

Energieausweis-Vorlage Gesetz

Erfahrungsbericht nach einem Jahr Praxis

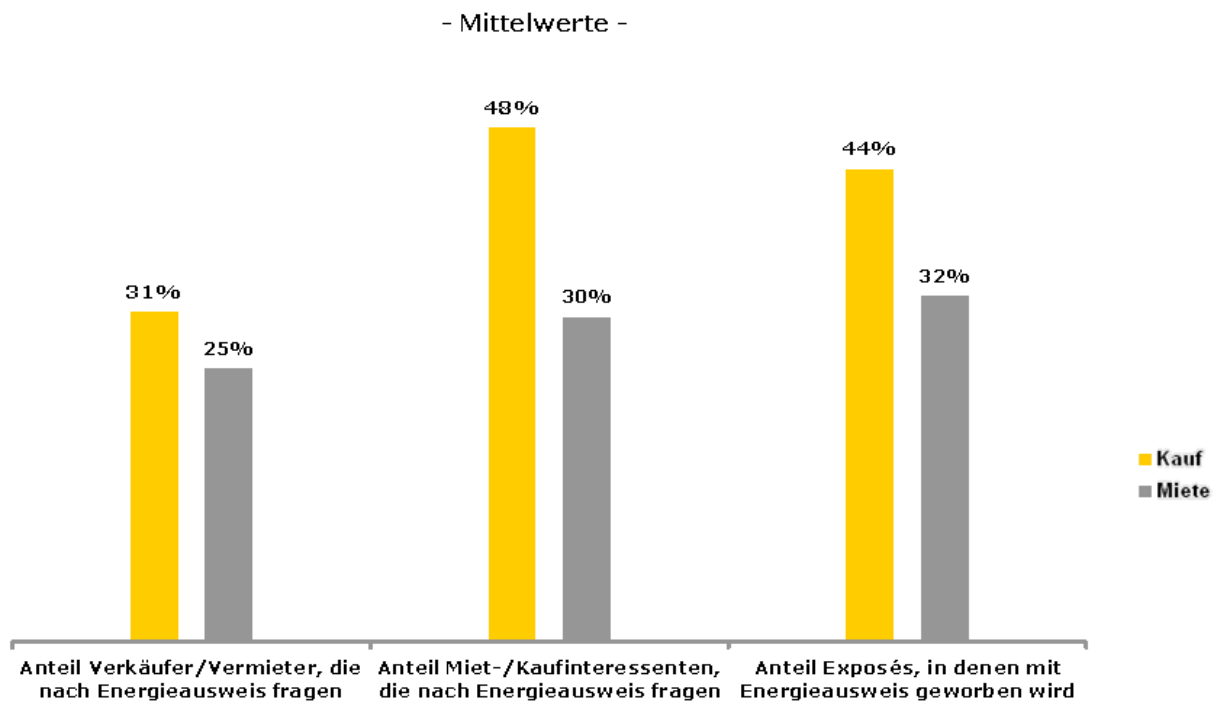
MMag. Anton Holzapfel

◆ Wann ist ein Energieausweis erforderlich?

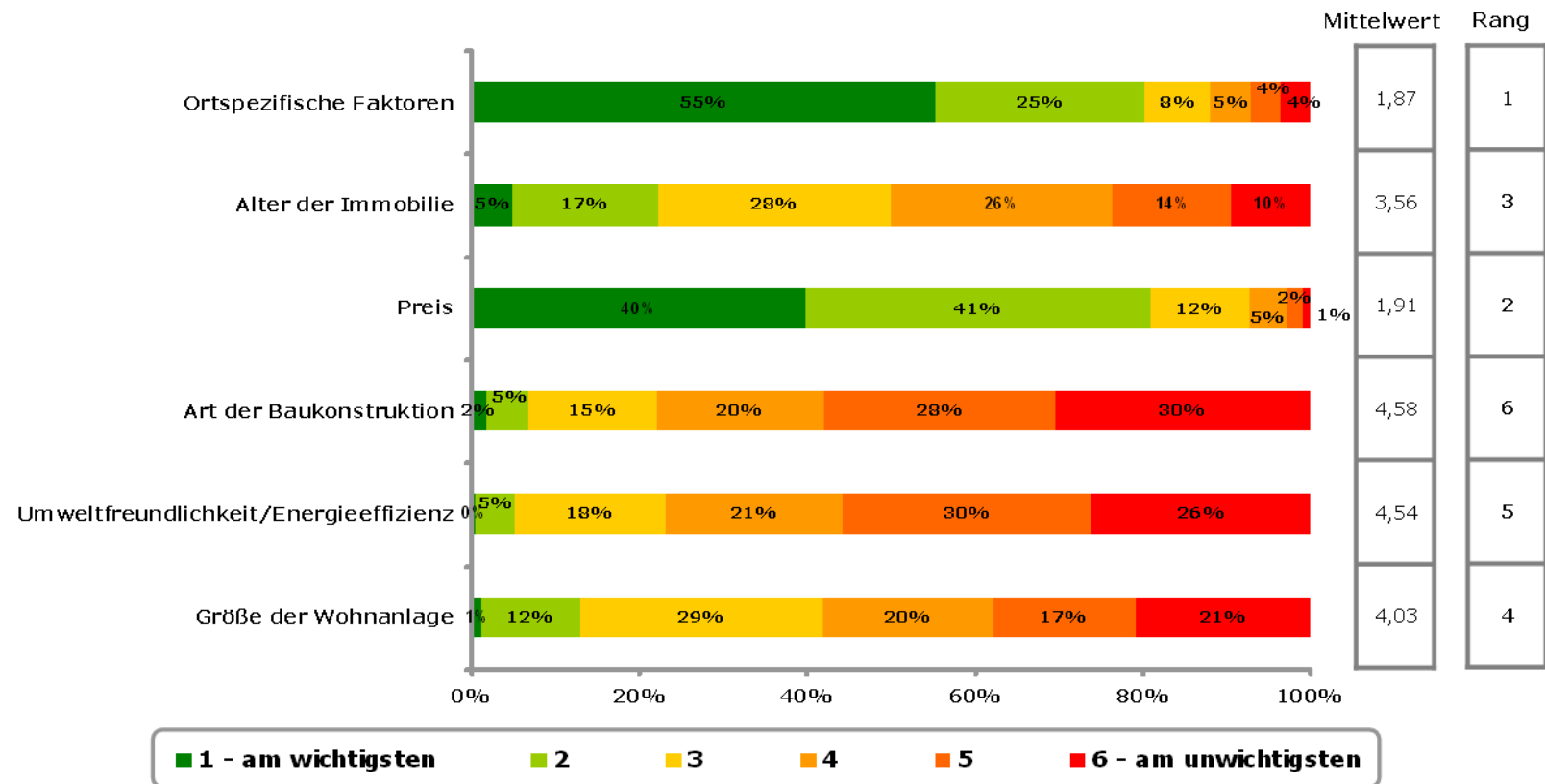
- Bei Verkauf und Vermietung nach dem EAVG
- Im Bauverfahren
- Vorrätighalten im WE

EU-Richtlinie "Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden" Richtlinie 2002/91/EG

◆ ... Erwartungshaltung der Kunden (Marktumfrage IVD/Kippes 2011)



Entscheidungskriterien der Interessenten (Quelle IVD/Kippes 2011)



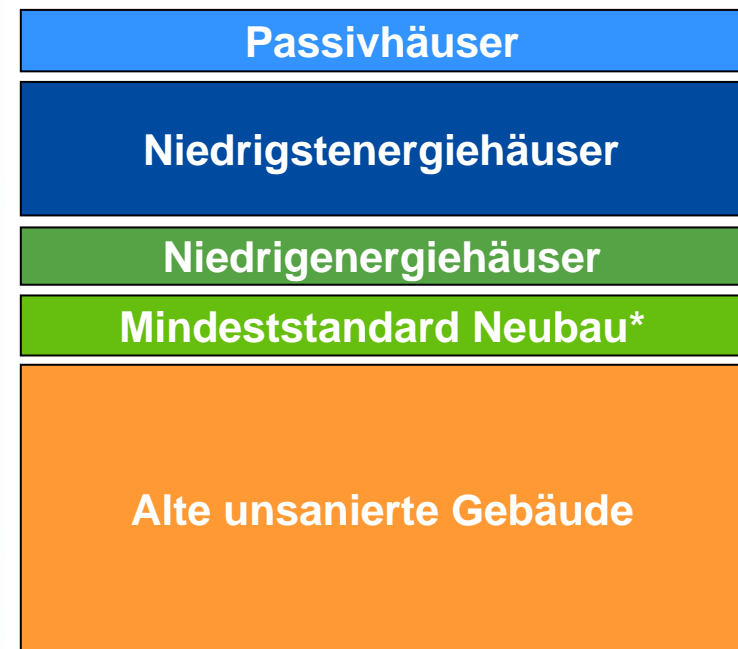
◆ Der Energieausweis – Änderungen durch Gebäude-RL 31/2010

- Informationspflicht in **Inseraten**
- **Sanktionen**: wirksam, verhältnismäßig, abschreckend
- Energietechnische Optimierung bei einer größeren **Sanierung** (Entfall der 1.000m² Grenze)
- **Umsetzung** bis 9.1.2013 erforderlich
- **Niedrigstenergiegebäude** (Neubau) ab 2020 (2018 Bundesgebäude)

Zielvorgabe 2020: Niedrigstenergiehaus

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)

A ++	$\text{HWB}_{\text{BGF,Ref}} \leq 10 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
A +	$\text{HWB}_{\text{BGF,Ref}} \leq 15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
A	$\text{HWB}_{\text{BGF,Ref}} \leq 25 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
B	$\text{HWB}_{\text{BGF,Ref}} \leq 50 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
C	$\text{HWB}_{\text{BGF,Ref}} \leq 100 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
D	$\text{HWB}_{\text{BGF,Ref}} \leq 150 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
E	$\text{HWB}_{\text{BGF,Ref}} \leq 200 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
F	$\text{HWB}_{\text{BGF,Ref}} \leq 250 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
G	$\text{HWB}_{\text{BGF,Ref}} > 250 \text{ kWh/m}^2\text{a}$



*umfassende Sanierung max. 102 kWh/m²a

◆ EAVG 2012 – Informationspflicht in Inseraten

- **Angabe von HWB und Gesamtenergieeffizienz – Kennwert (f_{GEE}) in Druckwerken und elektronischen Medien (Anzeigen)**
- *„...3-Zimmer-Whg. in bester Mödlinger Lage, Nebenräume, Balkon, VB 450.000, HWB 83, f_{GEE} 0,94...“*
- **Mehrstufige Werbekampagnen: Kennwerte sind jedenfalls dann anzugeben, wenn auch Preis schon angegeben ist,**
- **„Bautafeln sind keine Anzeigen“**

◆ EAVG 2012 – Vorlagepflicht - Aushändigungspflicht

- **Verpflichtung zur Vorlage** des Energieausweises **rechtzeitig vor** Abgabe der Vertragserklärung
- **Aushändigung** einer „vollständigen“ **Kopie** des EA **binnen 14 Tagen** nach Vertragsabschluss

◆ EAVG 2012 – Ausnahmekatalog (1)

•Eigener **Ausnahmekatalog** im **EAVG**, kein Verweis mehr auf die **BauO**

- Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden
- Bei objektiver **Abbruchreife**
 - Wenn im Inserat als Abbruchobjekt angepriesen und im Kaufvertrag davon ausgegangen wird, dass der Käufer innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss das Gebäude abbrechen werde
- Gebäude, die ausschließlich für **Gottesdienste** und religiöse Zwecke genutzt werden
- Provisorisch errichtete Gebäude (Nutzungsdauer höchstens 2 Jahre)

◆ EAVG 2012 – Ausnahmekatalog (2)

- Eigener **Ausnahmekatalog** im **EAVG**, kein Verweis mehr auf die **BauO**

- **Industrieanlagen, Werkstätten**, landwirtschaftliche Nutzgebäude
 - Wenn „**Beheizung**“ überwiegend durch im Gebäude entstehende **Abwärme** erfolgt
- „**Ferienwohnungen**“, wenn voraussichtlicher **Energiebedarf unter** einem **Viertel** im Vergleich zur **ganzjährigen** Benützung liegt
- Frei stehende Gebäude, **Gesamtnutzfläche kleiner 50 m²**

◆ Der Energieausweis – die Ausnahmebestimmungen der WBauO

Die Ausnahmen

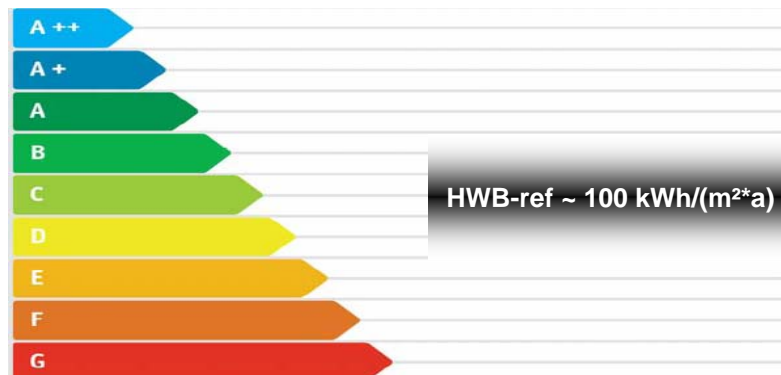
§ 118 Abs. 4 WBO

- Denkmalschutz
- Gebäude in Schutzzonen (??)
- Erhaltungswürdige gegliederte Fassaden
- Religiöse Zwecke
- Provisorische Gebäude < 2 Jahre

Wiener Zinshaus – keine Ausnahme mehr



Bild nur beispielhaft – Quelle: www.liechtenstein-immobilien.at



Typische Bauteileigenschaften - Fenster in den 90ern ausgetauscht:

Außenwand (U ~ 1,50 W/m²*K)

- Putz (Kalk-Zement): 4cm
- Mischmauerwerk: 60cm
- Putz (Kalk-Zement): 4cm

Letzte Decke (U ~ 1,10 W/m²*K)

- Putz: 4cm
- Putzträger: 3cm
- Tram/Luftschicht: 12cm
- Tram/Schalung: 3cm
- Beschüttung: 12cm
- Estrich: 5cm

Kellerdecke (U ~ 1,00 W/m²*K)

- Putz: 4cm
- Putzträger: 3cm
- Tram/Luftschicht: 12cm
- Tram/Schalung: 3cm
- Beschüttung: 12cm
- Estrich: 5cm

Fenster (U ~ 1,6 W/m²*K)

◆ EAVG 2012 – Rechtsbehelf für den Mieter / Käufer

Beschaffung des EA durch den Mieter/Käufer

- binnen **3 Jahren** nach **Vertragsabschluss**
- nach vorheriger **ergebnisloser Aufforderung** an den Vermieter/Verkäufer
- **angemessene Kosten** können geltend gemacht werden

oder durch **gerichtliche Geltendmachung**

◆ EAVG 2012 - Gewährleistung

Gewährleistung – bedungene Eigenschaft

- Ausdrücklich **bedungene Eigenschaft** gem §922 ABGB
- Grenzen des Gewährleistungsausschlusses
- Berücksichtigung unvermeidbarer Bandbreiten
- Verbesserung / Preisminderung / Wandlung
- Wie bisher:
Liegt kein Ausweis vor, gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart

◆ EAVG 2012 - Schadenersatz

- Haftung des Ausweiserstellers auch direkt gegenüber Erwerber
- Erfüllungsgehilfenhaftung kann Haftung des Verkäufers/Vermieters für eine fehlerhaften Ausweis bewirken

◆ EAVG 2012 – Verwaltungsstrafbestimmungen

Verwaltungsstrafbestimmungen: bis zu EUR 1.450,-

- Bei Unterlassen der Angabe der Energiekennzahlen (HWB, Gesamtenergieeffizienzfaktor) in **Inseraten** und Anzeigen für **Makler, Verkäufer und Vermieter**.
Makler ist entschuldigt, wenn er Auftraggeber aufgefordert hat, dieser der Aufforderung aber nicht nachgekommen ist.
- Bei Unterlassen der rechtzeitigen **Vorlage** oder **Aushändigung** einer vollständigen Kopie nach Vertragsabschluss für **Verkäufer oder Bestandgeber**

◆ EAVG 2012 – Verwaltungsstrafbestimmungen Klauseln im Maklervertrag (ÖVI Form 10,11)

Der Auftraggeber wurde über die Informationspflicht betreffend Energieausweiskennzahlen in Inseraten, die Pflicht zur Vorlage- und Aushändigung eines Energieausweises sowie die Verwaltungsstrafbestimmungen informiert.

*Der Auftraggeber hat dem Immobilienmakler einen **Energieausweis** zur Verfügung gestellt*

Der Auftraggeber wird bis..... einen Energieausweis beibringen.

*Der Auftraggeber stellt trotz erfolgter Information **keinen Energieausweis** zur Verfügung.*

◆ EAVG 2012 - Übergangsbestimmungen

•Übergangsbestimmungen

- Bisher schon erstellte Energieausweise behalten ihre Gültigkeit 10 Jahre ab Ausstellungsdatum.
- Bei Vorliegen eines alten Ausweises muss auch nur der HWB-Kennwert im Inserat angegeben werden

◆ Energieausweis im Wohnrecht

- Mietrechtsgesetz (**MRG**):
HMZ § 20, aber nicht BK nach § 21 MRG

Kosten können also nicht auf den Mieter überwältzt werden

- Wohnungseigentumsgesetz (**WEG**)
Maßnahme der o. Verwaltung § 28 / Verwalterpflicht § 20

Der Verwalter hat einen Energieausweis vorrätig zu halten, wenn nicht die Mehrheit der WE etwas anderes beschließt oder einstimmig etwas anderes vereinbart wird

- Wenn eine solche Beschlussfassung erfolgt ist, wäre unter Hinweis auf die geänderten gesetzlichen Bestimmungen eine neuerliche Thematisierung in einer WE-Versammlung zu empfehlen! Allenfalls sollte der damalige Beschluss revidiert werden! Achtung bei der Formulierung dieses Beschlusses!

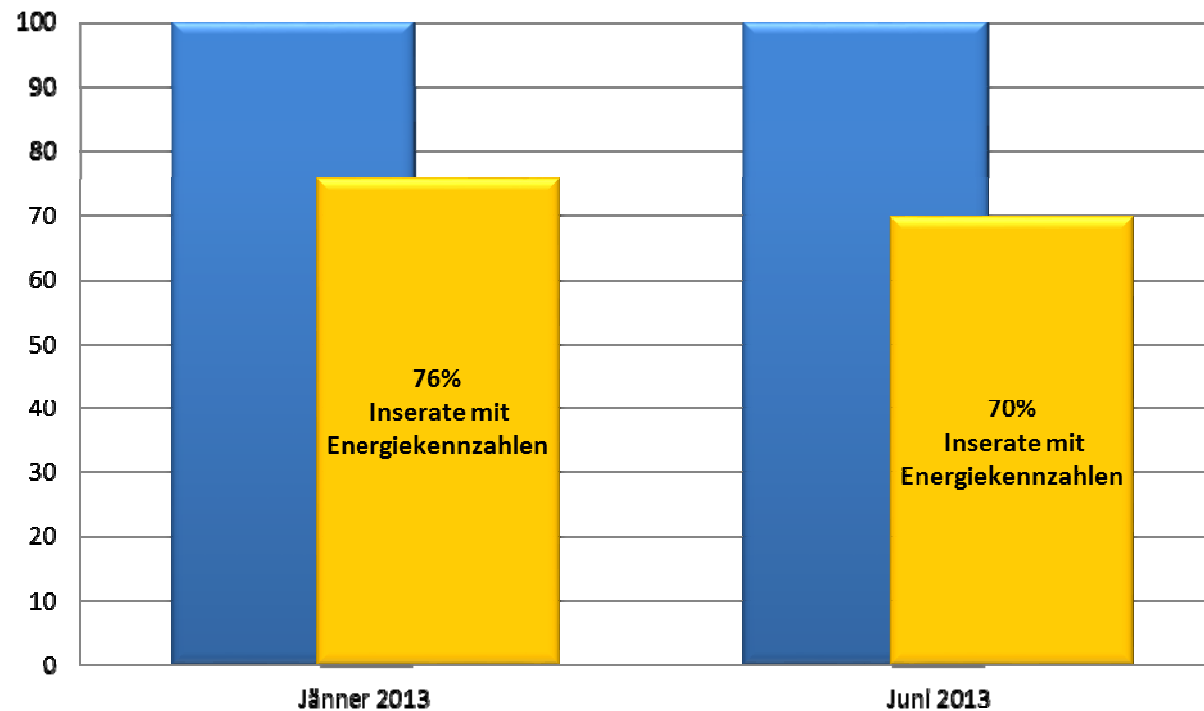
◆ **Resumée**

Auswertung Inserate Immobilienkurier

Jänner 2013

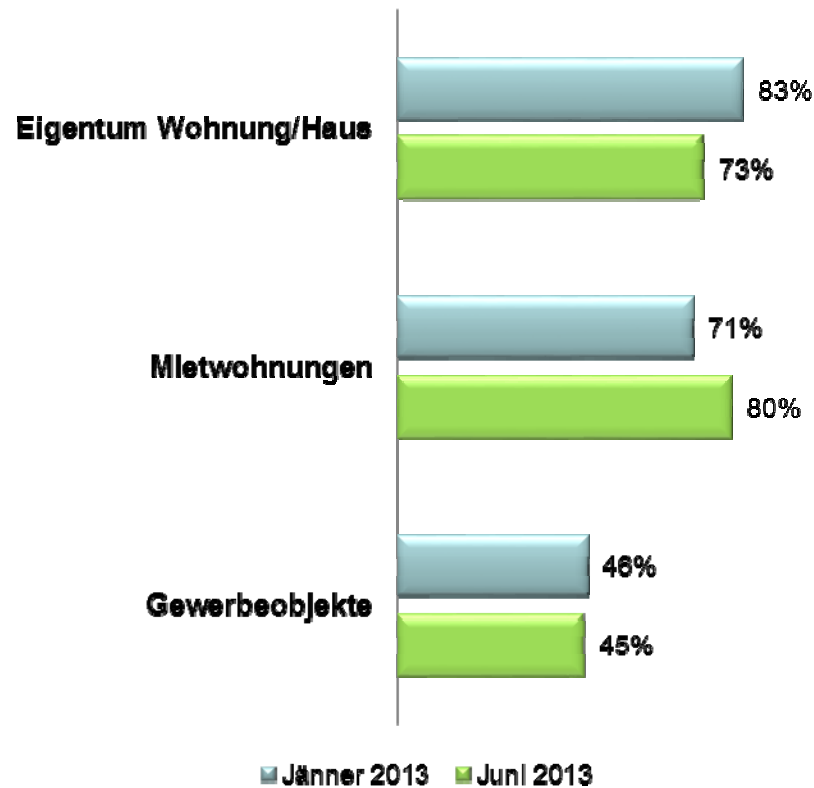
Juni 2013

Energiekennwerte in Immobilieninseraten (Wohnkurier Wien und Niederösterreich Jänner und Juni 2013)

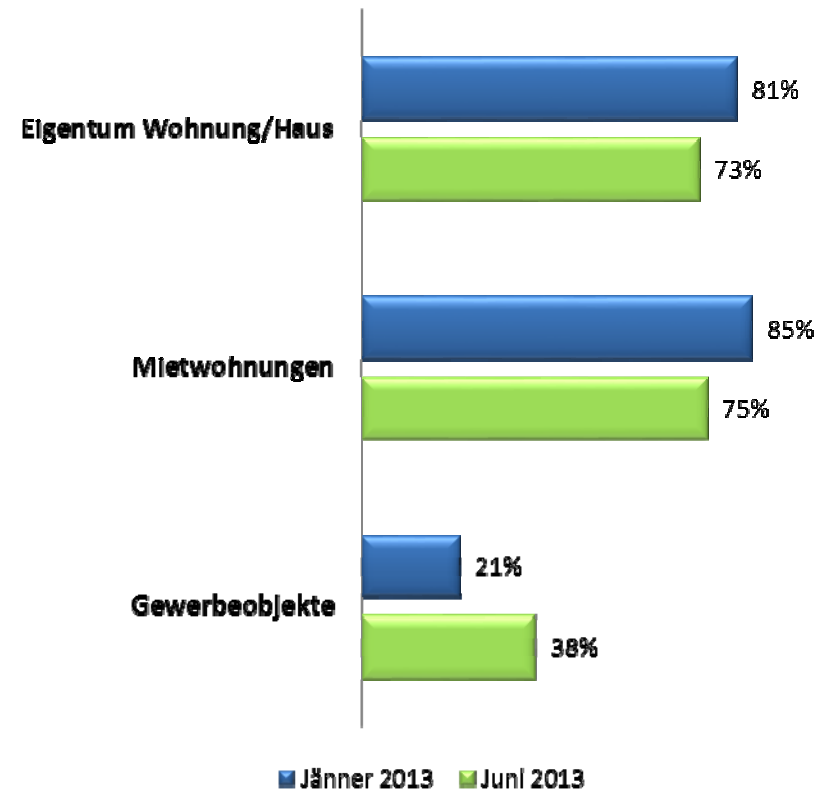


Ausgewertete Inserate: Jänner: n = 853, Juni: n = 934

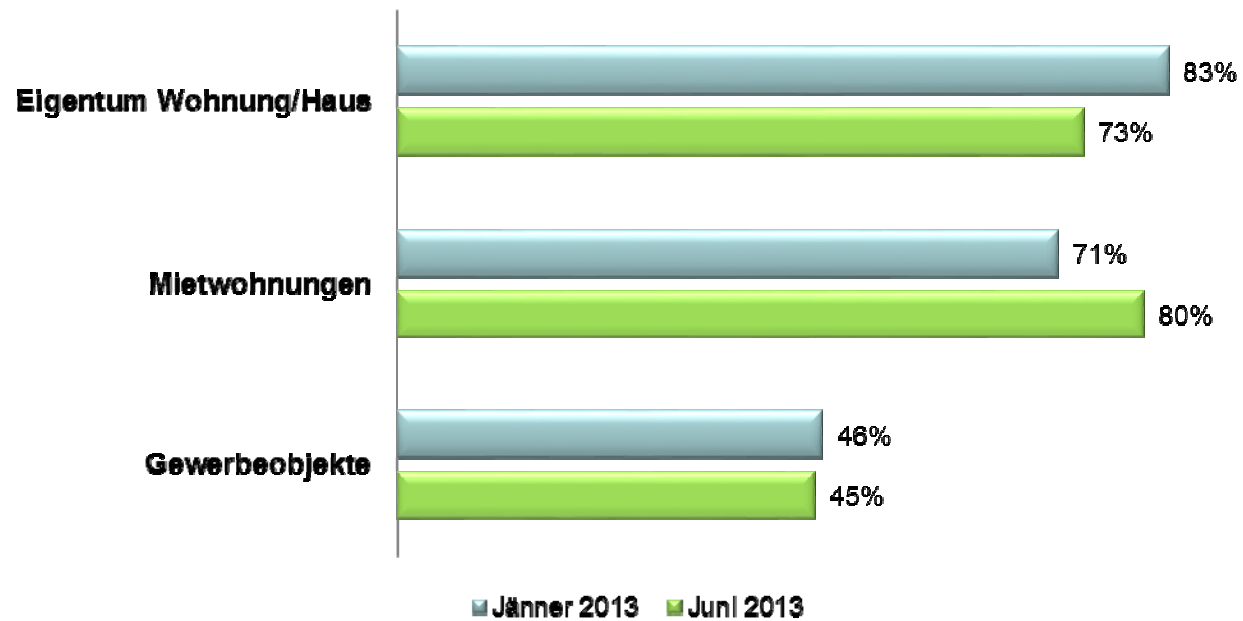
Auswertung Wien



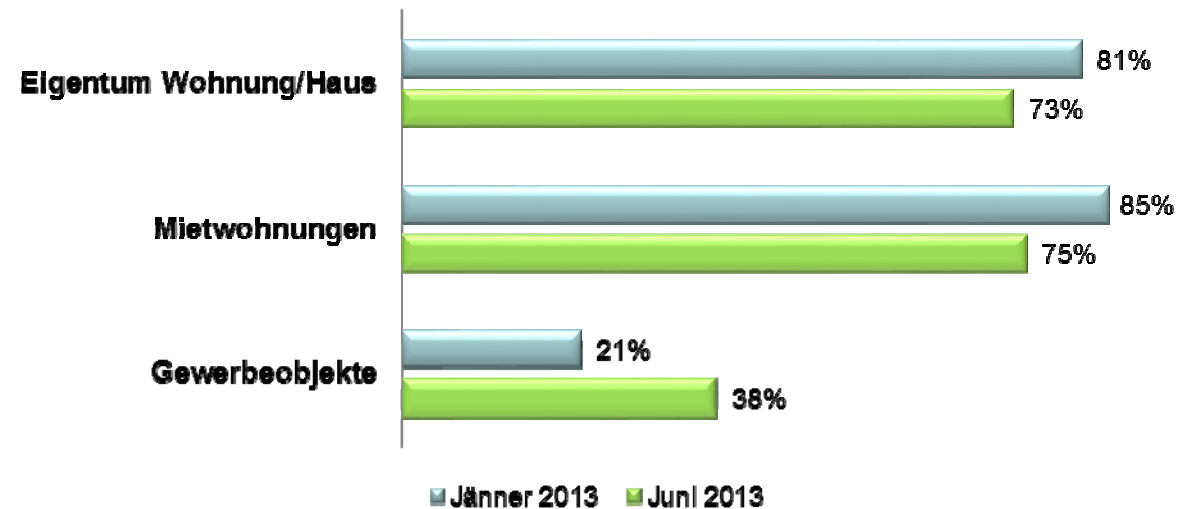
Auswertung Niederösterreich



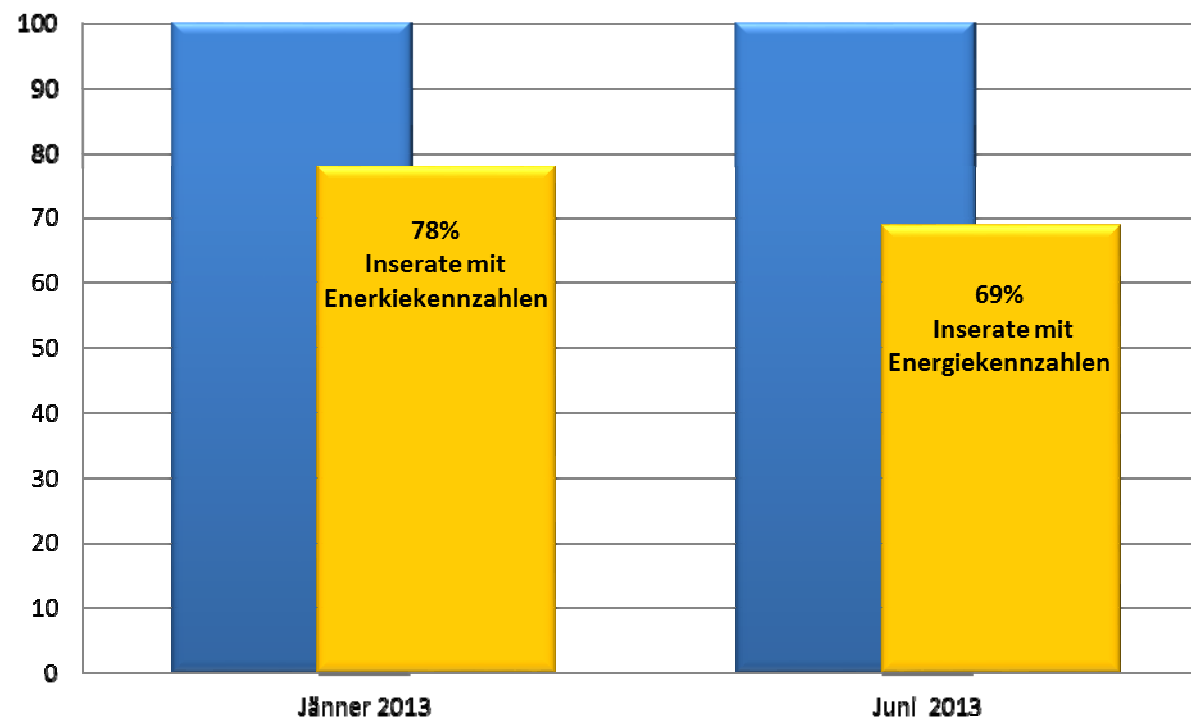
Energieausweis nach Objektkategorien Wohnkurier Wien



Energieausweis in Inseraten nach Objektkategorien Niederösterreich



Energiekennwerte in Immobilieninseraten (Wohnkurier Niederösterreich)



◆ **Resumée**

**Akzeptanz bei Abgebern?
Nachfrage bei Kunden?
Sanktion Verwaltungsstrafe?
Sanktion UWG?**