese gibt an, wieviel Energie durchschnittlich zur Beheizung eines Gebäudes bzw eines Nutzungsobjekts in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²a) aufgewendet werden muss.

III. Praxisfragen

In der Praxis werden vor allem zwei Problemkreise von Interesse sein: die Kostentragung und die gewährleistungsrechtlichen Folgen.

a. Kostentragung

Am 12. 3. 2009 wurde die Abänderung des MRG, WEG und WGG beschlossen („Wohnrechtsnovelle 2009“), mit der die Frage der Kostentragung geregelt wurde.

Im neu eingefügten § 20 Abs 3a WEG wird die dispositive Pflicht des Verwalters umschrieben, dafür zu sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis für das gesamte Gebäude vorhanden ist, und jedem Wohnungseigentümer auf Verlangen und gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung gestellt wird. § 28 Abs 1 Z 10 WEG idF der Wohnrechtsnovelle 2009 schreibt die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises der ordentlichen Verwaltung zu. Der Verwalter kann jedoch sowohl durch einstimmige Vereinbarung aller Wohnungseigentümer als auch mit einfachem Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft von dieser Verpflichtung befreit werden.

Im Anwendungsbereich des MRG kann der Vermieter die für den Energieausweis entstandenen Kosten als Ausgabenposition (Erhaltungsaufwand) in der Hauptmietzinsabrechnung ansetzen. Daraus folgt, dass die entstandenen Kosten nicht als Betriebskosten auf den Mieter überwälzt werden können. Hat der Vermieter die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises als Ausgabe nach Abs 1 Z 2 MRG verrechnet, so steht allen Hauptmietern das Recht zu, in den Energieausweis einzusehen und eine Kopie gegen Kostenersatz zu verlangen.

Analog dem MRG werden im WGG die für die Erstellung eines Energieausweises entstehenden Kosten dem Erhaltungs- und Verbesserungsaufwendungen gleichgesetzt.

Die einzelnen Materien sehen hinsichtlich des Energieausweises ein rückwirkendes Inkrafttreten der entsprechenden Bestimmungen mit 1.1. 2009 vor.

b. Gewährleistung

Das EAVG selbst beschränkt sich auf die Beantwortung der Frage, welche Konsequenzen es hat, wenn der Verkäufer oder Vermieter einen Energieausweis nicht bzw nicht rechtzeitig vorlegt. In diesen Fällen gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart (§ 5 EAVG). Nach § 6 EAVG sind Vereinbarungen, welche die Vorlagepflicht oder die Rechtsfolge unterlassener Vorlage ausschließen oder einschränken, unwirksam. Allerdings können außerhalb des Anwendungsbereiches des Konsumentenschutzgesetzes die aus der pflichtgemäßen Vorlage entstehenden (ge-

währleistungsrechtlichen) Folgen sehr wohl vertraglich abbedungen werden können (§ 9 Abs 1 KSchG iVm § 6 EAVG).

Zu beachten ist schließlich, dass Anknüpfungspunkt im Gewährleistungsrecht die energietechnischen Eigenschaften des Gebäudes/Nutzungsobjekts sind, die sich in der Energiekennzahl manifestieren, nicht aber ein bestimmter Energieverbrauch, der naturgemäß wesentlich vom Nutzerverhalten, von äußeren Witterungsbedingungen und ähnlichen Umständen abhängt, die der Verkäufer oder Bestandgeber nicht beeinflussen kann.

Im Ergebnis bedeutet dies Folgendes:

Nur bei Immobiliengeschäften außerhalb des Anwendungsbereiches des KSchG können Gewährleistungsansprüche hinsichtlich des Energieausweises vertraglich – im Rahmen des allgemein Zulässigen (§ 879 Abs 1 und 3 ABGB) – abbedungen werden. Im Übrigen haftet der Verkäufer/Bestandgeber – die Vorlage eines Energieausweises vorausgesetzt – für die im Energieausweis getroffenen Aussagen über die energietechnischen Eigenschaften (insb die Energiekennzahl) des Gebäudes. Ist das Gebäude insoweit mangelhaft, als es nicht jene Energieeffizienz aufweist, die im Energieausweis bescheinigt wird (ist also eine zu niedrige Energiekennzahl ausgewiesen), hat der Übergeber für die im Energieausweis attestierten energietechnischen Eigenschaften einzustehen. Bei pflichtwidriger Nichtvorlage eines Energieausweises gilt von Gesetzes wegen zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart, wobei der Nichtvorlage die Vorlage eines mehr als zehn Jahre alten Energieausweises gleichzuhalten ist. Als Gewährleistungsbehelf kommt zunächst theoretisch die Verbesserung in Betracht, in der Praxis wird es jedoch regelmäßig zur Preisminderung, allenfalls zur Wandlung, kommen.

IV. Schlussbemerkung

Über den Energieausweis wurde bereits viel berichtet. Zum Teil war – gerade weil die Kostentragung erst nach dem Inkrafttreten des EAVG geregelt wurde – große Unsicherheit zu spüren. Die wesentlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen wurden nunmehr, auch in den Landesmaterien, geschaffen. Hinsichtlich des Gewährleistungsrechtes sind, wie dargestellt, Lösungen anhand der bestehenden Instrumentarien problemlos möglich.

Ob der Energieausweis tatsächlich ein Energiebewusstsein der Bevölkerung schaffen und einen Einfluss auf den Kaufpreis/Mietzins von Immobilien haben wird, bleibt freilich abzuwarten. Klar ist jedenfalls, dass zumindest eine Sparte profitiert: jene der Ausweisersteller. Da die Verpflichtung zur Übergabe eines Ausweises nicht abbedungen werden kann und daher in den nächsten Jahren zahllose Energieausweise zu erstellen sind, wird sich für diese ein lukratives Betätigungsfeld eröffnen.

Für weitere Informationen bzw. Fragen stehen wir Ihnen unter office@jarolim.at selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass oben stehende Angaben nur der Erstinformation dienen und keine rechtliche oder sonstige Beratung darstellen oder eine solche ersetzen können.

Sollten Sie keine weiteren Zusendungen unseres Legal Info wünschen, ersuchen wir um kurze Nachricht an office@jarolim.at.

Jarolim | Flitsch Rechtsanwälte GmbH
Volksgartenstraße 3/1. OG
A-1010 Vienna, Austria
Telephone: + 43-1-253 7000
Facsimile: +43-1-253 7000 43
E-mail: office@jarolim.at