

## Energieausweis

- eine Information für Käufer und Mieter bei Vertragsabschluss
- ein erforderliches Dokument im Baubewilligungsverfahren

Ab 01.01.2009 ist bei **Verkauf, Vermietung** oder **Verpachtung** von Gebäuden oder einzelnen Nutzungsobjekten (darunter fallen Wohnungen, Büros oder betriebliche Objekte) dem Käufer oder Nutzer ein Energieausweis vorzulegen. Der Energieausweis darf höchstens zehn Jahre alt sein und ist dem Käufer oder Nutzer spätestens bei Abgabe der Vertragserklärung auszuhandigen. Der Ausweis dokumentiert die Gesamtenergieeffizienz des bestehenden Gebäudes und bietet Hinweise für mögliche Verbesserungsmaßnahmen.

Im **Baubewilligungsverfahren** ist oftmals auch ein Energieausweis vorzulegen. Dieser Ausweis definiert die Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz, die das Gebäude nach der Errichtung (Neubau) oder nach einem Zubau bzw. einer umfassenden Sanierung erreichen muss. Für bestehende Gebäude über 1000m<sup>2</sup> wird beispielsweise im Fall einer Sanierung von mehr als 25% der Gebäudehülle zwingend eine energietechnische Verbesserung auf einen definierten Mindeststandard vorgeschrieben.

### Hintergrund und Rechtsgrundlagen

Im Dezember 2002 wurde die bis Jänner 2006 von den Mitgliedsstaaten umzusetzende Gebäuderichtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2002/91/EG) erlassen. Die nationale Umsetzung der EU-Richtlinie fällt in Österreich überwiegend 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.

Eine österreichweite Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften ist nicht zur Gänze gelungen. Wien, Burgenland, Oberösterreich, Steiermark, Vorarlberg, Tirol und Kärnten einigten sich jedoch weitgehend auf einheitliche Berechnungsstandards (OIB-Richtlinie). In Niederösterreich ist eine entsprechende Verordnung (Stand Dezember 2008) noch ausständig. Salzburg hat eigene Normen festgelegt.

Bei Verkauf und Vermietung berührt der Energieausweis zivilrechtliche Kompetenzen des Bundes. Mit dem Energieausweisvorlagegesetz (EAVG), welches mit 1.1.2008 in Kraft getreten ist, hat der Bund als Zivilrechtsgesetzgeber einen Teilbereich der Richtlinie, nämlich die Vorlagepflicht eines Energieausweises bei Verkauf oder Vermietung, umgesetzt.

Die Vorlage eines Energieausweises kann einerseits entweder durch das Energieausweisvorlagegesetz bei

**Verkauf oder Vermietung** oder aufgrund der **länderweise unterschiedlichen baurechtlichen Bestimmungen** für bestimmte bauliche Maßnahmen (wie etwa bei Neu- und Zubauten, umfassenden Sanierungen etc.) erforderlich sein. Für die Erlangung von Wohnbauförderungsmitteln sind Wärmebedarfsberechnungen, wie sie im Wesentlichen auch im Energieausweis vorgesehen sind, in einzelnen Bundesländern bereits länger verpflichtend. Zu beachten ist, dass aber die dort geforderten Kennziffern von denen des Energieausweises nach der EU-Richtlinie unterschiedlich sein können!

### **Worüber informiert der Energieausweis?**

Der Energieausweis soll potentielle Käufer oder Bestandnehmer über die Energieeffizienz des betreffenden Gebäudes informieren und ihm damit eine vergleichbare Information über den energetischen „Normverbrauch“ eines betreffenden Objekts verschaffen.

In die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes fließen unter anderen die Beschaffenheit der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach etc.), die haustechnischen Einrichtungen wie Heizungsanlagen, Lüftung, Kühlung, Warmwasseraufbereitung und die vorgesehene Nutzung ein. Aus diesen Angaben werden Kennzahlen errechnet, die über den Heizwärmebedarf, den Heizenergiebedarf, den Kühlenergiebedarf etc. Aufschluss geben sollen. Der Energieausweis hat darüber hinaus Empfehlungen für die Optimierung der Energieeffizienz zu enthalten und ist nach Maßgabe der jeweiligen landesrechtlichen Bauvorschriften zu erstellen.

### **Energiebedarf ist nicht gleich Energieverbrauch**

Die Berechnung der Kennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen. Ähnlich dem Typenschein für ein Auto, wo der Verbrauch bei einer normierten Geschwindigkeit angegeben wird, ist auch im Energieausweis der Verbrauch unter vorgegebenen Normbedingungen (z. B. unter Annahme einer konstanten Innenraumtemperatur und einem Referenzklima) dargestellt. Der tatsächliche Energieverbrauch kann daher abhängig vom Nutzerverhalten deutlich höher oder niedriger sein, als die im Energieausweis ausgewiesenen Kennzahlen. Eine Familie mit Kleinkindern, die sich viel zu Hause aufhält und eine höhere Innenraumtemperatur als 20 Grad C bevorzugt, wird in der selben Wohnung einen höheren Energieverbrauch haben als ein Single, der seine Wohnung nur wenig benützt. Ausdrücklich findet sich daher auch im Energieausweis der Hinweis, dass die Energiekennzahlen ausschließlich der Information dienen. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter, die für die Berechnung herangezogen werden, können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Differenzen können sich bereits bei unterschiedlich gelegenen Nutzungseinheiten innerhalb des Gebäudes aus Gründen der Geometrie und der Lage ergeben.

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

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.

### Was passiert, wenn kein Ausweis vorgelegt wird?

Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Ein ausdrücklicher Verzicht auf die Vorlagepflicht nach § 3 EAVG oder der Ausschluss der Rechtsfolge einer unterlassener Vorlage ist nicht möglich. Bei Nichtvorlage eines Energieausweises gilt daher von Gesetzes wegen eine durchschnittliche Gesamtenergieeffizienz entsprechend dem Alter und der Art des Gebäudes als vereinbart.

Die Nichtvorlage birgt somit das Risiko in sich, gewährleistungsrechtlich für den Fall eintreten zu müssen, dass die Energieeffizienz des betreffenden Gebäudes schlechter ist, als die gesetzlich fingierte. In der OIB-Richtlinie sind bundesländerspezifische Kennzahlen für die Berechnung dieser altersentsprechenden Werte angeführt.

### Wer trägt die Kosten des Energieausweises?

Das Energieausweisvorlagegesetz trifft keine Regelung darüber, wer die Kosten des Energieausweises zu tragen hat. In den wohnrechtlichen Spezialgesetzen (Mietrechtsgesetz, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und im Wohnungseigentumsgesetz) gibt es bislang keine Bestimmungen, wer für die Kosten des Energieausweises aufzukommen hat.

### Kostentragung im Wohnungseigentum

Insbesondere im Wohnungseigentum fehlt eine klare Kostentragungsregel. Wer beauftragt einen gemeinschaftlichen Energieausweis im Wohnungseigentum? Kann der Energieausweis über die Rücklage verrechnet werden? Nach der derzeitigen Gesetzeslage ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der

vorlagepflichtige Eigentümer (Verkäufer oder Vermieter) die Kosten zu tragen hat. Der Adressat des Energieausweisvorlagegesetzes ist der Vermieter oder Verkäufer einer Eigentumswohnung und nicht die Eigentümergemeinschaft. In diesem Fall werden die Kosten des Energieausweises nicht als Verwaltungshandlung zu qualifizieren sein, was jedoch als Voraussetzung dafür anzusehen wäre, dass die Kosten als gemeinschaftliche Aufwendungen für die Liegenschaft verrechnet werden könnten. Zu differenzieren ist daher, ob mit dem Energieausweis Geschäfte der Gemeinschaft besorgt werden oder es sich aber um bloße Besitz- oder Gebrauchshandlungen einzelner Miteigentümer handelt.

#### Energieausweis für Verkauf oder Vermietung einzelner Wohnungsobjekte

Der Verkauf oder die Vermietung einer einzelnen Eigentumswohnung berührt nur das ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht eines einzelnen Wohnungseigentumsobjekts. Die Einholung eines Energieausweises dient nicht der Verwaltung der Liegenschaft. Ein einzelner Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft daher die Ausstellung eines Energieausweises nicht verlangen, noch die Kosten eines solchen von der Gemeinschaft refinanzieren lassen.

Handelt es sich jedoch um die Vermietung allgemeiner Teile des Hauses (z.B. die ehemalige Hausbesorgerwohnung) kommt der Eigentümergemeinschaft Vermieterstellung zu und damit wird die Erstellung des Energieausweises auch als Verwaltungsmaßnahme zu qualifizieren sein. Der Verkauf allgemeiner Teile (der Hausbesorgerwohnung, auszubauender Dachboden) bedarf als Verfügungshandlung ohnedies der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer, weshalb die anteilige Kostentragung der Erstellung des Energieausweises unstrittig sein wird.

#### Energieausweis – Verwaltungsmaßnahme bei umfassender Sanierung

Anders ist der Umstand zu bewerten, wenn die Erstellung des Energieausweises auf Grundlage baurechtlicher Bestimmungen z.B. im Zuge einer umfassenden Sanierung oder zur Erlangung einer Förderung erforderlich ist. In diesen Fällen wird – je nach Vorliegen der Voraussetzungen – von einer ordentlichen (§ 28 WEG) oder gegebenenfalls einer außerordentlichen Verwaltungsmaßnahme (§ 29 WEG) auszugehen sein und damit eine Verrechnung mit der Rücklage zulässig sein.

Geplant ist, im Rahmen einer Novellierung des WEG die Einholung des Energieausweises als Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung einzustufen. Entsprechende Absichtserklärungen finden sich auch im aktuellen Regierungsprogramm wieder.

#### **Kostentragung im Mietrecht**

In Ermangelung einer gesetzlichen Regelung ist im Vollenwendungsbereich des MRG davon auszugehen, dass die Kosten des Energieausweises nicht den Mietern angelastet werden können und sie daher der Vermieter zu

tragen hat. Geplant ist, die Kosten des Energieausweises als Ausgabenposition in die Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 Abs 1 Z 2 MRG) aufzunehmen. Solange diese Gesetzesänderung nicht erfolgt ist, kann eine Verrechnung als Ausgabenposition in der Hauptmietzinsabrechnung nicht erfolgen, da die Kosten des Energieausweises idR nicht als Erhaltungskosten eingestuft werden können.

### **Ausnahmen – Wann muss kein Energieausweis vorgelegt werden?**

Die EU – Gebäuderichtlinie räumte den Mitgliedsstaaten für bestimmte Gebäudekategorien die Möglichkeit ein, Ausnahmen von der Verpflichtung für die Erstellung und Vorlage des Energieausweises vorzusehen. In Frage kommen laut Art. 4 Abs 3 der EU Gebäuderichtlinie folgende Gebäudekategorien:

- Gebäude und Baudenkmäler, die als Teil eines ausgewiesenen Umfelds oder 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;
- Provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer bis einschließlich zwei Jahren, Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude mit niedrigem Energiebedarf sowie landwirtschaftliche Nutzgebäude, die in einem Sektor genutzt werden, auf den ein nationales sektorspezifisches Abkommen für die Gesamtenergieeffizienz Anwendung findet;
- Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind;
- Frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>.

Die innerstaatliche Umsetzung der Ausnahmemöglichkeiten erfolgte nicht im Rahmen des Energieausweisvorlagegesetzes. § 4 EAVG verweist hinsichtlich der Ausnahmen auf die baurechtlichen Bestimmungen der Länder. Bei Verkauf und bei In-Bestand-Gabe von Gebäuden, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss, besteht demnach auch keine Vorlagepflicht nach dem EAVG. Der Gesetzgeber begründet das damit, dass in all jenen Fällen, in denen nach landesrechtlichen Vorschriften ein Energieausweis erstellt werden muss, dieser auch bei Verkauf und Vermietung vorgelegt werden sollte, während es umgekehrt nicht sinnvoll erscheint, eine zivilrechtliche Vorlagepflicht in Fällen vorzusehen, in denen nach den geltenden landesrechtlichen Bauvorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss.

Die **Ausnahmeregelungen** finden sich daher in den einzelnen Bauordnungen der Bundesländer:

## Wann muss kein Energieausweis vorgelegt werden in der Steiermark

### Energieausweis im baurechtlichen Verfahren

Bei bewilligungspflichtigen Neubauten und umfassenden Sanierungen ist gem. § 43a Stmk BauG ein Energieausweis zu erstellen:

1. bei Neubauten von Gebäuden,
2. bei umfassenden Sanierungen von Gebäuden,
3. bei Abweichungen von genehmigten Bauplänen (§ 35 Abs. 6) in den Fällen der Z. 1 und 2, wenn diese Auswirkungen auf den erstellten Energieausweis haben, und
4. bei Gebäuden für öffentliche Zwecke, z. B. Behörden und Ämtern, sowie Gebäuden, in denen für eine große Anzahl von Menschen Dienstleistungen erbracht werden und die deshalb von diesen Menschen häufig aufgesucht werden. Dies gilt nur für Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von über 1000 m<sup>2</sup>.

Soweit für sonstige bestehende Gebäude ein Energieausweis zu erstellen ist, gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes und der Verordnung gemäß § 43b sinngemäß.

Sanierung nach dem Steiermärkischen Baugesetz:

Die Definition der umfassende Sanierung gem. § 4 z 56a Stmk. Baugesetz: Zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup>, wenn deren Gesamtbaukosten (Bauwerkskosten, Honorare und Nebenkosten) 25 % des Bauwertes (ohne Berücksichtigung des Bodenwertes und der Außenanlagen) übersteigen oder wenn zumindest 25 % der Gebäudehülle des konditionierten Bruttovolumens einer Renovierung unterzogen werden oder wenn zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil instand gesetzt werden: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Haustechniksystem. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel von den Gesamtkosten auszugehen und von diesen die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind nicht zu berücksichtigen;

### Ausnahmen zur Vorlagepflicht bei Verkauf und Vermietung

Die Steiermärkische Energieeinsparungs- und Wärmeschutzverordnung verweist auf die Ausnahmen der OIB Richtlinie:

(Quelle: Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder  
<http://www.ovi.at/de/verband/Recht/Energieausweis/Energieausweis.php> ; Stand: 20.1.2009)

- Bei denkmalgeschützten Gebäuden die aufgrund ihres besonderen architektonischen und historischen Wertes offiziell geschützt sind, wenn die Einhaltung der Anforderungen eine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde.
- Gebäude die für Gottesdienst oder religiöse Zwecke genutzt werden.
- Bei Gebäuden die nicht dauernd genutzt und konditioniert werden

### **Gesetzliche Grundlagen**

Steiermärkisches Baugesetz – Stmk. BauG

Steiermärkische Energieeinsparungs- und Wärmeschutzverordnung (61. Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 21. April 2008, mit der bautechnische Anforderungen für die Energieeinsparung und den Wärmeschutz sowie Anforderungen an den Inhalt und die Form des Energieausweises festgelegt werden)