

ENERGIEAUSWEIS - 2012



A 10.5

Teil 2

BUNDESGESETZBLATT FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 2006 Ausgegeben am 3. August 2006 Teil I

137. Bundesgesetz: Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG

(NR: GP XXII RV 1182 AB 1531 S. 153.) [CELEX-Nr.: 32002L0091]

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

Ministerialentwurf eines Bundesgesetzes

über die

Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises

beim

Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

(Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012)

BUNDESGESETZBLATT FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang Ausgegeben am 0. 2012 Teil I

137. Bundesgesetz: Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG

(NR: GP XXII RV 1182 AB 1531 S. 153.) [CELEX-Nr.:]

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

• WARUM ?

- **zwingende Richtlinienvorgaben** der neuen Gebäuderichtlinie vollständig und inhaltsgetreu **in das österreichische Recht übernehmen.**
- **Verfeinerung** des Regulativs von manchen **Regelungsoptionen** der neuen Richtlinie
- offenkundig gewordene **Schwachstellen** des bisherigen Rechts **beseitigen**
(Fragenkreis um die Ausnahmen der Vorlagepflicht)
- **gesetzliche Verdeutlichung der Rechtsfolgen**, die sich an die Vorlage des Energieausweises knüpfen.
- **Bestimmung über verwaltungsstrafrechtliche Sanktionen** bei Normverstößen

• ALTERNATIVEN ?

Zur Umsetzung der neuen Gebäuderichtlinie und insbesondere ihrer ins Zivilrecht reichenden Regelungsinhalte **besteht keine Alternative.**

BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

• AUSWIRKUNGEN

- **Finanzielle Auswirkungen**

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

- **Wirtschaftspolitische Auswirkungen**

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.

BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen -- allgemein

Die neue Gebäuderichtlinie 2010/31/EU

Nach den **Erwägungsgründen**, die dabei auf verschiedene Entschlüsse 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.

Erwägungsgründe 2 bis 7

Senkung des Energieverbrauchs und die verstärkte Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen im Gebäudesektor ----- **FOLGE:** Verringerung der

- Energieabhängigkeit der Union
- Treibhausgasemissionen

Instrumentarien der Richtlinie verfeinern und ausbauen ----- **FOLGE:**

- Effektivität des Regulativs zu verbessern**
- entgegenwirken zu Vollzugsdefiziten** mancher Mitgliedstaaten

Einzelne Mechanismen sind weitgehend identisch geblieben, allerdings enthält die Gebäuderichtlinie 2010 auch einige wesentliche **Neuerungen** :

- Mindestanforderungen explizit unter dem Aspekt der Kostenoptimierung (Kosten-Nutzen-Betrachtung)
- Festlegung von Systemanforderungen an gebäudetechnische Systeme,
- Vorgaben für die Schaffung von so genannten Niedrigstenergiegebäude
- Verpflichtung der Mitgliedstaaten zur Schaffung finanzieller Anreize.
- Indikator für die Primärenergie muss ausgewiesen werden –

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen -- allgemein

• Artikel 11 Abs. 6 Buchstabe a

Für Gebäudeteile kann der Energieausweis ausgestellt werden

- a) auf der Grundlage eines **gemeinsamen Energieausweises für das gesamte Gebäude** oder
- b) auf der Grundlage der Bewertung eines anderen **vergleichbaren Gebäudeteils mit den gleichen energiebezogenen Merkmalen** in demselben Gebäude.

Diese Erleichterung ist nicht an die Voraussetzung geknüpft, dass die einzelnen Wohnungen oder Einheiten durch eine gemeinsame Heizungsanlage versorgt werden.

• Artikel 11 Abs. 7

Für **Einfamilienhäuser** kann der Energieausweis auf der Grundlage der **Bewertung eines anderen repräsentativen Gebäudes** von

ähnlicher Gestaltung, Größe und tatsächlicher Energieeffizienz

ausgestellt werden, sofern diese **Ähnlichkeit von dem Sachverständigen, der den Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz ausstellt, garantiert werden kann.**

BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

• Erläuterungen -- allgemein

• Artikel 12 Abs. 1 letzter Unterabsatz

Die Mitgliedstaaten stellen sicher, **dass ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz ausgestellt** wird für

- a) Gebäude oder Gebäudeteile,
die **gebaut, verkauft** oder an einen neuen Mieter **vermietet** werden, sowie
- b) Gebäude, in denen **mehr als 500 m2 Gesamtnutzfläche** von **Behörden** genutzt werden und starken **Publikumsverkehr** aufweisen.
Am **9. Juli 2015** wird dieser **Schwellenwert von 500 m2 auf 250 m2 gesenkt**.

Die **Verpflichtung** zur Erteilung eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz **gilt nicht, wenn** ein im Einklang, entweder mit der **Richtlinie 2002/91/EG** oder mit der **vorliegenden Richtlinie**, **ausgestellter gültiger Ausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des betreffenden Gebäudes oder des betreffenden Gebäudeteils **vorliegt**.

Bisherige Energieausweise behalten bis zum Ablauf der zehnjährigen Gültigkeitsdauer ihre Wirksamkeit und sind solange auch nach neuer Rechtslage ausreichend.

• Artikel 12 Abs. 2

Die Mitgliedstaaten **schreiben vor**, dass bei **Bau, Verkauf** oder **Vermietung** von Gebäuden oder Gebäudeteilen der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz oder eine Kopie dieses Ausweises dem potenziellen neuen Mieter oder Käufer **vorgelegt** und dem neuen Mieter oder Käufer **ausgehändigt wird**.

Für Österreich ergibt sich daraus grundsätzlich kein Änderungsbedarf, Ergänzungsbedürfnis könnte lediglich in die Richtung ausgemacht werden, als **unmissverständlich** klargestellt wird, dass Aushändigungspflicht und Vorlagepflicht **unabdingbar** sind.

Dies wurde nämlich für die bisherige **Rechtslage** in der Literatur vereinzelt **in Frage gestellt**.

Nun gebietet schon die unionsrechtliche Vorgabe, jeden auch nur erdenklichen Zweifel in diese Richtung auszuräumen. ---- Folge:

§ 8 EAVG 2012 ordnet mit aller Eindeutigkeit an, dass auch die **Aushändigungspflicht nicht abbedungen** werden kann.

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

• Erläuterungen -- allgemein

• Artikel 12 Abs. 3

Wird **ein Gebäude vor dem Bau verkauft oder vermietet**, so können die Mitgliedstaaten abweichend von den Absätzen 1 und 2 verlangen, dass der Verkäufer eine **Einschätzung** der künftigen Gesamtenergieeffizienz des **Gebäudes zur Verfügung stellt**;
in diesem Fall wird der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz spätestens dann ausgestellt, wenn der Bau des Gebäudes abgeschlossen ist.

• Artikel 12 Abs. 4

Die Mitgliedstaaten **verlangen**, dass bei **Verkauf** oder **Vermietung** von

- **Gebäuden**, für **die ein Ausweis** über die Gesamtenergieeffizienz vorliegt,
- **Gebäudeteilen in einem Gebäude**, für das ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorliegt

und

- **Gebäudeteilen**, für die ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz **vorliegt**,

in den **Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen** in den **kommerziellen Medien** der in dem Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes bzw. des Gebäudeteils angegebene **Indikator der Gesamtenergieeffizienz genannt wird.**

Eine der wichtigsten Neuerungen der Gebäuderichtlinie 2010 im Bereich des Energieausweises ----- FOLGE:
 § 3 EAVG 2012

BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen -- allgemein

- Empfehlungen über Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz sind in den Energieausweis aufzunehmenden.

Die innerstaatlichen **Vorschriften zur Umsetzung** der neuen Gebäude Richtlinie müssen **bis spätestens 9. Juli 2012 verabschiedet** und veröffentlicht werden (Artikel 28 Abs. 1).

Für die spätest **zulässige Anwendung** dieser innerstaatlichen Vorschriften sieht die Richtlinie allerdings ein um ein halbes Jahr versetztes Enddatum, nämlich den **9. Jänner 2013**, vor.

Überlegungen

Die Umsetzung der Gebäude Richtlinie 2010 soll durch ein **vollständig neues Gesetz** geschehen, das an die Stelle des bisherigen EAVG tritt.

Denkbar und möglich: eine **Novellierung**

Aber der Grund

- bemerkenswerter Kürze des geltenden EAVG
- zahlreicher Neuerungen der Richtlinie 2010
- regelungstechnisch wesentlich komplexerer Aufwand

geben den **Ausschlag für eine gänzliche Neuschöpfung des Gesetzes** und sprechen sich gegen das regulatorische Flickwerk einer bloßen Novellierung aus.

BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen -- allgemein

2. Die Systementscheidungen des bisherigen EAVG getroffen bleiben für die nunmehrige Richtlinienumsetzung aufrecht
3. Gebäuderichtlinie 2010 verlangt – 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
Insofern ist Österreich mit dem EAVG also der europäischen Rechtsentwicklung vorangeschritten.
Die Aushändigungspflicht wurde nämlich für die bisherige Rechtslage in der Literatur vereinzelt in Frage gestellt.

Es gebietet schon die unionsrechtliche Vorgabe, jeden nur erdenklichen Zweifel in diese Richtung auszuräumen.

FOLGE: im neuen § 8 EAVG 2012 soll mit aller Eindeutigkeit angeordnet werden, dass auch die **Aushändigungspflicht nicht abbedungen** werden kann.

BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen -- allgemein

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

a) Ausnahmen von der Vorlagepflicht

Im Wesentlichen **wurde** auf die landesrechtlichen Vorschriften über Ausnahmen von der Pflicht zur Energieausweiserstellung verwiesen. ---- **FOLGEN:**
Missverstehen,
Fehlinterpretationen mit bestimmter Absicht.

Argumentation: bei Verkauf oder der Vermietung von bereits errichteten Gebäuden oder Gebäudeteilen ist eine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises zu verneinen, weil ja die Baurechte der Länder die Ausstellung eines Energieausweises nur für den Neubau vorsähen, nicht aber für schon bestehende Gebäude.

Es handelt sich jedoch um **zwei voneinander gänzlich getrennte Geschehnisse:**

Neubau oder die Gebäudesanierung,

eine vertragliche Transaktion hinsichtlich eines im Regelfall bereits bestehenden Gebäudes.

Daher anders als nach bisherigem Recht:

Eigenständige, von den Länderregelungen **unabhängige Ausnahmebestimmung** – für Verkaufs- und Vermietungsvorgänge

b) **Regelungsdefizit** des bisherigen EAVG : **Rechtsfolgen** an einen **vorgelegten** Energieausweis früheres EAVG:

nur **Hinweis auf allgemeine zivilrechtliche Mechanismen**, wie insbesondere das **Gewährleistungsrecht**

Diese **Lösung war nicht ideal**, weil :

Verschiedene **Zweifelsfragen** blieben offen

Behebung dieses Mankos:

eine eigene, **zwingend gestellte Gesetzesbestimmung**, welche die Qualifikation der ausgewiesenen Energieeffizienz, mit Verweis auf das allgemeine Gewährleistungsrecht (§ 6 EAVG 2012) als **bedungene Eigenschaft** festlegt.

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen -- allgemein

6. Verwaltungsstraftatbestände vorsehen -----Grund:

veränderte Unionsvorgaben: Sanktionen für Verstöße gegen die in Umsetzung der Richtlinie erlassenen

Artikel 27

Sanktionen

Die Mitgliedstaaten legen fest, welche **Sanktionen bei einem Verstoß gegen die innerstaatlichen Vorschriften** zur Umsetzung dieser Richtlinie zu verhängen sind, und **ergreifen** die zu deren Durchsetzung **erforderlichen Maßnahmen**.

Die Sanktionen müssen **wirksam, verhältnismäßig** und **abschreckend** sein.

Die Mitgliedstaaten teilen der Kommission diese Vorschriften bis spätestens **9.1.2013** mit und unterrichten sie unverzüglich über alle späteren Änderungen dieser Vorschriften.

Verpflichtung zur Anführung des Energieindikators in Immobilieninseraten kann nur durch eine

Verwaltungsstrafbestimmung sanktioniert werden ----- Grund:

fehlen 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 –*

daher keine zivilrechtliche Mechanismen denkbar.

daher der alternativer Weg über das Verwaltungsstrafrecht.

Zur **Hintanhaltung von Verstößen gegen Pflichten** aus dem neuen EAVG werden daher parallel zueinander Zivil- und Verwaltungsstrafrechts eingesetzt, welches bei der Umsetzung von EU-Richtlinien gang und gäbe ist.

BMJ-Z7.11/0003-1 2/2011

1. - INHALT

1. –alt

Dieses Bundesgesetz regelt die Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers,
beim Verkauf oder bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten
dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen.

Dieses Bundesgesetz regelt die Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers,
beim Verkauf oder bei der In-Bestand-Gabe **eines Gebäudes oder Nutzungsobjekts**
dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen **und auszuhändigen,**
sowie die Pflicht zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes in Anzeigen zur
Vorbereitung solcher Rechtsgeschäfte.

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

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 geregelt**

- Pflichtenkreises**, werden hier neben der
- Vorlagepflicht** auch bereits die
- Aushändigungspflicht** sowie die
- neue Informationspflicht bei Immobilieninseraten** angeführt.

BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

2. - BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

1. –alt

In diesem Bundesgesetz bezeichnet der Ausdruck

1. „**Gebäude**“ eine Konstruktion mit Dach und Wänden,
2. „**Nutzungsobjekt**“ eine Wohnung, Geschäftsräumlichkeit oder
3. „**Energieausweis**“ oder „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ den den jeweils anwendbaren, der Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 1 vom 4. Jänner 2003, S. 65, dienenden bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften entsprechenden Ausweis, der die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes angibt;
4. „**Verkauf**“ auch einen Vertrag über den Erwerb des Eigentums an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude;
5. „**In-Bestand-Gabe**“ auch einen Vertrag über den Erwerb eines Bestandsrechts an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude.

In diesem Bundesgesetz bezeichnet der Ausdruck

1. „**Gebäude**“ eine Konstruktion mit Dach und Wänden, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie konditioniert wird, und zwar sowohl das Gebäude als Ganzes als auch solche Gebäudeteile, die als eigene Nutzungsobjekte ausgestaltet sind;
2. „**Nutzungsobjekt**“ eine Wohnung, Geschäftsräumlichkeit oder sonstige selbständige Räumlichkeit;
3. „**Energieausweis**“ oder „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ den den jeweils anwendbaren, der Umsetzung der Richtlinie [2010/31/EU](#) über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, [ABl. Nr. L 153 vom 18. Juni 2010, S. 13](#), dienenden bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften entsprechenden Ausweis, der die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes angibt;
4. „**Verkauf**“ auch einen Vertrag über den [entgeltlichen](#) Erwerb des Eigentums an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude;
5. „**In-Bestand-Gabe**“ auch einen Vertrag über den Erwerb eines Bestandsrechts an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude.

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 2 ---- Zu Z 1

Definition des „Gebäudes“ . (Artikel 2 Z 1 der Gebäuderichtlinie 2010) – wie im bisherigen Recht :
Einbeziehung von Gebäudeteile in den Gebäudebegriff, die als eigene Nutzungsobjekte ausgestaltet sind,.

Im **EAVG 2012** wird für Letztere der spezifischere Begriff „**Nutzungsobjekt**“ verwendet.

•Klarstellung:

wenn in einer Bestimmung dieses Gesetzes nur von „Gebäude“ die Rede ist,
damit auch dessen Nutzungsobjekte gemeint sind.

•Daher Regelungen in diesem Gesetzes nicht nur auf den

Verkauf und die In-Bestand-Gabe von ganzen Gebäuden

Verkauf und die In-Bestand-Gabe von Nutzungsobjekten **ohne** dass die Nutzungsobjekte in der jeweiligen
Gesetzesbestimmung eigens angeführt werden müssten.

•Sonderregelung :

spezifisch für die Transaktion von Nutzungsobjekten in § 4 Abs. 2, wonach dem Verkäufer oder Bestandgeber
mehrere Möglichkeiten zur Erfüllung seiner Vorlage- und Aushändigungspflicht offen stehen.

Begriff „**Gebäude als Ganzes**“ dient nur zur Abgrenzung vom einzelnen Nutzungsobjekt , aber bedeutet nicht -
dass ausnahmslos **alle Raumkomponenten** eines Hauses **beheizt oder klimatisiert** sein müssen

Auch ein Haus, dessen allgemeine Teile - wie zum Beispiel das Stiegenhaus - oder nur einzelne
Nutzungsobjekte nicht beheizt oder klimatisiert sind., ist ein „Gebäude“ im Sinn dieser Begriffsbestimmung,

Fehlt die Konditionierung des Innenraumklimas mittels Energieeinsatzes, zumindest bei den wesentlichen Teilen des
Gebäudes, 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.

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 2 ---- Zu Z 2

In Artikel 2 Z 8 der Gebäuderichtlinie 2010 werden die von ihren Regelungen miterfassten Gebäudeteile aufgelistet

Artikel 2

Begriffsbestimmungen

(8) **"Gebäudeteil"** einen Gebäudeabschnitt, eine Etage oder eine Wohnung innerhalb eines Gebäudes, der bzw. die für eine gesonderte Nutzung ausgelegt ist oder hierfür umgebaut wurde;

Im EAVG 2012 werden die Richtlinienregelungen über Gebäudeteile in diesem Sinn durch die Bezugnahme auf „Nutzungsobjekte“ erfüllt. (Im alten EAVG „Nutzungseinheit“)

Begriff **„Nutzungsobjekte“**: für die Umsetzung der Gebäuderichtlinie 2010 passender und deckt alle in Artikel 2 Z 8 der Richtlinie angeführten Gebäudeteile ab.

- Für Wohnungen: keiner weiteren Begründung.
- Für Gebäudeabschnitte und Etagen: Verwendung Begriff „Nutzungsobjekt“:

Begründung:

Bloße **Gebäudeetagen** oder **Gebäudeabschnitte** erfüllen diese Voraussetzung aber nicht jedenfalls ---- denn

Gegenstände eines Verkaufs oder einer In-Bestand-Gabe: nur **selbständig verkehrsfähige Teile eines Gebäudes**

Österreichische Rechtslage: Neubegründung von materiell geteiltem Eigentum an einem Stockwerk ist nicht mehr zulässig.

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 2 ---- Zu Z 2 Begründung

Stockwerke: als solche sind nur noch dann Gegenstand von **Verkaufsvorgängen**, wenn an ihnen **Wohnungseigentum** begründet ist.

In-Bestand-Gabe: Vermietung eines Gebäudestockwerks durchaus zulässig, doch handelt es sich dabei im praktischen Rechtsleben so gut wie immer um eine **abgeschlossene Raumeinheit** „**Gebäudeabschnitts**“: hier gilt das Gleiche wie in den vorgenannten Punkten

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.

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.

Kfz-Abstellplatz : kein „Nutzungsobjekt“

im Sinn dieses Bundesgesetzes ---- Grund:

Keine räumlicher Abgrenzung nach allen Seiten - kein „Innenraumklima“ im Sinn des § 2 Z 1.

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)

im Sinn des § 2 Abs. 1 Z 5 TNG 2011

(der zum Beispiel nicht zu Beherbergungszwecken dienende Geschäftsräumlichkeiten nicht umfasst).

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 2 ---- Zu Z 3

Kompetenz der Länder: regelndie Ausgestaltung des Energieausweises

EAVG 2012 als zivilrechtliche Norm:

knüpft bei der **Definition des „Energieausweises“** nur an die zur Umsetzung der Gebäuderichtlinie erlassenen landes- oder bundesrechtlichen Vorschriften
(soweit dem Bund Baurechtskompetenz zukommt und er von dieser Gebrauch macht)

Klarstellung Definition „Energieausweis“ :

nur solche Energieausweise erfüllen die Begriffsanforderungen die:
der erarbeiteten OIB – Richtlinie 2011 (Österreichischen Institut für Bautechnik) oder
der erarbeiteten OIB – Richtlinie 2007
entsprechen.

Die OIB-RL 2011: Grundlage für die Ländervorschriften zur Umsetzung der technischen Regelungen in der Gebäuderichtlinie 2010.

Energieausweise nach der OIB – Richtlinie 2007 (bis zum Ablauf von deren 10-jähriger Gültigkeitsdauer) werden anerkannt

Grund:

Weil die Gebäuderichtlinie 2010 in ihrem Artikel 12 Abs. 1 letzter Unterabsatz auch noch nach der alten Gebäuderichtlinie ausgestellte Energieausweise als ausreichend anerkennt

(Die **Verpflichtung** zur Erteilung eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz **gilt nicht, wenn** ein im Einklang, entweder mit der [Richtlinie 2002/91/EG](#) oder mit der [vorliegenden Richtlinie](#), **ausgestellter gültiger Ausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des betreffenden Gebäudes oder des betreffenden Gebäudeteils **vorliegt.**)

Sonstige Energieausweise: auf Grund früherer Regulative angefertigt wurden und die vorgegebenen Standards nicht erfüllen, sind keine Energieausweise im Sinn des EAVG 2012.

•Erläuterungen

Zu § 2 ---- Zu Z 3

Inhaltselemente und Gestaltungselemente für den Energieausweis : nach jeweils anwendbaren Landesrecht.

Unionsrechtlichen Vorgaben: Bestimmung in Artikel 12 Abs. 2 und 3 der Gebäuderichtlinie 2010,

(2) Die Mitgliedstaaten **schreiben vor**, dass bei **Bau, Verkauf** oder **Vermietung** von Gebäuden oder Gebäudeteilen der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz oder eine Kopie dieses Ausweises dem potenziellen neuen Mieter oder Käufer **vorgelegt** und dem neuen Mieter oder Käufer **ausgehändigt wird**.

(3) Wird **ein Gebäude vor dem Bau verkauft oder vermietet**, so können die Mitgliedstaaten abweichend von den Absätzen 1 und 2 verlangen, dass der Verkäufer eine **Einschätzung** der künftigen Gesamtenergieeffizienz des **Gebäudes zur Verfügung stellt**; **in diesem Fall wird der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz spätestens dann ausgestellt, wenn der Bau des**

Gebäudes

abgeschlossen ist.

Neben den Bestimmung in Artikel 12 Abs. 2 und 3 Forderungen an den Energieausweis:

Anzeige des jeweiligen Labels

Anzeige der jeweiligen Energiekennzahlen

Empfehlungen für eine Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz

Welche Energiekennzahlen müssen im Energieausweis aufscheinen: nach jeweiligem Landesrecht

Auf alle Fälle: Heizwärmebedarf, Endenergiebedarf, Primärenergiebedarf

Bei unterschiedlichen Nutzungszonen in einem Gebäude:

(beispielsweise Einzelhandelsgeschäfte im Erdgeschoß und darüber Wohnungen)

Angabe der Konkreten Energiekennzahlen zugeordnet zum jeweiligen Nutzungsobjekt

Gleiches gilt, hinsichtlich der energietechnischen Anlagen

(ein Teil des Gebäudes wird mit Fernwärme versorgt, der andere durch ölbetriebene).

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
 (NR:) [CELEX-Nr.:]

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
 beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 2 ---- Zu Z 4 und 5

Artikel 12 Abs. 2 der Gebäuderichtlinie 2010 verlangt : Vorlage und Aushändigungspflicht bei Bau, Verkauf oder Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen *ohne allerdings festzulegen, wen die Vorlage- und Aushändigungspflicht trifft.*

Vorlagepflicht beim Bau: nicht zivilrechtlichen Charakters ---- GRUND:

Keine Rechte und Pflichten von Privatpersonen untereinander ----- DAHER:

Vorlage eines Energieausweises beim Bau nicht Regelungsgegenstand dieses Gesetzes;
 Umsetzung der Länder in den jeweiligen baurechtlichen Vorschriften

Im Errichtungsstadium (*oder möglicherweise sogar noch davor*): Vertrag zivilrechtlicher Natur ----- BEISPIEL:
 ein typischer Bauträgervertrag im Sinn des BTVG

Daher Anordnung lt. § 2 Z 4 und 5:

- Vertrag über den entgeltlichen Erwerb des Eigentums an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude = „Verkauf“
- Vertrag über den Erwerb eines Bestandrechts an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude = „In-Bestand-Gabe“

Begründung: es ist technisch durchaus möglich, einen Energieausweis für ein erst zu errichtendes Gebäude auf Grundlage der Planungsunterlagen zu erstellen. ----- DAHER:

Erleichterungsregel: (*Artikel 12 Abs. 3*) Einschätzung der künftigen Gesamtenergieeffizienz ist entbehrlich

Artikel 12

(3) Wird **ein Gebäude vor dem Bau verkauft oder vermietet**, so können die Mitgliedstaaten abweichend von den Absätzen 1 und 2 verlangen, dass der Verkäufer **eine Einschätzung** der künftigen Gesamtenergieeffizienz des **Gebäudes zur Verfügung stellt**; **in diesem Fall wird der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz spätestens dann ausgestellt, wenn der Bau des Gebäudes abgeschlossen ist.**

•Erläuterungen

Zu § 2 ---- Zu Z 4 und 5

Artikel 12 : Verwendete Begriffe „Verkauf“ und „Vermietung“
nicht näher zu definiert
unionsrechtlich autonom auszulegen
können nicht einfach im Sinn ihrer Bedeutung im österreichischen Zivilrecht verstanden werden.

DAHER „**Verkauf**“ im Sinn der Richtlinie :
jeder entgeltliche Vertrag über den Erwerb des Eigentums,
also auch ein **Tausch** im Sinn des innerstaatlichen Zivilrechts

DAHER im neuen EAVG 2012:
Kriterium der Entgeltlichkeit als Klarstellung explizit in den Gesetzestext aufgenommen

Nicht von der Vorschrift erfasst:

- Schenkung
- Zwangsversteigerung (*kein Vertrag*)
- freiwillige Feilbietung (*kein Vertrag*)
- Erbteilungsübereinkommen (*zwar Vertrag, aber um einen solchen über die Verteilung des Nachlassvermögens, das den Erben
quotenmäßig ohnehin bereits zukommt*)

BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 2 ---- Zu Z 4 und 5

Begriff „**Vermietung**“: schließt auch die Verpachtung mit ein

Nicht im Sinn des § 1091 ABGB: Der Bestandvertrag wird, wenn sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen läßt, ein Miethvertrag; wenn sie aber nur durch Fleiß und Mühe benützt werden kann, ein Pachtvertrag genannt. Werden durch einen Vertrag Sachen von der ersten und zweyten Art zugleich in Bestand gegeben; so ist der Vertrag nach der Beschaffenheit der Hauptsache zu beurtheilen.

DAHER österreichischen Umsetzung: Überbegriff „In-Bestand-Gabe“

zwar vom allgemeinen Sprachgebrauch etwas weiter entfernt

aber ermöglicht durch die Zusammenfassung von Vermietung und Verpachtung eine Verkürzung des Normtextes

Unter den Begriff „In-Bestand-Gabe“ fallen:

- alle Formen des Immobilienleasings

Nicht unter diesen Begriff „In-Bestand-Gabe“ fallen:

- kurzfristige Vermietungen zu Pauschalpreisen (*im Tourismusgewerbe üblich: Vergabe von Hotelzimmern oder Ferienwohnungen für wenige Tage oder Wochen*).
- Abtretung der Hauptmietrechte nach § 12 MRG (*kein vertragliches Zutun des Vermieters erforderlich ist*)
- Eintritt in den Mietvertrag gemäß § 14 MRG (*kein vertragliches Zutun des Vermieters erforderlich ist*)

BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

3. - ANZEIGEN IN DRUCKWERKEN UND ELEKTRONISCHEN MEDIEN

Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt
in einem **Druckwerk** oder einem **elektronischen Medium**
zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme **angeboten**,
so ist in der Anzeige die **Energieeffizienzklasse des Objekts** auf der **Skala des Energieausweises**
anzugeben.

Diese **Pflicht** gilt sowohl für den **Verkäufer** oder **Bestandgeber** als auch für den von diesem
beauftragten Immobilienmakler.

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 3

Bestimmung: Umsetzung von Artikel 12 Abs. 4

Artikel 12

(4) Die Mitgliedstaaten **verlangen**, dass bei **Verkauf** oder **Vermietung** von

- **Gebäuden**, für **die ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorliegt**,
- **Gebäudeteilen in einem Gebäude**, für das ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorliegt und
- **Gebäudeteilen**, für die ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz **vorliegt**,

in den **Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen** in den **kommerziellen Medien** der in dem Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes bzw. des Gebäudeteils 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 präexistente 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

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, **dass ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz ausgestellt** wird für

- a) Gebäude oder Gebäudeteile, die **gebaut, verkauft** oder an einen neuen Mieter **vermietet** werden,

•Erläuterungen

Zu § 3

DAHER Gemäß § 3 (soweit keine Ausnahme nach § 5 : Bei Kauf oder In-Bestand-Nahme

- in Immobilieninseraten
- in Zeitungen
- In elektronischen Medien
 - Angabe der Energieeffizienzklasse des Objekts
 - Abbildung des Labels des Energieausweises mit Kennzeichnung der Energieeffizienzklasse, die das Objekt aufweist.

Informationspflicht im Zusammenhang mit Immobilieninseraten hat:

(späteren) Verkäufer oder Bestandgeber (Zumeist wird dies der Eigentümer der Liegenschaft sein)

- Personen mit einer anderen Rechtsposition
 - Fruchtnießer
 - vom Verkäufer oder Bestandgeber beauftragten **Immobilienmakler** (schaltet Immobilieninserat)

Praxis: Immobilieninserate werden großteils von Immobilienmaklern in Auftrag gegeben, ---- DAHER
 Nicht nur der Abgeber der Liegenschaft informationspflichtig sondern Erweiterung des Adressatenkreises
 auch auf Immobilienmakler.

BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

•Erläuterungen

Zu § 3

Informationspflicht des Immobilienmaklers eingeschränkt:

für eine bestimmte Fallkonstellation wird die verwaltungsstrafrechtliche Sanktionierung (gemäß § 9 Abs. 1) dieses Gesetzes ausgeschlossen

Immobilienmakler dann **straflos** wenn:

er sich im Rahmen seiner Möglichkeiten um die Erfüllung dieser Pflicht bemüht hat,
 diese Bemühungen erfolglos waren,
 wenn er seinen Auftraggeber über die Pflicht zur Angabe der Energieeffizienzklasse aufgeklärt
 und ihn zur Bekanntgabe bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat.

Ist der Auftraggeber dieser Aufforderung **nicht nachgekommen**: ----- **DANN**

keine Verpflichtung selbst einen Energieausweis einzuholen
 Keine Abstandnahme zur Schaltung des Immobilieninserats in der Erfüllung seines Maklerauftrags
 das Inserat ohne Bekanntgabe der Energieeffizienzklasse in Auftrag geben

FOLGE: Auftraggeber selbst kann wegen Verletzung der Informationspflicht nach § 3 verwaltungsstrafrechtlich belangt werden.

BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 3

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 einem Inserat 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 Nennung der Energieeffizienzklasse im Inserat nicht erforderlich wäre.**



BMJ-Z7.111/0005-1 2/2011

4. - VORLAGEPFLICHT

3. -alt

- (1) Beim **Verkauf eines Gebäudes** hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer bis **spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung** des Käufers oder Bestandnehmers einen **zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis** vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, **auszuhändigen**.
- (2) Wird nur ein **Nutzungsobjekt** verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandgeber die Verpflichtung nach Abs. 1 durch Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder
 - über die Gesamtenergieeffizienz **dieses Nutzungsobjekts** oder
 - über die Gesamtenergieeffizienz eines **vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude** oder
 - über die Gesamtenergieeffizienz des **gesamten Gebäudes** erfüllen.
- (1) Beim **Verkauf eines Gebäudes** hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer bis **spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung** des Käufers oder Bestandnehmers einen **zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis** vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, **auszuhändigen**.
- (2) Wird nur ein **Nutzungsobjekt** verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandgeber die Verpflichtung nach Abs. 1 durch Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder
 - über die Gesamtenergieeffizienz **dieses Nutzungsobjekts** oder
 - über die Gesamtenergieeffizienz eines **vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude** oder über die Gesamtenergieeffizienz des **gesamten Gebäudes** erfüllen.
- (3) Wird ein **Einfamilienhaus** verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandgeber die Verpflichtung nach Abs. 1 durch Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder über die Gesamtenergieeffizienz **dieses Hauses** oder über die Gesamtenergieeffizienz eines **vergleichbaren Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und Energieeffizienz** erfüllen.

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
 (NR:) [CELEX-Nr.:]

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
 beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 4

Vorlage- und Aushändigungspflicht : Kernstück des EAVG 2012

§ 4 Abs. 1 allgemeine Regelung: Energieausweis-Vorlagepflicht für Verkäufer bzw. Bestandgeber gegenüber dem potentiellen Käufer bzw. Bestandnehmer vor einer bindenden Vertragserklärung für das Gebäude als Ganzes als auch für das einzelne Nutzungsobjekt entsprechend den anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften höchstens zehn Jahre alt

Energieausweise auf Grundlage der Gebäuderichtlinie 2002 behalten bis zum Ablauf ihrer zehnjährigen Gültigkeitsdauer ihre Wirksamkeit .

Während der Vertragsverhandlungen: Pflicht des Verkäufers dem Vertragsinteressenten den Energieausweis zu zeigen. dem Interessenten Gelegenheit geben, so weit vom Inhalt des Energieausweises Kenntnis zu nehmen, dass er diesen in seine Vertragsüberlegungen mit einbeziehen kann.

Vertragsabschluss: Energieausweis (oder eine vollständige Kopie davon) dem nunmehrigen Vertragspartner aushändigen.

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.

BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

•Erläuterungen

Zu § 4

§ 4 Abs. 2 Sonderregelung für den Verkauf oder die In-Bestand-Gabe **bloß eines Nutzungsobjekts**:
 erleichternde Anordnung auf welche Weise der Verkäufer oder Bestandgeber des Objekts seine
 Energieausweis-Vorlage- und Aushändigungspflicht nach Abs. 1 erfüllen kann.

Freistellung:

- Nutzungsobjekt
- vergleichbares Nutzungsobjekt
- gesamten Gebäudes

Regel in der Praxis: ein Energieausweis für das gesamte Gebäude im Fall des Verkaufs oder der In-Bestand-Gabe
 einzelner Nutzungsobjekte

Erfüllung der Energieausweis-Vorlage- und Aushändigungspflicht **nicht nur mit dem Original** des Energieausweises,
 sondern selbstverständlich auch mit einer **vollständigen (und einwandfrei leserlichen) Kopie** desselben möglich.

„Vergleichbarkeit“ eines Nutzungsobjekts: Parameter die energietechnisch von Bedeutung sind --- Beispiel:
 Lage innerhalb eines Gebäudes,
 Art der Isolierung
 Art der Beheizung.

Für die **Transaktionen bloß eines Nutzungsobjekts** gelten dieselben Anordnungen des § 4 Abs. 1

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
 (NR:) [CELEX-Nr.:]

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
 beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 4

Ähnlich der Erleichterungsregel für **einzelne Nutzungsobjekte** (in Artikel 11 Abs. 6 der Richtlinie)

Artikel II

(6) Für Gebäudeteile kann der Energieausweis ausgestellt werden

- a) auf der Grundlage eines **gemeinsamen Energieausweises für das gesamte Gebäude** oder
- b) auf der Grundlage der Bewertung eines anderen **vergleichbaren Gebäudeteils mit den gleichen energiebezogenen Merkmalen** in demselben Gebäude.

Zu § 4 -- Abs. 3

noch spezifischere Sonderbestimmung für **Einfamilienhäuser** (in Artikel 11 Abs. 7 der Richtlinie)

Artikel II

- (7) Für **Einfamilienhäuser** kann der Energieausweis auf der Grundlage der **Bewertung eines anderen repräsentativen Gebäudes** von **ähnlicher Gestaltung, Größe und tatsächlicher Energieeffizienz** ausgestellt werden, sofern diese Ähnlichkeit von dem Sachverständigen, der den Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz ausstellt, garantiert werden kann.

Typisches Beispiel: Fertigteilhäuser ---- ABER: Berücksichtigung von

- Vorgaben der jeweiligen Bauordnung
- Referenzstandort oder tatsächliche Lage
- tatsächlicher Positionierung des Gebäudes

5. - AUSNAHMEN

4. -alt

Beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden, für die nach den **jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften** kein Energieausweis erstellt werden muß, **besteht die Vorlagepflicht nach 3 nicht.**

Von der Informationspflicht nach § 3 sowie der Vorlage- und Aushändigungspflicht sind folgende Gebäudekategorien ausgenommen:

- 1. provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren,
- 2. Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude jeweils mit niedrigem Energiebedarf,
- 3. Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benützung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt, und
- 4. frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 Quadratmetern.

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 5

Ausnahmen zur Energieausweis-Vorlage und Aushändigung für bestimmte Gebäudekategorien (*lt. Artikel 4 Abs. 2*)

Artikel 4

(2) Die Mitgliedstaaten können beschließen, die in Absatz 1 genannten **Anforderungen** bei den folgenden Gebäudekategorien

nicht festzulegen oder anzuwenden:

- (a) Gebäude, die als Teil eines **ausgewiesenen Umfelds** oder aufgrund ihres besonderen **architektonischen** oder **historischen Werts** offiziell geschützt sind, soweit die Einhaltung bestimmter Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz eine **unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart** oder ihrer **äußeren Erscheinung** bedeuten würde;
- (b) Gebäude, die für **Gottesdienst** und religiöse Zwecke genutzt werden;
- (c) **provisorische Gebäude** mit einer Nutzungsdauer bis einschließlich zwei Jahren, Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude mit niedrigem Energiebedarf sowie landwirtschaftliche Nutzgebäude, die in einem Sektor genutzt werden, auf den ein nationales sektorspezifisches Abkommen über die Gesamtenergieeffizienz Anwendung findet;
- (d) **Wohngebäude**, die **weniger als vier Monate jährlich genutzt werden** oder werden sollen, oder **alternativ Wohngebäude**, die für eine **begrenzte jährliche Dauer** genutzt werden oder werden sollen und deren zu erwartender Energieverbrauch weniger als 25% des zu erwartenden Energieverbrauchs bei ganzjähriger Nutzung beträgt;
- (e) frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von **weniger als 50 m²**.

Sowie auch **Ausnahmen von der Pflicht zur Angabe des Energieindikators in kommerziellen Medien** (*Artikel 12 Abs. 6*).

Artikel 12

(6) Die Mitgliedstaaten können die in Artikel 4 Absatz 2 genannten **Gebäudekategorien** von der Anwendung der Absätze 1, 2, 4 und 5 des vorliegenden Artikels **ausnehmen**.



Ausnahmen an die Mindestanforderungen

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 5

Anders als im bisherigen EAVG:
eigenständige, von den Länderregelungen unabhängige, Ausnahmebestimmungen

Zu beachten: die Umsetzungsgesetzgeber können von den Ausnahmemöglichkeiten entweder Gebrauch machen oder auch nicht

Bei **Vorarbeiten zum Gesetzentwurf:** ----- BESCHLUSS:
Ausnahmen lt. der Richtlinie nicht einfach in Pausch und Bogen übernehmen sondern dabei eher reduktiv zu differenzieren. (*auch mit Zustimmung der Ländervertreter*)

Andere Beteiligten Interessengruppen:
Interesse an einer verbreiterten Anwendbarkeit des Regulativs zum Energieausweis ----- Daher:

Besondere Überlegungen: Ausnahmemöglichkeit hinsichtlich denkmalgeschützter Gebäude ----- Beschluss:
keine Exemption (Ausgliederung) von denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden in entsprechenden Zonen mehr

Es ist nicht einzusehen, warum 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.

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 5

Für die Exemption von nur temporär genutzten Wohngebäuden bietet **Artikel 4 Abs. 2 Buchstabe d** zwei Gestaltungsmöglichkeiten an :

Artikel 4

(d) **Wohngebäude,**

die **weniger als vier Monate jährlich genutzt werden** oder werden sollen, oder **alternativ Wohngebäude**, die für eine **begrenzte jährliche Dauer** genutzt werden oder werden sollen und deren zu erwartender Energieverbrauch weniger als 25% des zu erwartenden Energieverbrauchs bei ganzjähriger Nutzung beträgt;

Ergebnis der Vorberatungen: zweite Ausnahmealternative ----- Grund:

- klarere Relation zum üblichen ganzjährigen Energiebedarf (nämlich 25%)
- klarerer Ausdruck worauf es in dem Kontext wirklich ankommt (maßgeblich verminderter Energiebedarf und nicht die zeitlich verminderte Nutzung, z. B. Winterszeit liegt.
- Klarstellung dass es dafür nur auf die Art des Wohngebäudes ankommt und nicht auf den in einem Bestandvertrag festgelegten Vertragszweck oder Vertragsdauer.

Beispiel: Wohngebäude nur für vier Sommermonate vermietet, für die Anwendbarkeit des EAVG 2012 keine Relevanz, sofern das Wohngebäude auch ganzjährig oder über mehrere Jahre gemietet werden könnte.

Ausnahmebestimmung zielt hauptsächlich: auf Objekte nur zur temporären Benützung wie etwa Ferienhäuser, Badehütten oder ähnliche, ab.

Hinweis zum Begriff der In-Bestand-Gabe: Pflegeheime oder Hotels nicht von den in diesem Gesetz erfasst sind----
GRUND: bestandvertraglicher Aspekt (*Gebrauchsüberlassung*) bei diesen Objekten nur ein Teil des gesamten Leistungsspektrums – zusätzliche andere Leistungen, wie die Pflege und Versorgung oder Verköstigung

Anderes gilt etwa für Studentenheime: die *Gebrauchsüberlassung* ist zumindest ganz prominent vorherrschend.

6. - RECHTSFOLGE DER AUSWEISVORLAGE

Wird dem Käufer oder Bestandnehmer **vor Abgabe seiner Vertragserklärung** ein Energieausweis vorgelegt,
so gilt die darin **angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes** als **bedungene Eigenschaft** im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:)[CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 6

Angegebene Gesamtenergieeffizienz im vorgelegten Energieausweis des Gebäudes:
Bedungene Eigenschaft im Sinne des § 922 Abs. 1 ABGB gilt.

§ 922. (1) *Wer einem anderen eine Sache gegen Entgelt überlässt, leistet Gewähr, dass sie dem Vertrag entspricht. Er haftet also dafür, dass die Sache die bedungenen oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften hat, dass sie seiner Beschreibung, einer Probe oder einem Muster entspricht und dass sie der Natur des Geschäftes oder der getroffenen Verabredung gemäß verwendet werden kann.*

(2) *Ob die Sache dem Vertrag entspricht, ist auch danach zu beurteilen, was der Übernehmer auf Grund der über sie gemachten öffentlichen Äußerungen des Übergebers oder des Herstellers, vor allem in der Werbung und in den der Sache beigefügten Angaben, erwarten kann; das gilt auch für öffentliche Äußerungen einer Person, die die Sache in den Europäischen Wirtschaftsraum eingeführt hat oder die sich durch die Anbringung ihres Namens, ihrer Marke oder eines anderen Kennzeichens an der Sache als Hersteller bezeichnet. Solche öffentlichen Äußerungen binden den Übergeber jedoch nicht, wenn er sie weder kannte noch kennen konnte, wenn sie beim Abschluss des Vertrags berichtigt waren oder wenn sie den Vertragsabschluss nicht beeinflusst haben konnten.*

Vorsehen einer gesetzliche Klarstellung: obwohl sich dieses Problem schon aus der Vertragsauslegung gemäß § 914 ABGB ergibt.

§ 914. *Bei Auslegung von Verträgen ist nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht.*

In den Ausführungen zu § 8 Aussagen über :
zwingenden Charakter dieser Regelung
Handlungsspielräume der Vertragspartnern zum Kontext „vertragliche Regelung“ von
Gewährleistungsansprüchen

ACHTUNG: Energieausweis nur eine Aussage über die energietechnischen Eigenschaften des Gebäudes,
(vergleichbar mit der Normverbrauchsangabe bei Kraftfahrzeugen) –
keine Garantie für einen bestimmten Energieverbrauch.
(Abhängig vom Nutzerverhalten, äußeren Witterungsbedingungen und anderen unvorhersehbaren Umständen, für die der Verkäufer oder Bestandgeber nicht haftet).

7. - RECHTSFOLGE UNTERLASSENER VORLAGE ODER AUSHÄNDIGUNG

5. - alt

Wird dem Käufer oder Bestandnehmer **entgegen § 3** nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem **Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.**

(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen **§ 4** nicht **bis spätestens zur Abgabe** seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

(2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen **§ 4 nach Vertragsabschluss** kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein **Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen** oder **selbst einen Energieausweis einholen** und die ihm daraus **entstandenen Kosten** vom Verkäufer oder Bestandgeber **ersetzt begehren.**

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
 (NR:) [CELEX-Nr.:]

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
 beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 7

Antworten auf die Fragen:

- was gilt wenn die Pflichten nach § 4 nicht eingehalten werden
 (Nichtvorlage des Energieausweises)
- welche Rechtsfolgen haben diese pflichtwidrigen Unterlassungen

§ 7 Abs. 1 unterlassene Ausweisvorlage : identisch mit dem bisherigen § 5 EAVG aF.

sonstige Verstöße sind der Nichtvorlage gleichzuhalten:

- Vorlage eines mehr als 10 Jahre alten Energieausweises
- unvollständiger (zB keine Empfehlungen enthaltenden) Energieausweise

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.

Überlegung:

- Absicherung der Rechtsposition des Käufers oder Bestandnehmers und ihm die
- Eröffnung der Möglichkeit, seinen Vertragspartner gewährleistungspflichtig für eine bestimmte Energieeffizienz in Anspruch zu nehmen
- Präventive Verhinderung, dass es überhaupt zu einer Verletzung der Vorlagepflicht kommt
- Ausreichende Motivation einen Energieausweiserstellen zu lassen um Verwaltungsstrafsanktionen nach § 9 Abs. 2 zu vermeiden

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 7

§ 7 Abs. 2 Neue Regelung:

rechtlichen Handlungsmöglichkeiten des Käufers oder Bestandnehmers für den Fall, dass nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt wird.

zwei alternative Möglichkeiten zu Gebote:

- Klagsweises Verlangen, dass ihm ein gültiger und vollständiger Energieausweis ausgehändigt werde.
- Selbst einen Ausstellungsbefugten mit der Herstellung eines Energieausweises zu beauftragen und Kosten klagsweise geltend zu machen.

Überlegung:

ausreichender Ansporn für Verkäufer oder Bestandgeber ihrer Pflicht zur Ausweisaushändigung auch tatsächlich nachzukommen.

BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

8. - ABWEICHENDE VEREINBARUNGEN

§ 6. - alt

Vereinbarungen, die die Vorlagepflicht nach 3 oder die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach 5 ausschließen oder einschränken, **sind unwirksam**.

Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht
nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage
nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage
nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs
oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2
ausschließen oder einschränken, **sind unwirksam**.

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:) [CELEX-Nr.:]Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 8

Bestimmungen des EAVG über die Vorlage- und Aushändigungspflicht **sollen zwingend sein.**

Diese Pflichten und Rechtsfolgen können also durch vertragliche Vereinbarung nicht abbedungen oder abgeschwächt werden.

Gilt auch für den nach allgemeinem Zivilrecht zu beurteilenden Gewährleistungsanspruch.

(Ergibt sich bei unterbliebener Ausweisvorlage aus der dann gemäß § 7 Abs. 1 eintretenden Fiktion der Vereinbarung einer durchschnittlichen Gesamtenergieeffizienz)

Zwingendstellungen erforderlich:

- zur Erfüllung und Umsetzung der „Sicherstellungsgebote“ („Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass ...“ und
- des Sanktionierungsgebots des Artikels 27

Artikel 4

Sanktionen

Die Mitgliedstaaten legen fest, welche **Sanktionen bei einem Verstoß gegen die innerstaatlichen Vorschriften** zur Umsetzung dieser Richtlinie zu verhängen sind, und **ergreifen** die zu deren Durchsetzung **erforderlichen Maßnahmen.**

Die Sanktionen müssen

wirksam, verhältnismäßig und **abschreckend** sein.

Die Mitgliedstaaten teilen der Kommission diese Vorschriften bis spätestens **9.1.2013** mit und unterrichten sie unverzüglich über alle späteren Änderungen dieser Vorschriften.

Grundsätzlich zwingend ist daraus folgend auch die im Energieausweis angegebene Gesamtenergieeffizienz als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB

BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

•Erläuterungen

Zu § 8

Doch können die sich daran nach dem Gesetzesrecht des ABGB anknüpfenden **gewährleistungsrechtlichen Folgen** sehr wohl vertraglich **abbedungen werden:**

außerhalb des Anwendungsbereichs des Konsumentenschutzgesetzes (vgl. § 9 KSchG)

§ 9. (1) Gewährleistungsrechte des Verbrauchers (§§922 bis 933 ABGB) können vor Kenntnis des Mangels nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Die Vereinbarung einer kürzeren als der gesetzlichen Gewährleistungsfrist ist unwirksam, doch kann bei der Veräußerung gebrauchter beweglicher Sachen die Gewährleistungsfrist auf ein Jahr verkürzt werden, sofern dies im Einzelnen ausgehandelt wird. Bei Kraftfahrzeugen ist eine solche Verkürzung nur dann wirksam, wenn seit dem Tag der ersten Zulassung mehr als ein Jahr verstrichen ist.

im Rahmen des Zulässigen (§ 879 Abs. 1 und 3 ABGB)

§ 879. ABGB

(1) Ein Vertrag, der gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstößt, ist nichtig.

(2) Insbesondere sind folgende Verträge nichtig:

1. wenn etwas für die Unterhandlung eines Ehevertrages bedungen wird;

1a. wenn etwas für die Vermittlung einer medizinisch unterstützten Fortpflanzung bedungen wird;

2. wenn ein Rechtsfreund eine ihm anvertraute Streitsache ganz

oder teilweise an sich löst oder sich einen bestimmten Teil des Betrages versprechen läßt, der der Partei zuerkannt wird;

3. wenn eine Erbschaft oder ein Vermächtnis, die man von einer dritten Person erhofft, noch bei Lebzeiten derselben veräußert wird;

4. wenn jemand den Leichtsinn, die Zwangslage, Verstandesschwäche, Unerfahrenheit oder Gemütsaufregung eines anderen dadurch ausbeutet, daß er sich oder einem Dritten für eine Leistung eine Gegenleistung versprechen oder gewähren läßt, deren Vermögenswert zu dem Werte der Leistung in auffallendem Mißverhältnisse steht.

(3) Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, ist jedenfalls nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Teil gröblich benachteiligt.

Durchaus rechtswirksam:



zwischen Unternehmern getroffene Vereinbarung ----- Folge:

Dem Käufer stehen keine Gewährleistungsansprüche aus einer gegenüber dem Inhalt des Energieausweises schlechteren Energieeffizienz des Gebäudes zu.

9. - STRAFBESTIMMUNGEN

- (1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 **unterlässt**, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige **die Energieeffizienzklasse des Objekts anzugeben**, begeht,
sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist,
eine **Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro** zu bestrafen.
Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 **ist entschuldigt, wenn** er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der Energieeffizienzklasse beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises **aufgefordert hat**, der **Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen** ist.
- (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis vorzulegen** und ihm diesen nach Vertragsabschluss auszuhändigen,
begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist,
eine **Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro** zu bestrafen.

•Erläuterungen

Zu § 9

Notwendigkeit der Schaffung von Verwaltungsstrafbestimmungen zwecks vollständiger Umsetzung der Gebäude Richtlinie 2010

Abs. 1: Verwaltungsstrafatbestand:

Verstoß gegen die Informationspflicht bei Immobilieninseraten gemäß § 3

Schon im Allgemeinen Teil wurde ausgeführt, dass bei dieser Informationspflicht in der Schaffung 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.

Immobilienmakler in den Kreis der Informationspflichtigen einbezogen.

Als Konsequenz Immobilienmakler mit einbezogen in die Verwaltungsstrafbestimmung des § 9 Abs. 1.

Allerdings : Immobilienmakler haben dabei eine Sonderbehandlung, ----- Grund:

- Er vermittelt lediglich das Rechtsgeschäft
- Es kann von ihm nicht verlangt werden eigenständig einen Energieausweises einzuholen
- die Unterlassung der Schaltung eines Inserats zu verlangen
 (bei erfolgloser Aufforderung an den Kunden zur Zurverfügungstellung eines Energieausweises)

Daher: Immobilienmakler entschuldigt, wenn er alles in seiner Disposition Stehende getan hat, um die Erfüllung der Informationspflicht bewerkstelligen

Abs. 2: Verstöße gegen die Pflichten werden durch eine Verwaltungsstrafe sanktioniert. Mit der hier ebenso wie in Strafobergrenze 1 450 Euro ----- ein moderater Strafrahmen, angelehnt an:

- Verwaltungsstrafbestimmungen im Konsumentenschutzgesetz (§ 32 leg. cit.)
- verwaltungsstrafrechtlichen Regeln (§ 5 VStG) (hier ist bereits die fahrlässige Unterlassung strafbar)

10. - IN-KRAFT-TRETEN; ÜBERGANGSBESTIMMUNG

§ 7. - alt

- (1) Dieses Bundesgesetz tritt zu dem Zeitpunkt in Kraft, in dem in allen Bundesländern Regelungen über den Inhalt und die Ausstellung des Energieausweises in Kraft stehen, spätestens jedoch am 1. Jänner 2008.
Im Fall eines In-Kraft-Tretens vor dem 1. Jänner 2008 hat der Bundesminister für Justiz den Zeitpunkt desselben im Bundesgesetzblatt kundzumachen
- (2) Auf den Verkauf und die In-Bestand-Gabe von Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 1. Jänner 2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, ist dieses Bundesgesetz ab 1. Jänner 2009 anzuwenden.

(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Januar 2012 in Kraft.

Es ist auf Verkaufs- und In-Bestand-Gabe-Anzeigen, die ab diesem Zeitpunkt veröffentlicht werden, und auf Kauf- oder Bestandverträge, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen werden, anzuwenden.

(2) Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz, BGBl. I Nr. 137/2006, tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2011 außer Kraft.

Es ist aber weiterhin auf Kauf- oder Bestandverträge anzuwenden, die vor dem 1. Januar 2012 geschlossen wurden.

Energieausweise, die noch während der Geltung des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes, BGBl. I Nr. 137/2006, erstellt wurden, behalten für eine Dauer von zehn Jahren ab ihrer Erstellung ihre Gültigkeit auch für die nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 zu erfüllenden Pflichten.

137. Bundesgesetz: **Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG**
(NR:)[CELEX-Nr.:]

Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten

•Erläuterungen

Zu § 10

Inkrafttreten: mit Jahresbeginn 2012 in Kraft treten

Anwendung:

- auf alle Inserate
- auf alle Verträge,

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**.

Artikel 12 Abs. 1 letzter Unterabsatz der Gebäuderichtlinie 2010

Die **Verpflichtung** zur Erteilung eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz **gilt nicht, wenn** ein im Einklang, entweder mit der [Richtlinie 2002/91/EG](#) oder mit der [vorliegenden Richtlinie](#), **ausgestellter gültiger Ausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des betreffenden Gebäudes oder des betreffenden Gebäudeteils **vorliegt**.

wird in § 10 Abs. 2 zweiter Satz ausdrücklich angeordnet. ----- FOLGE:

Energieausweise nach dem bisherigen EAVG behalten für eine Gesamtdauer von zehn Jahren weiterhin ihre Gültigkeit --- auch nach dem neuen Rechtsregime.

BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

11. - VOLLZUG

§ 8. - alt

Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist die Bundesministerin für Justiz betraut.

11. - UMSETZUNGSHINWEIS

§9. – alt

Dieses Bundesgesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2009/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, AB1.Nr. L1 vom 4. Jänner 2003, S. 65.

Mit diesem Bundesgesetz wird die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 153 vom 18. Juni 2010, S. 13, umgesetzt.

ENERGIEAUSWEIS - 2012



Teil 2
ENDE