

## ENERGIEAUSWEIS (EAVG 2012)

Das EAVG 2012 erfolgt in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden<sup>1</sup> (§ 12 EAVG 2012). Diese Gebäuderichtlinie ersetzt die frühere Gebäuderichtlinie 2002/91/EG, auf deren Grundlage das in Geltung stehende EAVG2 ergangen war.



## Wann ist die Vorlage eines Energieausweises erforderlich

Die Vorlage eines Energieausweises kann entweder durch das Energieausweisvorlagegesetz bei Verkauf oder Vermietung oder aufgrund der länderspezifischen unterschiedlichen baurechtlichen Bestimmungen für bauliche Maßnahmen (wie etwa bei Neu- und Zubauten, umfassenden Sanierungen etc.) erforderlich sein. Der Ausweis dokumentiert eine rechnerisch ermittelte Gesamtenergieeffizienz des zu errichtenden oder bestehenden Gebäudes und bietet Hinweise für mögliche Verbesserungsmaßnahmen.

## Hintergrund und Rechtsgrundlagen

Im Dezember 2002 wurde die bis Jänner 2006 von den EU-Mitgliedsstaaten umzusetzende Gebäuderichtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2002/91/EG) erlassen. Bereits 2010 wurde eine Neufassung der EU- Gebäuderichtlinie (2010/31/EU) verabschiedet, in der deutliche Verschärfungen verankert wurden und damit weitere Anpassungen in der nationalen Gesetzgebung erforderlich machten.

Die Umsetzung der europäischen Gebäuderichtlinie erfolgt in Österreich weiterhin aufgrund der kompetenzrechtlichen, föderalistischen Aufteilung zwischen Bund und Ländern. Bei Verkauf und Vermietung berührt der Energieausweis zivilrechtliche Kompetenzen des Bundes. Die Umsetzung der geänderten Vorgaben der neuen Gebäuderichtlinie machte im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Vorlage und Aushändigung von Energieausweisen bei Verkauf und Vermietung auch Änderungen beim Energieausweisvorlagegesetz 2006 erforderlich, welche jedoch nicht mit einer Novelle, sondern mit einem neuen Energieausweisvorlagegesetz (EAVG 2012) umgesetzt wurden.

Das EAVG 2012 trat mit 1.12.2012 in Kraft, das bis dahin gültige EAVG 2006 ist aber weiterhin auf Kauf- und Bestandverträge anzuwenden, die vor dem 1.12.2012 geschlossen wurden. Die Übergangsbestimmungen stellen sicher, dass bis dahin erstellte Energieausweise für eine Dauer von 10 Jahren ab ihrer Erstellung weiterhin ihre Gültigkeit behalten und auch für die nach dem EAVG 2012 zu erfüllenden Informationspflichten in Inseraten verwendet werden können.

Der überwiegende Teil der nationalen Umsetzung der EU-Richtlinie fällt in Österreich jedoch in die Kompetenz der Länder als Baurechtsgesetzgeber. Bei ihnen liegt die Zuständigkeit für die Festlegung der Methode zur Berechnung der Gesamtenergieeffizienz sowie die Regelungen über das Erfordernis der Erstellung, den Inhalt und das Verfahren zur Ausstellung von Energieausweisen unter Beachtung der Vorgaben der Richtlinie.

Die nationale Umsetzung hinsichtlich der erforderlichen Neugestaltung des Energieausweises erfolgte 2011 in einem ersten Schritt durch Veröffentlichung der überarbeiteten OIB-Richtlinie 6 (2011), die als Grundlage für die Novellierungen der bautechnischen Vorschriften der Länder diente. 2015 wurde diese OIB Richtlinie 6 neuerlich überarbeitet. Die bautechnischen Vorschriften der Länder sind bis dato aber noch nicht in allen Bundesländern angepasst, bzw.

z:B in NÖ ausdrücklich nicht in der vereinheitlichten Form umgesetzt (siehe LGBl. 25/2016 vom 12. April 2016)

## Neues Label und Kennzahlen im Energieausweis

**Energieausweis für Wohngebäude** Logo

OiB Österreichischer Institut für Bautechnik  
OIB-Richtlinie 6:  
Ausgabe: Oktober 2011

<b>BEZEICHNUNG</b>			
Gebäude (-teil)	<input type="text"/>	Baujahr	<input type="text"/>
Nutzungsprofil	<input type="text"/>	Letzte Veränderung	<input type="text"/>
Straße	<input type="text"/>	Katastralgemeinde	<input type="text"/>
PLZ/Ort	<input type="text"/>	KG-Nr.	<input type="text"/>
Grundstücksnr.	<input type="text"/>	Seehöhe	<input type="text"/>

**SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)**

	HWB <sub>SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2</sub> SK	f <sub>EE</sub>
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				
<b>A</b>			<b>A+</b> (Beispiel)	<b>A</b> (Beispiel)
<b>B</b>		<b>A</b> (Beispiel)		
<b>C</b>		<b>B</b> (Beispiel)		
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB:** Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen nachweislich zur Beheizung zugeführt werden muss.

**WWWB:** Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

**HEB:** Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizsystems, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

**HHSB:** Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

**EEB:** Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Verlusten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**f<sub>EE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und den Energieausweis-Vorlage-Gesetzen (EAUG).

Um im Label des Energieausweises auch die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ausweisen zu können, wurde im Zuge der Überarbeitung der OIB-Richtlinie 6 das Label ausgeweitet. Auf der Skala der ersten Seite des Energieausweises der überarbeiteten OIB-RL sind nunmehr vier Indikatoren ausgewiesen.

Zusätzlich zum bereits bekannten Indikator für den Heizwärmebedarf finden sich weitere Kennwerte: der Primärenergiebedarf, die Co2 Emissionen und auch der neu geschaffene "Gesamtenergieeffizienzfaktor". Für die Informationspflicht in Immobilieninseraten ist es ausreichend, die Indikatoren für den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienzfaktor anzugeben, nicht jedoch die übrigen Kennwerte.

Was die einzelnen Kennwerte genau bedeuten, lesen Sie hier nach.

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz

Dass bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung von Gebäuden oder einzelnen Nutzungsobjekten (darunter fallen Wohnungen, Büros oder betriebliche Objekte) dem Käufer oder Nutzer ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen ist, ist bereits seit 1.1.2009 (EAVG 2006) geltende Rechtslage.

Ab 1.12.2012 (EAVG 2012) ist der Energieausweis dem Käufer oder Nutzer nunmehr rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung vorzulegen und der Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen (§ 4 Abs 1 EAVG 2012). Davon abweichende Vereinbarungen sind unzulässig.

## Ausnahmen: Wann gilt das Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) nicht?

Mit dem EAVG 2012 wurden die Ausnahmebestimmungen, für welche Objekte bei Verkauf und Vermietung kein Energieausweis vorgelegt werden muss, nunmehr bundeseinheitlich in einem eigenen Ausnahmekatalog normiert und nicht wie bis dahin, über einen Verweis auf die bautechnischen Vorschriften der Länder geregelt. Seit 1.12.2012 sind daher auch Objekte in denkmalgeschützten Gebäuden, in Schutzzonen (oder in Gebäuden mit erhaltungswürdiger, gegliederter Fassade, wie das in Wien großflächig der Fall war) nicht mehr länger von der Vorlageverpflichtung des EAVG ausgenommen.

Der taxative Ausnahmekatalog (§ 5 EAVG) beschränkt sich auf folgende Gebäudekategorien:

- Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden,
- im Verkaufsfall Gebäude, die auf Grund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif sind, sofern in einer allfälligen Anzeige nach § 3 EAVG das Gebäude als abbruchreif bezeichnet und im Kaufvertrag davon ausgegangen wird, dass der Käufer das Gebäude binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss abbrechen werde,
- Gebäude, die ausschließlich für Gottesdienste und sonstige religiöse Zwecke genutzt werden,

- provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens 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 aufgebracht wird,
- Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benützung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt, und
- frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern.

## Informationspflicht bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien

Werden Gebäude oder Nutzungsobjekte in einem Druckwerk oder einem elektronischem Medium zum Kauf oder zur Miete angeboten, ist der "Heizwärmebedarf" und der "Gesamtenergieeffizienzfaktor" fGEE des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts im Inserat anzugeben. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer bzw. den Bestandgeber als auch den von diesen beauftragten Immobilienmakler (§ 3 EAVG).

Die Anzeigepflicht umfasst Inserate in Printmedien und Onlinemedien sowie Internetportalen, nicht jedoch Schautafeln eines Immobilienmaklers. Es muss keine Abbildung der farbigen Skala erfolgen. Die Verwendung von Abkürzungen (HWB, fGEE) ist zulässig, auch die physikalischen Maßeinheiten (z.B. kWh/m<sup>2</sup> für den Heizwärmebedarf) müssen nicht angeführt werden. Eine gesetzeskonforme Information im Rahmen eines Immobilieninserats könnte folgendermaßen lauten: "HWB 22, fGEE 0,93".

## Verstoß gegen die Informationspflicht in Immobilieninseraten

Ein Verstoß gegen die Informationspflicht in Immobilieninseraten ist mit einer Verwaltungsstrafe von bis zu € 1.450,- bedroht (§ 9 Abs 1 EAVG). Die verwaltungsstrafrechtlichen Sanktionen gegenüber dem Makler sind allerdings eingeschränkt: Wenn der Immobilienmakler den Auftraggeber über die Verpflichtung zur Angabe der Energiekennzahlen aufgeklärt und ihn zu deren Bekanntgabe bzw. zur Einholung eines Energieausweises erfolglos aufgefordert hat, so ist der Makler entschuldigt.

## Verwendung "älterer" Energieausweise – Übergangsrecht

Beim Kennwert des "Gesamtenergieeffizienzfaktors" handelt es sich um eine Neuschöpfung der OIB Richtlinie 6 (2011). Die Übergangsbestimmungen zum EAVG 2012 gewährleisten, dass bereits ausgestellte Energieausweise auf die Dauer von 10 Jahren ab ihrer Erstellung weiterhin Gültigkeit haben. Wird daher bei Verkauf und Vermietung ein "alter", aber noch gültiger Energieausweis verwendet, der noch keinen Gesamtenergieeffizienzfaktor ausweist, so reicht es aus, im Immobilieninserat nur den Heizwärmebedarf (HWB) anzugeben.

## Ein Energieausweis für das Gebäude oder für eine einzelne Wohnung?

Bei der Vorlage- und Aushändigungspflicht bei Verkauf oder Vermietung hat der Verkäufer oder Bestandgeber die Wahl, entweder einen Energieausweis über die

- Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjekts oder
- über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder
- die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes

auszuhändigen.

Bei Verkauf oder Vermietung einzelner Objekte ist es also ausreichend, einen auf das gesamte Gebäude bezogenen Energieausweis vorzulegen.

## Erleichterung für Einfamilienhäuser

Scheinbare Erleichterungen gelten beim Verkauf oder Vermietung von Einfamilienhäusern. Hier ist auch die Verwendung eines Energieausweises über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und Energieeffizienz erlaubt. Dies jedoch unter der Voraussetzung, dass der Ersteller des Ausweises die Ähnlichkeit der Gebäude hinsichtlich Gestaltung, Größe, Energieeffizienz, Lage und Standortklima bestätigt.

## Vorlage und Aushändigung des Energieausweises

Der Energieausweis ist dem Vertragspartner rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung vorzulegen. Der Interessent soll ausreichend Zeit bekommen, sich vor Abgabe seiner Vertragserklärung mit dem Energieausweis auseinanderzusetzen und in seine Überlegungen miteinzubeziehen. Der Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben ist dem Mieter oder Käufer innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen. Klargestellt ist damit auch, dass es sich nicht nur um die ersten beiden Seiten des Energieausweises handelt, sondern um eine vollständige Kopie inkl. aller Beilagen. Der Energieausweis darf nicht älter als 10 Jahre sein. Davon abweichende Vereinbarungen sind unzulässig.

Wird der Energieausweis nicht innerhalb der 14-tägigen Frist nach Vertragsabschluss ausgehändigt, stehen dem Vertragspartner weitere Durchsetzungsmöglichkeiten offen. Der Käufer oder Bestandnehmer kann klagsweise verlangen, dass ihm ein gültiger und vollständiger Energieausweis ausgehändigt wird. Er hat aber auch die Möglichkeit, selbst einen Energieausweis erstellen zu lassen und die dafür aufgewendeten angemessenen Kosten klagsweise gegen seinen Vertragspartner geltend zu machen. Nach Ablauf der 14-tägigen Frist hat der Käufer oder Bestandnehmer jedoch zuvor seinen Vertragspartner zur Erfüllung seiner Aushändigungspflicht aufzufordern. Erst dann kann er von einem der beiden Rechtsbehelfe Gebrauch machen.

## Gewährleistung und Schadenersatz

Die im vorgelegten Energieausweis enthaltenen Kennzahlen gelten ausdrücklich als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs 1 ABGB. Unrichtige Energiekennzahlen können jedenfalls Gewährleistungsrechtsfolgen auslösen. Zu beachten ist, dass die Gewährleistung nur innerhalb der Grenzen des § 9 KSchG und § 879 ABGB eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden kann. Der Gesetzgeber weist aber selbst darauf hin, dass die Kennzahlen auch bei sorgfältiger Ausweiserstellung nur innerhalb einer gewissen Bandbreite Richtigkeit für sich in Anspruch nehmen können. Diese Daten betreffen überdies einen errechneten Normbedarf, nicht aber den tatsächlichen Verbrauch.

Wird kein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Mit dem EAVG 2012 wurde auch eine unmittelbare schadenersatzrechtliche Haftung des Ausweiserstellers direkt dem Käufer oder Bestandnehmer gegenüber normiert.

## Verwaltungsstrafbestimmungen

In Entsprechung der Forderung der EU- Gebäude Richtlinie 2010, "wirksame, verhältnismäßige und abschreckende Sanktionen" (Art 27) vorzusehen, sind sowohl Verkäufer, Bestandgeber und Immobilienmakler bei Unterlassung der sie treffenden Informationspflicht in Inseraten als auch bei Unterlassung der Vorlage - und Aushändigungspflicht des Verkäufers bzw. Bestandgebers mit Verwaltungsstrafen von bis zu EURO 1.450,- konfrontiert. Die Bezirksverwaltungsbehörden und Magistrate werden in Ausübung der mittelbaren Bundesverwaltung diese Verwaltungsübertretungen zu verfolgen haben.

Der Makler kann sich freibeweisen, wenn er den Auftraggeber über die Informationspflicht in Inseraten aufgeklärt hat und dieser trotzdem der Vorlage nicht nachkommt.

## Wer trägt die Kosten für den Energieausweis im Wohnungseigentum und MRG

Die Frage der Kostentragung des Energieausweises wurde in den wohnrechtlichen Spezialgesetzen (MRG;WGG; WEG) mit der Wohnrechtsnovelle 2009 verankert. Die geltenden wohnrechtlichen Bestimmungen zum Energieausweis blieben durch das EAVG 2012 unverändert.

## Energieausweis und Kostentragung im Mietrecht

Nach dem Mietrechtsgesetz stellen die Kosten des Energieausweises im weiteren Sinne Erhaltungskosten dar und können als Ausgabenposition in der HMZ-Abrechnung geltend gemacht werden.

Will der Vermieter die ihm für die Einholung des Energieausweises entstandenen Kosten in der HMZ-Abrechnung als Ausgaben verbuchen, hat er im Gegenzug Hauptmietern auf deren Verlangen Einsicht in den Energieausweis zu gewähren. Gegen Ersatz der Kopierkosten ist auf Wunsch des Mieters auch eine Kopie auszuhändigen.



## Energieausweis im Wohnungseigentum - ordentliche Verwaltungsmaßnahme und abdingbare Verwalterpflicht

Im Wohnungseigentum ist die Beschaffung und Bereitstellung eines gebäudebezogenen Energieausweises auf Gemeinschaftskosten als Verwalterpflicht im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ausgestaltet. Der Verwalter hat demnach dafür zu sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis für das gesamte Gebäude vorhanden ist und auf Verlangen und gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung zu stellen, wenn nicht von allen Wohnungseigentümern anderes vereinbart oder von der Eigentümergemeinschaft anderes beschlossen wird. Die Kosten für die Erstellung des Energieausweises sind somit als zwingende Folge dieser Konstruktion über die Verwalterpflicht und ordentliche Verwaltungsmaßnahme als Aufwendungen für die Liegenschaft zu qualifizieren und damit entsprechend dem allgemeinen Aufteilungsschlüssel zu tragen.

Die wohnrechtlichen Bestimmungen zum Energieausweis wurden durch das EAVG 2012 nicht verändert, weshalb auch die vielerorts praktizierten "Negativbeschlüsse", den Verwalter von der Verpflichtung der Beschaffung eines Energieausweises zu entbinden, weiterhin möglich sind bzw. ihre Gültigkeit behalten. Negativbeschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaften stellen keinen Verstoß gegen das EAVG dar, sie verlagern lediglich die Verantwortung für die Beschaffung des Energieausweises auf den jeweiligen Wohnungseigentümer. Zu empfehlen wird dennoch sein, die Wohnungseigentümer über die geänderten Bestimmungen zum EAVG (Verwaltungsstrafen) zu informieren und gegebenenfalls auch neuerlich darüber abzustimmen.

## Achtung bei Erneuerungen von Negativbeschlüssen

Sollte in Wohnungseigentumsanlagen bei Vorliegen eines Negativbeschlusses eine neuerliche Abstimmung erfolgen, ist Vorsicht bei der Formulierung des Beschlussgegenstandes angebracht. Um uneindeutige Beschlussergebnisse zu vermeiden, sollte der Beschlussgegenstand die Aufhebung des bisherigen Negativbeschlusses zum Gegenstand haben.