

EAVG

und seine Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Thomas N. Malloth

September 2021

Prof. Mag. Thomas Malloth FRICS

Unternehmer, Sachverständiger, Winzer

geb. 12.10.1962, verheiratet, r.k.

1 Tochter, Pia, geb. 11.10.1999

t.malloth@malloth.at



**Die Kunst des Lebens
besteht darin so zu
leben wie alle Welt
und doch wie keine
andere zu sein.**

Simone de Beauvoir

Nachhaltig ist...

Das Prinzip ist einfach und lautet in
Anlehnung an den ethischen Imperativ nach
Heinz von Foerster: „**Handle so, dass die
Anzahl der Wahlmöglichkeiten wächst.**“

Was dadurch sichergestellt werden kann sind
langfristige Perspektiven für unser Leben auf
einem intakten Planeten.

Die globale Ausgangslage

Bevölkerungsexplosion

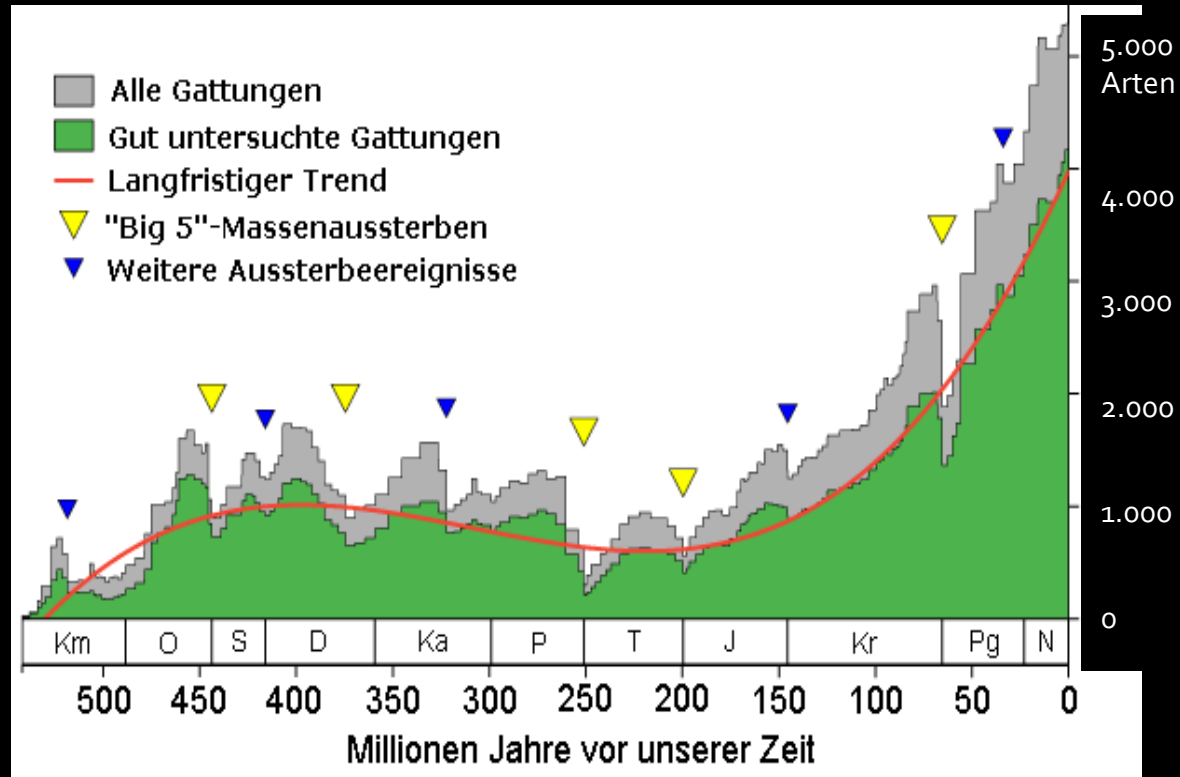
Artensterben

Klimawandel

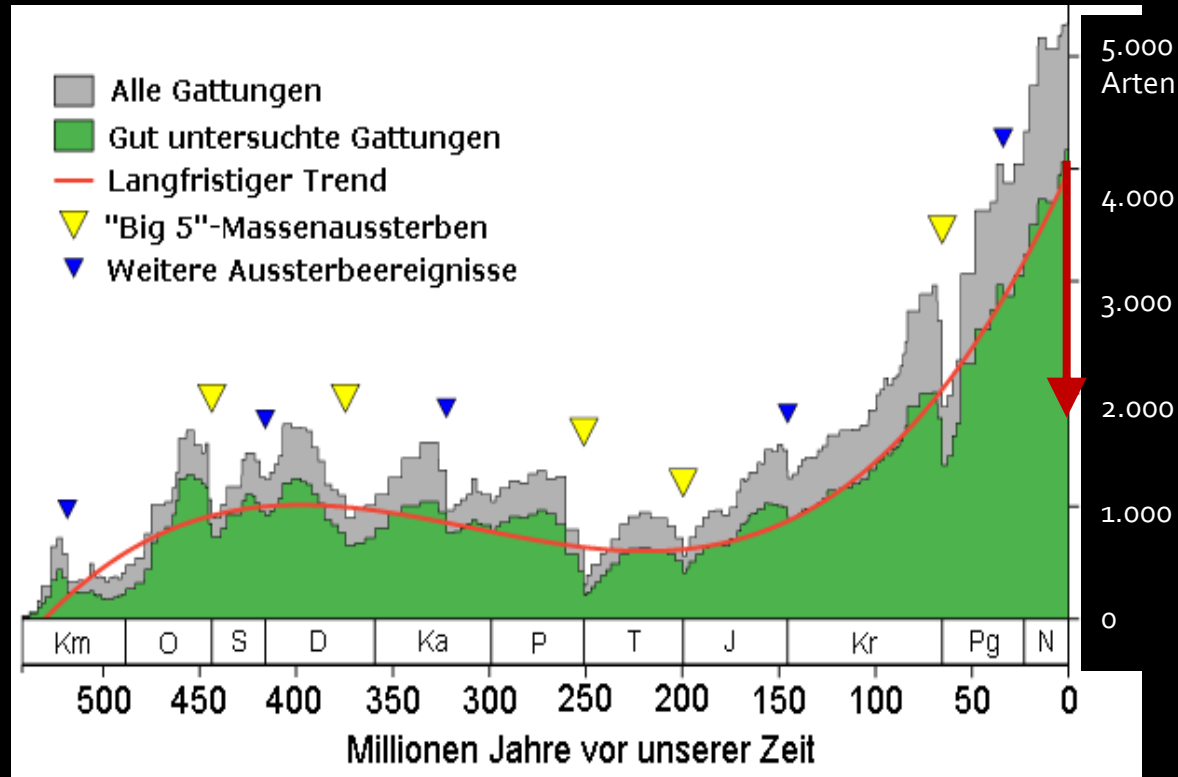
Krise der Demokratie

Mobilität

...Unbequeme Wahrheiten



... noch mehr unbequeme Wahrheiten



Aktueller Biodiversitätsverlust
40% der Wirbeltierarten (Living Planet Index) in 45 Jahren!!

WIE KLEIN SIND WIR WIRKLICH?



“Sometimes you have to go up really
Masse ist $5,9736 \times 10^{24}$ kg
high, to see how small you are.”

Felix Baumgartner vor seinem Absprung aus 38.970 m Höhe

- ihre Oberfläche ist 510 Millionen km², ihr Volumen 1.083 Milliarden km³!
- sie ist 4,6 Milliarden Jahre alt
- 70,7 % der Erde ist von Wasser bedeckt
- davon nutzbare Fläche: 25 %





- die Hälfte der Weltbevölkerung lebt in Städten
- Städte umfassen aber nur 2 % ! der Erdoberfläche

- dafür verbrauchen Städte 75 % der Gesamtenergie der Erde
- Und: Städte sind zu 90 % von Öl abhängig



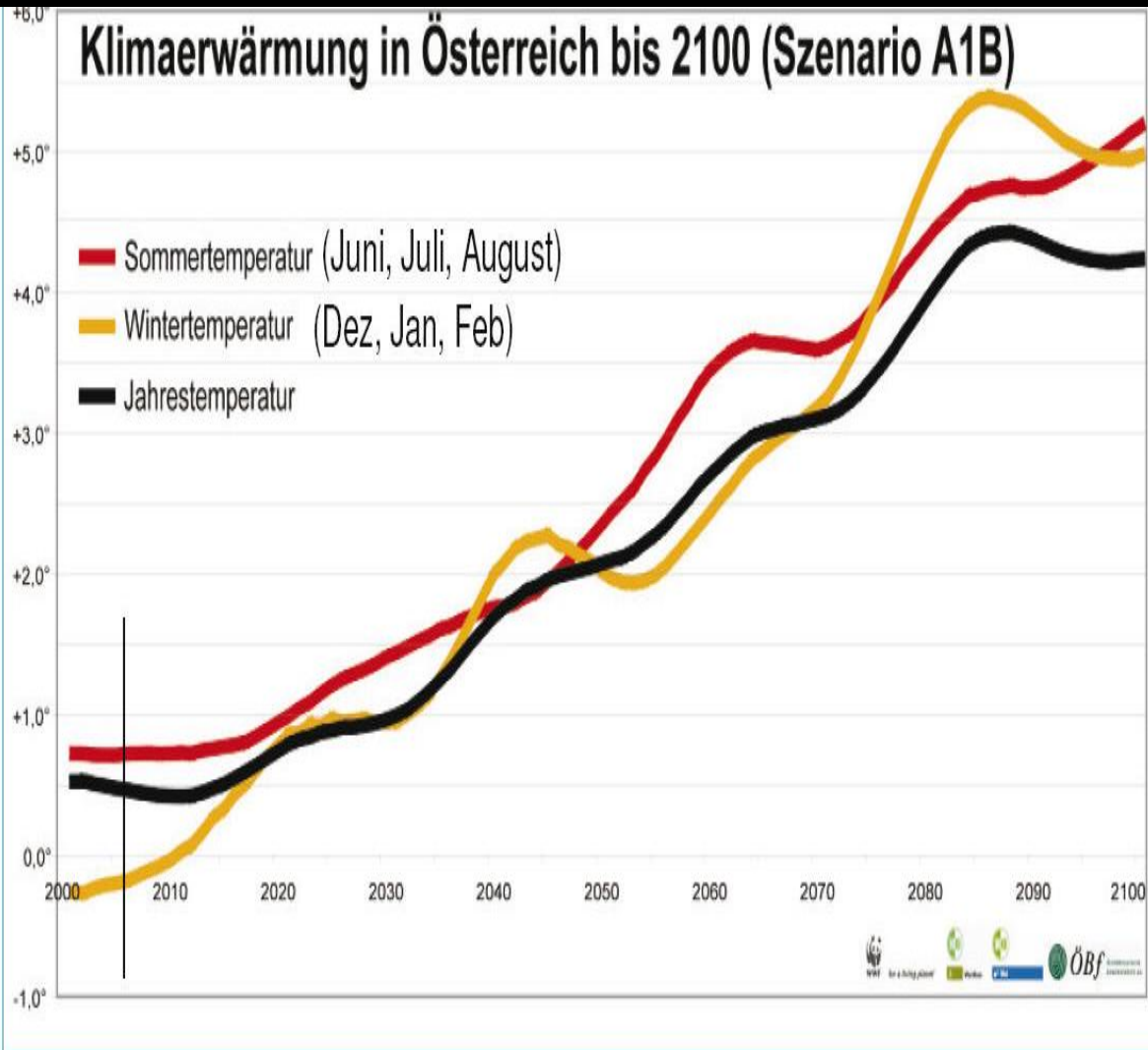


- Pro Minute kommen 150 Menschen dazu!

Das Ende des stabilen Klimas?



Klimaerwärmung in Österreich bis 2100 (Szenario A1B)



Klimaerwärmung in Österreich bis 2100 (basierend auf dem SRES-Emissionsszenario A1B, Quelle: Regionale Klimaänderung in Österreich. Studie der Universität für Bo-



STEPHANSPLATZ 1953

BILD: MA 28



Fotoquelle: R.Bolz

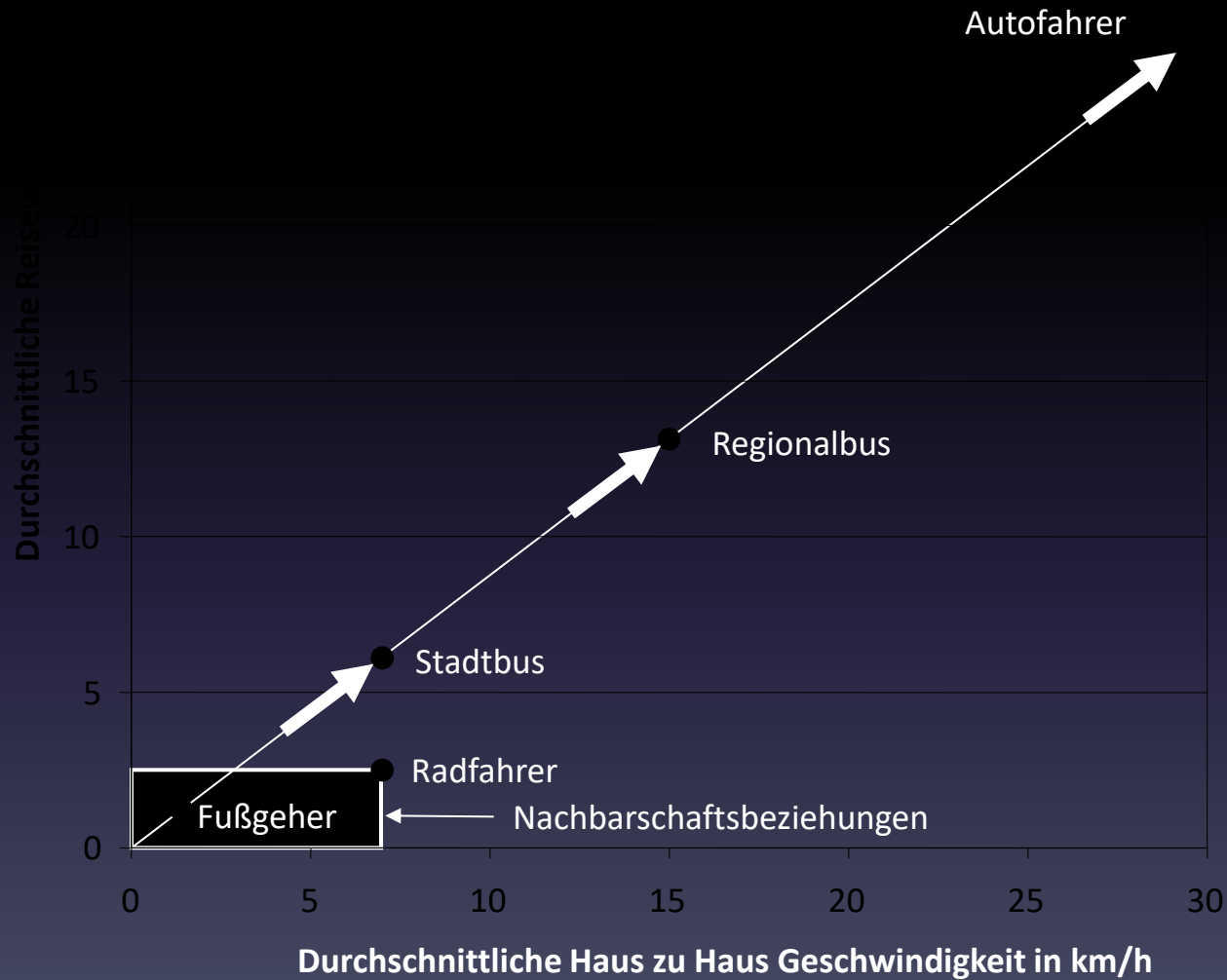


Picture source: Knoflach



Picture source: Knoflach

Höhere Geschwindigkeit führt zu längeren Wegen...



...was übrig bleibt...



Kann das EAVG den Globus retten?

EAVG 2012, BGBL. I Nr. 27/2012

Regelt die Pflicht des Verkäufers/Bestandgebers rechtzeitig vor

Abgabe der Vertragserklärung einen EA VORZULEGEN

...und binnen 14 Tagen nach Vertragsschluss AUSZUHÄNDIGEN

Dieser darf maximal 10 Jahre alt sein

|

=Umsetzung der EPBD der EU (RL 2010/31/EU)

**Das EAVG ist IUS
COGENS !!!!**

EA in der Annonce

Verkäufer/Bestandgeber und Immobilienmakler
haben HWB und GEE in der Annonce bekannt zu
geben (§ 3 EAVG)

Ausnahmen von der Vorlagepflicht (§ 5)

- Beispiele: Abbruchreife, Gottesdiensthäuser,
provisorische Objekte (2Jahre),
Industrieanlagen, frei stehende Gebäude
unter 50 m² Nfl

Rechtsfolgen der Vorlage

Der Inhalt des EA gilt als bedungene Eigenschaft iSd § 922 Abs 1 ABGB, wobei der Ausweisersteller DIREKT gegenüber dem Käufer/Bestandnehmer für die Richtigkeit

HAFTET ! (Schadenersatz!)

+/- 10 % Bandbreite (sh EB)

Rechtsfolgen der Nichtvorlage

Es gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes
entsprechende GEE als vereinbart

Käufer/Bestandnehmer können selbst EA einholen und binnen 3
Jahren Kosten einfordern

Nichteinhaltung des Gesetzes ist strafbar

Wenn nicht strafrechtlich anders zu beurteilen
mit Verwaltungsstrafe bis € 1.450,--

(Makler ist entschuldigt, wenn er AG aufgefordert hat, dieser
aber keinen EA heraus gegeben hat)

Auswirkungen auf den Immobilienmarkt ?

Politische Zielsetzung:

Energetische Qualität von Gebäuden soll transparent gemacht und das Angebot/die Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden angeregt werden

Auswirkungen in der Bewertung

- Ausgangspunkt ist die Definition des Verkehrswertes
- Die Königin der Bewertungsmethodik ist der Vergleich
- Das Sachwertverfahren hat vielerorts längst ausgedient
- Im Ertragswertverfahren überwiegt die Risikobetrachtung

Kann die Energieeffizienz eingepreist werden ? Wenn ja wo und wie ?

- In der Wertminderung durch Alter und Bauweise
- In der Gesamtnutzungsdauer
- Im Liegenschaftszins
- Im nachhaltigen Mietenansatz (auch Mietausfallswagnis) –
NB: §§ 16/1 und 2 MRG
- In Zu- und Abschlägen beim Vergleich

Tatsächliche Auswirkungen

- Im NEUBAU

EH KLAR

- Im BESTAND

ÜBERSCHAUBAR

Und stark vom aktuellen Marktgeschehen
und von der Art der Immobilie abhängig
(sh Wertentwicklung in Ö aktuell)



ILLMITZER
GESPRÄCHE

NEWS

14. -16. 10. 2021

Verein Nachhaltigkeitsforum Illmitz

Unsere Kernziele sind:



- **Das Verbinden von Wissenschaft, Zivilgesellschaft und Politik, um Nachhaltigkeit wirklich durchzusetzen.**
- **Die Sinne zu schärfen für Möglichkeiten des einzelnen zur Nachhaltigkeit im Alltag**
- **Den Seewinkel zum „Silicon Valley“ der Nachhaltigkeit zu machen**

Samstag, 16. 10.



09:30

Mag. Dominik Linhard
Vom Sterben der Arten



10:30

Dr. Peter Resetarits
Recht nachhaltig



12:00

Humorvolles
Eva Maria Marold



13:00

DI Dr. Harald Frey
*Zusammenfassung
und Verabschiedung*



Samstag, 16. 10.



16:00

Ausklang- Rebenrundfahrt und Kellerbesichtigung
Ab 16.00 Uhr besteht die Möglichkeit, etwas mehr über den Weinbau im Seewinkel zu erfahren.

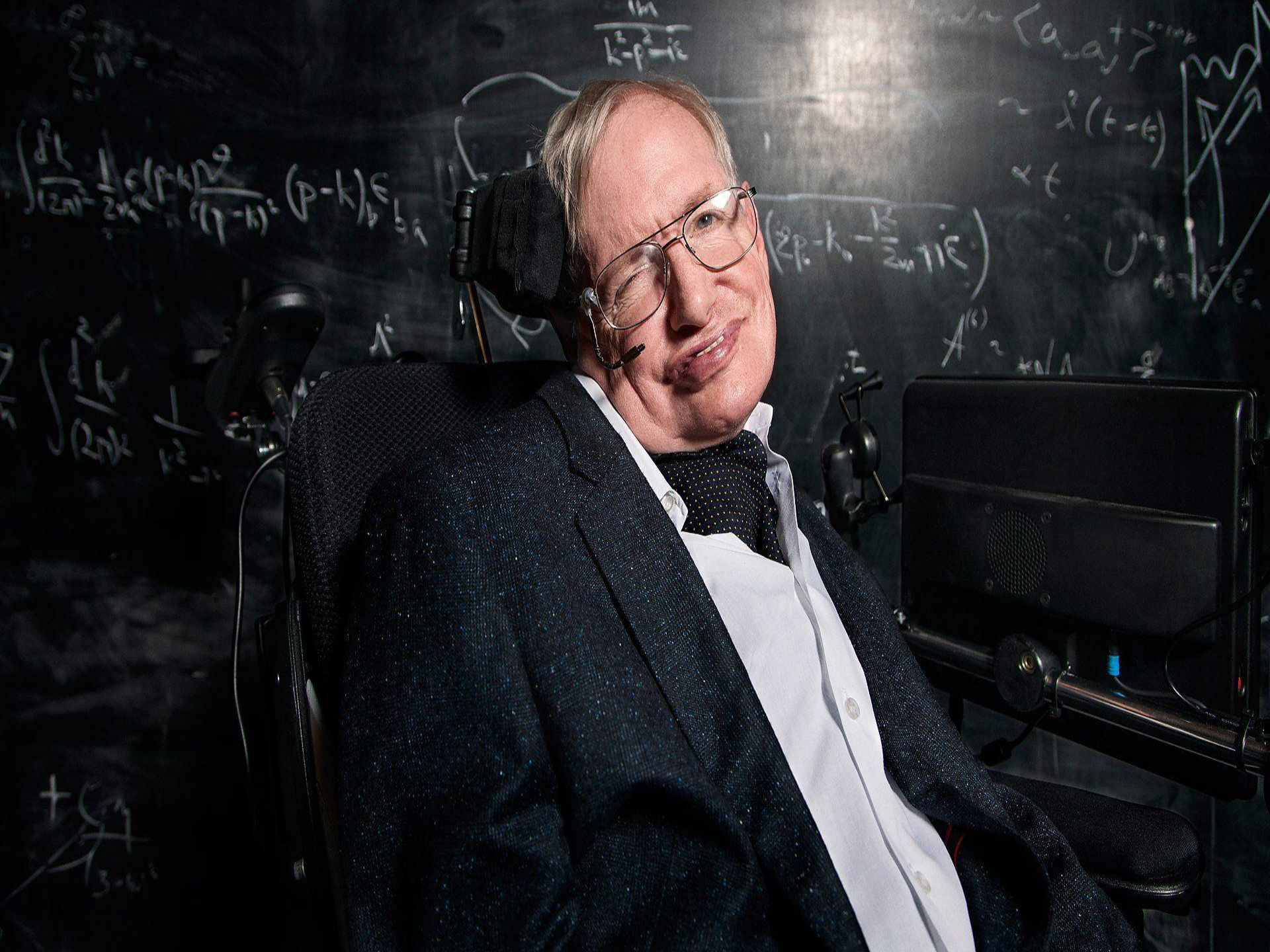
Namhafte WinzerInnen führen durch ihre Weingärten und Weinkeller und werden Ihnen bei dem einen oder anderen Glas Wein die Besonderheiten des Seewinkels, das Terroir und die Vinifikation näher bringen.

JETZT ANMELDEN!

info@illmitzer-gespraechе.at

Sei ein Guerillero





“Ich möchte mich all denen anschließen, die unmittelbares Handeln bei entscheidenden Herausforderungen unserer globalen Gemeinschaft einfordern....Mögen sie die Kraft haben, die Ziele der nachhaltigen Entwicklung zu erreichen, und nicht aus Eigennutz handeln, sondern im Interesse des Gemeinwohls. Ich weiß nur zu gut, wie kostbar die Zeit ist. Nutzt den Augenblick !...Seid tapfer, neugierig, entschlossen und überwindet alle Widrigkeiten! Wir können es schaffen“

HANDELT JETZT !!!

UND: ...glaube nicht nur deinem





DANKE