



DAS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ (EAVG) ODER: DIE RELEVANZ DER GESAMTENERGIEEFFIZIENZ VON GEBÄUDEN BEI DER VERTRAGSGESTALTUNG

- In Umsetzung der **Europäischen Gebäuderichtlinie** (Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) ist mit 1.1.2008 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**) in Kraft getreten. Die überwiegend bautechnischen Bestimmungen der Gebäuderichtlinie wurden / werden in den Baugesetzen und Bauordnungen der Länder umgesetzt.
- Der **Energieausweis** ist der nach Maßgabe der jeweiligen (landesrechtlichen) Bauvorschriften zu erstellende Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden im Wege der Berechnung deren Energiebedarfs. Im Energieausweis werden auch eine Gesamtenergiekennzahl sowie Empfehlungen für die Optimierung der Energieeffizienz festgehalten.
- Das EAVG normiert eine Verpflichtung des Verkäufers/Bestandgebers, bei jeder Veräußerung oder Vermietung/ Verpachtung einen höchstens 10 Jahre alten Energieausweis an den Käufer oder Bestandnehmer (Mieter, Pächter) vorzulegen bzw spätestens bei Vertragschluss auszuhändigen (**Vorlagepflicht**). Bei Nutzungsobjekten genügt die Aushändigung eines Ausweises entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Nutzungsobjekts oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes.
- Diese Vorlagepflicht gilt grundsätzlich für neuere Gebäude (Baubewilligung nach dem 1.1.2006) ab dem 1.1.2008. Bei Gebäuden mit Baubewilligung vor dem 1.1.2006 ist das EAVG per 1.1.2009 anzuwenden. Die Vorlagepflicht kann vertraglich nicht abbedungen werden und gilt auch für Verträge über den Erwerb des Eigentums/Bestandrechtes an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude.
- Eine Ausnahme von der Vorlagepflicht besteht bei Gebäuden, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss. Insoweit ist die Vorlagepflicht im EAVG abhängig von den jeweiligen baurechtlichen Bestimmungen der Länder. Die Vorschriften der Bundesländer regeln die Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises sowie Anforderungen und Inhalt des Energieausweises zum Teil abweichend (so ist zB in OÖ grundsätzlich beim Neu- Zu- oder Umbau sowie bei einer umfassenden Sanierung ein Energieausweis zu erstellen bzw Voraussetzung für die Baubewilligung, wobei aber zahlreiche Ausnahmen bestehen). Auf Grund der unter anderem von Lage und Alter, Gebäude-/Nutzungsart etc abhängigen bzw unterschiedlichen Regelungen ist die Vorlagepflicht nach EAVG bei jeder Übertragung eines Gebäudes individuell zu prüfen.
- Infolge der Vorlagepflicht im EAVG gewinnt der Energieausweis hinkünftig auch unter gewährleistungs- und haftungsrechtlichen Gesichtspunkten an Bedeutung. Wird nämlich entgegen einer - auf Grund des EAVG und den jeweiligen landesgesetzlichen Regelungen bestehenden - Vorlagepflicht ein Energieausweis nicht vorgelegt (bzw ausgehändigt), gilt auf Grund des EAVG ex lege zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Diese im EAVG gesetzlich angeordnete

Vermutung einer für das Gebäude bedungenen Eigenschaft kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden.

- **Der Verkäufer/Bestandgeber haftet** auf Grund dieser Bestimmung im EAVG nach den allgemeinen Gewährleistungs-/Haftungsregeln dafür, dass das übergebene Gebäude

- die in einem vorgelegten Energieausweis attestierten, oder
- bei pflichtwidriger Nichtvorlage eines Energieausweis (oder Vorlage eines mehr als 10 Jahre alten Energieausweis) zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende,

energietechnischen Eigenschaften aufweist (was jedoch nicht gleichzusetzen ist mit einem bestimmten Energieverbrauch). Die Bestimmungen über die Vorlagepflicht und über die Rechtsfolgen bei Unterlassung der Vorlagepflicht können zwar vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Ungeachtet dessen können aber die sich daraus gewährleistungsrechtlich ergebenden Folgen im Rahmen des allgemein Zulässigen vertraglich abweichend geregelt werden.

- Daneben trifft auch den **Aussteller des Energieausweises eine Haftung** als Sachverständiger für dessen Richtigkeit gegenüber dem Verkäufer/ Bestandgeber (bzw dem Käufer/ Bestandnehmer).
- **Befugnis zur Erstellung von Energieausweisen:** *Nach der Europäischen Gebäuderichtlinie haben die Mitgliedstaaten sicherzustellen, dass die Erstellung von Energieausweisen von qualifizierten und/oder zugelassenen Fachleuten durchgeführt wird, die entweder selbstständige Unternehmer oder Angestellte von Behörden oder privaten Stellen sein können. Die zum Teil in den baurechtlichen Bestimmungen der Länder enthaltenen Regelungen der Befugnis zur Erstellung von Energieausweisen sind daher aus (verfassungs-)rechtlichen Erwägungen zumindest problematisch.*

Aus dem EAVG ergeben sich daher zukünftig zusätzliche rechtlich relevante Aspekte für die Vertragsgestaltung bei Immobilientransaktionen.

Für Rückfragen und Auskünfte steht SCWP gerne zur Verfügung.

ANSPRECHPARTNER:



Ing. Mag. Franz Waldl
Rechtsanwalt/Partner
f.waldl@scwp.at



Dr. Alexander Wöß
Rechtsanwalt/Partner
a.woess@scwp.at

SAXINGER CHALUPSKY & PARTNER

RECHTSANWÄLTE GMBH

A-8010 Graz, Am Eisernen Tor 3, T: +43 / 316 / 822 280, F: +43 / 316 / 822 280-410, graz@scwp.at
 A-4020 Linz, Europaplatz 7, T: +43 / 732 / 60 30 30, F: +43 / 732 / 603 030-500, linz@scwp.at
 A-4600 Wels, WDW 8, Edisonstraße 1, T: +43 / 7242 / 65290, F: +43 / 7242 / 652 90-333, wels@scwp.at
 A-1010 Wien, Linke Wienzeile 4/II/2, T: +43 / 1 / 905 01 00, F: +43 / 1 / 905 01 00-100, vienna@scwp.at
 CZ-30100 Plzeň, Bedichova Smetanova 167/2, T: +420 / 37 733 01 63, F: +420 / 37 733 01 66, plzen@scwp.cz
 CZ-12000 Praha, Revoluční 3, T: +420 / 221 803 350, F: +420 / 221 803 354, praha@scwp.cz
 SK-81102 Bratislava, Hviezdoslavovo nám. 25, T: +421 / 259 300 021, F: +421 / 259 300 020, bratislava@scwp.com
 H-1138 Budapest, Duna Tower, Népfürdő u.22., Gebäude A., XV. Etage, T: +36 / 1 / 270 92 41, F: +36 / 1 270 92 42, budapest@scwp.com

SCWP

WWW.SCWP.COM