

Energieausweis

Was ist ein Energieausweis?

Der Energieausweis ist die Beschreibung der energetischen Effizienz von Gebäuden abhängig von Gebäudehülle, Heizungsanlage etc.

Wann ist ein Energieausweis zu erstellen?

1. Nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz ist der Verkäufer oder Bestandgeber verpflichtet, beim **Verkauf** oder der In-Bestand-Gabe (**Vermietung/Verpachtung**) von Gebäuden und Nutzungsobjekten dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen. Gebäude im Sinne dieses Gesetzes ist eine Konstruktion mit Dach und Wänden, deren Innenklima unter Einsatz von Energie konditioniert (beheizt oder gekühlt) wird und zwar sowohl das Gebäude als Ganzes als auch Gebäudeteile, die als eigene Nutzungsobjekte ausgestaltet sind. Zu den Nutzungsobjekten zählen Wohnungen, Geschäfts- und sonstige selbstständige Räumlichkeiten.
2. Nach dem OÖ Bautechnikgesetz ist beim **Neu-, Zu- oder Umbau** sowie bei einer **umfassenden Sanierung** eines Gebäudes ein Energieausweis zu erstellen.
3. In Bauten für größere Menschenansammlungen mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von über 1.000 m² ist vom Eigentümer oder von der Eigentümerin ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle anzubringen (**Aushangpflicht**). Der Energieausweis ist nach Ablauf von zehn Jahren nach seiner Ausstellung zu erneuern; er ist bereits vor Ablauf dieser Frist zu erneuern, wenn wesentliche Änderungen vorgenommen wurden, die die Gesamtenergieeffizienz beeinflussen.

Verletzungen der Aushangpflicht sind von der Bezirksverwaltungsbehörde mit bis zu € 36.000,- zu bestrafen.

Vorlagepflicht

Bei einem Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung des Käufers einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihn dann, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auch auszuhändigen. Dieselbe Verpflichtung gilt bei einer In-Bestand-Gabe (Vermietung oder Verpachtung) eines Gebäudes.

Wird nicht ein gesamtes Gebäude, sondern nur ein Nutzungsobjekt, wie beispielsweise eine Wohnung oder ein Geschäftslokal, verkauft oder in Bestand gegeben, so kann diese Verpflichtung erfüllt werden, indem entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Nutzungsobjekt oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes ein Ausweis vorgelegt wird.

Ausnahmen: Die Vorlagepflicht besteht nicht für Gebäude, für die nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss. Nach dem OÖ Bautechnikgesetz sind von dieser Verpflichtung ausgenommen:

- Gebäude, die als Teil eines ausgewiesenen Umfelds oder auf Grund ihres besonderen architektonischen oder historischen Werts offiziell geschützt sind, wenn die Einhaltung der Anforderungen eine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde;
- Gebäude, die für Gottesdienst und religiöse Zwecke genutzt werden;
- Gebäude, die nicht konditioniert (gekühlt oder beheizt) werden;
- Gebäude, für die die Summe der Heizgradtageszahl (HGT12/20) der Monate, in denen eine Nutzung vorgesehen ist, nicht mehr als 680 Kelvintage (Kd) beträgt;
- Gebäude für Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen der überwiegende Anteil der Energie für die Raumwärme (Heizung) durch Abwärme abgedeckt wird, die unmittelbar beim Betrieb des Gebäudes entsteht;
- freistehende Gebäude und Zubauten mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von höchstens 50 m²;
- Gebäude, die nur vorübergehenden Zwecken dienen (provisorische Gebäude), mit einer geplanten Nutzungsdauer von nicht mehr als zwei Jahren.

Rechtsfolge bei Nichtvorlage

Wird dem Käufer oder Bestandnehmer (Mieter/Pächter) nicht spätestens bis zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt eine zumindest einem dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Wird ein mehr als zehn Jahre alter Energieausweis vorgelegt oder erfolgt die Vorlage verspätet, so treten dieselben Rechtsfolgen wie bei Nichtvorlage eines Energieausweises ein.

Es gibt keine Verwaltungsstrafbestimmung für das Missachten der Vorlagepflicht!

ACHTUNG: Vereinbarungen, die die Vorlagepflicht oder die Rechtsfolgen einer unterlassenen Vorlage ausschließen oder einschränken, sind unwirksam!

Gewährleistung

Bei Vorlage eines Energieausweises ist nach den allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen für die Richtigkeit des Inhalts (z.B. Energiekennzahlen) Gewähr zu leisten.

Ist der Energieausweis inhaltlich unrichtig, kann die Herstellung der im Energieausweis angeführten Energieeffizienz verlangt werden.

Entscheidend in diesem Zusammenhang sind dabei die energietechnischen Eigenschaften des Gebäudes, nicht aber ein bestimmter Energieverbrauch, der im wesentlichen vom Wetter, Nutzerverhalten und anderen Umständen abhängig ist und vom Verkäufer oder Bestandgeber nicht beeinflusst werden kann.

Weist das Gebäude also keine entsprechende Energieeffizienz auf, kann dieser Mangel im Rahmen der Gewährleistung geltend gemacht werden. Zunächst muss Verbesserung (Renovierung oder Sanierung) z.B. zum Anbringung einer Wärmedämmung, Austausch von Fenstern, Erneuerung von Heizungsanlagen etc. verlangt werden. Ist eine Sanierung nicht möglich, oder weigert sich der Verkäufer/Bestandgeber kann der Käufer/Bestandnehmer Preis- (Zins-) minderung oder Wandlung, das heißt Auflösung des Vertrages, verlangen.

Nichtvorlage eines Energieausweises

Bei Nicht-Vorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der Käufer/Mieter/Pächter kann daher falls das entsprechende Gebäude nicht diese energietechnischen Eigenschaften aufweist, Gewährleistung verlangen.

Möglichkeit die Gewährleistung auszuschließen

Ist der Verkäufer/Bestandgeber Unternehmer und handelt es sich beim Käufer/Bestandnehmer um einen Konsumenten, kann kein Gewährleistungsausschluss rechtswirksam vereinbart werden.

Außerhalb des Anwendungsbereiches des Konsumentenschutzgesetzes, also bei Verträgen zwischen Unternehmer oder auch zwischen zwei Privatpersonen, ist der Ausschluss der Gewährleistung vertraglich möglich. Dem Gewährleistungsausschluss sind hier aber die allgemein gültigen Grenzen der Sittenwidrigkeit oder gröblichen Benachteiligung in allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern gesetzt.

Schadenersatz

Wird ein Gebäude übergeben, das aufgrund schlechterer energietechnischer Eigenschaften als im Energieausweis ausgewiesen einen geringeren Verkehrswert aufweist als vereinbart, entsteht dadurch ein Schaden. Wurde dieser vom Übergeber schuldhaft verursacht, steht neben Gewährleistungsansprüchen grundsätzlich auch Schadenersatz zu. Dieser Schadenersatz besteht in erster Linie auf Mängelbehebung, d.h. Reparaturen und Nachrüstungen und in zweiter Linie in Geldersatz.

Fehlende Übergabe eines Energieausweises

Legt der Verkäufer/Bestandgeber keinen Energieausweis vor, verstößt er gegen die entsprechende Verpflichtung des Energieausweisesvorlagegesetzes, egal ob er diese Verpflichtung kannte oder nicht. Allerdings führt dieses Verhalten, obwohl es rechtswidrig ist, grundsätzlich nicht zu einer schadenersatzrechtlichen Haftung in Bezug auf die mangelnde Energieeffizienz. Das Verschulden muss sich auf den Mangel selbst beziehen. Wird der Energieausweis nicht vorgelegt, verletzt der Übergeber nur die Pflicht zur Vorlage des Energieausweises. Diese Verpflichtung ist von der Haftung für allfällige energietechnische Mängel am Gebäude strikt auseinander zu halten.

Vorlage eines falschen Energieausweises

Da der Verkäufer/Bestandgeber den Energieausweis in der Regel nicht selbst erstellt, trifft ihn für falsche Angaben kein Verschulden. Deshalb können auch keine Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden. Schadenersatzpflichtig könnte der Verkäufer/Bestandgeber allerdings dann werden, wenn er trotz Kenntnis oder bei schuldhafter Unkenntnis der falschen Angaben fälschlicherweise eine höhere Energieeffizienz durch den Energieausweis bestätigt.

Ein weiterer Fall von Schadenersatzpflicht kann dann eintreten, wenn wissentlich ein unfähiger, d.h. fachlich nicht ausreichend kompetenter Ersteller des Energieausweises vom Verkäufer/Bestandgeber ausgewählt wurde.

Wurde ein Veräußerer/Bestandgeber wegen eines falschen Energieausweises schadenersatzpflichtig, kann er beim Ersteller des Ausweises, wenn diesen an den falschen Angaben ein Verschulden trifft, im Rahmen der so genannten Sachverständigenhaftung Regress nehmen.

Wer ist befugt, einen Energieausweis zu erstellen?

1. Baumeister, Elektrotechnik, Gas- und Sanitärtechnik, Heizungstechnik, Kälte- und Klimatechnik, Lüftungstechnik, Zimmermeister, Rauchfangkehrer (eingeschränkte Berechtigung), Hafner (eingeschränkte Berechtigung), Ingenieurbüros bestimmter Fachgebiete und Ziviltechniker bestimmter Fachgebiete
2. akkreditierte Prüf- und Überwachungsstellen im Rahmen ihrer Befugnisse;
3. Fachdienststellen der Gebietskörperschaften;
4. der Oö. Energiesparverband.

Weitere Informationen finden Sie auch im Merkblatt „Die Befugnis zur Erstellung von Energieausweisen“, abrufbar unter <http://wko.at/wknoe/rp/energieausweis.pdf>.

Haftung für Ausstellung eines Energieausweises

Wer einen Energieausweis ausstellt, haftet für die Richtigkeit des Inhalts (Energiekennzahlen etc.) im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistungspflicht. Gewährleistungspflichtig ist der Aussteller seinem Auftraggeber gegenüber. Dieser kann Verbesserung/Korrektur verlangen. Ist dies nicht möglich (was unwahrscheinlich ist) oder verweigert der Aussteller die Korrektur, kann Preisminderung oder Aufhebung des Vertrages verlangt werden. Da eine Preisminderung für einen falschen Energieausweis keinen Sinn macht, wird als letzte Konsequenz nur die Aufhebung des Vertrages über die Erstellung eines Energieausweises übrig bleiben.

Der Aussteller eines Energieausweises haftet darüber hinaus im Rahmen der sogenannten Sachverständigenhaftung für Schäden, die aufgrund seines falsch ausgestellten Energieausweises zB durch Berechnungsfehler entstanden sind.

Wer bezahlt den Energieausweis?

Laut Gesetz ist keine Regelung für die Kostentragung vorgesehen.

Wird für den Verkauf eines Gebäudes ein Energieausweis benötigt, wird der Verkäufer einen qualifizierten Sachverständigen mit der Erstellung beauftragen und das zu leistende Honorar zunächst selbst bezahlen. Ob diese Kosten zum Teil oder zur Gänze vom Käufer erstattet werden, hängt von der Gestaltung des Kaufvertrages ab.

Bei Bestandverträgen ist im Rahmen des Vollenwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes davon auszugehen, dass der Vermieter die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises zu tragen hat. Außerhalb des Vollenwendungsbereichs sollte eine vertragliche Überwälzung der Kosten möglich sein.

Gesetzliche Klarstellung im Mietrechts- und Wohnungseigentumsgesetz ist zu erwarten.