

Vorblatt

Problem

Die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (die die frühere Gebäuderichtlinie 2002/91/EG ersetzt) muss in das österreichische Recht umgesetzt werden. Durch die Neufassung der Richtlinie sollen die schon bisher vorgesehenen Mechanismen zur europaweiten Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ausgebaut und verfeinert werden. Auch diejenigen Teile der früheren Gebäuderichtlinie, die sich mit der Ausstellung, der Vorlage und der Aushändigung eines Energieausweises befassen, wurden mannigfach modifiziert.

Die die Energieausweisvorlage betreffenden Teile der früheren Richtlinie wurden durch das Energieausweis-Vorlage-Gesetz, BGBl. I Nr. 137/2006, umgesetzt. Da die Gebäuderichtlinie 2010/31/EU auch in diesen Teilen beträchtliche Neuerungen mit sich gebracht hat, bedarf es nun auch hier einer neuerlichen Umsetzungsmaßnahme.

Ziele und Inhalte des Entwurfs

Die Regelungen der neuen Gebäuderichtlinie zur Vorlage und zur Aushändigung des Energieausweises sowie über eine Erstinformation zur energetischen Qualität des angebotenen Gebäudes in Immobilieninseraten sollen konzertiert in einem neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 umgesetzt werden, das an die Stelle des früheren Energieausweis-Vorlage-Gesetzes aus dem Jahr 2006 tritt. Damit sollen zum einen die zwingenden Richtlinienvorgaben in diesem Bereich vollständig und inhaltsgetreu in das österreichische Recht übernommen werden; zum anderen soll zur Verfeinerung des Regulativs von manchen Regelungsoptionen der Richtlinie Gebrauch gemacht werden. Die Transposition der neuen Richtlinie soll aber auch zum Anlass dafür genommen werden, offenkundig gewordene Schwachstellen des bisherigen Rechts in diesem Bereich zu beseitigen. Damit ist in erster Linie der Fragenkreis um die Ausnahmen von der Vorlagepflicht angesprochen. Im Weiteren geht es aber auch etwa um die gesetzliche Verdeutlichung der Rechtsfolgen, die sich an die Vorlage des Energieausweises knüpfen. Schließlich ist das Gesetz nun auch um eine Bestimmung über verwaltungsstrafrechtliche Sanktionen von Normverstößen zu ergänzen.

Alternativen

Zur Umsetzung der neuen Gebäuderichtlinie und insbesondere ihrer ins Zivilrecht reichenden Regelungsinhalte besteht keine Alternative. Grundsätzlich wäre diese Umsetzung auch durch die Novellierung des bisherigen Energieausweis-Vorlage-Gesetzes möglich. Das wäre allerdings mit einem erheblichen regelungstechnischen Aufwand verbunden, der sich angesichts der Kürze der Gesetzesvorschrift nicht lohnt und im Hinblick auf die anzustrebende Klarheit der Rechtslage nicht zu befürworten wäre.

Auswirkungen des Regelungsvorhabens

- Finanzielle Auswirkungen

Die öffentlichen Haushalte werden durch das Vorhaben nicht belastet. Auch ist daraus keine Mehrbelastung der Gerichte zu erwarten.

- Wirtschaftspolitische Auswirkungen

-- Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich

Die vorgeschlagenen Regelungen werden zunächst keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich haben. Mittel- bis längerfristig werden von ihnen allerdings wesentliche Impulse für die thermische Verbesserung und Sanierung von Gebäuden und damit auch für die Beschäftigungslage ausgehen.

-- Auswirkungen auf die Verwaltungskosten für Bürger und Unternehmen

Der Entwurf enthält im Vergleich zur bisherigen Rechtslage keine substanziellen neuen Informationspflichten. Soweit er – in Umsetzung der zwingenden Anordnungen der Richtlinie – solche Pflichten auferlegt, hatte bereits die frühere Gebäuderichtlinie gleichartige Informationspflichten vorgesehen.

- Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht, insbesondere Klimaverträglichkeit

Das Vorhaben wird mittel- bis längerfristig eine Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz der Gebäude in Österreich bewirken und dadurch einen durchaus relevanten Beitrag zur Verringerung der Emission von Treibhausgasen leisten.

- Auswirkungen in konsumentenschutzpolitischer und sozialer Hinsicht

Keine.

- Geschlechtsspezifische Auswirkungen

Keine.

Aspekte der Deregulierung

Keine.

Verhältnis zu den Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Die vorgeschlagenen Regelungen dienen der innerstaatlichen Umsetzung der Gebäuderichtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und sind somit unionskonform.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Keine.

Kompetenzgrundlage

Die Kompetenz des Bundes zur Erlassung dieses Bundesgesetzes gründet sich auf Art. 10 Abs. 1 Z 6 und Art. 10 Abs. 1 Z 8 B-VG.

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

A. Die frühere Gebäuderichtlinie 2002/91/EG und ihre Umsetzung

1. Im Dezember 2002 wurde die Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (im Folgenden: „Gebäuderichtlinie 2002“ oder „frühere Gebäuderichtlinie“) verabschiedet und Anfang Jänner des darauf folgenden Jahres im Amtsblatt kundgemacht. Ziel dieser Richtlinie war es, die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu unterstützen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Erfüllung der im Kyoto-Protokoll eingegangenen Verpflichtungen zum Klimaschutz zu leisten. Zu diesem Zweck etablierte die Richtlinie eine Mehrzahl von durchaus **unterschiedlichen Regelungsinstrumenten**, die an sehr verschiedenen Ebenen der energetischen Problematik im Gebäudesektor ansetzten. Zunächst wurde eine Methode zur einheitlichen Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden festgelegt. Ein Kernelement der Richtlinie lag in dem Auftrag an die Mitgliedstaaten, Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden festzulegen, und zwar differenzierend zwischen neu zu errichtenden und bestehenden Gebäuden. Weiters wurden die Mitgliedstaaten verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass beim Bau von Gebäuden dem Eigentümer und beim Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden dem potentiellen Käufer oder Mieter vom Eigentümer ein höchstens zehn Jahre alter Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorgelegt wird. Und schließlich wurde eine regelmäßige Inspektion von Heizkesseln und Klimaanlage angeordnet.

2. In Österreich wurden sehr eingehende Überlegungen darüber angestellt, welche Bereiche der innerstaatlichen Rechtsordnung durch die einzelnen Richtlinieninhalte angesprochen wären, welche Vorschriften daher zur Umsetzung der Richtlinie erlassen oder geändert werden müssten und welche Gebietskörperschaften für diese Umsetzungsmaßnahmen zuständig wären. Ergebnis dieser kompetenzrechtlichen Analyse war, dass **die meisten Regelungskomponenten der Gebäuderichtlinie 2002 als bautechnische Vorschriften** zu verstehen seien, die daher – von der gerade im gegebenen Kontext nur sehr rudimentären Baurechtsrestkompetenz des Bundes einmal abgesehen – im Wesentlichen von den Ländern umzusetzen wären. Im Besonderen galt dies auch für die Regelung der Fragen, welche Inhalte ein Energieausweis aufzuweisen habe und nach welchen Methoden er zu erstellen sei. Und auch die Vorgabe der Richtlinie, wonach beim Bau eines Gebäudes der Eigentümer einen Energieausweis zu erhalten habe, wurde als dem Regelungskreis des Baurechts zugehörig verstanden. Demgemäß wurden sodann in den einzelnen Ländern entsprechende Regelungen – zumeist in der jeweiligen Bauordnung – geschaffen, durch die diese gleichsam „technischen“ Vorgaben der Gebäuderichtlinie 2002 umgesetzt wurden. Das Österreichische Institut für Bautechnik übernahm bei der Vorbereitung dieser Ländervorschriften eine koordinierende Funktion mit dem Ziel, einen möglichst weitgehenden Gleichklang der einzelnen Ländervorschriften auf diesem Gebiet herbeizuführen.

Von einer der Richtlinienanordnungen sah sich jedoch der Bund als Zivilrechtsgesetzgeber angesprochen, nämlich von der Regelung des Artikel 7 der Richtlinie, soweit es darin um die Verpflichtung ging, dass **bei einem Verkauf oder einer Vermietung von Gebäuden und Gebäudeteilen** dem Käufer oder Mieter vom jeweiligen Vertragspartner ein **Energieausweis vorgelegt** wird. Diese Regelung betraf die vertragsrechtliche Beziehung zwischen den Kontrahenten des Kauf- oder Mietvertrags und damit den Inhalt von Privatrechten und war daher durch eine zivilrechtliche Norm innerstaatlich umzusetzen. Diese Umsetzung geschah durch das **Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG), BGBl. I Nr. 137/2006**, das am 1. Jänner 2008 für Gebäude, die auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2005 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, und mit Jahresbeginn 2009 auch für den restlichen Gebäudebestand in Kraft trat. Seither steht das Energieausweis-Vorlage-Gesetz unverändert in Geltung.

B. Die neue Gebäuderichtlinie 2010/31/EU

1. Nur knapp eineinhalb Jahre nach dem vollen Inkrafttreten des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes wurde die dafür maßgebliche Vorgabe auf europäischer Ebene bereits einer Neufassung unterzogen: Am 19. Mai 2010 wurde die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (im Folgenden: „Gebäuderichtlinie 2010“ oder „neue Gebäuderichtlinie“) verabschiedet und am 18. Juni 2010 zu L 153/13 im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht. Diese neue Richtlinie trat an die Stelle der Gebäuderichtlinie 2002, die mit diesem Rechtsakt zugleich mit Wirkung vom 1. Februar 2012 aufgehoben wurde (Artikel 29 der neuen Richtlinie). Welche Überlegungen waren maßgebend dafür, nach so verhältnismäßig kurzer Zeit eine neue Gebäuderichtlinie zu schaffen? Nach den Erwägungsgründen, die dabei auf verschiedene

Entschlüssen und Rechtsakte der Union Bezug nehmen, geht es um eine Verschärfung der bisherigen Richtlinie und um eine raschere und umfassendere Ausschöpfung des im Gebäudesektor erkannten Energiesparpotentials. Durch Senkung des Energieverbrauchs und die verstärkte Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen im Gebäudesektor sollen einerseits die Energieabhängigkeit der Union und andererseits die Treibhausgasemissionen verringert werden (Erwägungsgründe 2 bis 7). Deutlicher als aus diesen allgemeinen Ausführungen ist die hinter der Neufassung der Richtlinie stehende Intention aus den Äußerungen anlässlich ihrer Ausarbeitung bekannt: Die Instrumentarien der Richtlinie sollten verfeinert und ausgebaut werden, um die **Effektivität des Regulativs zu verbessern und gewissen Vollzugsdefiziten** in manchen Mitgliedstaaten **entgegenzuwirken**. Insgesamt sollte also den Anordnungen der Richtlinie „mehr Leben eingehaucht“ werden. Die einzelnen Mechanismen sind weitgehend identisch geblieben: Festlegung einer Berechnungsmethode für die Gesamtenergieeffizienz sowie Mindestanforderungen dafür – nun auch explizit unter dem Aspekt der Kostenoptimierung –, Erstellung, Vorlage und Aushang von Energieausweisen und Inspektion von Heizungs- und Klimaanlageanlagen. Allerdings enthält die Gebäuderichtlinie 2010 auch einige neue Elemente, nämlich die Festlegung von Systemanforderungen an gebäudetechnische Systeme, Vorgaben für die Schaffung von sogenannten Niedrigstenergiegebäuden sowie die Verpflichtung der Mitgliedstaaten zur Schaffung finanzieller Anreize. Darüber hinaus wurden die einzelnen Regelungen in technischer Hinsicht weiterentwickelt – so muss nun etwa bei der Berechnung der Gesamtenergieeffizienz auch ein Indikator für die Primärenergie ausgewiesen werden – und auch zweckmäßiger ausgestaltet (ein Beispiel dafür ist die Miteinbeziehung einer Kosten-Nutzen-Betrachtung bei der Festlegung von Mindestanforderungen). Zum Teil wurden die einzelnen Regelungen in ihrem sachlichen Anwendungsbereich erweitert.

2. Hinsichtlich des Regelungsbereichs der **Ausstellung und Vorlage des Energieausweises** bringt die Gebäuderichtlinie 2010 gegenüber ihrer Vorgängerin aus dem Jahr 2002 folgende **wesentliche Neuerungen** mit sich:

a) Gemäß Artikel 12 Abs. 4 der Richtlinie haben die Mitgliedstaaten dafür Sorge zu tragen, dass bei Verkauf oder Vermietung von Gebäuden, für die ein Energieausweis vorliegt, bereits in den **Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen** in den kommerziellen Medien der im Energieausweis angegebene „Indikator der Gesamtenergieeffizienz“ genannt wird. Künftig muss also in Zeitungsinserate oder Inserate in elektronischen Medien, in denen ein Gebäude, eine Wohnung oder eine Geschäftsräumlichkeit zum Verkauf oder zur Vermietung angeboten wird, auch (zumindest) ein solcher Energieindikator aufgenommen werden (soweit keine Ausnahme von den Regelungen über die Ausweisvorlage besteht). Siehe dazu auch den nachfolgenden Punkt C.4.

b) In Artikel 12 Abs. 2 der Richtlinie wird nun zusätzlich zur Verpflichtung zur Vorlage des Energieausweises oder einer Kopie des Ausweises auch die Verpflichtung zur **Aushändigung** eines solchen an den neuen Mieter oder Käufer vorgesehen (siehe dazu auch den nachfolgenden Punkt C.3)

c) Nach Artikel 11 Abs. 6 Buchstabe a der neuen Richtlinie kann ein **Energieausweis für Gebäudeteile** auch „auf der Grundlage eines gemeinsamen Energieausweises für das gesamte Gebäude“ ausgestellt werden, ohne dass diese Erleichterung nun noch an die Voraussetzung geknüpft wäre, dass die einzelnen Wohnungen oder Einheiten durch eine gemeinsame Heizungsanlage versorgt werden.

d) Für **Einfamilienhäuser** kann der Energieausweis nach Artikel 11 Abs. 7 der neuen Richtlinie auf der Grundlage der Bewertung eines anderen repräsentativen Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und tatsächlicher Energieeffizienz ausgestellt werden, sofern der Ausweisersteller diese Ähnlichkeit garantieren kann.

e) Für **noch nicht errichtete Gebäude** enthält die Richtlinie in Artikel 12 Abs. 3 eine Erleichterungsregel dahin, dass den Mitgliedstaaten die Regelungsbefugnis eingeräumt wird, für Gebäude, die vor dem Bau verkauft oder vermietet werden, eine bloße Einschätzung der künftigen Gesamtenergieeffizienz durch den Verkäufer ausreichen zu lassen; diesfalls muss aber nach Abschluss der Gebäudeerrichtung ein Energieausweis ausgestellt werden.

f) Weitere Neuerungen betreffen die in den Energieausweis aufzunehmenden **Empfehlungen** über Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz.

3. **Bisherige Energieausweise** behalten bis zum Ablauf der zehnjährigen Gültigkeitsdauer ihre Wirksamkeit und sind solange auch nach neuer Rechtslage ausreichend (Artikel 12 Abs. 1 letzter Unterabsatz).

4. Die innerstaatlichen Vorschriften zur **Umsetzung** der neuen Gebäuderichtlinie müssen **bis** spätestens **9. Juli 2012** verabschiedet und veröffentlicht werden (Artikel 28 Abs. 1). Für die spätestzulässige Anwendung dieser innerstaatlichen Vorschriften sieht die Richtlinie allerdings ein um ein halbes Jahr versetztes Enddatum, nämlich den 9. Jänner 2013, vor.

C. Grundüberlegungen zur Umsetzung der neuen Gebäuderichtlinie

1. Die Umsetzung der Gebäuderichtlinie 2010 soll durch ein vollständig **neues Gesetz** geschehen, das an die Stelle des bisherigen EAVG tritt. Freilich wäre es denkbar und möglich, die Aufgabe der Richtlinienumsetzung auch durch Novellierung des bisherigen EAVG zu erfüllen. Wenn man sich freilich die bemerkenswerte Kürze des geltenden EAVG auf der einen Seite und den mit den doch recht zahlreichen Neuerungen der Richtlinie 2010 verbundenen Novellierungsbedarf auf der anderen Seite vor Augen hält, wird rasch deutlich, dass eine vollständige Adaptierung des EAVG an die neue Richtlinie regelungstechnisch wesentlich komplexer und aufwändiger wäre als die schlichte Schaffung eines neuen Gesetzes. Der deutlich geringere Regelungsaufwand gibt also den Ausschlag für eine gänzliche Neuschöpfung und gegen das regulatorische Flickwerk einer bloßen Novellierung.

2. Die **Systementscheidungen**, die als Grundlage für die Ausarbeitung des bisherigen EAVG getroffen wurden, sollen auch für die nunmehrige Richtlinienumsetzung **aufrecht** bleiben. Im Besonderen gilt dies für den seinerzeitigen Entschluss, bei der Umsetzung der Richtlinienvorgaben für Gebäudeteile nicht einen objektbezogenen, sondern einen **gebäudebezogenen Ansatz** zu wählen (vgl. die Regierungsvorlage zum EAVG, 1182 BlgNR 22. GP 3f). Gleiches gilt aber auch für die vorgelagerte Entscheidung, die Richtlinienbestimmungen über die Energieausweisvorlage innerstaatlich im Bereich des **Zivilrechts** umzusetzen. Das wiederum war für die damalige Überlegung ausschlaggebend, auch die Rechtsfolgen und Sanktionen, die sich an die Vorlage bzw. Nichtvorlage eines Energieausweises knüpfen, zumindest schwergewichtsmäßig auf dem Gebiet des Zivilrechts anzusiedeln.

3. Im Gegensatz zu ihrer Vorgängerin verlangt die Gebäuderichtlinie 2010 nun – neben der Vorlagepflicht – explizit auch die Verpflichtung des Verkäufers oder Vermieters zur **Aushändigung** zumindest einer Kopie des Energieausweises an den Käufer oder Mieter (Artikel 12 Abs. 2 der Richtlinie). Für Österreich ergibt sich daraus grundsätzlich kein Änderungsbedarf, zumal schon in § 3 des bisherigen EAVG nicht nur eine Vorlage-, sondern ergänzend auch eine Aushändigungspflicht normiert ist. Insofern ist Österreich mit dem EAVG also der europäischen Rechtsentwicklung vorangeschritten. Ein Ergänzungsbedürfnis könnte in diesem Zusammenhang lediglich in die Richtung ausgemacht werden, als unmissverständlich klargestellt wird, dass auch diese Aushändigungspflicht – ebenso wie die Vorlagepflicht – unabdingbar ist. Dies wurde nämlich für die bisherige Rechtslage in der Literatur vereinzelt in Frage gestellt. Ob das geltende Recht tatsächlich substanzielle Zweifel an der Rechtsqualität der Aushändigungspflicht als ius cogens zulassen könnte, sei hier dahingestellt. Denn nun gebietet schon die unionsrechtliche Vorgabe, jeden auch nur erdenklichen Zweifel in diese Richtung auszuräumen. Deshalb soll nun im neuen § 8 EAVG 2012 mit aller Eindeutigkeit angeordnet werden, dass auch die Aushändigungspflicht nicht abbedungen werden kann.

4. Eine der wichtigsten Neuerungen der Gebäuderichtlinie 2010 im Bereich des Energieausweises ist die Verpflichtung, bereits in den Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen in den kommerziellen Medien den im Energieausweis angegebenen „Indikator der Gesamtenergieeffizienz“ des Gebäudes zu nennen (Artikel 12 Abs. 4 der Richtlinie). Dies soll durch einen neuen § 3 EAVG 2012 umgesetzt werden, wonach bei einem Immobilieninserat in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zwei bestimmte Indikatoren für die energetische Qualität des Objekts anzugeben sind.

5. Aus Anlass der nunmehrigen Richtlinienumsetzung sollen auch Unklarheiten und sonstige Schwachpunkte beseitigt werden, die sich mittlerweile im bisherigen EAVG gezeitigt haben.

a) Damit ist beispielsweise die Regelung des § 4 EAVG aF über die **Ausnahmen von der Vorlagepflicht** angesprochen, mit der im Wesentlichen auf die landesrechtlichen Vorschriften über Ausnahmen von der Pflicht zur Energieausweiserstellung verwiesen wurde. Dies stellte sich im Folgenden vor allem deshalb als problematisch heraus, weil dieser Verweis immer wieder missverstanden, zuweilen auch mit bestimmter Absicht fehlinterpretiert wurde. Mit Letzterem ist die Argumentation gemeint, dass beim Verkauf oder der Vermietung von bereits errichteten Gebäuden oder Gebäudeteilen eine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises deshalb zu verneinen sei, weil ja die Baurechte der Länder die Ausstellung eines Energieausweises nur für den Neubau vorsähen, nicht aber für schon bestehende Gebäude. Wenn man dieser Argumentation folgte, wäre jedoch dem EAVG weitestgehend das Anwendungssubstrat entzogen. Der beschriebene Gedankengang zur nahezu restlosen „Hinweginterpretation“ des EAVG führt freilich zur Grundproblematik, die der bisherigen Regelungstechnik bei der Festlegung der Ausnahmen über einen Verweis auf die Länderrechte innewohnt: Während die Länder den Energieausweis und dessen Ausstellung nur im Zusammenhang mit dem Neubau von Gebäuden sowie mit der durchgreifenden Sanierung von Gebäuden regeln, knüpft das zivilrechtliche Regulatorik an den Verkauf oder die Vermietung von Gebäuden an; für Letzteres muss aber in aller Regel ohnehin ein eigener – nämlich ein von einer Neuerrichtung oder einer durchgreifenden Sanierung unabhängiger – Energieausweis erstellt werden. Es handelt sich also – korrespondierend zu den

unterschiedlichen, miteinander nicht systematisch verknüpften Regelungselementen der Richtlinie – um zwei voneinander gänzlich getrennte Geschehnisse: hier der Neubau oder die Gebäudesanierung, da eine vertragliche Transaktion hinsichtlich eines im Regelfall bereits bestehenden Gebäudes. Diese Unterschiedlichkeit der geregelten Lebenssachverhalte legt es nahe, dafür auch jeweils autonome Ausnahmeregelungen vorzusehen. Daher soll nun – anders als nach bisherigem Recht – für Verkaufs- und Vermietungsvorgänge eine eigenständige, von den Länderregelungen unabhängige Ausnahmebestimmung geschaffen werden, die (nicht von allen, aber doch) von der ganz überwiegenden Mehrzahl der durch die Gebäuderichtlinie 2010 eröffneten Exemptionsmöglichkeiten Gebrauch macht. Im Einzelnen wird dazu auf die Erläuterungen im Besonderen Teil, und zwar zu § 5 EAVG 2012, hingewiesen.

b) Ein gewisses Regelungsdefizit des bisherigen EAVG liegt auch darin, dass es zwar eine Bestimmung über die Rechtsfolge einer unterlassenen Ausweisvorlage enthält (§ 5 aF), nicht aber zur Frage, **welche Rechtsfolgen an einen vorgelegten Energieausweis anknüpfen**. Bei der Schaffung des früheren EAVG hatte man sich freilich durchaus bewusst dafür entschieden, von gesetzlichen Aussagen zu diesen Rechtsfolgen im EAVG Abstand zu nehmen und nur in den Gesetzesmaterialien auf allgemeine zivilrechtliche Mechanismen, wie insbesondere das Gewährleistungsrecht, hinzuweisen. Die literarische Diskussion zum EAVG sowie die bisherige Vollzugspraxis haben jedoch gezeigt, dass diese Lösung nicht ideal war, weil sie verschiedene Zweifelsfragen offen ließ. Im Besonderen ging es dabei um die Frage, welcher vertragliche Gestaltungsspielraum den Parteien in diesem Kontext verbleibt und inwieweit die von der Richtlinie intendierten Wirkungen des Regulativs durch Vertragsbestimmungen zur Rechtsqualität und zu den zivilrechtlichen Konsequenzen des Energieausweises ausgeschlossen werden können. Dieses Manko des bisherigen Rechts soll nun durch eine eigene, zwingend gestellte Gesetzesbestimmung behoben werden, die sich freilich auf eine sehr knappe Anordnung beschränkt, mit der durch die Qualifikation der ausgewiesenen Energiekennzahlen als bedungene Eigenschaft grundsätzlich auf das allgemeine Gewährleistungsrecht verwiesen wird (§ 6 erster Satz EAVG 2012). Flankiert wird dies durch eine schadenersatzrechtliche Regelung, mit der dem Ausweisersteller die unmittelbare Haftung gegenüber dem Vorlageberechtigten für – von vom Ausweisersteller schuldhaft verursachte – Unrichtigkeiten des Energieausweises auferlegt wird (§ 6 zweiter Satz EAVG 2012). Von dieser Neuregelung darf man sich durchaus eine gewisse Präventionswirkung zur Zurückdrängung von grob ergebnisverfälschenden Nachlässigkeiten und Oberflächlichkeiten erwarten.

c) Siehe zur Frage der Unabdingbarkeit der gesetzlichen Pflicht zur Aushändigung eines Energieausweises nach Vertragsabschluss die Ausführungen in Punkt 3.

6. Auf Grund der veränderten Unionsvorgaben führt kein Weg daran vorbei, als Sanktionen für Verstöße gegen die in Umsetzung der Richtlinie erlassenen Bestimmungen nun auch **Verwaltungsstrafen** vorzusehen. Die Verpflichtung hinsichtlich der Anführung von Energieindikatoren in Immobilieninseraten kann nämlich nur durch eine solche Verwaltungsstrafbestimmung durchgesetzt werden, weil hier mangels eines konkretisierbaren Berechtigten aus dieser Pflicht – die Inserate richten sich ja an das allgemeine Publikum, sodass es in dieser Phase noch kein konkretes (vor)vertragliches Gegenüber des Anbieters gibt – zivilrechtliche Mechanismen nicht denkbar sind. Um dem Sanktionierungsgebot von Artikel 27 der Gebäuderichtlinie 2010 zu entsprechen, muss daher zumindest dafür ein alternativer Weg über das Verwaltungsstrafrecht eingeschlagen werden. Es ist aber auch allgemein sinnvoll, zur Hintanhaltung von Verstößen gegen Pflichten aus dem neuen EAVG – zum Teil durchaus parallel zu zivilrechtlichen Durchsetzungsmöglichkeiten – die Mittel des Verwaltungsstrafrechts einzusetzen. Schließlich ist das Nebeneinander von zivilrechtlichen und verwaltungsrechtlichen Durchsetzungsmechanismen bei der Umsetzung von EU-Richtlinien im weiteren Umfeld des Zivilrechts durchaus gang und gäbe.

7. Die erst nachträglich mit der Wohnrechtsnovelle 2009 geschaffenen **Regelungen über die Tragung der Kosten** für den Energieausweis in den verschiedenen Wohnrechtsmaterien bleiben sowohl von der Neufassung der Richtlinie als auch von der nunmehrigen Umsetzung **unberührt**. Allerdings wird in das Übergangsrecht eine Regelung über die inhaltliche Adaptierung von Verweisungen aufgenommen.

D. Alternativen

Zur Umsetzung der Richtlinie – insbesondere ihrer hier interessierenden zivilrechtlichen Teile – besteht keine Alternative. Möglich wäre es freilich, das bisherige EAVG grundsätzlich beizubehalten und durch entsprechende Novellierungsanordnungen an die Gebäuderichtlinie 2010 anzupassen. Bei näherer Betrachtung wäre dies regelungstechnisch allerdings nicht sinnvoll; im Einzelnen sei dazu auf die Ausführungen in Punkt C.1 verwiesen.

E. Kosten

Während durch die von den Ländern bereits geregelte und nun im Licht der Gebäuderichtlinie 2010 zu modifizierende Pflicht zur Ausstellung und zum Aushang eines Energieausweises für die Gebietskörperschaften als Gebäudeeigentümer durchaus erhebliche Kosten entstehen, sind mit der in diesem Bundesgesetz geregelten Pflicht zur Vorlage und Aushändigung eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden nur vernachlässigbar geringfügige Kosten (nämlich die der Herstellung einer Kopie oder eines zusätzlichen Ausdrucks des Energieausweises) verbunden.

Ein ins Gewicht fallender Mehraufwand für die Gerichte ist durch die Umsetzung der Richtlinie nicht zu erwarten.

F. Bedeutung für die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort

Die nun konkretisierte und weiterentwickelte Pflicht zur Vorlage und Aushändigung eines Energieausweises wird dazu führen, dass Käufer und Bestandnehmer ihre Vertragsentscheidung verstärkt von den energietechnischen Eigenschaften eines Gebäudes abhängig machen. Dies wird mittel- und langfristig bewirken, dass bestehende Gebäude häufiger, früher und umfangreicher energietechnisch saniert werden und bei der Neuerrichtung von Gebäuden in stärkerem Ausmaß auf eine gute Gesamtenergieeffizienz geachtet wird. Davon sind positive Impulse für die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich zu erwarten.

G. Sonstige Auswirkungen des Vorhabens und Rahmenbedingungen der Rechtsetzung

Zu diesen Fragenkreisen sei – zwecks Vermeidung von Wiederholungen – auf die Bemerkungen im Vorblatt verwiesen.

H. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Das vorgeschlagene Bundesgesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

I. Kompetenzgrundlage

Die Kompetenz des Bundes zur Erlassung dieses Bundesgesetzes gründet sich größtenteils auf Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG, hinsichtlich der Informationspflicht von Immobilienmaklern bei Immobilieninseraten aber auf Art. 10 Abs. 1 Z 8 B-VG.

Besonderer Teil

Zu § 1

Diese Bestimmung gibt Auskunft über den Inhalt des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes und regelt damit auch dessen Anwendungsbereich. Schon hier wird – ebenso wie im Titel des Gesetzes – erwähnt, dass die Regelungen des Gesetzes nicht nur für den Verkauf und die In-Bestand-Gabe von Gebäuden, sondern auch für derartige Transaktionen (bloß) bei Nutzungsobjekten gelten. Dies ergäbe sich zwar auch bei Nennung nur der Gebäude bereits aus der Begriffsbestimmung des § 2 Z 1, doch dient die Bezugnahme des § 1 auch auf Nutzungsobjekte der ehest möglichen Klarstellung des Geltungsbereichs. Auf Grund einer ähnlichen Überlegung, nämlich zur Verdeutlichung des in diesem Gesetz geregelten Pflichtenkreises, werden hier neben der Vorlagepflicht auch bereits die Aushändigungspflicht sowie die neue Informationspflicht bei Immobilieninseraten angeführt.

Zu § 2

Zu Z 1

1. Mit der **Definition des „Gebäudes“** in § 2 Z 1 wird die Begriffsbestimmung in Artikel 2 Z 1 der Gebäuderichtlinie 2010 umgesetzt und werden zugleich – wie im bisherigen Recht – auch solche Gebäudeteile, die als eigene Nutzungsobjekte ausgestaltet sind, in den Gebäudebegriff einbezogen. Die mit dem EAVG 2012 umzusetzenden Richtlinienregelungen des Artikels 12 über die Ausweisvorlage und -aushändigung gelten ja sowohl für Gebäude als auch für Gebäudeteile im Sinn von Artikel 2 Z 8 der Richtlinie. Im EAVG 2012 wird für Letztere der spezifischere Begriff „Nutzungsobjekt“ verwendet. Dabei wird aus Gründen der Regelungsökonomie in § 2 Z 1 klargestellt, dass dann, wenn in einer Bestimmung dieses Gesetzes nur von „Gebäude“ die Rede ist, damit auch dessen Nutzungsobjekte gemeint sind. Dadurch finden die Regelungen dieses Gesetzes nicht nur auf den Verkauf und die In-Bestand-Gabe von ganzen Gebäuden (bzw. von Liegenschaften, auf denen sich die Gebäude befinden, oder solchen Liegenschaftsanteilen) Anwendung, sondern auch auf den Verkauf und die In-Bestand-Gabe von Nutzungsobjekten in dem zu Z 2 noch näher zu erläuternden Sinn, ohne dass die Nutzungsobjekte in der jeweiligen Gesetzesbestimmung eigens angeführt werden müssten. Eine Sonderregelung spezifisch für die Transaktion von Nutzungsobjekten findet sich allerdings in § 4 Abs. 2, wonach dem Verkäufer oder Bestandgeber mehrere Möglichkeiten zur Erfüllung seiner Vorlage- und Aushändigungspflicht offen stehen. Zum Begriff des „Nutzungsobjekts“ und zu den Gründen für die Wahl dieses Begriffs zur Umsetzung des Richtlinienterminus des „Gebäudeteils“ sei auf die nachfolgenden Ausführungen zu Z 2 verwiesen.

2. Die Bezugnahme auf das „Gebäude als Ganzes“ in Z 1 dient nur zur Abgrenzung vom einzelnen Nutzungsobjekt und bedeutet **nicht** etwa, dass **ausnahmslos alle Raumkomponenten** eines Hauses **beheizt** oder klimatisiert sein müssen, damit ein Objekt als „Gebäude“ im Sinn der Z 1 anzusehen ist. Auch ein Haus, dessen allgemeine Teile (wie zum Beispiel das Stiegenhaus) nicht beheizt oder klimatisiert sind, ist ein „Gebäude“ im Sinn dieser Begriffsbestimmung, wenn nur die darin gelegenen Wohnungen oder Geschäftsräume beheizt oder klimatisiert werden. Ebenso wenig schadet es der Eigenschaft als „Gebäude“, wenn einzelne Nutzungsobjekte nicht beheizt oder klimatisiert sind. Fehlt es hingegen zumindest bei den wesentlichen Teilen des Gebäudes an einer Konditionierung des Innenraumklimas mittels Energieeinsatzes, so fällt das Gebäude nicht in den Geltungsbereich des Gesetzes. Dies ist beispielsweise bei einer nicht beheizbaren Garage oder bei einem nicht beheizbaren Gartenhäuschen der Fall.

Zu Z 2

1. In Artikel 2 Z 8 der Gebäuderichtlinie 2010 werden die von ihren Regelungen miterfassten Gebäudeteile aufgelistet, nämlich Gebäudeabschnitte, Etagen und Wohnungen innerhalb eines Gebäudes, jeweils unter der Voraussetzung, dass sie für eine gesonderte Nutzung ausgelegt oder dafür umgebaut worden sind. Wie schon zu Z 1 ausgeführt, werden im EAVG 2012 die Richtlinienregelungen über Gebäudeteile in diesem Sinn durch die Bezugnahme auf „Nutzungsobjekte“ als miterfasste Regelungsgegenstände des Gesetzes umgegossen. Der Begriff des „**Nutzungsobjekts**“ wurde schon bei der Umsetzung der früheren Gebäuderichtlinie herangezogen, die noch den Terminus „Nutzungseinheit“ verwendet hatte. Er ist aber auch für die Umsetzung der Gebäuderichtlinie 2010 passend und deckt bei näherer Betrachtung alle in Artikel 2 Z 8 der Richtlinie angeführten Gebäudeteile ab. Für Wohnungen bedarf es dazu keiner weiteren Begründung. Doch auch für Gebäudeabschnitte und Etagen kann – wie zu zeigen sein wird – durchaus der Begriff „Nutzungsobjekt“ gebraucht werden. Als Gegenstand eines Verkaufs oder einer In-Bestand-Gabe kommen nämlich bei realitätsnaher Bedachtnahme auf die Gegebenheiten des Geschäftslebens nur selbständig verkehrsfähige Teile eines Gebäudes in Betracht.

Blöße Gebäudeetagen oder Gebäudeabschnitte erfüllen diese Voraussetzung aber nicht jedenfalls. Nach österreichischer Rechtslage ist die Neubegründung von materiell geteiltem Eigentum an einem Stockwerk nicht mehr zulässig, weshalb Stockwerke als solche nur noch dann Gegenstand von Verkaufsvorgängen sind, wenn an ihnen Wohnungseigentum begründet ist und sie somit vom Begriff des „Nutzungsobjekts“ umfasst sind. Rechtlich anders, aber im Effekt identisch verhält es sich bei der In-Bestand-Gabe: Hier ist zwar etwa die Vermietung eines Gebäudestockwerks durchaus zulässig, doch handelt es sich dabei im praktischen Rechtsleben so gut wie immer um eine abgeschlossene Raumeinheit im Sinn des Nutzungsobjektsbegriffs. Und Gleiches gilt für den in der Richtlinie ebenfalls genannten Begriff des „Gebäudeabschnitts“. Somit werden vom österreichischen Begriff des „Nutzungsobjekts“ sämtliche Teileinheiten eines Gebäudes umfasst, deren Verkauf oder In-Bestand-Gabe die in der Richtlinie vorgegebenen Pflichten hinsichtlich des Energieausweises auslöst. Ungeachtet der veränderten Formulierung in der Richtlinie kann deshalb die Konstruktion des Anwendungskreises der Vorschrift – unter anderem – über den Begriff des Nutzungsobjekts auch im neuen EAVG 2012 beibehalten werden.

2. Unter „Nutzungsobjekt“ ist gemäß § 2 Z 2 eine Wohnung, Geschäftsräumlichkeit oder sonstige selbständige Räumlichkeit zu verstehen. Diese Begriffe sind **aus dem WEG 2002 entnommen**; zu ihrer Auslegung kann auf die zu § 2 Abs. 2 WEG 2002 (sowie zur Vorgängerbestimmung in § 1 Abs. 1 WEG 1975) ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden. Ein Kfz-Abstellplatz ist freilich kein „Nutzungsobjekt“ im Sinn dieses Bundesgesetzes, weil er mangels räumlicher Abgrenzung nach allen Seiten kein „Innenraumklima“ im Sinn des § 2 Z 1 aufweist. Auch ist der Terminus „Nutzungsobjekt“ in diesem Gesetz nicht völlig deckungsgleich mit jenem im Sinn des § 2 Z 5 HeizKG (der unter der Voraussetzung der Verbrauchsmessung auch Kfz-Abstellplätze umfasst) oder jenem des „Nutzungsobjekts“ im Sinn des § 2 Abs. 1 Z 5 TNG 2011 (der zum Beispiel nicht zu Beherbergungszwecken dienende Geschäftsräumlichkeiten nicht umfasst).

Zu Z 3

1. Wie unter Punkt A.2 im Allgemeinen Teil der Erläuterungen dargelegt, ist es grundsätzlich Angelegenheit der Länder, im Rahmen ihrer Kompetenz die Ausgestaltung des Energieausweises zu regeln. Das EAVG 2012 als zivilrechtliche Norm kann daher bei der Definition des „Energieausweises“ in § 2 Z 3 nur an die zur Umsetzung der Gebäuderichtlinie 2010 erlassenen landes- oder (soweit dem Bund Baurechtskompetenz zukommt und er von dieser Gebrauch macht) bundesrechtlichen Vorschriften anknüpfen. Indem diese Begriffsbestimmung an solche Vorschriften anknüpft, die der Umsetzung der Gebäuderichtlinie 2010 dienen, wird auch klargestellt, dass ab dem Inkrafttreten des EAVG 2012 **bei Ausweisneuerstellung** nur solche Energieausweise die Begriffsanforderungen dieser Definition erfüllen, die entweder der vom Österreichischen Institut für Bautechnik im Jahr 2011 erarbeiteten Richtlinie (OIB-RL 2011) oder der von diesem Institut im Jahr 2007 erstellten Richtlinie entsprechen. Die OIB-RL 2011 bildet nämlich die Grundlage für die Ländervorschriften zur Umsetzung der technischen Regelungen in der Gebäuderichtlinie 2010. Das nun Gesagte gilt freilich nur für dann neu erstellte, nicht aber für **bereits bestehende Ausweise**: Da die Gebäuderichtlinie 2010 in ihrem Artikel 12 Abs. 1 letzter Unterabsatz auch noch nach der alten Gebäuderichtlinie ausgestellte Energieausweise (bis zum Ablauf von deren 10-jähriger Gültigkeitsdauer) als ausreichend anerkennt, sind für diesen Übergangszeitraum innerstaatlich jedenfalls auch solche Energieausweise von der Definition in § 2 Z 3 erfasst, die auf Grundlage der OIB-RL 2007 – durch die die Umsetzung der Gebäuderichtlinie 2002 in den Länderrechten vorbereitet wurde – hergestellt wurden (vgl. dazu auch die Übergangsbestimmung in § 10 Abs. 2 letzter Satz EAVG 2012). Sonstige Energieausweise, die etwa auf Grund früherer Regulative angefertigt wurden und die die technischen Vorgaben der Gebäuderichtlinie 2002 nicht erfüllen, sind hingegen keine Energieausweise im Sinn des EAVG 2012.

2. Welche Inhaltselemente der Energieausweis aufzuweisen hat und wie er zu gestalten ist, ergibt sich aus dem jeweils anwendbaren Landesrecht. Auf Grund der unionsrechtlichen Vorgaben, nämlich der Bestimmung in Artikel 12 Abs. 2 und 3 der Gebäuderichtlinie 2010, ist freilich von dem nach dem EAVG 2012 vorzulegenden und auszuhändigenden Energieausweis jedenfalls zu fordern, dass er – neben dem jeweiligen Label und den jeweiligen Energiekennzahlen – jedenfalls auch die Empfehlungen für eine Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz zu enthalten hat. Welche **Energiekennzahlen** im Energieausweis aufscheinen müssen, wird durch das jeweilige Landesrecht geregelt. Die neue OIB-Richtlinie 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz), die im Oktober 2011 beschlossen wurde, enthält – freilich auf nicht normativer Ebene – Vorgaben für solche Länderregelungen. Diese **OIB-Richtlinie** sieht folgende **vier Energieindikatoren als Inhaltselemente der Energieeffizienzskala** auf der ersten Seite des Energieausweises vor: (i) den Heizwärmebedarf (HWB, angegeben in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr, auf weitere Spezifikationen muss hier und bei den folgenden Indikatoren nicht eingegangen werden), (ii) den Primärenergiebedarf (PEB, angegeben in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr), (iii) die Kohlendioxidemissionen (CO₂, angegeben in Kilogramm pro

Quadratmeter und Jahr) und (iv) den Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE} , Ausgangswert 1,00, Bandbreite für die Effizienzklassengrenzen von $<0,55$ bis $>4,00$).

3. Wenn in einem Gebäude **unterschiedliche Nutzungszonen** (beispielsweise Einzelhandelsgeschäfte im Erdgeschoß und darüber Wohnungen) bestehen, sind beim konkret vorzulegenden bzw. auszuhändigenden Energieausweis die Energiekennzahlen für jene Nutzungszone anzugeben, der das zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angebotene Nutzungsobjekt angehört. Gleiches gilt, wenn **hinsichtlich der energietechnischen Anlagen** – etwa hinsichtlich der Beheizung – **unterschiedliche Gebäudeabschnitte** bestehen (also wenn etwa ein Teil des Gebäudes bereits mit Fernwärme versorgt, der andere aber noch durch eine ölbetriebene Zentralheizungsanlage beheizt wird). Das hier Gesagte ergibt sich für die Erstellung des Energieausweises bereits aus einem technischen Anhang zur OIB-Richtlinie 2011, nämlich dem Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“, und zwar aus dessen Punkt 2.8 („Zonierung“), und braucht daher für die Ausweisvorlage nicht eigens im EAVG 2012 angeordnet zu werden. Denn wenn die technischen Vorgaben für die Ausweiserstellung aus Gründen der Zonierung mehrere Ermittlungen vorsehen, ist auch ohne ausdrückliche Norm im Gesetzesrecht klar, dass dem Nachfrager eines Nutzungsobjekts die dafür passenden Indikatoren bekanntzugeben sind und nicht etwa Kennzahlen, die für eine andere Zone ermittelt wurden und daher für dieses Nutzungsobjekt falsch sind.

Zu Z 4 und 5

1. Artikel 12 Abs. 2 der Gebäuderichtlinie 2010 verlangt bei Bau, Verkauf oder Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen die Vorlage eines Energieausweises oder dessen Kopie an den potentiellen neuen Mieter oder Käufer sowie die Aushändigung eines solchen an den neuen Mieter oder Käufer, ohne allerdings festzulegen, wen die Vorlage- und Aushändigungspflicht trifft. Die Vorlagepflicht beim Bau ist aber nicht zivilrechtlichen Charakters, weil sie nicht die Rechte und Pflichten von Privatpersonen untereinander betrifft, sondern lediglich – im öffentlichen Interesse – verlangt, dass der Eigentümer beim Bau einen solchen Energieausweis erhält. Die **Vorlage eines Energieausweises beim Bau** ist deshalb **nicht Regelungsgegenstand dieses Gesetzes**; in diesem Punkt ist die unionsrechtliche Vorgabe von den Ländern im Rahmen ihrer baurechtlichen Vorschriften umzusetzen. Wenn allerdings schon im Errichtungsstadium (oder möglicherweise sogar noch davor) ein Vertrag über die Veräußerung oder In-Bestand-Gabe des erst zu errichtenden Gebäudes geschlossen wird, wie dies beim typischen **Bauträgervertrag** im Sinn des BTVG der Fall ist, dann ist die – aus dem Vertragsabschluss resultierende – Vorlagepflicht an den Käufer bzw. Bestandnehmer zivilrechtlicher Natur. Die Z 4 und 5 des § 2 ordnen daher an, dass als „Verkauf“ auch ein Vertrag über den entgeltlichen Erwerb des Eigentums **an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude** und als „In-Bestand-Gabe“ auch ein Vertrag über den Erwerb eines Bestandrechts an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude anzusehen ist. Dies ist unproblematisch, weil es technisch durchaus möglich ist, einen Energieausweis für ein erst zu errichtendes Gebäude auf Grundlage der Planungsunterlagen zu erstellen. Im Übrigen ist es aus genau diesem Grund auch entbehrlich, von der Erleichterungsregel in Artikel 12 Abs. 3 der Gebäuderichtlinie 2010 Gebrauch zu machen, wonach bei Verkauf oder Vermietung eines erst zu errichtenden Gebäudes zunächst eine Einschätzung der künftigen Gesamtenergieeffizienz ausreichend ist.

2. Artikel 12 der Richtlinie verwendet die Begriffe „**Verkauf**“ und „**Vermietung**“, ohne sie näher zu definieren. Sie sind aber jedenfalls **unionsrechtlich autonom auszulegen** und können nicht einfach nach ihrer Bedeutung im österreichischen Zivilrecht verstanden werden. Daher ist davon auszugehen, dass als „**Verkauf**“ im Sinn der Richtlinie jeder entgeltliche Vertrag über den Erwerb des Eigentums, also etwa auch ein Tausch im Sinn des innerstaatlichen Zivilrechts, gemeint ist. Im neuen EAVG 2012 wurde das Kriterium der Entgeltlichkeit nun zur Klarstellung explizit in den Gesetzestext aufgenommen (§ 2 Z 4). Eine Schenkung ist demnach von der Vorschrift nicht erfasst. Gleiches gilt aber auch etwa für die Zwangsversteigerung oder eine freiwillige Feilbietung, weil es sich dabei nicht um einen Vertrag handelt. Ebenso wenig kommt eine Energieausweisvorlagepflicht bei einem Erbteilungsübereinkommen zum Tragen, denn dabei handelt es sich zwar um einen Vertrag, aber um einen solchen über die Verteilung des Nachlassvermögens, das den Erben quotenmäßig ohnehin bereits zukommt; hier geht es also nicht darum, die Entscheidung über einen heranstehenden Erwerb durch Vorlage des Energieausweises auf eine umfassendere Informationsgrundlage zu stellen.

Der in der Richtlinie verwendete Begriff der „**Vermietung**“ schließt auch die Verpachtung mit ein, zumal bei der Bildung der deutschsprachigen Begriffe in der Richtlinie nicht etwa im Sinn des § 1091 ABGB differenziert wurde. Somit bietet sich bei der österreichischen Umsetzung der Überbegriff der „In-Bestand-Gabe“ an, der zwar vom allgemeinen Sprachgebrauch etwas weiter entfernt ist, aber durch die Zusammenfassung von Vermietung und Verpachtung eine Verkürzung des Normtextes ermöglicht. Die Alternative, Vermietung und Verpachtung, Vermieter und Verpächter sowie Mieter und Pächter immer im „Doppelpack“ zu nennen, würde den Gesetzestext unnötig anschwellen lassen und dessen Lesbarkeit

erschweren. Vom Begriff der In-Bestand-Gabe werden etwa auch alle Formen des Immobilienleasings erfasst. Nicht unter diesen Begriff fallen jedoch kurzfristige Vermietungen zu Pauschalpreisen, wie sie im Tourismusgewerbe üblich sind, also etwa die Vergabe von Hotelzimmern oder Ferienwohnungen für wenige Tage oder Wochen. Auf derartige touristische Leistungen ist wohl auch die Richtlinie nicht anzuwenden, zumal bei ihnen die Vorlage eines Energieausweises wenig sinnvoll wäre. Schließlich sind auch Vorgänge wie die Abtretung der Hauptmietrechte nach § 12 MRG oder der Eintritt in den Mietvertrag gemäß § 14 MRG nicht unter den Begriff der „In-Bestand-Gabe“ zu subsumieren, weil dazu ja kein vertragliches Zutun des Vermieters erforderlich ist.

Zu § 3

1. Diese Bestimmung dient der Umsetzung von Artikel 12 Abs. 4 der Richtlinie, wonach die Mitgliedstaaten dafür Sorge zu tragen haben, dass bei Verkauf oder Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, für die ein Energieausweis vorliegt, bereits in den Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen in den kommerziellen Medien der im Energieausweis angegebene „Indikator“ der Gesamtenergieeffizienz genannt wird. Zur Vermeidung von Missverständnissen über die Reichweite dieser Richtlinienbestimmung sei erwähnt, dass die aus der Formulierung „für die ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorliegt“ allenfalls zu vermutende Einschränkung der Anwendung dieser Regelung nur auf Gebäude mit bereits präexistenten Energieausweisen nicht zutrifft. Die fragliche Wendung ist nämlich nicht dahin zu verstehen, dass die Bestimmung nur für solche Gebäude gälte, für die bereits früher aus irgendwelchen anderen Gründen als dem nunmehrigen Verkaufs- oder Vermietungswunsch ein Energieausweis ausgestellt worden wäre. Die Richtlinie geht nämlich davon aus, dass für alle Gebäude oder Gebäudeteile ein Energieausweis auszustellen ist, die gebaut, verkauft oder an einen neuen Mieter vermietet werden (Artikel 12 Abs. 1 Buchstabe a).

2. Gemäß § 3 ist daher – soweit keine Ausnahme nach § 5 gegeben ist – in Immobilieninseraten in Zeitungen oder elektronischen Medien, in denen ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten wird, auch der **Heizwärmebedarf** und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Im Ministerialentwurf war noch vorgesehen gewesen, dass „die Energieeffizienzklasse des Objekts auf der Skala des Energieausweises anzugeben“ sei. Allerdings war schon bei Erstellung des Ministerialentwurfs klar, dass erstens diese Anordnung noch einer Konkretisierung bedürfe und dass zweitens im Rahmen einer solchen Konkretisierung vom Erfordernis der Wiedergabe der farbigen Skala in Immobilieninseraten abzugehen sein würde. Letzteres würde nämlich Kosten verursachen, die zur Bedeutung der Energieeffizienz für die Kauf- oder Anmietungsentscheidung außerhalb jeden vernünftigen Verhältnisses stünden. Um ein möglichst genaues Bild darüber zu gewinnen, welche Energiekennzahlen für den Nachfrager besonders aussagekräftig sind und daher Bestandteil von Immobilieninseraten sein sollten, führte das Bundesministerium für Justiz im Rahmen der Arbeiten zur Vorbereitung der Gesetzesvorlage eingehende Beratungen mit den energietechnischen Experten der Länder, wofür das Österreichische Institut für Bautechnik das geeignete Forum bot. Bei diesen Beratungen wurde schließlich entschieden, dass nicht sämtliche vier Indikatoren, die nach der neuen OIB-Richtlinie auf der Skala des Energieausweises aufscheinen müssen, auch in Immobilieninseraten angegeben werden müssten. Man beschränkte sich zur Vermeidung hoher Zusatzkosten für solche Inserate auf zwei Indikatoren, nämlich eben auf den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor, und dies aus unterschiedlichen Gründen: Der Heizwärmebedarf ist der in Österreich schon am längsten eingeführte und unter Nichttechnikern verhältnismäßig bekannteste Kennwert, zugleich auch derjenige, der schon nach der früheren OIB-Richtlinie in der Skala des Energieausweises anzugeben war; er ist trotz verhältnismäßig geringerer Aussagekraft aus den genannten Gründen unverzichtbar. Ganz anders liegt es beim Gesamtenergieeffizienz-Faktor: Er gibt wesentlich genauer Auskunft über den gesamten Energiebedarf eines Gebäudes; deshalb soll auch er in Immobilieninseraten aufscheinen. Freilich handelt es sich bei ihm um einen neu entwickelten Energieindikator (im Übrigen um eine österreichische Kreation), der erst bekannt gemacht werden muss. Es wird also noch einiges an Aufklärungsarbeit darüber zu leisten sein, welche Bedeutung der Gesamtenergieeffizienz-Faktor hat; und eine derartige, breitenwirksame Aufklärung ist nach Auskunft der Länderexperten für die nächste Zukunft auch vorgesehen.

Die Angabe etwa auch des Primärenergiebedarfs oder der Kohlendioxidemissionen in Immobilieninseraten ist nicht erforderlich.

An dieser Stelle sei noch auf die **Übergangsbestimmung des § 10 Abs. 3** hinzuweisen: Gemäß § 10 Abs. 2 letzter Satz behalten Energieausweise, die im Einklang mit der Gebäuderichtlinie 2002/91/EG erstellt wurden, für eine Dauer von zehn Jahren ab ihrer Erstellung ihre Gültigkeit auch für die nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 zu erfüllenden Pflichten. Wenn nun ein Verkäufer oder Bestandgeber beabsichtigt, seine Vorlage- und Aushändigungspflicht noch mit einem solchen alten, aber noch gültigen Ausweis zu erfüllen, steht ihm für ein allfälliges Immobilieninserat noch kein

Gesamtenergieeffizienz-Faktor zur Verfügung, weil es sich dabei ja um eine ganz aktuelle technische Neuschöpfung handelt. Deshalb reicht es in einem solchen Fall gemäß § 10 Abs. 3 aus, im Immobilieninserat nur den Heizwärmebedarf anzugeben.

3. Die Angabe von Heizwärmebedarf und Gesamtenergieeffizienz-Faktor in Immobilieninseraten kann **so kostenschonend wie möglich** geschehen: Die Wiedergabe der färbigen Skala des Energieausweises ist nicht vonnöten. Die beiden Indikatoren können mit ihren Abkürzungen „HWB“ und „f_{GEE}“ genannt werden; es ist also nicht notwendig, das gesamte Wort auszuschreiben. Der Heizwärmebedarf kann ohne die zugehörigen physikalischen Einheiten „kWh/m²a“ angeführt werden; im Zweifel muss sich ein Interessent eben erkundigen, was der angegebene HWB-Wert bedeutet. Es reicht weiters aus, den Heizwärmebedarf ohne die rechnerisch ermittelten Ziffern hinter dem Komma anzugeben; die Kommastellen sind für die Entscheidung des Nachfragers ohne Relevanz. Eine gesetzeskonforme Information im Rahmen eines Immobilieninserats könnte beispielsweise lauten: „HWB 22, f_{GEE} 0,93“.

4. Im Ministerialentwurf war in § 3 noch die Angabe der Energieeffizienzklasse „des Objekts“ gefordert. Mit diesem verkürzten Begriff war jenes „Objekt“ gemeint, das zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten wird, also entweder das Gebäude als Ganzes oder bloß ein Nutzungsobjekt. Im Begutachtungsverfahren führte diese Verkürzung jedoch zu Missverständnissen dahin, dass hier nun doch wieder vom gebäudebezogenen Ansatz abgegangen würde und bei Anbietung eines Nutzungsobjekts doch jedenfalls der Kennwert für dasselbe angeführt werden müsse, hier also die Angabe des Kennwerts für das gesamte Gebäude nicht ausreiche. Um solche Missverständnisse von vornherein auszuschließen, wird nun in § 3 die Wendung **„des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts“** verwendet. Das bedeutet, dass es bei Anbietung nur eines Nutzungsobjekts – korrespondierend zur Regelung des § 4 Abs. 2 – möglich ist, die Energiekennzahlen entweder des gesamten Gebäudes oder des jeweiligen Nutzungsobjekts zu nennen, je nachdem, welcher Energieausweis dem Inserenten zur Verfügung steht.

5. Die spezifische Informationspflicht im Zusammenhang mit Immobilieninseraten trifft zunächst denjenigen, der das Gebäude oder Nutzungsobjekt zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme anbietet, also den (späteren) Verkäufer oder Bestandgeber. Zumeist wird dies der Eigentümer der Liegenschaft sein, doch kann eine In-Bestand-Gabe einer Liegenschaft auch durch Personen mit einer anderen Rechtsposition, etwa den Fruchtnießer, geschehen. Im zweiten Satz des § 3 wird diese Informationspflicht aber auch auf den vom Verkäufer oder Bestandgeber beauftragten Immobilienmakler ausgedehnt, der in Erfüllung seines Maklerauftrags die Anzeige schaltet. Dieser Ausdehnung liegt die Erwägung zugrunde, dass in der Praxis ein großer Teil der Inserate von Immobilienmaklern in Auftrag gegeben wird, weshalb die Anordnung des § 3 hinsichtlich ihres Adressatenkreises unvollständig wäre, wenn nur der Abgeber der Liegenschaft oder des Nutzungsobjekts als Informationspflichtiger genannt würde. Allerdings ist die Informationspflicht des Immobilienmaklers gegenüber jener des Abgebers insofern eingeschränkt, als ihre verwaltungsstrafrechtliche Sanktionierung für eine bestimmte Fallkonstellation ausgeschlossen ist: Ein Verstoß gegen die Informationspflicht des § 3 ist gemäß § 9 Abs. 1 mit einer Verwaltungsstrafe bedroht. Ein Immobilienmakler ist jedoch trotz einer Verletzung dieser Informationspflicht dann straflos, wenn er sich im Rahmen seiner Möglichkeiten um die Erfüllung dieser Pflicht bemüht hat, diese Bemühungen jedoch erfolglos waren; wenn er also seinen Auftraggeber über die Pflicht zur Angabe der Energiekennzahlen aufgeklärt und ihn zu deren Bekanntgabe bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. In einem solchen Fall braucht der Immobilienmakler nicht etwa anstelle seines belehrungsresistenten Auftraggebers selbst einen Energieausweis einzuholen, um der Informationspflicht nach § 3 nachkommen zu können. Er muss auch nicht etwa von der Schaltung des Immobilieninserats und damit von der Erfüllung seines Maklerauftrags Abstand nehmen, sondern kann in dieser Konstellation sanktionslos die Immobilienanzeige ohne Bekanntgabe der Indikatoren in Auftrag geben. Freilich kann in diesem Fall der Auftraggeber selbst wegen Verletzung der Informationspflicht nach § 3 verwaltungsstrafrechtlich belangt werden.

6. In den Gesprächen, die vor der Erstellung dieses Entwurfs mit den davon berührten Interessengruppen geführt wurden, wurde auch die Frage erörtert, ab welchem Zeitpunkt bzw. welcher Konkretisierungsstufe bei einem mehrphasigen Geschehen zur Ankündigung eines Immobilienprojekts und zu dessen Realisierung bereits von einem Angebot im Sinn des § 3 gesprochen werden könne. Dabei geht es um Fälle, in denen ein geplantes Bauprojekt in einer Anzeige zunächst noch ganz allgemein beschrieben und angekündigt wird und die konkrete Interessentensuche erst mit späteren Inseraten in Angriff genommen wird. Hier wird danach zu unterscheiden sein, ob die fragliche Anzeige ihrer Gestaltung nach bereits darauf abzielt, dass sich konkrete Personen mit Vertragsinteresse beim Bauträger melden sollten, was bei einer bloßen Ankündigung des künftigen Bauvorhabens in der Regel noch nicht der Fall sein wird. Die Nennung eines Preises im Inserat indiziert aber jedenfalls das Überschreiten dieser

Schwelle; umgekehrt kann aus der Nichtnennung eines Preises aber keinesfalls darauf geschlossen werden, dass die Angabe der Indikatoren im Inserat nicht erforderlich wäre.

7. Bei den Beratungen, die der Erstellung der Gesetzesvorlage vorangingen, wurde die Frage gestellt, ob etwa eine Schautafel in der Auslage eines Immobilienmaklers oder eines Bauträgers, auf der ein angebotenes Haus oder eine solche Wohnung dargestellt werde, auch ein „Druckwerk“ im Sinn des § 3 sei und daher auch darauf der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor anzugeben wären. Dazu ist zu bemerken, dass § 3 ja ausweislich seiner Überschrift von „**Anzeigen in Druckwerken**“ handelt, eine solche Schautafel aber schon nach allgemeinem Sprachgebrauch nicht als „Anzeige in einem Druckwerk“ aufzufassen ist. Im Übrigen sei auf die Begriffsbestimmung in § 1 Abs. 1 Z 4 Mediengesetz hingewiesen.

8. Im Begutachtungsverfahren wurde darauf hingewiesen, es komme gar nicht so selten vor, dass im Inland Inserate über **im Ausland** (und zwar auch außerhalb der EU) **gelegene Liegenschaften** geschaltet würden. Wegen des funktionalen Zusammenhangs zwischen der Informationspflicht in Immobilieninseraten einerseits und der Vorlage- und Aushändigungspflicht andererseits wird § 3 in solchen Fällen einschränkend zu verstehen sein: Wird beispielsweise eine bebaute Liegenschaft in den USA angeboten, so braucht im inländischen Inserat keine Energiekennzahl angegeben zu werden. Dies ergibt sich im Übrigen auch aus der Systematik der Gebäuderichtlinie 2010. Artikel 12 Abs. 4 der Richtlinie – auf den oben zu Punkt 1 eingegangen wurde – fordert die Angaben in den Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen nur bei Verkauf oder Vermietung von Gebäuden, für die ein Energieausweis vorliegt. Diese Richtlinienanordnung ist – siehe die Ausführungen in Punkt 1 – richtigerweise so zu verstehen, dass die Informationspflicht bei Immobilieninseraten an die Pflicht zur Vorlage und Aushändigung eines Energieausweises gekoppelt ist. Da für ein Gebäude in den USA eine solche Pflicht (zumindest nach Unionsrecht) zu verneinen ist, kommt dafür auch die Informationspflicht nach § 3 nicht zum Tragen. Anders verhält es sich mit einem Gebäude beispielsweise in Frankreich (also in einem anderen EU-Mitgliedstaat). Hier gilt die unionsrechtliche Vorlage- und Aushändigungspflicht und daher auch die Informationspflicht nach § 3. Freilich – wenn der Energieausweis beispielsweise nach den französischen Umsetzungsbestimmungen zur Gebäuderichtlinie zwar den Heizwärmebedarf als Energieindikator enthält, nicht aber den Gesamtenergieeffizienz-Faktor (was fast mit Sicherheit anzunehmen ist, weil es sich dabei ja – wie erwähnt – um eine österreichische Schöpfung handelt), dann reicht für das inländische Inserat die Angabe nur des Heizwärmebedarfs aus.

Zu § 4

1. Die in § 4 geregelte Vorlage- und Aushändigungspflicht ist das **Kernstück des EAVG 2012**. § 4 Abs. 1 enthält die allgemeine Regelung, die sowohl für das Gebäude als Ganzes als auch – grundsätzlich (nämlich vorbehaltlich der Regelung des Abs. 2) – für das einzelne Nutzungsobjekt gilt. Der Verkäufer bzw. Bestandgeber hat dem potentiellen Käufer bzw. Bestandnehmer, bevor dieser eine bindende Vertragserklärung abgibt, einen – den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften entsprechenden – Energieausweis vorzulegen. Entsprechend den Vorgaben der Richtlinie darf der **Energieausweis** zu diesem Zeitpunkt **höchstens zehn Jahre alt** sein. Wie schon zu § 2 Z 3 erwähnt, behalten Energieausweise, die noch auf Grundlage der Gebäuderichtlinie 2002 ausgestellt wurden, bis zum Ablauf ihrer zehnjährigen Gültigkeitsdauer ihre Wirksamkeit und sind daher auch so lange unter dem Blickwinkel des neuen Rechts ausreichend (vgl. § 10 Abs. 2 letzter Satz).

2. Während der Vertragsverhandlungen beschränkt sich die Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers zunächst darauf, dem Vertragsinteressenten den **Energieausweis zu zeigen**. Dabei muss dem Interessenten Gelegenheit gegeben werden, so weit vom Inhalt des Energieausweises Kenntnis zu nehmen, dass er diesen in seine Vertragsüberlegungen miteinbeziehen kann. Um diesen Gedanken auch im Gesetzestext zu verankern, wurde als Ergebnis der Beratungen, die der Erstellung dieser Gesetzesvorlage vorangingen, die Wendung „bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung“ durch die Wendung „**rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung**“ ersetzt. Eine zeitliche Konkretisierung dieses Rechtzeitigkeitserfordernisses im Gesetz wäre nicht sinnvoll, weil dabei die jeweiligen Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. „Rechtzeitig“ bedeutet nicht etwa, dass dem Interessenten der Energieausweis schon Tage vor dem Vertragsabschluss vorgelegt werden müsste; wenige Sekunden davor wäre aber jedenfalls zu wenig. Der Interessent muss in die Lage versetzt werden, den Energieausweis in Ruhe durchzusehen und sich mit seinen Inhalten auseinanderzusetzen.

3. Wenn es dann zum Vertragsabschluss kommt, ist dem nunmehrigen Vertragspartner der **Energieausweis** (oder eine **vollständige Kopie** davon) auch **auszuhändigen**. Nur so erlangt schließlich der Käufer oder Mieter bzw. Pächter die Möglichkeit, den Energieausweis seinerseits weiterzugeben, wenn er das Gebäude oder das Nutzungsobjekt weiterverkauft oder untervermietet bzw. unterverpachtet. Im Begutachtungsverfahren wurde angeregt, das Ausreichen einer vollständigen Kopie des

Energieausweises nicht bloß in den Erläuterungen zu erwähnen, sondern im Gesetzestext festzuschreiben; diese Anregung wurde aufgegriffen. Ebenfalls aus dem Begutachtungsverfahren stammt ein weiterer, nun in der Gesetzesvorlage umgesetzter Vorschlag, nämlich in zeitlicher Hinsicht ein klareres Regime für die Aushändigungspflicht und für die Abhilfemöglichkeiten des Käufers oder Bestandnehmers nach § 7 Abs. 2 vorzusehen. Für beide Seiten wären eindeutige gesetzliche Vorgaben darüber wünschenswert, innerhalb welcher Fristen welche Handlungen zu setzen wären bzw. ab wann und wie lange die Rechtsbehelfe des Käufers oder Bestandnehmers bestünden. Deshalb wird nun in § 4 Abs. 1 angeordnet, dass der Energieausweis bzw. dessen Kopie **binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss** auszuhändigen ist. Wenn der Verkäufer oder Bestandgeber seiner Aushändigungspflicht nicht innerhalb dieser Frist nachkommt, stehen dann dem Käufer oder Bestandnehmer die Abhilfemöglichkeiten nach § 7 Abs. 2 zu Gebote.

Dass nun auch durch die unionsrechtliche Vorgabe explizit die Verpflichtung auch zur Aushändigung zumindest einer Kopie des Energieausweises verlangt wird und welche Überlegungen sich daraus für die österreichische Umsetzung ergeben, wurde bereits im Allgemeinen Teil der Erläuterungen dargelegt; diesbezüglich sei auf deren Punkt C.3 verwiesen.

4. § 4 Abs. 2 enthält eine Sonderregelung für den **Verkauf oder die In-Bestand-Gabe bloß eines Nutzungsobjekts**, nämlich eine erleichternde Anordnung darüber, auf welche Weise der Verkäufer oder Bestandgeber des Objekts seine Vorlage- und Aushändigungspflicht nach Abs. 1 erfüllen kann. Entsprechend dem auch unter dem Regime der Gebäuderichtlinie 2010 beibehaltenen „gebäudebezogenen Ansatz“ (siehe dazu die Regierungsvorlage zum EAVG, 1182 BlgNR 22. GP 3f.) wird es in § 4 Abs. 2 dem Verkäufer bzw. Bestandgeber im Fall des Verkaufs oder der In-Bestand-Gabe eines Nutzungsobjekts freigestellt, entweder einen **Energieausweis über dieses Nutzungsobjekt** oder einen Energieausweis über ein **vergleichbares Nutzungsobjekt** im selben Gebäude **oder** einen Ausweis über die **Gesamtennergieeffizienz des gesamten Gebäudes** vorzulegen. In der Regel wird in der Praxis daher wohl nur ein Energieausweis für das gesamte Gebäude erstellt und im Fall des Verkaufs oder der In-Bestand-Gabe einzelner Nutzungsobjekte vorgelegt und ausgehändigt werden. Für die „Vergleichbarkeit“ eines Nutzungsobjekts im Sinn des § 4 Abs. 2 sind Parameter heranzuziehen, die energietechnisch von Bedeutung sind, wie zum Beispiel die Lage innerhalb eines Gebäudes, die Art der Isolierung oder die Art der Beheizung. Zur Vermeidung von Missverständnissen sei schließlich erwähnt, dass die Regelung des § 4 Abs. 2 für die Transaktion bloß eines Nutzungsobjekts die Anordnungen des § 4 Abs. 1 nur hinsichtlich des Gegenstands des vorzulegenden oder auszuhändigenden Energieausweises erweitert. Im Übrigen sind aber selbstverständlich auch hier die Vorgaben des § 4 Abs. 1 einzuhalten: Auch hier darf der Energieausweis höchstens zehn Jahre alt sein; auch hier ist der Energieausweis bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers des Nutzungsobjekts diesem vorzulegen und ihm nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

5. Im gedanklichen Ansatz ähnlich der Erleichterungsregel für einzelne Nutzungsobjekte (in Artikel 11 Abs. 6 der Richtlinie) enthält die Richtlinie in Artikel 11 Abs. 7 eine noch spezifischere Sonderbestimmung für **Einfamilienhäuser**, wonach für diese der Energieausweis auch auf der Grundlage der Bewertung eines anderen repräsentativen Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und tatsächlicher Energieeffizienz ausgestellt werden kann. Diese Richtlinienvorgabe wird in § 4 Abs. 3 umgesetzt. Im Lichte des Begutachtungsverfahrens wurde diese Bestimmung um das auch in der Richtlinie genannte Erfordernis ergänzt, dass der **Ausweisersteller** die **Ähnlichkeit** des zu verkaufenden oder in Bestand zu gebenden Gebäudes mit dem Vergleichsgebäude **bestätigt**. Diese Ähnlichkeitsbestätigung muss sich auf die **Gestaltung**, die **Größe** und die **Energieeffizienz** der Gebäude beziehen (diese Parameter wurden aus der Richtlinie übernommen), aber auch auf die **Lage** und das **Standortklima** der Gebäude, denn die letztgenannten Einflussgrößen sind für die technische Vergleichbarkeit von besonderer Wichtigkeit.

In der Gebäuderichtlinie 2010 wird die Erleichterung so konstruiert, dass der Energieausweis für das zu verkaufende oder in Bestand zu gebende Gebäude „auf der Grundlage der Bewertung eines anderen repräsentativen Gebäudes ... ausgestellt“ werden kann. Das könnte man sich so vorstellen, dass zunächst der Energieausweis für das Vergleichsgebäude erstellt und in der Folge auf dessen Grundlage ein neuer Energieausweis für das anzubietende Gebäude angefertigt wird. Auch ein solcher Vorgang fände in der Bestimmung des § 4 Deckung. Praxisnäher und noch einfacher ist es jedoch, den für das Vergleichsgebäude hergestellten Energieausweis direkt für das anzubietende Gebäude zu nutzen. Genau dieser Vorgang wird in § 4 Abs. 3 zugelassen, dies allerdings unter der im zweiten Satz der Bestimmung genannten Voraussetzung einer Bestätigung der Gebäudeähnlichkeit durch den Ausweisersteller; ob diese Bestätigung direkt auf den Energieausweis angebracht oder in einer gesonderten Urkunde erteilt wird, spielt dabei keine Rolle.

6. Im Ministerialentwurf wurden Fertigteilhäuser als ein typisches Beispiel für die Erleichterungsregelung des § 4 Abs. 3 genannt. Die nachfolgenden Erörterungen mit den energietechnischen Experten haben jedoch ergeben, dass das in dieser Allgemeinheit nicht gesagt werden kann, weil etwa der Energieausweis für ein in Vent errichtetes Fertigteilhaus nicht zutreffenderweise auf ein baugleiches Fertigteilhaus in Andau „umgelegt“ werden kann; hier fehlt es nämlich eindeutig an einer Ähnlichkeit des Standortklimas. Um dies klarzustellen, werden in § 4 Abs. 3 zweiter Satz auch explizit die **Lage** und das **Standortklima** als wichtige Parameter der Vergleichbarkeit erwähnt. Bei Fertigteilhäusern müssen daher für die Anwendbarkeit der Erleichterungsregelung auch insofern gleiche Rahmenbedingungen vorherrschen.

Die Bestimmung des § 4 Abs. 3 bezieht sich entsprechend ihrem unionsrechtlichen Vorbild in Artikel 11 Abs. 7 der Gebäuderichtlinie 2010 nur auf Einfamilienhäuser. Es scheint aber denkbar, diese Erleichterungsregel per analogiam auch zum Beispiel für identische Baukörper einer mehrgliedrigen und mehrgeschoßigen Wohnhausanlage nutzbar zu machen.

Zu § 5

1. Die Gebäuderichtlinie 2010 räumt den Mitgliedstaaten die Möglichkeit ein, für bestimmte, in Artikel 4 Abs. 2 genannte Gebäudekategorien Ausnahmen einerseits von der Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises und andererseits von der Verpflichtung zur Vorlage und Aushändigung desselben und damit auch von der Pflicht zur Angabe des Energieindikators in kommerziellen Medien vorzusehen (Artikel 12 Abs. 6). Anders als im bisherigen EAVG wird nun die korrespondierende Ausnahmebestimmung im innerstaatlichen Recht nicht mehr über einen Verweis auf die jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften über die Ausnahme von der Ausstellung des Energieausweises konstruiert, sondern wird nun eine **eigenständige, von den Länderregelungen unabhängige Ausnahmebestimmung** geschaffen; zu den Erwägungen hierüber sei auf die Ausführungen im Allgemeinen Teil, Punkt C.5.a, verwiesen.

2. Bei der Etablierung innerstaatlicher Ausnahmeregelungen im Rahmen des neuen EAVG 2012 ist zu beachten, dass die Richtlinie in ihrem Artikel 4 Abs. 2 nur Ausnahmemöglichkeiten eröffnet, von denen die Umsetzungsgesetzgeber entweder Gebrauch machen können oder auch nicht. Bei den Vorarbeiten zur Erstellung dieses Gesetzentwurfs ergaben sich nun Ansatzpunkte dafür, im Rahmen der innerstaatlichen Bestimmungen zur Vorlage und Aushändigung des Energieausweises nicht einfach in Pausch und Bogen Gebrauch von diesen Ausnahmemöglichkeiten zu machen, sondern dabei eher reduktiv zu differenzieren. Einerseits haben in den Vorgesprächen auch die Vertreter der Länder deutlich gemacht, dass sie im Sinn einer verbesserten Effizienz der Bestimmungen zum Energieausweis ihrerseits eher zurückhaltend bei der Statuierung von Ausnahmen vorgehen wollten; im Besonderen bezog sich dies beispielsweise auf die Ausnahmemöglichkeit hinsichtlich denkmalgeschützter Gebäude. Andererseits zeigte sich auch in den Gesprächen mit den beteiligten Interessengruppen, dass überwiegend durchaus ein Interesse an einer verbreiterten Anwendbarkeit des Regulativs zum Energieausweis besteht. Aus diesen Gründen wurde in der bundesautonomen Ausnahmeregelung des § 5 **keine Exemption von denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden in entsprechenden Zonen** mehr vorgesehen, zumal gerade diese Ausnahmekonstellation ja auch ein Einfallstor für äußerst fragwürdige Ausnahmeregelungen in verschiedenen Landesrechten war. Und es ist auch nicht einzusehen, warum etwa beim Verkauf eines denkmalgeschützten Gebäudes dem Kaufinteressenten kein Energieausweis vorgelegt werden sollte; die Information potentieller Vertragspartner über den energietechnischen Zustand eines Gebäudes hat ja mit den Anliegen des Denkmalschutzes nicht das Geringste zu tun; denkmalschutzrechtliche Beschränkungen stehen also einer solchen Informationspflicht weder formal noch inhaltlich in irgendeiner Weise entgegen.

3. Das im Ministerialentwurf konzipierte Ausnahmeregulativ wurde allerdings auf Grund der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens und auf Grund der Gespräche im Österreichischen Institut für Bautechnik noch modifiziert und erweitert. Dahinter stand einerseits das Anliegen, so weit wie möglich Konvergenz mit der neuen OIB-Richtlinie zu erzielen (die in ihrem Punkt 1.2 ebenfalls Aussagen über Ausnahmen vom Erfordernis eines Energieausweises trifft), und andererseits die Bereitschaft, sachlich begründeten Forderungen zu entsprechen. Über vielfachen Wunsch wurden in die Ausnahmebestimmung zwei Fallkonstellationen aufgenommen, die in der Gebäuderichtlinie 2010 gar nicht explizit als Ausnahmen genannt sind, nämlich die neuen Z 1 und 2 des § 5 über bloß frostfrei gehaltene Gebäude und Abbruchgebäude; warum diese Exemtionen dennoch richtlinienkonform sind, wird sogleich dargelegt. Soweit mit den darauf folgenden fünf Ziffern des § 5 von den Ausnahmemöglichkeiten des Artikels 4 Abs. 2 der Richtlinie (in Verbindung mit Artikel 12 Abs. 6) Gebrauch gemacht wurde, entsprechen diese Ausnahmetatbestände – von verschiedenen Vereinfachungen in der Formulierung abgesehen – inhaltlich den jeweiligen Vorbildern in der Richtlinie.

4. **Z 1** nimmt **bloß frostfrei gehaltene Gebäude** von den Pflichten des EAVG 2012 aus; die dazu in der korrespondierenden Ausnahme der OIB-Richtlinie gegebene Konkretisierung, dass bloße Frostfreiheit

eine Beheizung bis maximal 5 Grad Celsius Raumtemperatur bedeute, ist hier im Gesetzestext entbehrlich. Weiters werden in **Z 2** – hier aber nur für den Fall des beabsichtigten Verkaufs, nicht auch für den Fall der beabsichtigten In-Bestand-Gabe – solche Gebäude ausgenommen, die **auf Grund ihres schlechten Erhaltungszustands objektiv abbruchreif** sind. Hier muss allerdings zur Vermeidung von Umgehungen noch die Voraussetzung hinzutreten, dass – soweit es um die ansonsten bestehende Informationspflicht bei Immobilieninseraten nach § 3 geht – das Gebäude im Inserat als abbruchreif bezeichnet wird, beziehungsweise dass – soweit es um die ansonsten bestehende Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4 geht – bei Abschluss des Kaufvertrags der Käufer etwa durch eine entsprechende Klausel im Vertragsdokument seine Absicht zum Ausdruck bringt, das Gebäude innerhalb der kommenden drei Jahre auch tatsächlich abzubrechen.

Für diese beiden Ausnahmen findet sich in der Gebäuderichtlinie 2010 kein unmittelbares Vorbild. Die unionsrechtliche **Grundlage** für diese Ausnahmen bildet aber die Definition von „Gebäude“ in Artikel 2 Z 1 der Richtlinie, die verlangt, dass das **Innenraumklima unter Einsatz von Energie konditioniert** wird (vgl. auch § 2 Z 1 EAVG 2012). Bei Berücksichtigung der Zwecke, die die Gebäuderichtlinie verfolgt, kann einem nicht konditionierten Gebäude (für das die Richtlinie nicht gilt) durchaus ein Gebäude gleichgehalten werden, das lediglich bei sehr niedrigen Außentemperaturen so weit beheizt wird, dass etwa ein Einfrieren von Wasserleitungen verhindert wird. In einem solchen Fall wäre es sinnwidrig und unnötiger Aufwand, bei Verkauf oder In-Bestand-Gabe einen Energieausweis zu verlangen, weil hier der energietechnische Zustand des Gebäudes auf die Nachfragerentscheidung keinen Einfluss hat und deshalb ein Energieausweis für einen Interessenten keinen relevanten Erkenntnisgewinn bietet. Ähnlich verhält es sich bei einem Gebäude, das objektiv abbruchreif ist und in diesem Zustand zum Verkauf angeboten wird, wenn der Käufer beim Kaufvorgang ohnehin seine Absicht erklärt, das Gebäude innerhalb von drei Jahren schleifen zu lassen. Hier ist kein vernünftiges Interesse an der Vorlage und Aushändigung eines Energieausweises erkennbar. Anders verhält es sich, wenn beispielsweise eine in einem solchen Gebäude gelegene Wohnung zur Vermietung angeboten wird; hier sollen die Mietinteressenten sehr wohl über den – in der Regel dann wohl auch energietechnisch – desolaten Gebäudezustand informiert werden.

5. Entgegen der bei der Ausarbeitung des Ministerialentwurfs angestellten Überlegungen wird in die Gesetzesvorlage nun doch eine Ausnahme für Gebäude aufgenommen, die für **Gottesdienste und religiöse Zwecke** genutzt werden (**Z 3**; vgl. Artikel 4 Abs. 2 Buchstabe b der Gebäuderichtlinie 2010). Zur Vermeidung von Umgehungen wird allerdings gefordert, dass es sich dabei um eine ausschließliche Nutzung zu solchen Zwecken handeln muss.

6. Die **Z 4** des § 5 entspricht Artikel 4 Abs. 2 Buchstabe c erster Fall der Gebäuderichtlinie 2010; in der OIB-Richtlinie findet sich eine gleich formulierte Ausnahme,

7. Die **Z 5** des § 5 entspricht Artikel 4 Abs. 2 Buchstabe c zweiter Fall der Gebäuderichtlinie 2010, der für das Vorliegen der Ausnahme einen „niedrigen Energiebedarf“ verlangt. Im Begutachtungsverfahren wurde mehrfach kritisiert, dass diese in den Entwurf aufgenommene Voraussetzung viel zu unbestimmt sei. Deshalb wurde nach einer Möglichkeit gesucht, diese Wendung zu konkretisieren. In der OIB-Richtlinie wurde eine solche Konkretisierung dahin unternommen, dass solche Anlagen und Gebäude ausgenommen sein sollten, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der Energie für die Raumheizung und Raumkühlung jeweils durch Abwärme abgedeckt wird, die unmittelbar im Gebäude entsteht. In etwas veränderter, nämlich angepasster Formulierung wurde diese Umschreibung in § 5 Z 4 übernommen.

8. Für die Exemption von **nur temporär genutzten Wohngebäuden** bietet Artikel 4 Abs. 2 Buchstabe d der Gebäuderichtlinie 2010 dem Umsetzungsgesetzgeber zwei zwar inhaltlich in etwa gleich gerichtete, in den Anknüpfungen aber unterschiedlich konstruierte Gestaltungsmöglichkeiten an. Als Ergebnis der Vorberatungen zum Gesetzentwurf mit den beteiligten Interessengruppen wird in **Z 6** die zweite Ausnahmealternative realisiert, weil sie wegen einer klaren Relation zum üblichen ganzjährigen Energiebedarf (nämlich der Relation von einem Viertel) genauer und fassbarer erscheint als die erste Alternative und weil sie überdies auch klarer zum Ausdruck bringt, worauf es in diesem Kontext wirklich ankommt (nämlich auf den verminderten Energiebedarf und nicht etwa auf die zeitlich verminderte Nutzung, die – wenn sie beispielsweise gerade in der Winterzeit liegt – nicht unbedingt maßgeblich sein muss). In der Formulierung dieser Ausnahmebestimmung wird auch klargestellt, dass es dafür nur auf die Art des Wohngebäudes als solcher und damit auf ein objektives Kriterium ankommt und nicht etwa auf den beispielsweise in einem Bestandvertrag festgelegten Vertragszweck oder die konkrete Vertragsdauer. Wenn also beispielsweise ein Wohngebäude nur für vier Sommermonate gemietet wird, hat dies für die Anwendbarkeit des EAVG 2012 keine Relevanz, sofern das Wohngebäude auch ganzjährig oder über mehrere Jahre gemietet werden könnte. Die Ausnahmebestimmung zielt vielmehr auf ihrer Art nach nur zur temporären Benützung bestimmte Gebäude, wie etwa Ferienhäuser, Badehütten oder ähnliche Objekte, ab.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass beispielsweise Pflegeheime oder Hotels nicht von den in diesem Gesetz verwendeten Begriff der In-Bestand-Gabe erfasst sind, weil der bestandvertragliche Aspekt (nämlich die Gebrauchsüberlassung) bei diesen Objekten nur einen Teil des gesamten Leistungsspektrums ausmacht und dabei typischerweise auch noch andere Leistungen, wie etwa die Pflege und Versorgung oder die Verköstigung, erbracht werden. Anderes gilt freilich etwa für Studentenheime, bei denen die Gebrauchsüberlassung zumindest ganz prominent vorherrscht.

In der OIB-Richtlinie wird bei der korrespondierenden Ausnahmeregelung auch ausgeführt, dass die Voraussetzung eines weniger als 25-prozentigen Energiebedarfs jedenfalls dann erfüllt sei, wenn das Wohngebäude zwischen 1. November und 31. März an nicht mehr als 31 Tagen genutzt werde. Dies kann für den Rechtsanwender eine nützliche Orientierungshilfe sein, muss hier aber nicht in den Gesetzestext übernommen werden.

9. Die Z 7 des § 5 entspricht Artikel 4 Abs. 2 Buchstabe e der Gebäuderichtlinie 2010. Die korrespondierende Ausnahme in der OIB-Richtlinie bezieht auch Zubauten von weniger als 50 m² ein. Dies bedeutet, dass man nach der OIB-Richtlinie für die Errichtung eines Zubaus unter 50 m² keinen Energieausweis benötigt – das EAVG 2012 spielt dafür zunächst keine Rolle, weil dieses ja nur den Verkauf und die In-Bestand-Gabe regelt. Wenn allerdings beispielsweise ein ursprünglich 45 m² großes Gebäude durch einen Zubau die Anwendungsschwelle des EAVG 2012 von 50 m² überschreitet und dann das derart vergrößerte Gebäude verkauft oder vermietet wird, muss dem potentiellen Vertragspartner ein Energieausweis vorgelegt werden. Diesfalls muss dann der Eigentümer des so vergrößerten Gebäudes eigens für den Verkaufs- oder Vermietungsvorgang einen Energieausweis erstellen lassen.

10. Abschließend sei zur Klarstellung noch auf Folgendes hingewiesen: Im Einleitungssatz des § 5 ist von „Gebäudekategorien“ die Rede. Nun umfasst im EAVG 2012 der Begriff des Gebäudes – wie bereits mehrmals ausgeführt – auch jenen des Nutzungsobjekts. Allerdings passen die hier getroffenen Ausnahmeregelungen größtenteils nicht auf einzelne Nutzungsobjekte: Eine einzelne Wohnung als solche kann nicht „abbruchreif“ sein, sondern nur das Gebäude, in dem sie sich befindet. In Z 5 wird auf „Industrieanlagen“ und „Nutzgebäude“, in Z 6 auf „Wohngebäude“, in Z 7 auf „frei stehende Gebäude“ abgestellt. An diesen Beispielen zeigt sich, dass diese – unmittelbar aus der Gebäuderichtlinie 2010 herrührenden – Ausnahmen doch nur für Gebäude und nicht auch für einzelne Nutzungsobjekte konzipiert sind.

Zu § 6

1. Im ersten Satz des § 6 wird festgelegt, dass die im vorgelegten Energieausweis angegebenen **Energiekennzahlen** für das Gebäude **als bedungene Eigenschaft** im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB gelten. Dies wird sich in konkreten Fällen zumeist auch aus der Vertragsauslegung gemäß § 914 ABGB ergeben, doch ist es dennoch sinnvoll, eine gesetzliche Klarstellung darüber vorzusehen. Zum zwingenden Charakter dieser Regelung und zur Frage, welche Handlungsspielräume den Vertragspartnern in diesem Kontext zur vertraglichen Regelung von Gewährleistungsansprüchen verbleiben, sei auf die nachfolgenden Ausführungen zu § 8 verwiesen.

2. Im Begutachtungsverfahren, in den vorbereitenden Gesprächen sowie bei einer Fachveranstaltung wurde dazu von mehreren Seiten auf zweierlei hingewiesen: Zum einen würden Energieausweise des öfteren nur auf Grund einer sehr oberflächlichen Befunderhebung erstellt, nicht selten sogar auf Basis einer bloßen „Ferndiagnose“, also ohne dass der Sachverständige das Gebäude persönlich in Augenschein nehme. Manche Ausweisersteller ließen die notwendige Sorgfalt vermissen. Bei etlichen erstellten Energieausweisen habe sich im Nachhinein herausgestellt, dass sie schlichtweg falsch seien, nämlich den tatsächlichen energietechnischen Zustand des Gebäudes bei weitem nicht zutreffend wiedergäben.

Zum anderen könne es aber selbst bei sorgfältiger, dem Stand der Technik entsprechender Vorgangsweise des Ausweiserstellers durchaus zu erheblichen Abweichungen zwischen den tatsächlichen Gegebenheiten und den ermittelten Werten kommen. Dies lasse sich vor allem daraus erklären, dass auch das von der OIB-Richtlinie vorgesehene Verfahren zur Ermittlung der Energiekennzahlen bestimmte Standardannahmen vorsehe, die mit den realen Werten im konkreten Einzelfall nicht immer übereinstimmten. So lege man beispielsweise für Kastenfenster im Altbau standardmäßig einen bestimmten U-Wert zugrunde, der von den Fenstern des konkret zu beurteilenden Gebäudes aber möglicherweise erheblich über- oder unterschritten werde. Wollte man solche Fehlerquellen ausschalten, so müsste man etwa materialtechnische Untersuchungen der Fenster oder beispielsweise „Probebohrungen“ zur exakten Feststellung des Innenlebens der Gebäudewände vornehmen. Das wäre jedoch mit nicht vertretbaren Kosten verbunden. Man stütze sich daher bei der Ausweiserstellung auf solche Standardannahmen, weshalb man sich auch darüber im Klaren sein müsse, dass die im Energieausweis aufscheinenden Kennwerte nicht punktgenaue Richtigkeit für sich beanspruchen könnten, sondern nur eine einigermaßen abgegrenzte Dimension aufzeigten, innerhalb derer sich die realen Werte

bewegten. Insofern gäben die ermittelten Werte nur eine gewisse Bandbreite an; und umgekehrt sei deshalb innerhalb dieser Bandbreite jeder ermittelte Wert im technischen Sinn auch „richtig“.

3. Das zu Punkt 2 Gesagte führte zu zwei Modifikationen der Gesetzesvorlage: Einerseits müssen angesichts der Klage über eine offenbar recht weit verbreitete Unzuverlässigkeit der Energieausweise die Ausweisersteller vom Gesetzgeber stärker in die Pflicht genommen werden. Diesem Zweck dient der zweite Satz des § 6, der unten in Punkt 5 näher erläutert wird. Andererseits wird nun bei der gesetzlichen Qualifikation der Energiekennzahlen des Ausweises als bedungene Eigenschaft darauf Bedacht genommen, dass diese Kennzahlen auch bei sorgfältiger Ausweiserstellung **nur innerhalb einer gewissen Bandbreite** Richtigkeit für sich in Anspruch nehmen können. Wenn also im Energieausweis beispielsweise ein Heizwärmebedarf von 68,32 kWh/m²a aufscheint, bedeutet dies, dass nicht etwa exakt dieser Wert bedungene Eigenschaft wäre, sondern vielmehr ein Heizwärmebedarf in der Größenordnung von X bis Y. Wie groß diese Bandbreite im konkreten Fall ist, kann nicht allgemein beantwortet werden, weil das von zahlreichen technischen Parametern abhängt. Wenn aber hier nur zum Zwecke der rechtlichen Darstellung beispielhaft von einer Bandbreite von 10 Prozent nach unten und nach oben ausgegangen wird (im Einzelfall ist die Größe dieser Bandbreite eine Sachverständigenfrage), so wäre etwa ein realer Heizwärmebedarf des Gebäudes von nur 74 kWh/m²a noch innerhalb dieser Bandbreite und wäre somit nicht als Mangel zu qualifizieren. Das Gebäude würde den vertraglichen Zusagen entsprechen und wäre somit mängelfrei. Nur bei einem außerhalb dieser Bandbreite gelegenen realen Heizwärmebedarf (zum Beispiel von 100 kWh/m²a) käme grundsätzlich ein gewährleistungsrechtliches Entstehen des Verkäufers oder Bestandgebers in Betracht. Und selbst dann wäre noch nach allgemeinem Gewährleistungsrecht zu beurteilen, ob in der Abweichung vom angegebenen Wert ein nach §§ 922 f. ABGB relevanter Mangel zu erblicken ist

4. Zu beachten ist, dass der Energieausweis **nur eine Aussage über die energietechnischen Eigenschaften** des Gebäudes enthält, aber – vergleichbar mit der Normverbrauchsangabe bei Kraftfahrzeugen – keine Garantie für einen bestimmten Energieverbrauch. Dieser hängt nämlich wesentlich vom Nutzerverhalten, von den äußeren Witterungsbedingungen und anderen unvorhersehbaren Umständen ab, für die der Verkäufer oder Bestandgeber nicht haftet.

5. Im Begutachtungsverfahren wurde angeregt, man solle doch nach dem Vorbild des § 13 BTVG die **unmittelbare Haftung des Ausweiserstellers gegenüber dem Ausweisvorlageberechtigten** anordnen. Nun ist zwar die Ausgangslage der genannten Bestimmung des BTVG mit der hier fraglichen Konstellation nicht ganz vergleichbar. Doch im Hinblick auf die berichteten Unzulänglichkeiten bei der Ausstellung von Energieausweisen (siehe oben zu Punkt 2) scheint es zweckmäßig, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Kreise durch eine im EAVG 2012 angesiedelte Haftungsregelung an ihre Sachverständigenhaftung (§ 1299 ABGB) und die möglichen Folgen eines auf mangelhafter Befundgrundlage erstellten und dadurch unrichtigen Energieausweises zu erinnern. Was nun die Haftung eines Ausweiserstellers gegenüber dem Käufer oder Bestandnehmer (mit denen der Ausweisersteller vertraglich nicht verbunden ist) anlangt, würde man – abhängig von den jeweiligen Umständen – eine solche unmittelbare Dritthaftung allenfalls auch aus den von der Judikatur dazu entwickelten Grundsätzen ableiten können, zumal ja der im Kontext des EAVG 2012 erstellte Energieausweis schon seiner primären Bestimmung nach dazu dient, einem Dritten vorgelegt und ausgehändigt zu werden und diesem als Beurteilungsgrundlage für seine Kauf- oder Anmietungsentscheidung zur Verfügung zu stehen. Zur Klarstellung wird diese Dritthaftung aber explizit im Gesetzestext vorgesehen.

Wenn in § 6 zweiter Satz von einer Haftung **„für die Richtigkeit des Energieausweises“** die Rede ist, so ist „Richtigkeit“ selbstverständlich im Sinn der zu Punkt 3 besprochenen Bandbreiten zu verstehen. Eine etwa bloß durch die Heranziehung von Standardannahmen hervorgerufene Abweichung des Energieausweises von den tatsächlichen Gegebenheiten ist – ohne dass es dazu weiterer Begründungen bedürfte – keine haftungsbegründende Unrichtigkeit. Wenn hingegen – beispielsweise – infolge nachlässiger Befunderhebung die Ausgangsparameter der Ausweiserstellung falsch sind oder Kalkulationsfehler unterlaufen sind, kann der Käufer oder Bestandnehmer Schäden, die ihm aus dem unrichtigen Energieausweis entstanden sind, gegen den Ausweisersteller geltend machen. Daneben kommen ihm Gewährleistungsansprüche gegen seinen Vertragspartner zu. Auf die Parallelität dieser beiden Anspruchsgrundlagen braucht hier nicht weiter eingegangen zu werden; mit einiger Wahrscheinlichkeit wird (auch) das EAVG 2012 profunde rechtsdogmatische Aufarbeitung durch die Doktrin erfahren – auch und gerade zu diesem Punkt.

Zu § 7

1. Diese Bestimmung gibt Antworten auf die Frage, was gelten solle, wenn der Verkäufer oder Bestandgeber entgegen seinen Pflichten nach § 4 dem Käufer oder Bestandnehmer keinen

Energieausweis vorlegt bzw. aushändigt, welche Rechtsfolgen diese pflichtwidrigen Unterlassungen also haben.

2. § 7 Abs. 1 regelt den Fall **unterlassener Ausweisvorlage**. Er ist mit dem bisherigen § 5 EAVG aF identisch. Dem Fall der Nichtvorlage des Energieausweises ist auf Grund der Anknüpfung an § 4 auch jeder sonstige Verstoß gegen die in dieser Bestimmung normierte Vorlagepflicht gleichzuhalten, also beispielsweise auch die Vorlage eines mehr als 10 Jahre alten oder etwa eines unvollständigen (zB keine Empfehlungen enthaltenden) Energieausweises. Für all diese Fälle der pflichtwidrigen Unterlassung einer ordnungsgemäßen Ausweisvorlage wird in Abs. 1 vorgesehen, dass zumindest **eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart** gilt. Damit soll die Rechtsposition des Käufers oder Bestandnehmers abgesichert und ihm die Möglichkeit eröffnet werden, seinen Vertragspartner gewährleistungsrechtlich für eine bestimmte, nämlich zumindest für eine durchschnittliche Energieeffizienz in Anspruch zu nehmen. Außerdem soll damit aber auch präventiv verhindert werden, dass es überhaupt zu einer Verletzung der Vorlagepflicht kommt, zumal diese gewährleistungsrechtliche Rechtsfolge den Verkäufer oder Bestandgeber – auch im Zusammenwirken mit der später noch zu besprechenden Verwaltungsstrafsanktion nach § 9 Abs. 2 – ausreichend dazu motivieren sollte, einen Energieausweis für das angebotene Objekt erstellen zu lassen und vorzulegen.

3. Neu ist die Regelung des § 7 Abs. 2, die die rechtlichen Handlungsmöglichkeiten des Käufers oder Bestandnehmers für den Fall festlegt, dass ihm entgegen § 4 nach Vertragsabschluss **kein Energieausweis ausgehändigt** wird. Demnach stehen ihm zwei Alternativen zur Verfügung: Er kann von seinem Vertragspartner **klagsweise verlangen**, dass ihm ein gültiger und vollständiger Energieausweis **ausgehändigt** werde. Er hat stattdessen aber auch die Möglichkeit, selbst einen Ausstellungsbefugten mit der Herstellung eines Energieausweises zu beauftragen und die von ihm dafür aufgewendeten **Kosten** klagsweise gegen seinen Vertragspartner geltend zu machen. Mit diesen Durchsetzungsmechanismen sollte ein ausreichender Anreiz für Verkäufer oder Bestandgeber verbunden sein, ihrer Pflicht zur Ausweisaushändigung auch tatsächlich nachzukommen.

Auf Grund der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens wurden die Rechtsbehelfe des Käufers oder Bestandnehmers gegenüber dem Ministerialentwurf noch in mehrfacher Weise konkretisiert. Zunächst ist dabei die Neuregelung in § 4 Abs. 1 zu beachten, wonach der Verkäufer oder Bestandgeber eine Frist von 14 Tagen nach Vertragsabschluss hat, um seiner Aushändigungsverpflichtung nachzukommen. Wenn diese Frist ohne Ausweisaushändigung verstrichen ist, kann der Käufer oder Bestandnehmer nicht sogleich von einem der beiden Rechtsbehelfe Gebrauch machen, sondern er hat zuvor seinen Vertragspartner **zur Erfüllung seiner Aushändigungspflicht aufzufordern**. Eine bestimmte Form ist dafür nicht vorgesehen; beweispflichtig für die Aufforderung ist aber der Käufer oder Bestandnehmer. Wenn der Verkäufer oder Bestandgeber dieser Aufforderung nicht rasch nachkommt, kann der Käufer oder Bestandnehmer nun eine der Abhilfemöglichkeiten des § 7 Abs. 2 ergreifen. Bei der selbsttätigen Ausweiseinholung durch den Käufer oder Bestandnehmer wurden allerdings unter Übernahme mehrfacher Anregungen im Begutachtungsverfahren zwei Grenzen eingezogen, nämlich eine zeitliche und eine betragliche. Die zeitliche Grenze besteht darin, dass der Käufer oder Bestandnehmer die Klage auf Ersatz der Kosten für den von ihm eingeholten Energieausweis **spätestens drei Jahre nach Vertragsabschluss** einbringen muss. Betraglich ist der Kostenersatz dahin limitiert, dass nur die **angemessenen Kosten** für die Ausweiseinholung und nicht etwa völlig überteuerte Honorare dafür ersatzfähig sind.

Zu § 8

1. Die Bestimmungen des EAVG über die **Vorlage- und Aushändigungspflicht**, über die in § 7 geregelten **Rechtsfolgen der Verletzung** dieser Pflichten sowie über die **Rechtsfolgen der Ausweisvorlage** sollen **zwingend** sein. Diese Pflichten und Rechtsfolgen können also durch vertragliche Vereinbarung nicht abbedungen oder abgeschwächt werden. Dies gilt auch für den nach allgemeinem Zivilrecht zu beurteilenden Gewährleistungsanspruch, der sich bei unterbliebener Ausweisvorlage aus der dann gemäß § 7 Abs. 1 eintretenden Fiktion der Vereinbarung einer durchschnittlichen Gesamtenergieeffizienz ergibt. Diese Zwingendstellungen sind erforderlich, um die Umsetzungsvorgaben der Gebäuderichtlinie 2010, nämlich deren „Sicherstellungsgebote“ („Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass ...“ und ähnliche Formulierungen in Artikel 12) sowie das Sanktionierungsgebot des Artikels 27, zu erfüllen.

2. Grundsätzlich zwingend ist nach dem Vorgesagten auch die Anordnung des § 6, wonach die im Energieausweis angegebenen Energiekennzahlen als **bedungene Eigenschaft** im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB gelten. Doch können die sich daran nach dem Gesetzesrecht des ABGB anknüpfenden gewährleistungsrechtlichen Folgen außerhalb des Anwendungsbereichs des Konsumentenschutzgesetzes (vgl. § 9 KSchG) – im Rahmen des Zulässigen (§ 879 Abs. 1 und 3 ABGB) – sehr wohl vertraglich

abbildungen werden. Es wäre also etwa eine zwischen Unternehmern getroffene Vereinbarung, wonach dem Käufer keine Gewährleistungsansprüche aus einer gegenüber dem Inhalt des Energieausweises schlechteren Energieeffizienz des Gebäudes zustehen sollen, durchaus rechtswirksam.

Zu § 9

1. Zunächst sei zur Notwendigkeit der Schaffung von Verwaltungsstrafbestimmungen zwecks vollständiger Umsetzung der Gebäuderichtlinie 2010 auf die Ausführungen in Punkt C.6 des Allgemeinen Teils verwiesen.

2. Abs. 1 ist der Verwaltungsstraftatbestand, mit dem ein **Verstoß gegen die Informationspflicht bei Immobilieninseraten** gemäß § 3 geahndet wird. Schon im Allgemeinen Teil wurde ausgeführt, dass in einer Verwaltungsstrafbestimmung die einzige Möglichkeit einer dem Unionsrecht entsprechenden Sanktionierung von Verstößen gegen diese Informationspflicht liegt, weil in diesem Stadium des Geschehens dem Anbieter noch kein individualisiertes Rechtssubjekt gegenübersteht, das auf zivilrechtlichem Weg einen Anspruch auf eine derartige Information geltend machen könnte. Zu § 3 wurde bereits dargelegt, aus welchen Gründen auch der Immobilienmakler in den Kreis der Informationspflichtigen einbezogen wird. Als Konsequenz daraus wird der Immobilienmakler auch in die korrespondierende Verwaltungsstrafbestimmung des § 9 Abs. 1 miteinbezogen. Allerdings muss der **Immobilienmakler** dabei eine **Sonderbehandlung** erfahren, weil zu berücksichtigen ist, dass er das Rechtsgeschäft lediglich vermittelt und von ihm die eigenständige Einholung eines Energieausweises oder die Unterlassung der Schaltung eines Inserats bei ergebnisloser Aufforderung an den Kunden zur Zurverfügungstellung eines Energieausweises nicht verlangt werden kann. Daher wird der Immobilienmakler im zweiten Satz des Abs. 1 dann entschuldigt, wenn er alles in seiner Disposition Stehende getan hat, um die Erfüllung der Informationspflicht nach § 3 zu bewerkstelligen; wenn er also seinen Auftraggeber einerseits über die Informationspflicht in Kenntnis gesetzt und andererseits zur Bekanntgabe des Heizwärmebedarfs und des Gesamtenergieeffizienz-Faktors bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, damit jedoch bei seinem Auftraggeber erfolglos blieb.

Umgekehrt wird die Strafbarkeit eines **Verkäufers oder Bestandgebers** für eine Verletzung der Informationspflicht nach § 3 zu verneinen sein, wenn er dem von ihm beauftragten Immobilienmakler einen gültigen Energieausweis zur Verwertung bereits für das Immobilieninserat zur Verfügung gestellt hat, der Immobilienmakler in der Folge das Inserat aber ohne Wissen des Auftraggebers dennoch ohne Angabe der geforderten Energiekennwerte schaltet. Auf diesen Fall braucht im Gesetzestext aber nicht explizit eingegangen zu werden, weil es hier für eine Bestrafung des Auftraggebers schon an der subjektiven Tatseite fehlen würde.

3. Mit Abs. 2 werden **Verstöße gegen die Pflichten zur Vorlage und Aushändigung** eines Energieausweises durch eine Verwaltungsstrafe sanktioniert. Mit der hier ebenso wie in Abs. 1 gewählten Strafobergrenze von 1450 Euro wird ein moderater Strafrahmen vorgegeben, der an die Verwaltungsstrafbestimmungen im Konsumentenschutzgesetz (§ 32 leg. cit.) angelehnt ist. Nach allgemeinen verwaltungsstrafrechtlichen Regeln (§ 5 VStG) ist bereits die fahrlässige Unterlassung strafbar.

Zu § 10

1. Das Gesetz soll mit 1. Dezember 2012 **in Kraft treten** und ist auf alle Inserate und Verträge anzuwenden, die ab diesem Zeitpunkt veröffentlicht bzw. geschlossen werden. Das bisherige EAVG tritt mit dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes außer Kraft, ist aber auf zuvor geschlossene Verträge weiterhin anzuwenden. Mit diesem Inkrafttretenstermin sollte eine jedenfalls ausreichende Legisvakanz (nämlich erheblich mehr als ein halbes Jahr) gewährleistet sein. Im Begutachtungsverfahren, aber auch in den vorbereitenden Gesprächen wurde von vielen Seiten der Wunsch geäußert, zwischen der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt und dem Inkrafttreten solle ein ausreichend langer Zeitraum liegen, um es den Gebäudeeigentümern zu ermöglichen, sich flächendeckend auf die Neuregelung einzustellen. Es spricht nichts dagegen, diesem Wunsch Rechnung zu tragen.

2. Entsprechend der Regelung von Artikel 12 Abs. 1 letzter Unterabsatz der Gebäuderichtlinie 2010 wird in § 10 Abs. 2 zweiter Satz ausdrücklich angeordnet, dass die im Einklang mit der früheren Gebäuderichtlinie erstellten Energieausweise für eine Gesamtdauer von zehn Jahren weiterhin ihre Gültigkeit auch nach dem neuen Rechtsregime behalten. Parallel dazu bedarf es für solche **alten, aber noch gültigen Energieausweise** einer eigenen Übergangsbestimmung hinsichtlich der Informationspflicht in Immobilieninseraten; sie findet sich in § 10 Abs. 3. Auf die Ausführungen in Punkt 2 zu § 3 hierüber sei verwiesen.

3. Auf das bisherige EAVG wurde auch in anderen Bundesgesetzen Bezug genommen, nämlich in den drei Wohnrechtsvorschriften, also im MRG, im WEG 2002 und im WGG. Die in diesen Gesetzen

enthaltenen **Verweisungen auf das EAVG** müssten nun mit der Schaffung des neuen EAVG 2012 entsprechend angepasst werden. Dies wird allerdings erst für die künftige Novellierung dieser Gesetze aus anderem Anlass in Aussicht genommen. Bis dahin wird formal durch § 10 Abs. 4 sichergestellt, dass sich diese Verweisungen auf die nun korrespondierenden Gesetzesstellen des neuen EAVG 2012 beziehen.

Zu § 11

Diese Bestimmung enthält die Vollzugsklausel. Zum größten Teil fallen die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes in die Vollziehungszuständigkeit der Bundesministerin für Justiz. Die Informationspflicht von Immobilienmaklern bei Immobilieninseraten nach § 3 ist jedoch eine Regelung der Berufsausübung (die sich auf den Kompetenztatbestand „Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie“ nach Art. 10 Abs. 1 Z 8 B-VG gründet), mit deren Vollziehung der Bundesminister für Wirtschaft, Jugend und Familie zu betrauen ist.

Zu § 12

Diese Bestimmung enthält den in Artikel 28 Abs. 1 letzter Unterabsatz der Gebäuderichtlinie 2010 geforderten Hinweis auf diese unionsrechtliche Grundlage für das neue EAVG 2012.