



# Newsletter

**Der Energieausweis:** Neue Pflichten für Verkäufer und Bestandgeber - neue Rechte für Käufer und Bestandnehmer



## 1. Vorlagepflicht

Mit 1.1.2009 ist das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) in Kraft getreten. Es verpflichtet Verkäufer und Bestandgeber vor dem Verkauf oder der In-Bestandgabe ihrer Objekte dem jeweiligen Vertragspartner einen Energieausweis vorzulegen. Der Begriff "In-Bestandgabe" wurde vom Gesetzgeber bewusst gewählt, um nicht nur die Vermietung sondern auch die Verpachtung oder etwa alle Formen des Immobilienleasings zu erfassen.

Ausnahmen von der Vorlagepflicht bestehen, abhängig vom jeweiligen Bundesland, für spezielle Gebäude wie beispielsweise landwirtschaftliche Nutzgebäude, Kleinstbauten (weniger als 50 m<sup>2</sup> Grundfläche) oder denkmalgeschützte Objekte.

Ein vertragliches Abgehen von der Vorlagepflicht ist nicht möglich, eine diesbezügliche Vereinbarung ist unwirksam.

Eine Verpflichtung zur nachträglichen Vorlage eines Energieausweises bei bestehenden Verträgen besteht nicht.



## 2. Gebäude mit mehreren Nutzungseinheiten

Für Gebäude mit mehreren Nutzungsobjekten (zB Einkaufszentrum, Mehrparteienwohnhaus, etc.) reicht es aus, einen Energieausweis für die gesamte Immobilie erstellen zu lassen ("Gesamtausweis"), der dann wiederholt bei Verkauf oder Vermietung einzelner Nutzungsobjekte vorgewiesen werden kann. Ein einmal erstellter Energieausweis hat eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren.

Die Erstellung eines eigenen Ausweises für jede einzelne Nutzungseinheit ist nicht erforderlich. Die Erstellung eines solchen "Einzelausweises" kann aus wirtschaftlicher Sicht jedoch Sinn machen, wenn in absehbarer Zeit nur eine konkrete Nutzungseinheit in Bestand gegeben oder verkauft werden soll und die Erstellung eines Einzelausweises günstiger ist, als die Erstellung eines Gesamtausweises.

## 3. Kostentragung

Außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG (wie beispielsweise bei der In-Bestandgabe von neu errichteten, nicht geförderten Objekten) können die Kosten des Energieausweises auf die Bestandnehmer überwälzt werden (zB im Rahmen der Betriebskosten). Diesbezüglich empfehlen wir eine entsprechende vertragliche Vereinbarung, um allfällige Unklarheiten hinsichtlich der Kostentragung hintanzuhalten.

Ob im Fall des Verkaufs eines Objekts die Kosten für den Energieausweis in den Kaufpreis eingerechnet werden können, ist eine Frage der Verhandlungsstärke. Eine gesetzliche Regelung gibt es diesbezüglich nicht.

## 4. Gewährleistungspflichten und Nichtvorlage

Unmittelbare Strafen (zB Verwaltungsstrafe) für den Fall der Nichtvorlage sieht das EAVG nicht vor. Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt jedoch kraft gesetzlicher Anordnung eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Der Verkäufer bzw. Bestandgeber hat in diesem Fall - unabhängig von der tatsächlichen Beschaffenheit des Gebäudes - für eine durchschnittliche Energieeffizienz einzustehen. Sollte sich in der Folge herausstellen, dass das betroffene Objekt schlechtere als die angenommenen durchschnittlichen Werte aufweist, wären korrespondierende Gewährleistungsansprüche des Käufers bzw. Bestandnehmers denkbar.

Wird ein Energieausweis vorgelegt, haftet der Verkäufer bzw. Bestandgeber grundsätzlich für die im Energieausweis festgestellten energietechnischen Eigenschaften der Immobilie. Nach herrschender Meinung (eine einschlägige Rechtsprechung existiert noch nicht) ist es jedoch - außerhalb des Anwendungsbereichs des Konsumentenschutzgesetzes - möglich die Gewährleistung für die im Energieausweis festgehaltene Energieeffizienz auszuschließen. Dieser Ausschluss setzt allerdings voraus, dass ein Energieausweis vorhanden ist und zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorgelegt wurde.

Zusammengefasst gilt in Sachen Gewährleistung somit folgendes:

- Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt eine durchschnittliche Energieeffizienz als vereinbart. Für diese durchschnittlichen Energie-Eigenschaften des Gebäudes hat der Verkäufer bzw. Bestandgeber einzustehen.
- Wird ein gültiger Energieausweis vorgelegt, haftet der Verkäufer bzw. Bestandgeber grundsätzlich für die im Energieausweis angeführten energietechnischen Eigenschaften. Nach herrschender Meinung kann diese Haftung - jedenfalls zwischen Unternehmern - ausgeschlossen werden.

## 5. Empfehlungen

Um eine Haftung für die Energieeffizienz ihrer Objekte möglichst auszuschließen und die Kosten für die Erstellung des Energieausweises auf Bestandnehmer zu überwälzen, ist es für Gebäudeeigentümer ratsam, ihre

Bestandvertrags-Muster an die neue Rechtslage anzupassen.

## KONTAKT

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an  
Hannes Pachler: +43 (1) 534 80 280, [pachler@bindergroesswang.at](mailto:pachler@bindergroesswang.at)  
Reinhard Uhl: +43 (1) 534 80 239, [uhl@bindergroesswang.at](mailto:uhl@bindergroesswang.at)

Hinweis: Dieser Newsletter stellt lediglich eine generelle Information und keineswegs eine Rechtsberatung von Binder Grösswang dar. Der Newsletter kann eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Binder Grösswang übernimmt keine Haftung, gleich welcher Art, für Inhalt und Richtigkeit des Newsletter.

[www.bindergroesswang.at](http://www.bindergroesswang.at)

[Antwort](#) [Weiterleiten](#) [Impressum](#) [Abmelden](#)

Diese e-Mail wurde mit [dialog-Mail](#) versendet!