

# Effizienzanalyse des Energieausweises aus ökonomischer und zivilrechtlicher Sicht

## Endbericht

DI Birgit Schuster (FGW)

Mag. Andreas Oberhuber (FGW)

MMag. Philipp Kaufmann (WU)

und

ao. Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch

Universität Wien, als Verfasser der Rechtsexpertise

Wien, Dezember 2009

---

**Im Auftrag des FV der Immobilitentreuhänder  
und des Instituts für Energieausweis, IFEA**

---



FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen

A 1050 Wien, Schlossgasse 6-8

Tel. +43 1 712 62 51

Fax DW 21

Mail [office@fgw.at](mailto:office@fgw.at)

Internet [www.fgw.at](http://www.fgw.at)

# INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	4
1.1	ECKDATEN DES FORSCHUNGSPROJEKTS	4
1.2	AUSGANGSSITUATION	4
1.3	DER ENERGIEAUSWEIS UND POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
1.4	ECKPUNKTE DES ENERGIEAUSWEISES	7
1.5	AUSWIRKUNGEN AUF DIE IMMOBILIENBEWERTUNG	8
1.6	PROJEKTABWICKLUNG UND METHODIK	10
2	ERGEBNISSE DER EMPIRISCHEN ERHEBUNG	12
2.1	GESCHÄFTSBEREICHE	12
2.2	EINSCHÄTZUNG DER BEDEUTUNG DES ENERGIEAUSWEISES	16
2.3	BEAUFTRAGUNG UND ERSTELLUNG DER ENERGIEAUSWEISE	20
2.4	UNTERNEHMENS DATEN	27
3	ZIVILRECHTLICHE ASPEKTE DES ENERGIEAUSWEISES	29
3.1	ZUR EINGLIEDERUNG DES ENERGIEAUSWEISES FÜR GEBÄUDE IN DAS ZIVILISTISCHE SYSTEM IM ALLGEMEINEN	29
3.2	GEWÄHRLEISTUNGSRECHTLICHE ASPEKTE DES ENERGIEAUSWEISES BZW DER ENERGIEEFFIZIENZ EINES GEBÄUDES	30
3.3	WEITERE ZIVILRECHTLICHE KONSEQUENZEN DER UNTERLASSENEN VORLAGE EINES ENERGIEAUSWEISES SOWIE DER VORLAGE EINES FEHLERHAFTEN ENERGIEAUSWEISES	42
3.4	HAFTUNG DES ERSTELLERS DES ENERGIEAUSWEISES	49
3.5	HAFTUNG DES IMMOBILIENTREUHÄNDERS	51
3.6	HAFTUNG DES VERTRAGSERRICHTERS	55
3.7	DIE VON DER WRN 2009 IN DEN WOHNRECHTSMATERIEN IMPLEMENTIERTEN SONDERREGELUNGEN	55
4	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	57

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 ECKDATEN DES FORSCHUNGSPROJEKTS

### 1.1.1 PROJEKTTITEL UND KURZBESCHREIBUNG

*Projekttitel:* Effizienzanalyse des Energieausweises aus ökonomischer und zivilrechtlicher Sicht

*Projektleitung:* FGW, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen

### 1.1.2 PROJEKTTEAM

Dipl.-Ing. Birgit SCHUSTER  
birgit.schuster@fgw.at (FGW)

Mag. Andreas OBERHUBER  
andreas.oberhuber@fgw.at (FGW)

ao. Univ.-Prof. Dr. Andreas VONKILCH  
andreas.vonkilch@univie.ac.at (Institut für Zivilrecht, Uni Wien)

MMag. Philipp KAUFMANN  
philipp.kaufmann@wu.ac.at (für das Forschungsinstitut der WU Wien)

### 1.1.3 PROJEKTDAUER

Die Studie wurde im Frühjahr 2009 beauftragt, Rechtsexpertise und Endbericht wurden im September bzw Dezember 2009 fertig gestellt.

## 1.2 AUSGANGSSITUATION

Die Immobilienbranche befindet sich gegenwärtig in einer relativ unsicheren Übergangsphase, da hinsichtlich der nationalen Umsetzung des „Energieausweises“ („Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz“) als neuem energie- und wohnungspolitischen Instrument und dessen Implementierung in die österreichische Immobilienwirtschaft sowie der Auswirkungen auf die Immobilienpreisentwicklung bzw Immobilienbewertung vorerst noch einige Unklarheiten bestehen.

Die vorliegende Untersuchung, durchgeführt vom Forschungsinstitut FGW in Zusammenarbeit mit dem Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, dem Institut für

Energieausweis (IFEA), dem Forschungsinstitut für Immobilienwirtschaft an der WU Wien und dem Wohnrechtsexperten ao Univ. Prof. Andreas Vonkilch dient einerseits dazu, einen Beitrag zu einer umfassenden zivilrechtlichen Beurteilung offener und teilweise strittiger Rechtsfragen zu leisten (speziell zu Rechtsfolgen bei Nichtvorlage oder Vorlage eines fehlerhaften Energieausweises und Haftungsfragen) und andererseits im Rahmen einer ersten Evaluierung die bisherigen Maßnahmen der immobilienwirtschaftlichen Akteure sowie deren Einschätzung in Hinblick auf Effizienz und Marktrelevanz des Energieausweises darzustellen.

### 1.3 DER ENERGIEAUSWEIS UND POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der „Energieausweis“ ist ein politisches Instrument der Europäischen Union zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden; Grundlage ist die „Gebäude-Richtlinie“<sup>1</sup>, welche am 04.01.2003 veröffentlicht wurde und nach Artikel 15 der Richtlinie bis 04.01.2006 in nationales Recht umgesetzt hätte werden sollen.

In Österreich ist die Umsetzung Länderkompetenz, wobei für die Verpflichtung der Vorlage eines Energieausweises auf Bundesebene erst im August 2006 eine gesetzliche Grundlage in Form des „Energieausweis-Vorlage-Gesetzes“ (EAVG)<sup>2</sup> geschaffen wurde. Im Zuge der Novellierung der Bauordnungen der neun Bundesländer fanden intensive Diskussionen zur Harmonisierung statt, welche jedoch nicht zu einer einheitlichen gesetzlichen Umsetzung führten, sondern zu sechs OIB<sup>3</sup>-Richtlinien. Darauf aufbauend erfolgten bundesländerspezifische Umsetzungen wie in Tabelle 1 ersichtlich. Zur Berechnung der Energieeffizienz ist die Richtlinie 6<sup>4</sup> als Norm relevant.

---

<sup>1</sup> Richtlinie 2002/91/EG vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, welche auf Vorschlag der Kommission (2001/0098 (COD)) verabschiedet wurde. Inhaltliche Grundlage bildet das Grünbuch „Hin zu einer europäischen Strategie für die Versorgungssicherheit“ (2000/769, November 2000).

<sup>2</sup> 137. BGBl 2006 über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG) vom 03.08.2006, in Kraft getreten am 1.1.2008.

<sup>3</sup> Österreichisches Institut für Bautechnik, vgl. <http://www.oib.or.at> [20.06.2009].

<sup>4</sup> OIB-300.6-038/07 vom April 2007.

Tabelle 1: Übersicht über die Umsetzung der Gebäude-Richtlinie in Österreich  
(Stand Juni 2009)

Bundesland	Datum des Inkrafttretens	Umsetzung
Burgenland	01.07.2008	Novelle des Bgld. Baugesetzes (LGBl. Nr. 53/2008), Burgenländische Bauverordnung (LGBl. Nr. 63/2008)
Kärnten	20.02.2008	Novelle der Kärntner Bauvorschriften (LGBl. Nr. 10/2008), der Kärntner Energieeinsparungs- und Wärmeschutzverordnung (LGBl. Nr. 13/2008) sowie der Kärntner Bauansuchenverordnung (LGBl. Nr. 14/2008)
Niederösterreich	28.11.2008 bzw. 01.01.2009	Novelle der NÖ Bauordnung 1996 LGBl. Nr. 8200-15), NÖ Gebäudeenergieeffizienzverordnung 2008 (LGBl. 8201/17-0)
Oberösterreich	01.04.2008	Novelle der OÖ Bauordnung (LGBl. Nr. 36/2008), des OÖ Bautechnikgesetzes (LGBl. Nr. 34/2008) und der OÖ Bautechnikverordnung (LGBl. Nr. 110/2008)
Salzburg	teilweise noch offen	Novelle des Baupolizeigesetzes und des Bautechnikgesetzes (LGBl. Nr. 90/2008)
Steiermark	02.04.2008	Novelle des Stmk. Baugesetzes und des Stmk. Feuerungsanlagengesetzes (LGBl. Nr. 27/2008)
Tirol	01.01.2008	Novelle der Tiroler Bauordnung (LGBl. Nr. 73/2007) und der Planunterlagenverordnung (LGBl. Nr. 94/2007), Technische Bauvorschriften 2008 (LGBl. Nr. 93/2007)
Vorarlberg	01.01.2008	Novelle des Vorarlberger Baugesetzes (LGBl. Nr. 44/2007), der Baueingabeverordnung (LGBl. Nr. 84/2007), der Bautechnikverordnung (LGBl. Nr. 83/2007) und der Luftreinhalteverordnung (LGBl. Nr. 85/2007)
Wien	12.07.2008	Novelle der Bauordnung für Wien und des Wr. Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagegesetzes (Techniknovelle 2007, LGBl. Nr. 24/2008)

Der Energieausweis dient der Schaffung von Transparenz, da er auch jenen Marktteilnehmern ohne Fachkenntnis die Beurteilung der Gesamtenergieeffizienz ermöglicht. Die Systematik ist vergleichbar mit der Kennzeichnung des Energieverbrauches bei Kühlschränken bzw. bei Kraftfahrzeugen mit der Angabe des Normverbrauches.

Zur Verringerung des Energieverbrauches hat die Politik neben dem Energieausweis in den jeweiligen Bauordnungen und vor allem Förderungsnormen Mindeststandards festgeschrieben und „belohnt“ bessere Energiekennzahlen mit höheren Förderungspauschalen bzw -anreizen.

Neben der sich quantitativ als wesentliche Größe für Energieverbrauch und Schadstoffemissionen darstellenden Bausubstanz ist ebenso die Langlebigkeit von Immobilien besonders für die Nachhaltigkeit der Klimapolitik von Bedeutung.

## 1.4 ECKPUNKTE DES ENERGIEAUSWEISES

Abbildung 1: Beispiel für einen Energieausweis für ein Wohngebäude

**Energieausweis für Wohngebäude**

**GEBÄUDE**

Gebäudeart	<input type="text"/>	Urbau	<input type="text"/>
Gebäudezone	<input type="text"/>	Katastralgemeinde	<input type="text"/>
Strasse	<input type="text"/>	Kil.-Nummer	<input type="text"/>
PLZ/Ort	<input type="text"/>	Einlagezahl	<input type="text"/>
EigentümerIn	<input type="text"/>	Grundstücksnummer	<input type="text"/>

**SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)**

<b>A ++</b>	≤ 10kWh/m <sup>2</sup> a
<b>A +</b>	≤ 15kWh/m <sup>2</sup> a
<b>A</b>	≤ 25kWh/m <sup>2</sup> a
<b>B</b>	≤ 50kWh/m <sup>2</sup> a
<b>C</b>	≤ 100kWh/m <sup>2</sup> a
<b>D</b>	≤ 150kWh/m <sup>2</sup> a
<b>E</b>	≤ 200kWh/m <sup>2</sup> a
<b>F</b>	≤ 250kWh/m <sup>2</sup> a
<b>G</b>	> 250kWh/m <sup>2</sup> a

**ERSTELLT**

ErstellerIn	<input type="text"/>	Organisation	<input type="text"/>
ErstellerIn-Nr.	<input type="text"/>	Ausstellungsdatum	<input type="text"/>
GW-Zahl	<input type="text"/>	Gültigkeitsdatum	<input type="text"/>
Geschäftszeit	<input type="text"/>	Unterschrift	<input type="text"/>

**Energieausweis für Wohngebäude**

**GEBÄUDEDATEN**

Brutto-Grundfläche	<input type="text"/>
beheiztes Brutto-Volumen	<input type="text"/>
charakteristische Länge (Lc)	<input type="text"/>
Kompaktheit (A/V)	<input type="text"/>
mittlerer U-Wert (Um)	<input type="text"/>
LIX-Wert	<input type="text"/>

**KLIMADATEN**

Klimaregion	<input type="text"/>
Seehöhe	<input type="text"/>
Heizgratstage	<input type="text"/>
Heiztage	<input type="text"/>
Norm-Außentemperatur	<input type="text"/>
Soll-Innentemperatur	<input type="text"/>

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF**

	Informationskenngrößen		Standardkenngrößen		Anforderung
	absolut	spezifisch	absolut	spezifisch	
HWB	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
WAWB	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
HTEB-HH	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
HTEB-WW	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
HTEB	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
HEB	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
EEB	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
PEB	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
CO <sub>2</sub>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**ERLÄUTERUNGEN**

Heizwärmebedarf (HWB): Von Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizperiode bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB): Energiemenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (EEB): Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Der Energieausweis (Muster siehe Abbildung 1) kann nur für ein „konditioniertes“ Gebäude, sprich beheizt und/oder gekühlt, erstellt werden, nicht jedoch für ein Grundstück oder eine Liegenschaft. Wenn sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude befinden, ist für jedes einzelne ein Ausweis nötig. Dabei müssen einzelne Nutzungszonen unterschieden

werden, getrennt berechnet nach Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude. Dabei bildet die einzelne Einheit (zB eine Wohnung oder ein Geschäftslokal) im Gebäude ein Nutzungsobjekt.

Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt zehn Jahre, wobei es auf europäischer Ebene Diskussionen gibt, diese Laufzeit zu reduzieren. Anwendung findet der Energieausweis bei einem Verkauf sowie einer In-Bestand-Gabe (Vermietung oder Verpachtung) und ist vom Verkäufer bzw Vermieter vorzulegen sowie auszuhändigen. Gem. EAVG ist ein Energieausweis für Gebäude, welche aufgrund einer ab 1.1.2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden, seit Jänner 2008 vorzulegen, für alle weiteren Gebäude und Transaktionen seit 01.01.2009.

Die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises trägt laut EAVG der Eigentümer einer Liegenschaft, jedoch sind erst mit der Wohnrechtsnovelle 2009 wichtige Punkte klargestellt worden: Im Vollenwendungsbereich des MRG kann der Vermieter die Kosten für die Erstellung des Energieausweises als Ausgabenposition in der Hauptmietzinsabrechnung geltend machen. Im WGG werden indes die Kosten der Erstellung den Kosten der Erhaltung und Verbesserung gleichgesetzt und können daher aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) finanziert werden. Im Anwendungsbereich des WEG wird die Beschaffung und Bereithaltung eines Energieausweises für das gesamte Gebäude auf Gemeinschaftskosten (im Sinne des „gebäudebezogenen“ Ansatzes) zu einer abdingbaren Verwalterpflicht im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ausgestaltet.

#### 1.4.1 DETAILLIERTES UND VEREINFACHTES VERFAHREN BEIM ENERGIEAUSWEIS

Die Erstellung eines Energieausweises bei einem Bestandsobjekt erfordert grundsätzlich einen erheblichen Rechenaufwand, nachdem die korrekte Dokumentation der abzubildenden Energieeffizienz einer exakten Erfassung der Gebäudeflächen bedarf. Aus Gründen der Kosteneinsparung wurde daher im Rahmen des relevanten OIB-Leitfadens ermöglicht, ein vereinfachtes (und als gleichwertig anerkanntes) Berechnungsverfahren durchzuführen. Die Vereinfachung besteht in der zulässigen Annahme und Heranziehung typischer bauphysikalischer Rechengrößen je nach vorliegenden gebäudegeometrischen Eigenschaften. Vgl. dazu die Ergebnisse der empirischen Erhebung, Abbildung 14 S 21.

## 1.5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE IMMOBILIENBEWERTUNG

Wie ausgeführt ist in Anwendung des EAVG die Vorlage eines Energieausweises seit 1. Jänner 2009 auch für jene Gebäude in Kraft getreten, welche auf Basis einer vor dem 01.01.2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden. Somit sind generell seit diesem Jahr die Vermietung, Veräußerung und Verpachtung von einzelnen Nutzungsobjekten

oder eines ganzen Gebäudes von den Bestimmungen des EAVG betroffen. Fraglich ist derzeit nach wie vor, ob und in welcher Weise die Eigentümer diese Verpflichtungen erfüllen. Unter anderem wurde bisher angenommen, dass es eine Tendenz zu vereinfachten Verfahren gebe, die auf den ersten Blick kostengünstig scheinen. Die vorliegende empirische Erhebung zeigt jedoch, dass der detaillierte Energieausweis bisher bevorzugt beauftragt wurde.

Prinzipiell ist nicht gewährleistet, dass Informationen des Energieausweises in sämtlichen relevanten Transaktionen „eingepreist“ sind. Eben so wenig stellt die Energieeffizienz eines Gebäudes bzw einer Gebäudeeinheit eine Grundlage für die Bemessung von Miet- und Immobilienpreisen dar. Sachverständige befinden sich in der äußerst unangenehmen Situation, dass sie über einen Umstand Kenntnis haben sollten, der für ihren Bewertungsgegenstand von Relevanz ist, zum jeweiligen Stichtag mittels Vergleichs- oder Ertragswertverfahren aber unter Umständen noch nicht ausreichend zu bewerten ist.

Ein Beispiel verdeutlicht diese Zeitdiskrepanz: Ein Sachverständiger ist für die Bewertung einer Liegenschaft im Zuge einer Erbschaftsauseinandersetzung von zwei Kindern aufgefordert. Die Bewertung sollte zum März 2009 erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt wurde der Energieausweis für den Bestand gerade rechtswirksam. Der Sachverständige bewertete die Immobilie mit 100, im Juni 2009 erfolgte der Verkauf der Immobilie zu einem Preis von 78, da die Energieeffizienz aufgrund des für den Verkauf erstellten Energieausweises im Verhältnis zu Vergleichsobjekten als besonders schlecht festgestellt wurde. Mit dem Ausweis ist nunmehr diese Situation für potenzielle Käufer transparent vorhanden und führt zu dem nicht erwarteten Kaufpreis, der vom Verkehrswert deutlich abweicht.

Die berechtigte Frage ist, ob der Sachverständige diese Entwicklung einige Monate davor bereits hätte berücksichtigen müssen. Ohne Zweifel steht fest, dass sich der Sachverständige heute mit dem Thema Energieausweis und vor allem Energieeffizienz in seinem Gutachten auseinandersetzen muss. Der Aspekt, ob ein Energieausweis vorliegt, hat im Befund erwähnt zu werden. Darüber hinaus hat der Sachverständige eine Einschätzung der Energieeffizienz vorzunehmen. Die Frage, ob ein Energieausweis für ein Gutachten unbedingt notwendig ist und bei Nichtvorliegen ein Ausweis im Zuge der Gutachtenserstellung zu beauftragen ist, kann nur im Einzelfall mit dem Auftraggeber abgeklärt werden.

Die Gefahr besteht in einer Ausweitung der Haftung auf Fragen der Energieeffizienz. So ist für ein „falsches“ Gutachten zB. bei Verlassenschaftsverfahren, wenn Wertminderung durch schlechte Energiekennzahlen, die vom Sachverständigen nicht berücksichtigt wurden, schlagend. Über die Höhe und die Folgen sind noch weitere Analysen anzustellen. Vor allem bei Ertragswertverfahren ist die Auswirkung auf die Mietzinse und in der Folge auf mögliche Wertminderungen von immanenter Bedeutung, die es durch eine Berücksichtigung zu vermeiden gilt.

Für den Fall, dass kein Ausweis vorliegt, ist dies im Gutachten zu dokumentieren, die Energieeffizienz zu befunden und gegebenenfalls durch einen Experten zu beurteilen. Diese Aussagen sollten im Gutachten Berücksichtigung finden und vom Sachverständigen in die Verkehrswertermittlung einbezogen werden.

Der Energieausweis hat folglich mit seiner Umsetzung viele weitere Fragen und Diskussionen ausgelöst. So ist bereits jetzt absehbar<sup>5</sup>, dass eine einzelne Wohnung massiv von der Energiekennzahl eines Gesamthauses abweichen kann. Dieser Umstand ist dem einzelnen Marktakteur in dieser Dimension nicht bewusst und kann daher zu Irritationen führen, welche die Frage aufwerfen, ob zumindest beim Wohnungseigentum Ausweise für einzelne Einheiten zu berechnen sind. Ein weiteres Themenfeld sind weiterhin Aspekte der Haftung, insbesondere für falsche Gutachten. Die Materie verlangt aber darüber hinaus nach Grundlagenforschung, zB zur Fragestellung, ob bzw auf welche Weise der Immobilienmarkt energieeffizientes Verhalten honoriert. Des Weiteren erfordert das EAVG als neues Gesetz nach einer begleitenden und kontinuierlichen Evaluierung. Absehbar ist eine deutliche Verschärfung des Energieausweises, da die EU-Richtlinie „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ überarbeitet wird und bereits bis Ende 2010 von den nationalen Mitgliedschaften in nationales Recht umgesetzt werden soll.<sup>6</sup>

## 1.6 PROJEKTABWICKLUNG UND METHODIK

Im Rahmen einer elektronischen Umfrage wurde ein Fragebogen an alle Immobilienstreuhänder Österreichs ausgesandt - übermittelt von der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder und an ausgewählte gemeinnützige Bauträger, versendet von der WU Wien; letztlich konnten 125 Fragebögen statistisch ausgewertet werden. Damit liegt eine durchaus repräsentative Stichprobe vor.

Vor Beginn der Online-Befragung fanden mehrere Projektbesprechungen statt. Die Befragung selbst wurde in zwei Erhebungswellen durchgeführt: die erste am 18. Juni 2009, eine zweite Aussendung erfolgte am 16. September mit Befristung auf eine Woche.

Zu den vor allem zivilrechtlichen Fragestellungen wurde eine umfangreiche Rechtsexpertise von ao Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch erstellt (vgl Kap 3 ab S 29).

Der Fragebogen wurde nach verschiedenen Schwerpunkten strukturiert: Fragen zur Struktur des Unternehmens, bisherige Aktivitäten und Erfahrungswerte des Unternehmens im

---

<sup>5</sup> Modellrechnungen von IFEA haben gezeigt, dass bei einem Haus mit rund 70 kWh/m<sup>2</sup> eine Dachgeschosswohnung rechnerisch mehr als das doppelte an Energie verbraucht.

<sup>6</sup> KOM/2008/0780 und eine laufende Diskussion zu diesem Thema, vgl. [http://www.energyagency.at/\(de\)/service/gebaeude\\_rl.htm](http://www.energyagency.at/(de)/service/gebaeude_rl.htm) [12.06.009].

Zusammenhang mit dem Energieausweis, die Einschätzung der Bedeutung des Energieausweises durch die Unternehmen sowie die Durchführung des Energieausweises und eventuell aufgetretene Probleme bei dessen Erstellung geben Aufschluss über die aktuelle Situation der Umsetzung des Energieausweises durch die betroffenen Branchen.

## 2 ERGEBNISSE DER EMPIRISCHEN ERHEBUNG

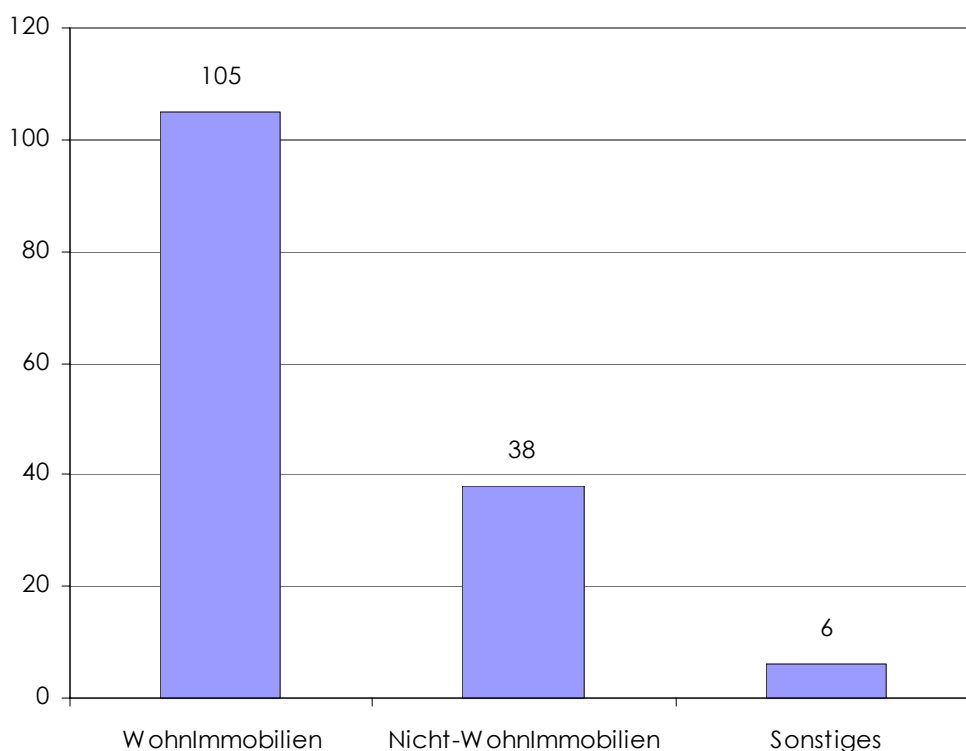
Die Auswertung der vorliegenden Ergebnisse bezieht sich auf die über einen Online-Fragebogen eingegangenen Aussagen von Unternehmen, die über die WKO elektronisch angeschrieben und zur Eingabe aufgefordert wurden.

Insgesamt wurde ein Rücklauf von 125 Teilnehmern erzielt; damit liegt eine gute Aussagequalität vor.

### 2.1 GESCHÄFTSBEREICHE

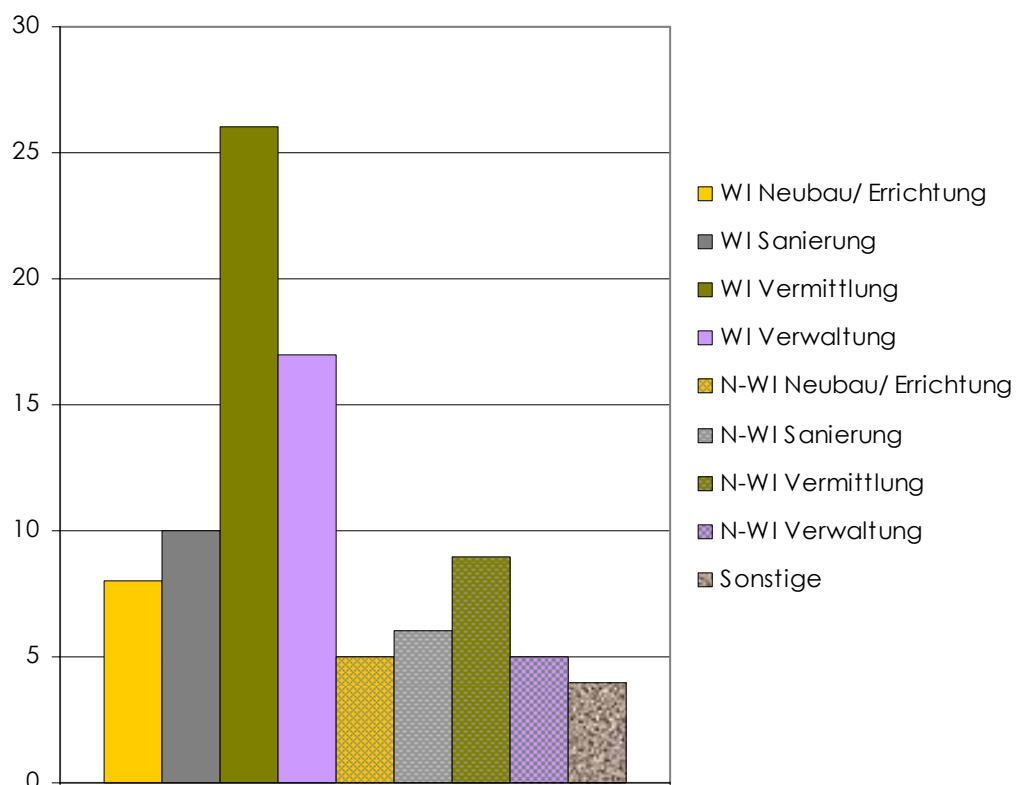
Bei Möglichkeit zur Mehrfachnennung konnten die Geschäftsbereiche des Unternehmens „Wohnimmobilien“ und „Nicht-Wohnimmobilien“ zugeordnet werden:

Abbildung 2: Häufigkeit der Geschäftsbereich(e) der Unternehmen



Demnach sind die befragten Unternehmen zu etwa 80 % im Wohnimmobilien-Bereich und zu etwa 30 % im Nicht-Wohnimmobilien-Bereich tätig. Eine nähere Aufgliederung der einzelnen Geschäftsbereiche nach Neubau/Errichtung, Sanierung, Vermittlung sowie Verwaltung findet sich in nachfolgender Abbildung 3.

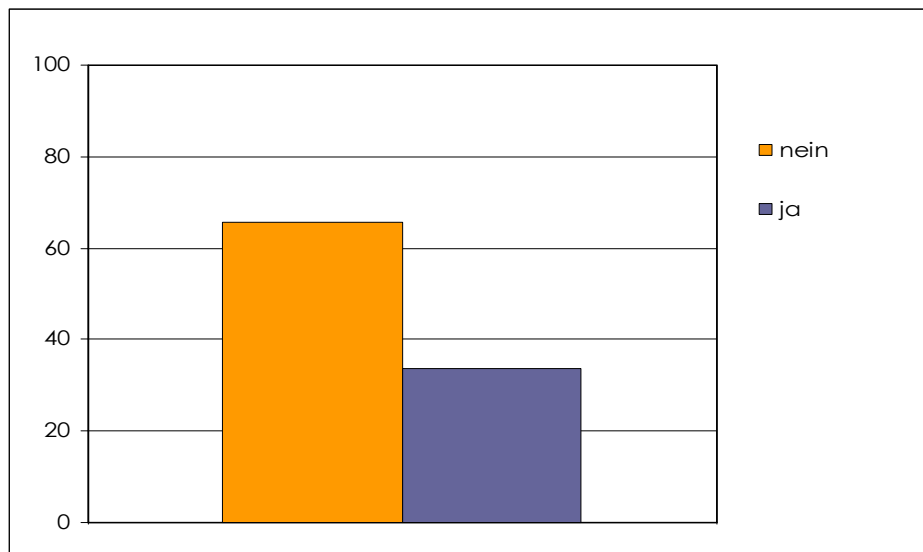
Abbildung 3: Geschäftsbereiche



Knapp 45 % der befragten Unternehmen sind im Bereich Vermittlung und Verwaltung von Wohnimmobilien tätig.

Auch im Bereich der Nicht-Wohnimmobilien sind die Branchen Vermittlung und Verwaltung zusammen stärker vertreten als Sanierung oder Neubau/Errichtung.

Abbildung 4: Bisherige Beauftragung der Erstellung von Energieausweisen für **alle** Objekte im Bestand, die der Vorlagepflicht unterliegen und vom Unternehmen verwaltet werden (in %).



Die Fragestellung, ob bisher eine Beauftragung von Energieausweisen für sämtliche verwaltete Objekte im Bestand, die der Vorlagepflicht unterliegen, erfolgte, wurde von nahezu zwei Drittel der befragten Unternehmen verneint.

Als relevanteste Ursache einer Nichtbeauftragung (vgl. Abbildung 5 S. 15) wiesen knapp über 43 % den Umstand aus, dass die Gebäudeeigentümer sich ausdrücklich gegen eine Beauftragung ausgesprochen hätten. Etwa 13 % warten ab, bis die rechtliche Situation bzw. bestimmte offene Rechtsfragen geklärt sind; jeweils 7,2 % hatten bisher noch keine Zeit bzw. wollten nicht für alle Objekte gleichzeitig Energieausweise beauftragen, sondern zunächst die Ergebnisse einzelner Beauftragungen abwarten.

In den Fällen einer Beauftragung von Energieausweisen für sämtliche (verwaltete) Bestandsobjekte (vgl. Abbildung 6 S. 15) gaben 82 Unternehmen die rechtliche Verpflichtung zur Umsetzung, 43 Unternehmen (also rund ein Drittel) den Auftrag des Eigentümers und 29 Unternehmen den Energieausweis als Marketinginstrument als Grund für die Beauftragung an. Somit wurde von rund zwei Drittel der befragten Unternehmen die rechtliche Verpflichtung zur Beauftragung als die mit Abstand bedeutendste Motivation genannt. Gerade 23 % erachteten den Energieausweis als geeignetes Marketinginstrument.

Abbildung 5: Gründe für die Nichtbeauftragung des Energieausweises (in %, Mehrfachnennung möglich)

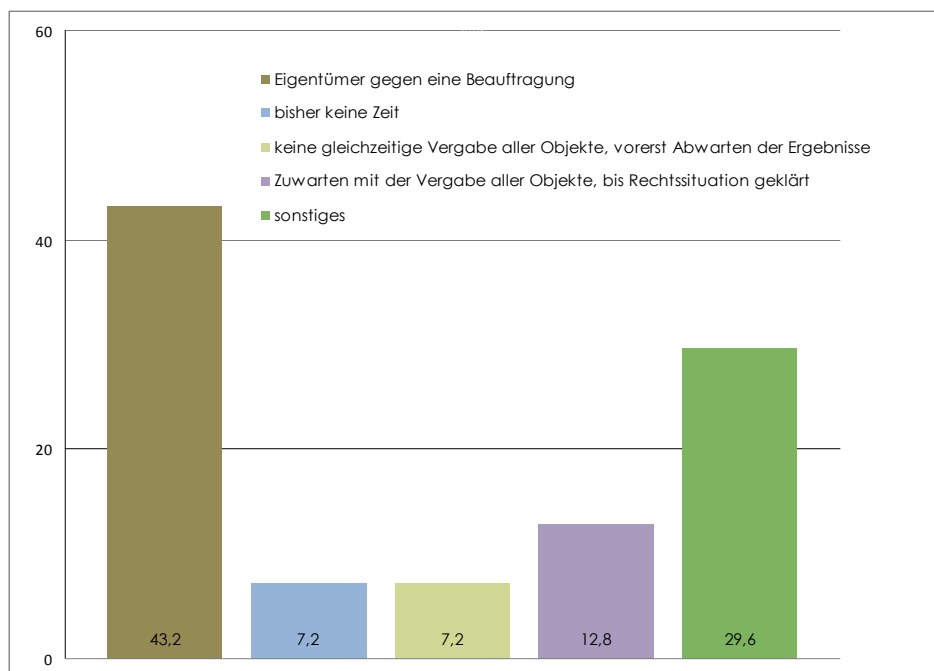
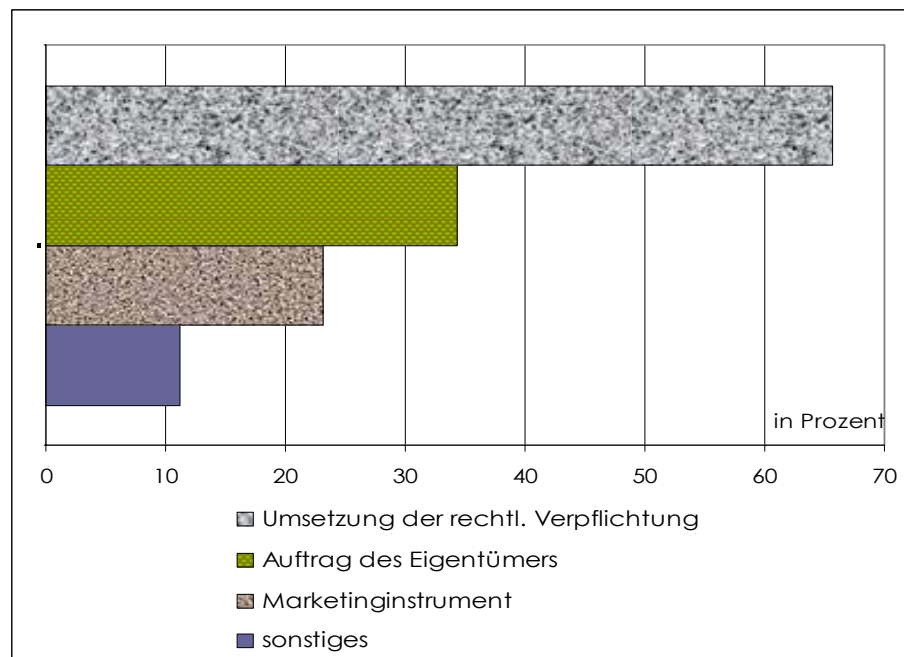
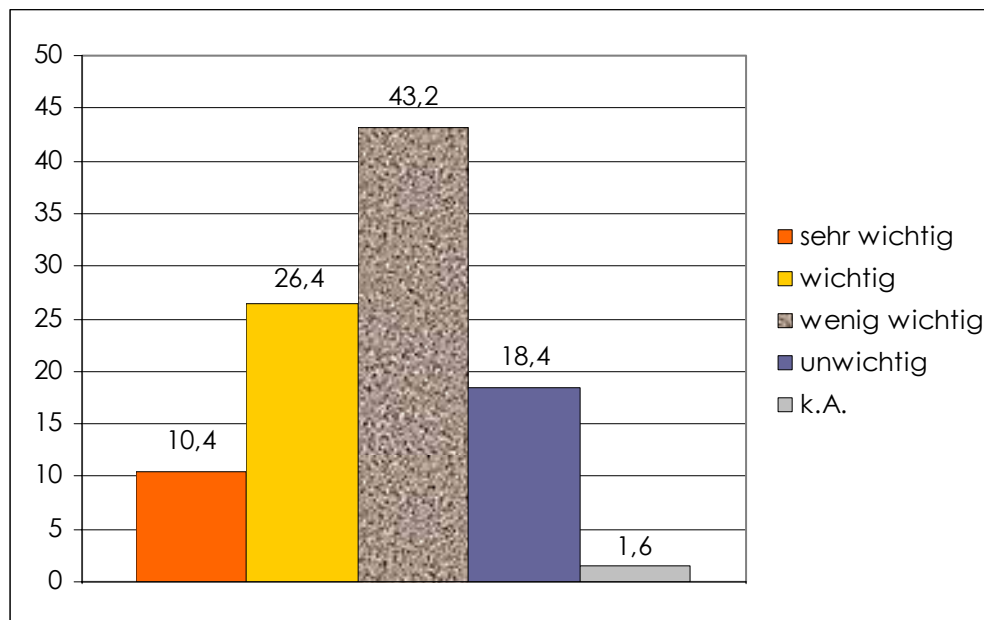


Abbildung 6: Gründe für die Beauftragung des Energieausweises (in %, Mehrfachnennung möglich)



## 2.2 EINSCHÄTZUNG DER BEDEUTUNG DES ENERGIEAUSWEISES

Abbildung 7: Bedeutung des Energieausweises für das Unternehmen (in %)



Mehr als 60 % der Teilnehmer halten den Energieausweis für das Unternehmen für wenig oder nicht bedeutend.

Im Rahmen der Fragestellung nach grundsätzlichen rechtlichen Konsequenzen bei Vorlage eines inhaltlich falschen oder fehlerhaften Energieausweises (vgl. Abbildung 8 S. 17) erkennen knapp 62 % der Unternehmen Gewährleistungsfolgen oder Schadenersatz als mögliche rechtliche Sanktionen. Von etwa einem Drittel der Befragten wurde zu dieser Fragestellung ein mangelnder Wissens- bzw. Informationsstand ausgewiesen bzw. erfolgten keine Angaben.

Als rechtliche Konsequenzen bei Nichtvorlage eines Energieausweises (vgl. Abbildung 9 S. 17) gaben 48 % der Unternehmen als mögliche Auswirkungen Gewährleistungsfolgen (bzw. Mietpreissenkungen) an und knapp drei Viertel, dass bei Nichtvorlage eines Energieausweises die Schadenersatzpflicht den Verkäufer bzw. Vermieter treffe. Gegenüber der Fragestellung nach rechtlichen Auswirkungen bei Vorlage eines inhaltlich falschen Energieausweises vermuten 12 % bei Nichtvorlage eines Energieausweises (grundsätzlich) keinerlei rechtliche Sanktionen.

Abbildung 8: Mögliche Auswirkungen bei Vorlage eines inhaltlich falschen bzw fehlerhaften Energieausweises

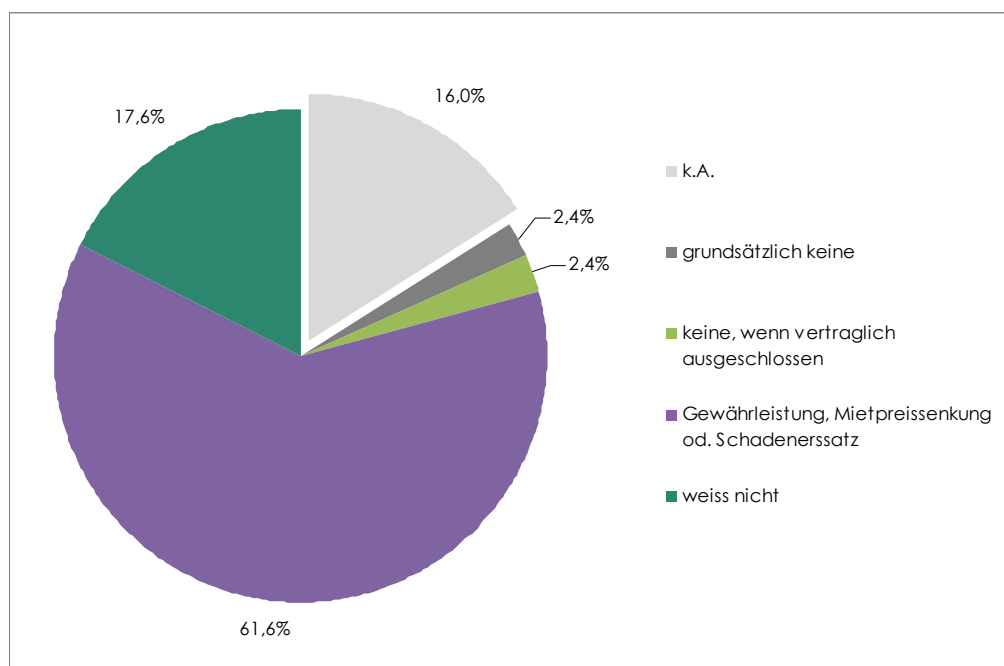
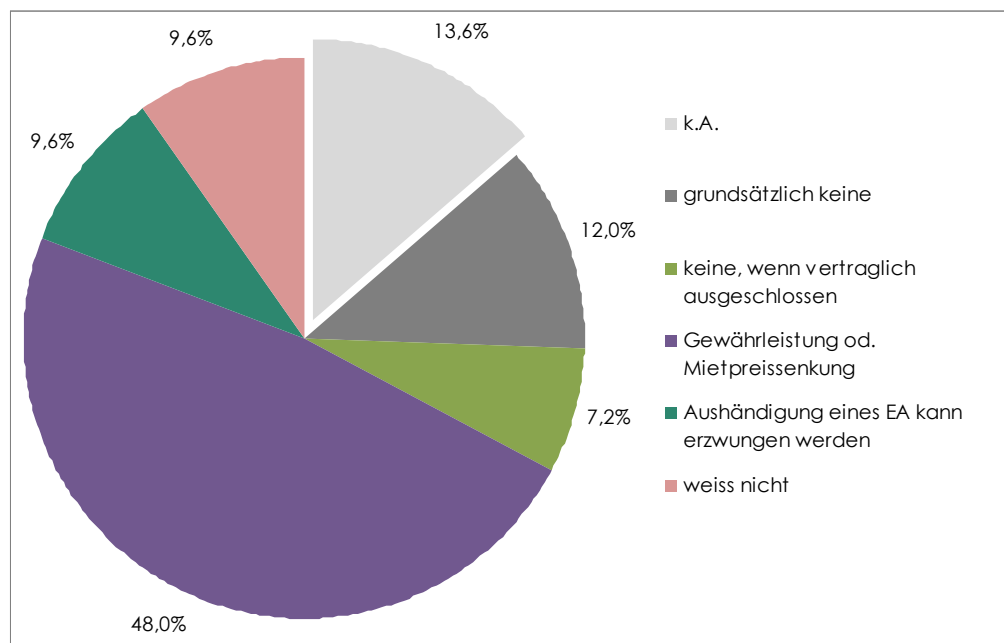


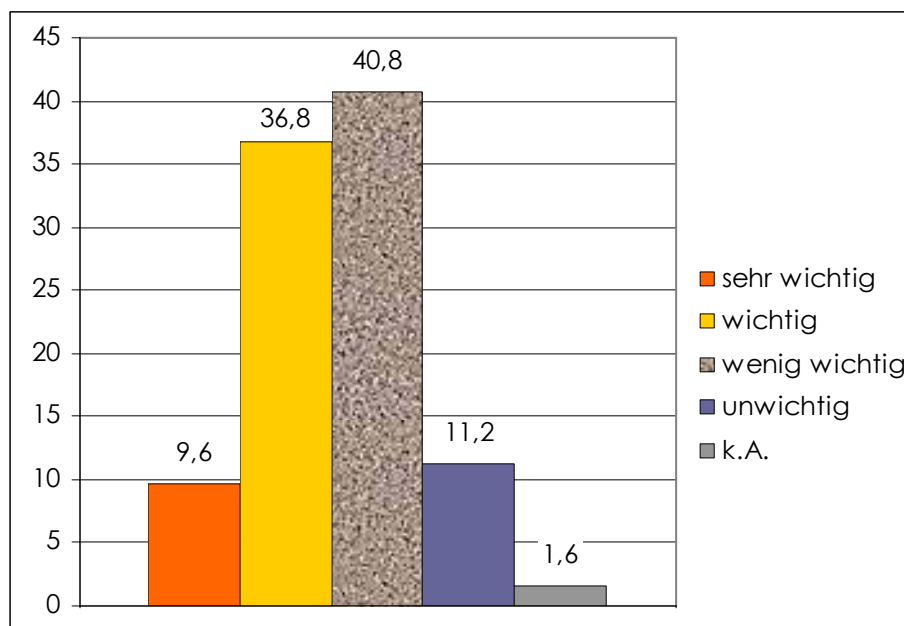
Abbildung 9: Mögliche Auswirkungen bei Nichtvorlage eines Energieausweises



Maßnahmen einer Aus- und Weiterbildung wurden bisher von 43 % der Unternehmen angeboten oder durchgeführt.

Als wichtigstes Ergebnis der möglichen Auswirkungen des Energieausweises auf den Immobilienmarkt wird die Markttransparenz im Bereich der Energieeffizienz von Gebäuden erachtet. Weitere Antwortmöglichkeiten waren der Einfluss auf den Preis einer Immobilie, die Qualitätsverbesserung der Objekte und der Energieausweis als wichtiges Instrument für den Klimaschutz. Diesen Wirkungsweisen wurde dem gegenüber nur ein relativ geringer Stellenwert zugeordnet. Als umso erstaunlicher ist zu bewerten, dass zwar eine zunehmende Transparenz am Immobilienmarkt erwartet, jedoch (wie oben bereits ausgeführt) der Energieausweis offenbar gegenwärtig weniger als taugliches Marketinginstrument betrachtet und genutzt wird.

Abbildung 10: Einschätzung der Bedeutung des Energieausweises für Kunden, die Immobilien kaufen oder anmieten (in %)



Im Wesentlichen entspricht die Einschätzung der Bedeutung des Energieausweises für das Unternehmen jener der Einschätzung der Relevanz für die Kunden seitens der Unternehmen. Feststellbar ist allerdings, dass für die Unternehmenskunden ein insgesamt höherer Nutzen angenommen wird.

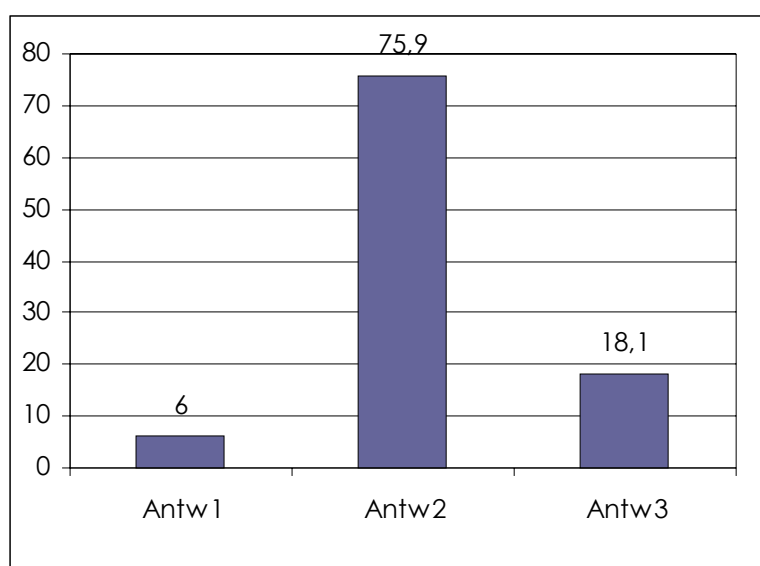
Auf die Frage nach zutreffender Aussage für die Berufspraxis des Maklers beim Vermitteln bzw Makeln einer Immobilie, standen folgende Antworten zur Wahl:

Antwort 1: Ich fordere den Energieausweis immer ein und werde nur tätig, wenn einer vorliegt.

Antwort 2: Ich fordere den Energieausweis auf jeden Fall ein; wenn er nicht vorliegt, halte ich dies schriftlich fest und führe den Auftrag aus.

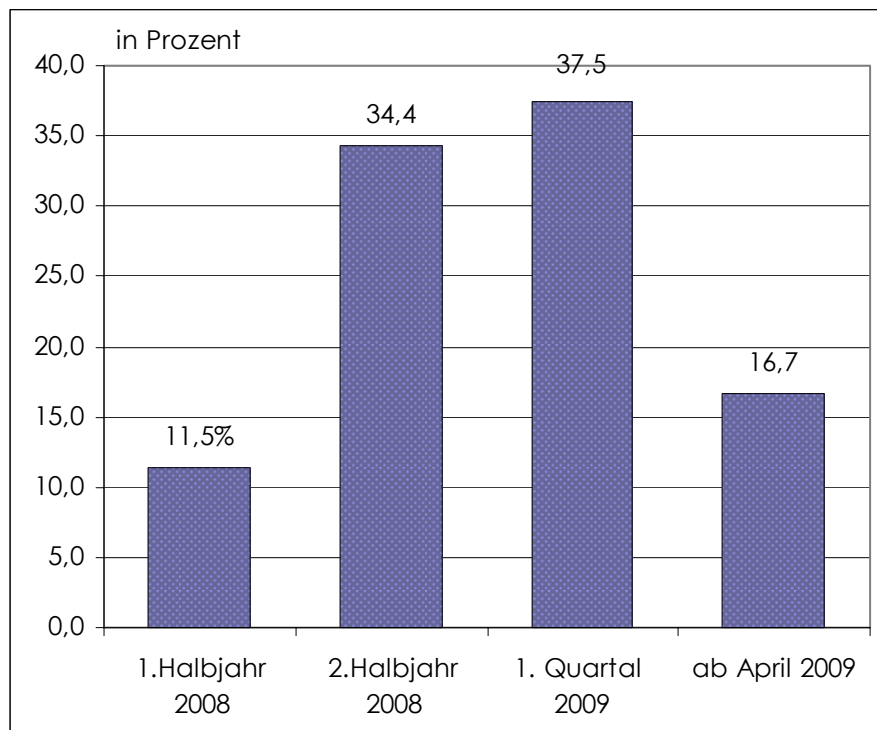
Antwort 3: Der Energieausweis spielt für mich und meine Tätigkeit keine Rolle.

Abbildung 11: Unternehmenspraxis bei Maklern



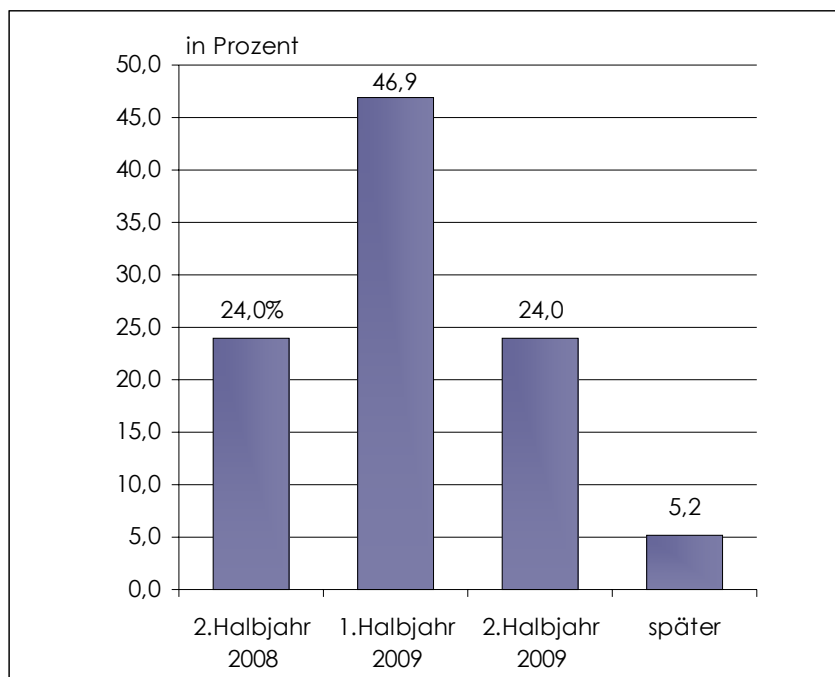
## 2.3 BEAUFTRAGUNG UND ERSTELLUNG DER ENERGIEAUSWEISE

Abbildung 12: Beauftragung der ersten Energieausweise (in %)



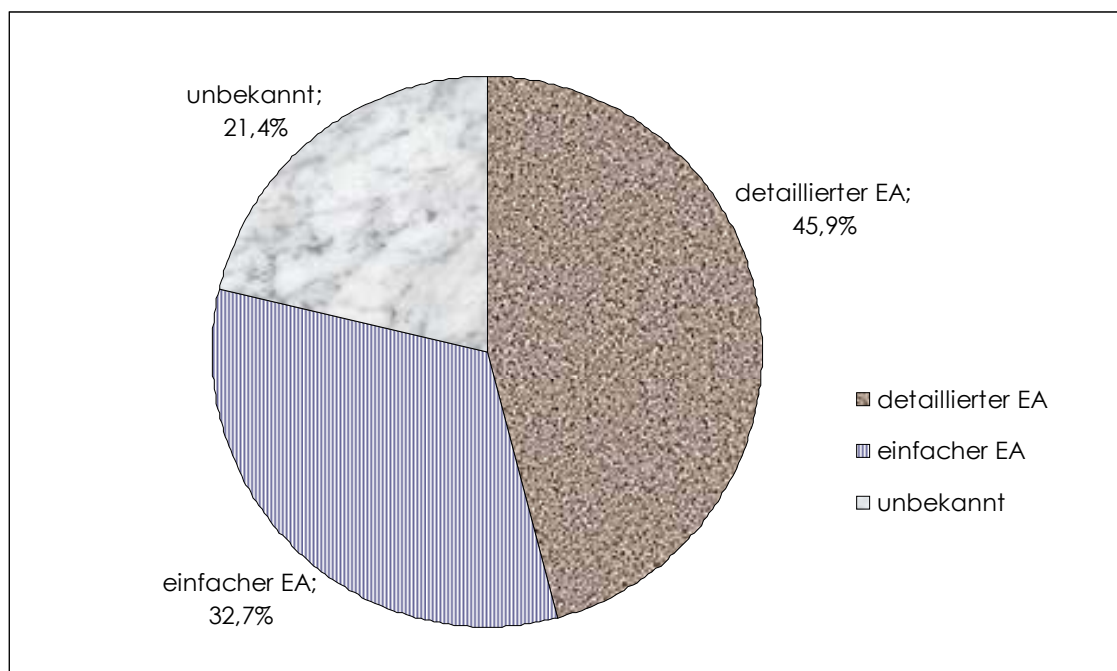
Etwa zum Zeitpunkt des Entstehens der gesetzlichen Verpflichtung (für Bestandobjekte) wurden (erwartungsgemäß) die ersten Energieausweise beauftragt; etwa 70 % im 2. Halbjahr 2008 und 1. Quartal 2009.

Abbildung 13: Vorliegen der Energieausweise (in %)



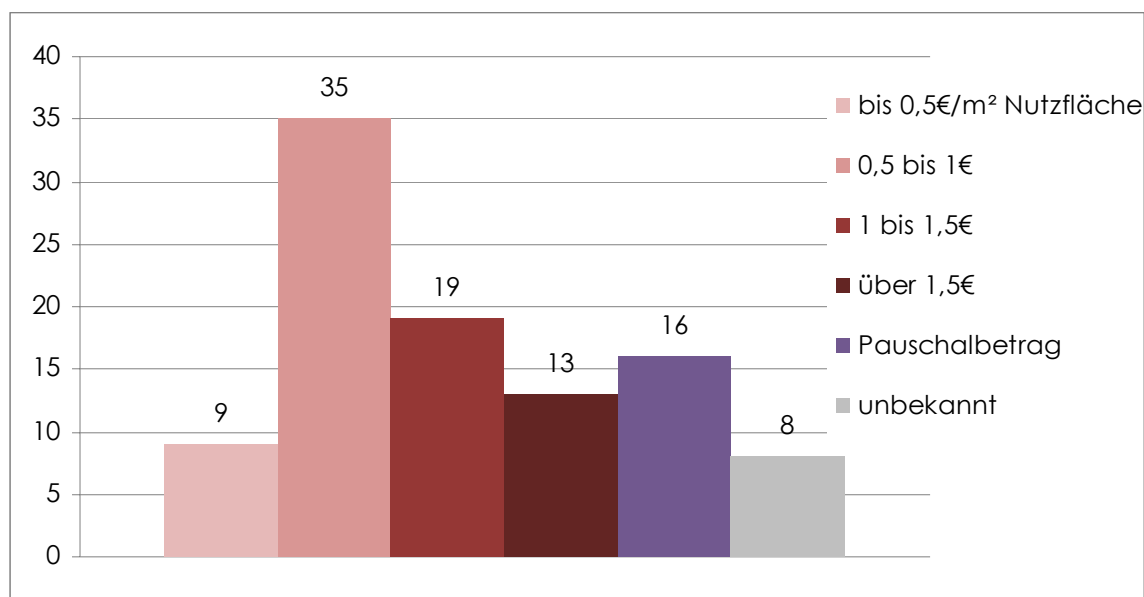
Entsprechend der Beauftragung lagen die ersten Energieausweise zu fast 70 % im 1. Halbjahr bzw 2. Halbjahr 2009 vor.

Abbildung 14: Beauftragung des Energieausweises in Form eines vereinfachten bzw detaillierten Energieausweises (in %)



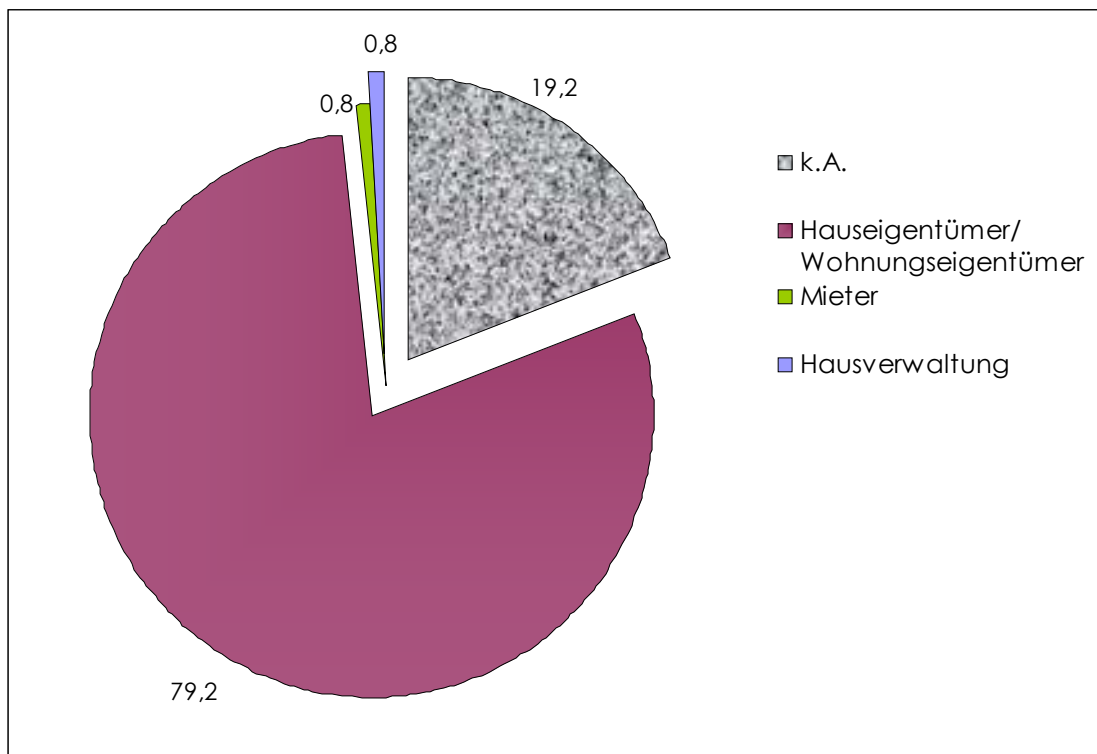
Zur Unterscheidung von vereinfachtem bzw detailliertem Energieausweis vgl die Ausführungen in Kap 1.4.1 S 8. Entgegen ursprünglicher Erwartungen entschieden sich knapp 46 % für ein (aufwendigeres) detailliertes Berechnungsverfahren. Über 21 % der Befragten vermochten allerdings die Fragestellung nach der Verfahrensart nicht zu beantworten.

Abbildung 15: Durchschnittliche Kosten für Energieausweise für Objekte im Bestand in Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (absolut)



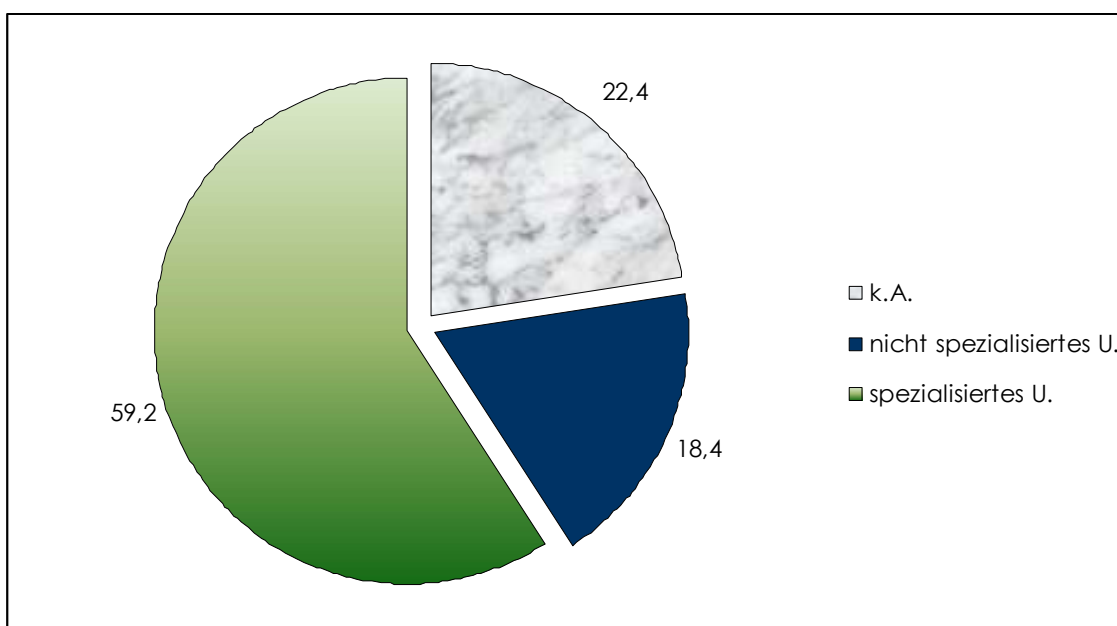
35 % der befragten Unternehmen gaben an, für die Erstellung des Energieausweises zwischen 0,5 und einem Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und 16 % der Unternehmen in Form eines Pauschalbetrags bezahlt zu haben. Insgesamt wurden allerdings erhebliche Preisunterschiede ausgewiesen. So leisteten immerhin 13 % einen Betrag von über 1,5 Euro je m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Abbildung 16: Bezahlung der Energieausweise



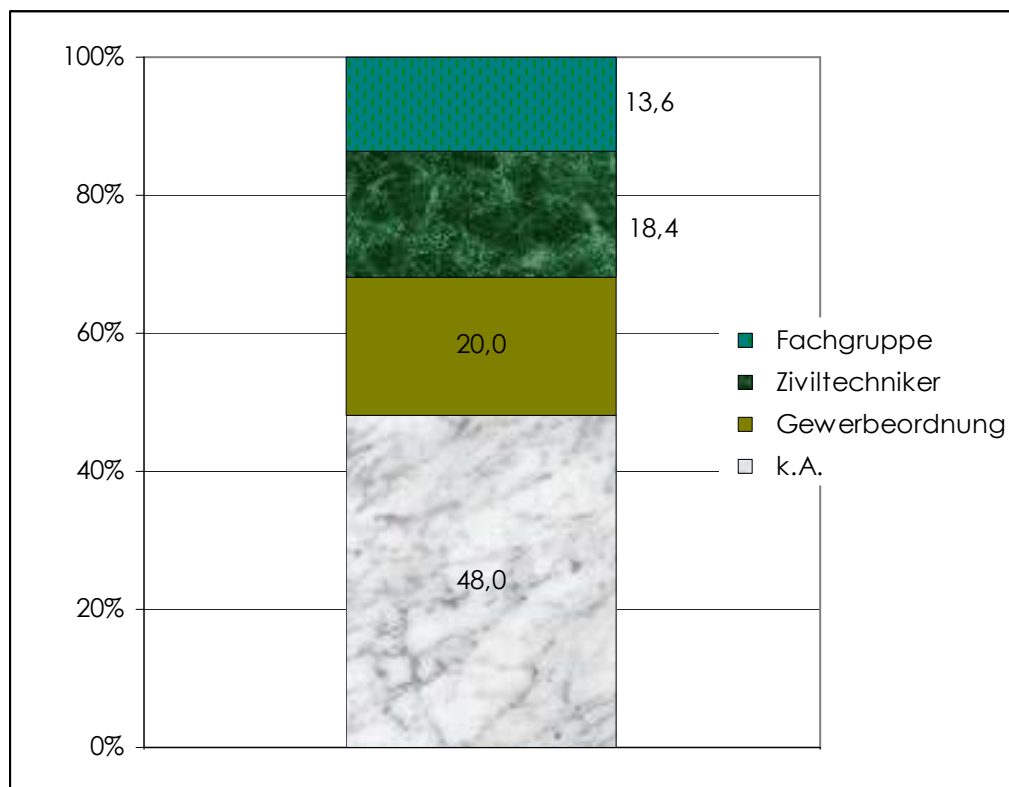
In 80 % der Fälle wurde der Energieausweis vom Eigentümer (Hauseigentümer, WE-Gemeinschaft) bezahlt.

Abbildung 17: Erstellung der Energieausweise nach Unternehmenstyp



Die Frage zielte darauf ab, ob die Energieausweise hauptsächlich von auf die Erstellung von Energieausweisen spezialisierten Unternehmen oder von nicht darauf spezialisierten Unternehmen erfolgte.

Abbildung 18: Erstellung der Energieausweise durch spezialisierte Unternehmen



Von den Energieausweisen, die gemäß Abbildung 17 zu fast 60 % hauptsächlich von spezialisierten Unternehmen erstellt wurden (und die hier als 100 % anzusehen sind), teilen sich die Anteile der spezialisierten Unternehmen nach Befugnissen relativ gleichmäßig auf:

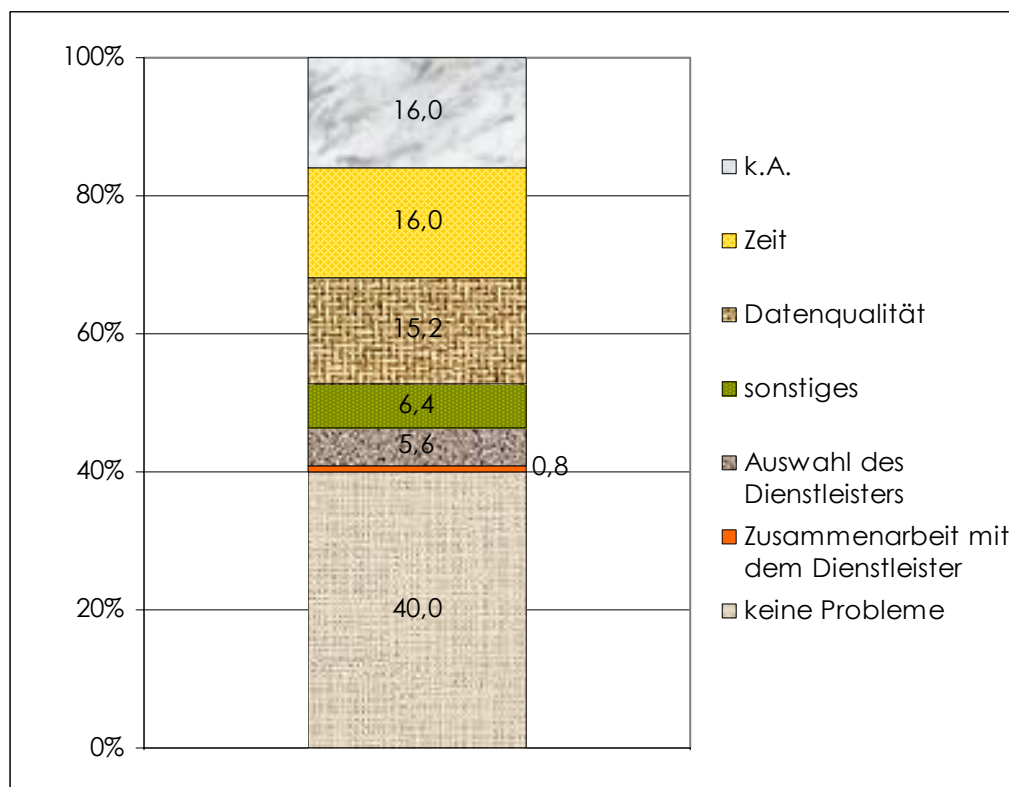
Zu 20 % Unternehmen befugt gemäß Gewerbeordnung (zB Baumeister, technische Büros);

zu 18 % Unternehmen befugt gemäß Ziviltechnikerengesetz (zB Zivilingenieure, Architekten);

zu 14 % bestimmte Fachgruppen (zB Bauphysiker, Gebäudetechniker, Umwelttechniker).

48 % der befragten Unternehmen machten zu einer näheren Spezifikation des den Energieausweis erstellenden Unternehmens keine Angabe.

Abbildung 19: Probleme bei der Erstellung des Energieausweises



Auf die Frage nach dem größten Problem bei der Erstellung des Energieausweises antworteten 40 % der Unternehmen, dass es keine Probleme gegeben hätte. Die Abwicklung scheint damit relativ reibungslos zu funktionieren. Als durchaus relevante Problemstellungen wurden zeitliche sowie solche der Datenqualität bzw -erhebung bezeichnet.

Im Rahmen der nachfolgenden Abbildung 20 und Abbildung 21, beide S 26, sind die Ergebnisse von Fragestellungen zum grundlegenden Informationsstand dargestellt.

Hinsichtlich des Gesamtergebnisses des Energieausweises (unbeachtlich der auf Seite 2 des Energieausweises auszuweisenden Energiekennzahlen) wurden als korrekte Antwortmöglichkeiten „kWh/m<sup>2</sup>“ und „HWB/m<sup>2</sup>“ gewertet und damit von beinahe drei Viertel der befragten Unternehmen die Frage richtig beantwortet.

Bezüglich des Inkrafttretens und grundsätzlichen Anwendungsbereichs beantworteten über 90 % der Teilnehmer die Frage korrekt (vgl die Ausführungen oben auf S 8).

Abbildung 20: Gesamtergebnis des Energieausweises in Österreich

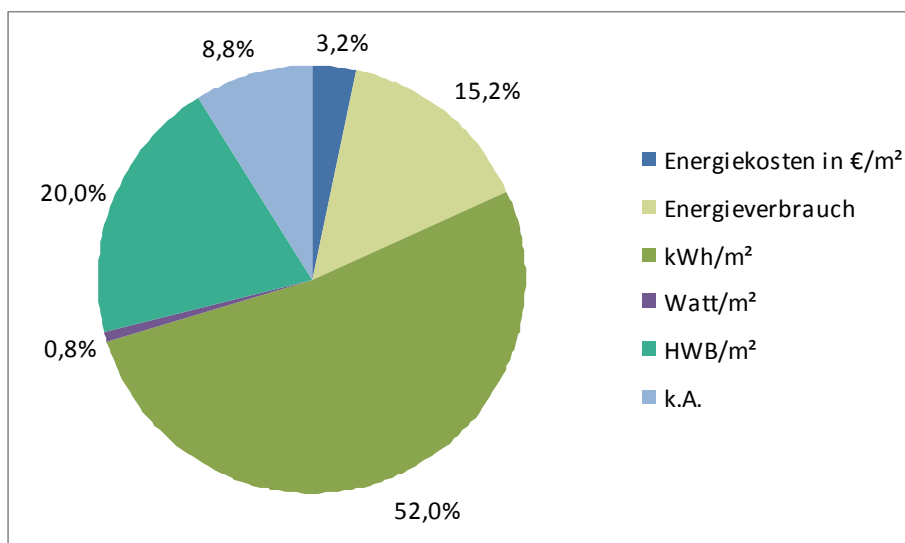
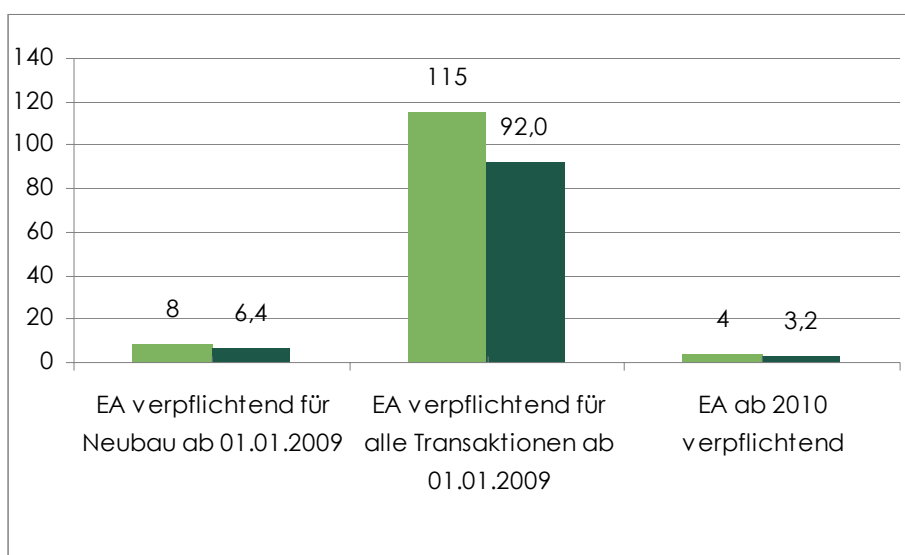
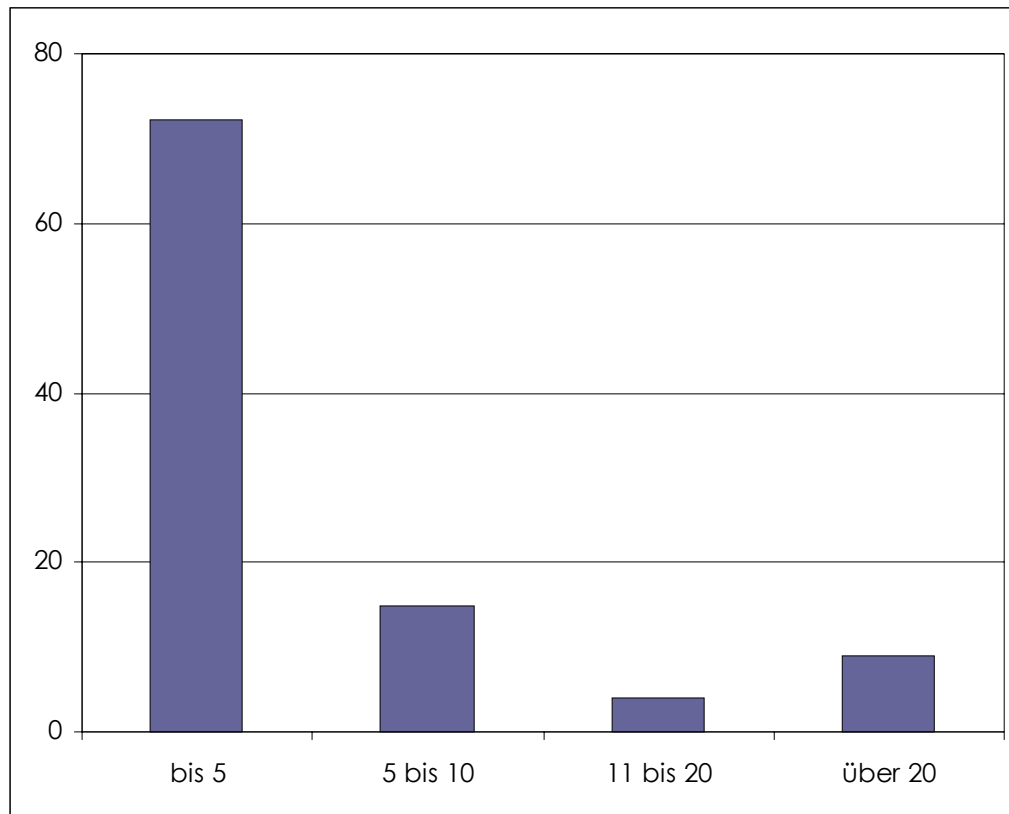


Abbildung 21: Inkrafttreten des Energieausweises (1.Säule: absolute Werte; 2.Säule: Prozentwerte)



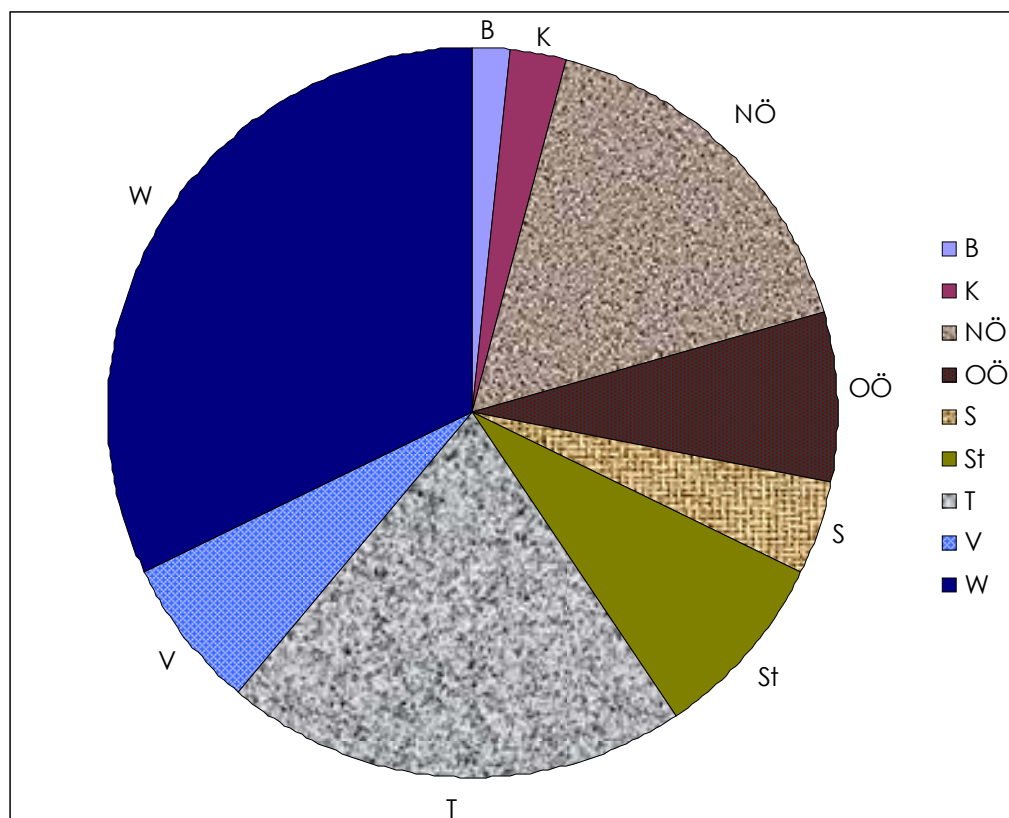
## 2.4 UNTERNEHMENS DATEN

Abbildung 22: Unternehmensgröße - Zahl der Mitarbeiter (inkl. Unternehmer)



Die Großteil der im Rahmen der Fragebogenerhebung ausgewerteten Immobilienunternehmen ist kleinteilig strukturiert: Fast drei Viertel aller Unternehmen weisen einen Mitarbeiterstand von bis fünf Mitarbeitern auf.

Abbildung 23: Firmensitz des Unternehmens



Als für die Stichprobe vorteilhaft anzusehen ist der Umstand, dass sich Unternehmen aller Bundesländer an der Umfrage beteiligten, vor allem Unternehmen aus Wien, Tirol und Niederösterreich.

## 3 ZIVILRECHTLICHE ASPEKTE DES ENERGIEAUSWEISES

### 3.1 ZUR EINGLIEDERUNG DES ENERGIEAUSWEISES FÜR GEBÄUDE IN DAS ZIVILISTISCHE SYSTEM IM ALLGEMEINEN

Bereits anlässlich der literarischen Vorstellung des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG)<sup>7</sup> wurde mit Recht darauf hingewiesen<sup>8</sup>, dass aufgrund des Umstandes, dass das EAVG die zivilrechtlichen Dimensionen des – vor allem auch im Zuge der Umsetzung der EU-RL über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden<sup>9</sup> als normatives Phänomen in die österreichische Rechtsordnung eingezogenen - Energieausweises für Gebäude bloß äußerst rudimentär regelt, die umfassende Eingliederung dieses Phänomen in das vorhandene zivilistische System weit über das EAVG bzw die Interpretation seiner (wenigen) Paragraphen hinausreicht.

Dies betrifft zB die Eignung des Energieausweises, als „*dictum et promissum*“ die Anforderungen an die vertragliche Sollbeschaffenheit einer bestimmten Immobilie im Hinblick auf ihre Energieeffizienz zu konkretisieren, die Gefahr, dass durch fehlerhafte oder gar nicht vorgelegte Energieausweise die rechtsgeschäftliche Willensbildung beim Abschluss von Kauf- oder Bestandverträgen über Immobilien gestört wird, das Haftungspotential, das bei fehlerhafter oder unterlassener Ausstellung von Energieausweisen Sachverständigen und Immobilienverwaltern droht und vieles mehr.

Im Folgenden werden diese Fragestellungen einer eingehenden Erörterung unterzogen und im Lichte allgemeiner zivilrechtsdogmatischer Grundsätze beantwortet. Berücksichtigt werden dabei nicht zuletzt auch jene dem Energieausweis gewidmeten Neuerungen in den Wohnrechtsgesetzen, die vom Gesetzgeber erst jüngst im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009)<sup>10</sup> in Geltung gesetzt wurden.

---

<sup>7</sup> BGBl I 2006/137.

<sup>8</sup> Und zwar zB von Popp, Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz, Die Umsetzung der zivilrechtlichen Teile der Gebäuderichtlinie, wobl 2007, 2ff (7f).

<sup>9</sup> RL 2002/91/EG vom 16.12.2002.

<sup>10</sup> BGBl I 2009/25.

## 3.2 GEWÄHRLEISTUNGSRECHTLICHE ASPEKTE DES ENERGIEAUSWEISES BZW DER ENERGIEEFFIZIENZ EINES GEBÄUDES

### 3.2.1 BESTEHEN EINER NORMATIVEN GEMENGE LAGE

Bemüht man sich zunächst, die gewährleistungsrechtlichen Dimensionen, die einem Energieausweis bzw. – damit ja unmittelbar zusammenhängend – der Energieeffizienz eines Gebäudes zukommen können, so fällt auf, dass diesbezüglich eine normative Gemengelage besteht:

Das EAVG regelt bloß ganz allgemein die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises<sup>11</sup> bei Verkauf<sup>12</sup> oder In-Bestand-Gabe<sup>13</sup> von Gebäuden oder Nutzungsobjekten<sup>14</sup> sowie die diesbezüglich bestehenden Ausnahmen<sup>15</sup>, die gewährleistungsrechtlichen Rechtsfolgen, die mit dem Energieausweis verbunden sein können, hingegen nur sehr kursorisch.<sup>16</sup>

Dies führt dazu, dass im Zusammenhang mit dem Energieausweis für Gebäude in beträchtlichem Umfang auch den *allgemeinen gewährleistungsrechtlichen Normen der §§ 922ff ABGB* sowie – speziell bei Bestandverträgen – zusätzlich auch den §§ 1096, 1117 ABGB Relevanz zukommt, wobei freilich die näheren Details dieser Relevanz durchaus klärungsbedürftig erscheinen.

Vergleichbares gilt für die Frage, was speziell im Hinblick auf die Nichtvorlage eines Energieausweises vor dem Vertragsabschluss sowie die Vorlage eines fehlerhaften Energieausweises daraus folgt, dass die gesetzlichen Gewährleistungsbehelfe im Verbrauchergeschäft gemäß § 9 KSchG zwingendes Recht darstellen.

---

<sup>11</sup> Gemäß § 3 Abs 1 EAVG hat beim Verkauf eines Gebäudes 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 (zu dessen näherer Charakterisierung vgl § 2 Z 3 leg cit) vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen.

<sup>12</sup> Wobei „Verkauf“ in diesem Zusammenhang von § 2 Z 4 EAVG als Erwerb auch des Eigentums an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude definiert wird.

<sup>13</sup> Wobei „In-Bestand-Gabe“ von § 2 Z 5 EAVG auch als Erwerb eines Bestandsrechts an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude definiert wird.

<sup>14</sup> Zu deren Legaldefinition vgl die ZZ 1 und 2 von § 2 EAVG.

<sup>15</sup> Gemäß § 4 EAVG besteht die Vorlagepflicht gemäß § 3 nicht, wenn für das fragliche Gebäude nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss.

<sup>16</sup> Gemäß § 5 EAVG gilt für den Fall, dass dem Käufer oder Bestandnehmer nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt wird, zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart, wobei diese Rechtsfolge gemäß § 6 nicht zur vertraglichen Disposition steht.

Schließlich wird man anlässlich der Erörterung von so mancher Zweifelsfrage, die sich an der Schnittstelle von EAVG, ABGB und KSchG stellt, nicht vergessen dürfen, dass die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises vor Abgabe der entsprechenden Vertragserklärungen einen *gemeinschaftsrechtlichen Hintergrund*<sup>17</sup> hat, was va auch dem methodischen Gebot zur RL- bzw gemeinschaftsrechtskonformen Interpretation des nationalen Rechts Relevanz zukommen lässt.

Endlich gilt es im Hinblick auf die Energieeffizienz eines Gebäudes als möglicher Mangel des Vertragsgegenstandes auch noch zu bedenken, dass für Bestandverträge im Vollanwendungsbereich des MRG auch dessen § 3 MRG spezifische Regelungen über die Art und Weise, in der das Bestandsobjekt und die allgemeinen Teile des Gebäudes vom Vermieter zu erhalten sind, bereithält.

### **3.2.2 UNTERBLEIBEN DER VORLAGE EINES ENERGIEAUSWEISES**

#### **3.2.2.1 Die Sondergewährleistungsnorm des § 5 EAVG; gemeinschaftsrechtliche Würdigung**

Für den Fall, dass vor Abschluss jener Verträge, bei denen gemäß § 3 EAVG die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises besteht, diese Vorlage unterlassen wurde oder die Vorlagepflicht nicht korrekt erfüllt wurde<sup>18</sup>, enthält, wie bereits erwähnt, § 5 EAVG eine spezielle gewährleistungsrechtliche Rechtsfolge. Diese geht dahin, dass „zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt“.

Näher betrachtet, kommt diese vom EAVG eigens normierte Rechtsfolge nun freilich jenen Rechtsfolgen sehr nahe, die für den Fall, dass kein Energieausweis vorgelegt wird, ohnedies schon gemäß der §§ 922ff ABGB gelten würden. Denn schon nach § 922 haftet der Übergeber ja dafür, dass die Sache die „gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften“ aufweist, und es liegt auf der Hand, dass das Alter und die Art des Gebäudes ganz entscheidende Parameter dafür darstellen, welche Gesamtenergieeffizienz bei einem bestimmten Gebäude im rechtsgeschäftlichen Verkehr gewöhnlich vorausgesetzt wird.

Dieser Umstand lässt Zweifel aufkommen, ob der nationale Gesetzgeber bezüglich der Umsetzung der RL über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden<sup>19</sup> seiner gemein-

---

<sup>17</sup> Vgl oben FN 3.

<sup>18</sup> Etwa, weil ein mehr als zehn Jahre alter Energieausweis vorgelegt wurde.

<sup>19</sup> Vgl oben FN 3.

schaftsrechtlichen Umsetzungsverpflichtung tatsächlich in ausreichendem Umfang nachgekommen ist.<sup>20</sup>

Zwar ist zu konzedieren, dass es die RL im zweiten Absatz ihres Artikels 7 den Mitgliedsstaaten freistellt, welche (zivilrechtlichen) Rechtswirkungen und sonstigen Rechtsfolgen die Energieausweise nach sich ziehen. Doch darf nicht übersehen werden, dass die Mitgliedsstaaten gemäß Art 7 Abs 1 *sicherzustellen* haben, dass in den von der RL erfassten Fällen *Energieausweise auch tatsächlich vorgelegt werden*, und dass daraus – wie im Übrigen auch die Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage des EAVG selbst erkennen<sup>21</sup> – nach anerkannten Grundsätzen des Gemeinschaftsrechts vor allem auch folgt, dass die Mitgliedsstaaten *in effizienter Weise* sicherzustellen haben, dass beim Verkauf und der In-Bestand-Gabe der betroffenen Immobilien tatsächlich ein Energieausweis vorgelegt wird, sodass eine sanktionslose Vorschrift keinesfalls als hinreichende Erfüllung der Umsetzungsverpflichtung angesehen werden kann.

Und nun stellen zwar § 3 iVm § 5 EAVG *formal* keine *lex imperfecta* dar, doch entspricht die von ihnen konstituierte Rechtslage *materiell* derart weitgehend schon allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen, dass durchaus abzuwarten bleibt, ob im nationalen Recht durch das EAVG in der Tat – wie vom Gesetzgeber vermutet<sup>22</sup> – *in hinreichend effizienter Weise* sichergestellt wurde, dass es im Rechtsverkehr regelmäßig zur Vorlage von Energieausweisen kommt.

Durch § 6 EAVG wird es ja für den Fall der Nichtvorlage eines Energieausweises einzig zu *zwingendem* Recht erklärt, dass zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt. Zwingendes Recht stellen die gesetzlich Platz greifenden Gewährleistungsbehelfe allerdings im Verbrauchergeschäft schon gemäß § 9 KSchG dar. Zudem erscheint keineswegs selbstverständlich, dass eine RL bereits dann *in effizienter Weise* umgesetzt wurde, wenn vom nationalen Gesetzgeber für den Fall der Nichteinhaltung der von der RL vorgegebenen Verhaltensweisen bloß Rechtsfolgen, und sei es auch formal als zwingendes Recht, angedroht werden, die für den Rechtsverkehr derart belanglos erscheinen, dass es für ihn in rechtstatsächlicher Hin-

---

20 Eine korrekte Erfüllung der Umsetzungsverpflichtung zu bejahen, wäre auf Basis des MinE zum EAVG, der für den Fall der Nichtvorlage eines Energieausweises noch eine Verwaltungsstrafbestimmung vorsah, viel unproblematischer gewesen. Aufgrund der Ergebnisse des Begutachtungsverfahrens, in dessen Rahmen diese Rechtsfolge von mehreren Seiten als zu scharf kritisiert worden war, wurde die Aufnahme einer Verwaltungsstrafbestimmung in das EAVG aber letztlich wieder verworfen: vgl dazu die EB zur RV 1182 BlgNR XXII. GP 4.

21 Vgl die EB aaO.

22 Gemäß der EB zu § 5 EAVG geht der Gesetzgeber davon aus, dass die in § 5 EAVG für den Fall der Nichtvorlage eines Energieausweises statuierte Rechtsfolge die Verkäufer und Bestandgeber durchaus dazu anhalten dürfte, den Energieausweis erstellen zu lassen und vorzulegen.

sicht keinerlei hinreichenden Anreiz gibt, die von der RL erwünschten Verhaltensweisen auch tatsächlich an den Tag zu legen.<sup>23</sup>

Zumindest aber kann spätestens vor dem eben ausgeleuchteten gemeinschaftsrechtlichen Hintergrund keinerlei Zweifel bestehen, dass die von § 5 EAVG normierte Rechtsfolge durch § 6 EAVG *umfassend zwingend* gestellt wird<sup>24</sup>, würde doch bei jedem anderen Verständnis *überhaupt kein* normatives Spezifikum des EAVG mehr übrig bleiben, das dieses als *auch effizienten* Umsetzungsakt des nationalen Gesetzgebers erscheinen ließe; mithin ein Auslegungsergebnis drohen, dass als evidente Verletzung der gemeinschaftsrechtlichen Umsetzungsverpflichtung angesehen werden müsste und das es daher, gemäß dem methodischen Postulat zur gemeinschaftsrechtskonformen Interpretation, tunlichst zu vermeiden gilt.

Sowohl der Wortlaut als auch die Materialien des EAVG deuten zwar ohnedies relativ klar in die Richtung, dass die Rechtsfolge des § 5 EAVG umfassend zwingendes Recht darstellt.<sup>25</sup>

Doch wurde auch schon vertreten, dass die vom Gesetzgeber im EAVG an die Nichtvorlage eines Energieausweises geknüpften Gewährleistungsfolgen außerhalb des KSchG grundsätzlich abdingbar seien.<sup>26</sup> Derartiges muss freilich vor allem aufgrund der aufgezeigten gemeinschaftsrechtlichen Implikationen als unhaltbar angesehen werden.

### 3.2.2.2 Verhältnis von § 5 EAVG zum allgemeinen Gewährleistungsrecht

Ebenfalls in ganz entscheidender Hinsicht aufgrund des Gebotes zur gemeinschaftsrechtskonformen Interpretation des nationalen Rechts verbietet sich auch jedes Verständnis des EAVG, das letztlich dazu führen würde, dass die Nichtvorlage eines Energie-

---

<sup>23</sup> Interessant erscheint in diesem Zusammenhang etwa, dass im „Forum Immobilientreuhänder“, dh einer vorwiegend für die Immobilienpraxis konzipierten Publikation, in immolex 2008, 352 von Kothbauer unter dem Titel „Energieausweis – viel Lärm um Nichts?“ ausgeführt wird, dass „*rechtlich gesehen nicht unbedingt und von vornherein der Vorlage des EA (= Energieausweises) der Vorzug zu geben ist*“.

<sup>24</sup> So auch Popp, aaO, 7.

<sup>25</sup> Gemäß des klaren Wortlauts von § 6 EAVG kann ja die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 5 nicht wirksam ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, und auch die Gesetzesmaterialien (vgl die EB zu § 6) betonen, dass (nur!) *die nach ABGB zu beurteilenden* gewährleistungsrechtlichen Folgen der Vorlage oder Nichtvorlage eines Energieausweises außerhalb des Anwendungsbereiches des KSchG im Rahmen des allgemein Zulässigen vertraglich abbedungen werden können, die vom EAVG selbst vorgesehenen Rechtsfolgen hingegen zwingendes Recht darstellen. Das Letztgenannte missversteht offenkundig Klausberger, Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz – die perfekte lex imperfecta, NZ 2008, 29ff, sodass es weder der gewundenen Argumentation Klausbergers (aaO 296f) bedarf, um den zwingenden Charakter der von § 5 EAVG für den Fall der Nichtvorlage des Energieausweises vorgesehenen Rechtsfolge begründen zu können, noch – entgegen der Einschätzung Klausbergers (aaO 297) – wirklich zweifelhaft sein kann, dass diese zwingende gewährleistungsrechtliche Folge vom Gesetzgeber sehr wohl bedacht wurde.

<sup>26</sup> So Kothbauer, Energieausweis – viel Lärm und Nichts? immolex 2008, 352.

ausweises im Ergebnis *milder* sanktioniert würde, als dies nach allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen der Fall wäre.

Denkbar erschiene derartiges für den Fall, dass man den gewährleistungsrechtlichen Blick *ausschließlich* auf das EAVG richten würde, etwa in folgenden Zusammenhängen:

Wie bereits erwähnt, ist auch nach § 922 ABGB davon auszugehen, dass das Alter und die Art des Gebäudes *ganz entscheidende* Parameter für die Ermittlung jener Sollbeschaffenheit darstellen, die ein Gebäude im Hinblick auf seine Energieeffizienz aufweisen muss. Doch sind dies keineswegs die *einzigsten* Parameter, auf die es nach allgemeinem Gewährleistungsrecht ankommen kann.

Zu denken ist zB daran, dass der Verkehr nicht selten deswegen eine bessere Energieeffizienz eines Gebäudes voraussetzt als seinem Errichtungsdatum entsprechen würde, weil er davon ausgeht, dass das Gebäude auch bereits Sanierungen unterzogen wurde, und zwar auch und gerade solchen, die seine Energieeffizienz verbessert haben.

Oder daran, dass die dem Verkäufer oder Vermieter insoweit zuzurechnenden Personen dem Käufer oder Mieter zwar keinen Energieausweis vorlegen, jedoch in den Vertragsverhandlungen einen energetischen Zustand des Gebäudes anpreisen, der jenen zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung qualitativ übersteigt.

In derartigen Fällen würde es nun für den Fall der Nichtvorlage eines Energieausweises im Vergleich zu allgemeinen gewährleistungsrechtlichen Grundsätzen eine erhebliche Schlechterstellung des Erwerbers bzw Mieters darstellen, wenn ihm iSv § 5 EAVG bloß eine dem Errichtungsdatum des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz geschuldet würde, bzw - umgekehrt betrachtet – das nationale Recht die von der RL verpönte Nichtvorlage eines Energieausweises erheblich milder sanktionieren würde, als dies an sich anzunehmen wäre. Dass es ein derartiges Ergebnis im Sinne gemeinschaftsrechtskonformer Interpretation zu vermeiden gilt, ist evident; dass das nationale Recht für derartiges auch hinreichenden Interpretationsspielraum aufweist, ist va auch dem Wörtchen „*zumindest*“ in § 5 EAVG zu verdanken.<sup>27</sup>

Völlig vergleichbar verhält es sich für den Fall, dass dem Käufer oder Bestandnehmer zwar ein Energieausweis vorgelegt wird, jedoch keiner, der dem EAVG entspricht, etwa, weil er älter als 10 Jahre ist.

Auch in diesem Fall ist es nach allgemeinen gewährleistungsrechtlichen Grundsätzen keineswegs ausgeschlossen, dass auf der Basis dieses „veralteten“ Energieausweises eine Gebäudeenergieeffizienz zur Sollbeschaffenheit der Leistung erhoben wird, die jene, die dem Errichtungsdatum des Gebäudes entsprechen würde, qualitativ übersteigt. Und

---

<sup>27</sup> Gemäß § 5 EAVG gilt ja für den Fall, dass kein Energieausweis vorgelegt wird, *zumindest* eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

auch hier wäre es verfehlt, argumento e § 5 EAVG davon auszugehen, dass dessen ungeachtet nur eine dem Errichtungsdatum des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz Vertragsinhalt geworden wäre.

### 3.2.2.3 Grundsätzliche Identität der Gewährleistungsbehelfe bei unterbliebener Vorlage eines Energieausweises und der Vorlage eines fehlerhaften Energieausweises

Im Hinblick auf jene Rechtsfolgen, die dann Platz greifen, wenn die tatsächliche Energieeffizienz eines Gebäudes hinter ihrer vertraglichen Sollbeschaffenheit zurückbleibt, unterscheiden sich die Fälle der unterlassenen Vorlage eines Energieausweises nicht von jenen, in denen es zu derartigem trotz (oder gerade wegen) der Vorlage eines (fehlerhaften) Energieausweises kommt. Die einschlägigen Ausführungen des folgenden Abschnitts beanspruchen daher insoweit auch für die Fälle unterlassener Vorlage eines Energieausweises Gültigkeit.

## 3.2.3 VORLAGE EINES FEHLERHAFTEN ENERGIEAUSWEISES

### 3.2.3.1 Ausschließliche Relevanz des Gewährleistungsrechts des ABGB; Konsequenzen

Für den Fall, dass vor Vertragsabschluss sehr wohl ein Energieausweis vorgelegt wird, enthält das EAVG keine gewährleistungsrechtlichen Sondernormen. Auch die Gesetzeserläuterungen weisen ausdrücklich darauf hin, dass in diesem Fall alleine die Gewährleistungsvorschriften des ABGB maßgeblich sind.<sup>28</sup>

In deren Lichte erweist sich zunächst in ganz entscheidender Hinsicht als relevant, ob die im vorgelegten Energieausweis enthaltenen Informationen in der Tat die *Sollbeschaffenheit der Leistung*, dh die geschuldete Gesamtenergieeffizienz des vertragsgegenständlichen Gebäudes *näher festlegen* soll, oder aber die Vertragsteile davon ausgehen, dass diesen Informationen *bloß unverbindlicher, dh den Übergeber vertraglich nicht bindender Charakter* zukommt.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Vgl die EB zu § 6 EAVG.

<sup>29</sup> Diese entscheidende Weichenstellung erkennen etwa auch *Klausberger*, aaO, 296 und *Weselik*, Zivilrechtliche Haftungsfolgen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes, *ecolex* 2009, 123ff (123). Nicht, zumindest nicht in der gebotenen Deutlichkeit, findet sie sich hingegen bei *Popp*, aaO, die bei fehlerhaften Angaben in vorgelegten Energieausweisen offenbar *stets* vom Platzgreifen von Gewährleistungsansprüchen ausgeht. Auch *Kothbauer*, aaO, 352 geht undifferenziert davon aus, dass eine dem EAVG entsprechende Vorlage des EA gewährleistungsrechtliche Folgen auslöst, und lässt einen ausdrücklichen Hinweis auf die Möglichkeit zur Klarstellung des bloß unverbindlichen Charakters der im Energieausweis enthaltenen Informationen vermissen.

Dies zu beurteilen, stellt ein Problem der korrekten *Vertragsauslegung* dar und lässt sich daher nicht generell beantworten, sondern hängt immer stark von den Umständen des jeweiligen Einzelfalles ab.

*Im Zweifel*, dh soweit nicht Gegenteiliges explizit klargelegt wurde, dürfte aber viel dafür sprechen, dass nach der einschlägigen Verkehrsauffassung die im Energieausweis enthaltenen Aussagen sehr wohl als Teil der „*dicta et promissa*“ Teil des Kauf- oder Mietvertrages werden.<sup>30</sup>

### 3.2.3.2 Besonderheiten im Verbrauchergeschäft

Nicht anders verhält es sich im Verbrauchergeschäft. Vor allem stellt auch § 9 KSchG richtiger Ansicht nach kein Hindernis dafür dar, bestimmte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes schon gar nicht zum Teil von dessen vertraglicher Sollbeschaffenheit zu machen.<sup>31</sup>

Verpönt wäre von § 9 KSchG vielmehr bloß, zunächst zwar sehr wohl eine bestimmte Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als Facette des vertraglich Geschuldeten in den Kauf- oder Mietvertrag aufzunehmen, für den Fall des Abweichens der diesbezüglichen Ist-Beschaffenheit des Gebäudes von seiner Soll-Beschaffenheit jedoch die Gewährleistungsbehelfe des Käufers bzw Mieters auszuschließen.

### 3.2.3.3 Gemeinschaftsrechtliche Würdigung

Auch die gemeinschaftsrechtliche Perspektive spricht *prima vista* nicht dagegen, wenn der Verkäufer oder Bestandgeber dem Käufer oder Mieter zwar einen Energieausweis vor Vertragsabschluss vorlegt, zugleich aber auch auf dessen bloß informellen, dh gewährleistungsrechtlich nicht weiter sanktionierten Charakter hinweist.

Zu verweisen ist insoweit auf Art 7 Abs 2 zweiter Unterabsatz der RL, demgemäß die Energieausweise lediglich der Information dienen und etwaige Rechtswirkungen oder sonstige Wirkungen dieser Ausweise sich nach den einzelstaatlichen Vorschriften bestimmen.

Nicht übersehen werden sollte freilich, dass es einem allgemeinen gemeinschaftsrechtlichen Grundsatz entspricht, dass ungeachtet der *grundsätzlichen* Wahlmöglichkeit der Mitgliedsstaaten hinsichtlich der Form und der Mittel bei der Richtlinienumsetzung gemäß Art 249 III EGV Verstöße gegen das Gemeinschaftsrecht *nach ähnlichen sachlichen und*

---

<sup>30</sup> Insoweit zutreffend *Kothbauer*, aaO, 352.

<sup>31</sup> Unklar diesbezüglich allerdings *Klausberger*, aaO, 296, der davon spricht, dass der Energieausweis unter anderem bloß „*unter Außerachtlassung bestehender Konsumentenschutzbestimmungen*“ dem Käufer bzw Bestandnehmer lediglich als informative Mitteilung vorgelegt werden kann. Richtigerweise ist dies vielmehr ohne weiteres möglich, ohne dass deswegen Konsumentenschutzbestimmungen „außer Acht“ gelassen werden müssten.

verfahrensrechtlichen Regeln geahndet werden müssen, wie gleichartige Verstöße gegen nationales Recht.<sup>32</sup>

Ins Blickfeld rückt solcherart § 37 Abs 4 WEG 2002, der bekanntlich ebenfalls die Erteilung bestimmter Informationen über die Eigenschaften des vertragsgegenständlichen Gebäudes fordert und bei deren Nichterteilung gesetzlich zwingend normierte Gewährleistungsrechtsfolgen eingreifen lässt, wobei letzteres – und das erscheint im gegebenen Zusammenhang von besonderer Relevanz - auch dann gilt, wenn die fraglichen Informationen vor Vertragsabschluss zwar erteilt, aber nicht als Sollbeschaffenheit der Leistung in den Vertrag einbezogen werden.<sup>33</sup>

Vor diesem Hintergrund spricht im Sinne gemeinschaftsrechtskonformer Interpretation somit einiges dafür, die gesetzliche Gewährleistungsnorm des § 5 EAVG auch dann für anwendbar zu halten, wenn zwar vor Vertragsabschluss ein Energieausweis vorgelegt wurde, diesem aber bloß rein informativer, dh keine gewährleistungsrechtlichen Ansprüche nach sich ziehender Charakter zukommen sollte.

#### 3.2.3.4 Gewährleistungsbehelfe bei Zurückbleiben der tatsächlichen Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes hinter der vertraglich als geschuldet anzusehenden

Gleichviel ob aufgrund unterlassener Vorlage eines Energieausweises (idR iVm § 5 EAVG) oder der Vorlage eines (nicht bloß informativen) fehlerhaften Energieausweises (iVm § 922 ABGB) gilt, dass bei einer als mangelhaft anzusehenden Gesamtenergieeffizienz des vertragsgegenständlichen Gebäudes *primär Ansprüche auf Herstellung des vertragskonformen Zustandes des Gebäudes* bestehen, und zwar *gleichermaßen für Käufer wie für Mieter*.

Anders wäre dies bloß dann, wenn die Schaffung einer dem vertraglich Geschuldeten entsprechenden Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes *unmöglich* oder für den Übergeber (= Verkäufer oder Vermieter) *mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden* ist.<sup>34</sup>

Zu ersterem könnten ua denkmalschutzrechtliche Vorgaben führen, letzteres etwa dann anzunehmen sein, wenn die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes bloß geringfügig hinter jener, die gemäß dem Vertrag als geschuldet anzusehen ist, zurück-

---

<sup>32</sup> Vgl zB EuGH 21.9.1989 – Rs 68/88 (Kommission/Griechenland); EuGH 22.4.1997 – Rs C-180/95 (Draempahl).

<sup>33</sup> Dazu näher Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 37 WEG 2002 Rz 40.

<sup>34</sup> Vgl § 932 ABGB. Richtiger Ansicht nach wird auch dem Bestandgeber der Einwand zuzubilligen sein, dass die Verschaffung des vertragskonformen Gebrauches nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich wäre (was dann dazu führt, dass der Bestandnehmer auf die Mietzinsminderung bzw das Recht zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß § 1117 ABGB verwiesen ist).

bleibt, die Herbeiführung der vertraglich geschuldeten Gesamtenergieeffizienz hingegen nur mit ganz erheblichen baulichen Aufwendungen möglich wäre.<sup>35</sup>

Verfehlt erschiene es freilich davon auszugehen, dass die Herbeiführung der vertraglich geschuldeten Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes *in aller Regel* einen unverhältnismäßig hohen Aufwand für den Übergeber darstellen würde.<sup>36</sup> Denn wenn dem in der Tat so wäre, wäre unerklärlich, warum in der Praxis die thermische Sanierung von Gebäuden von den jeweiligen Eigentümern auch auf freiwilliger Basis in großem Umfang in Angriff genommen wird.

Jedenfalls wird man dem Gewährleistungspflichtigen nicht zuletzt auch abverlangen müssen, gegebenenfalls öffentlich-rechtliche Förderungsmöglichkeiten in Anspruch zu nehmen, bevor ihm der Einwand der Unverhältnismäßigkeit der Herbeiführung der vertraglich geschuldeten Gesamtenergieeffizienz zugestanden werden kann.

Nach allgemeinen Grundsätzen – und im Unterschied etwa zu Erhaltungsansprüchen von Mietern gemäß § 3 Abs 2 Z 5 MRG – ist die Herbeiführung der vertraglich geschuldeten Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes im *streitigen Verfahren* durchzusetzen.

Sollte im Einzelfall die Herbeiführung der vertraglich geschuldeten Gesamtenergieeffizienz des vertragsgegenständlichen Gebäudes freilich in der Tat unmöglich oder mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden sein, führt dies zum Platzgreifen der sogenannten sekundären Gewährleistungsbehelfe, dh beim Kauf zur *Preisminderung*<sup>37</sup> oder – bei einem nicht bloß als geringfügig anzusehenden Mangel<sup>38</sup> – auch zur *Wandlung* und beim Bestandvertrag zur *Bestandzinsminderung*<sup>39</sup> sowie zur *vorzeitigen Vertragsauflösung* gemäß § 1117 ABGB.<sup>40</sup>

---

<sup>35</sup> Zur Ermittlung der Unverhältnismäßigkeit iSv § 932 Abs 4 ABGB durch die Judikatur (der mit der Verbesserung verbundene Aufwand steht in keinem Verhältnis zur Bedeutung des Mangels für den Übernehmer) vgl zB OGH in JBl 2007, 519 (krit W. Faber).

<sup>36</sup> So Popp, aaO, 7. Mit Recht großzügiger steht dem Bestehen von primären Gewährleistungsbehelfen demgegenüber offenbar Weselik, aaO, 124 gegenüber.

<sup>37</sup> Die dann gemäß der sog relativen Berechnungsmethode zu ermitteln ist (zu ihr näher etwa P. Bydlinski in KBB<sup>2</sup> Rz 21 zu § 932 ABGB).

<sup>38</sup> Zu den diesbezüglich als relevant anzusehenden Bewertungskriterien vgl zB P. Bydlinski in KBB<sup>2</sup> Rz 19 zu § 932 ABGB mwN.

<sup>39</sup> Zu den diesbezüglich als relevant anzusehenden Bewertungskriterien vgl zB Iro in KBB<sup>2</sup> Rz 9 zu § 1096 ABGB mwN.

<sup>40</sup> Auch für das Bestehen eines Rechts zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß § 1117 ABGB ist richtiger Ansicht nach entscheidend, ob der Mangel als nicht geringfügig iSv § 932 Abs 4 ABGB anzusehen ist: vgl Vonklich, Anmerkung zu wobl 2007/127.

### 3.2.4 § 3 MRG ALS SONDERGEWÄHRLEISTUNGSNORM BEZÜGLICH DES ENERGETISCHEN ZUSTANDES DES GEBÄUDES

Nicht übersehen werden darf schließlich, dass Mietern Ansprüche auf Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz der von ihnen genutzten Gebäude nicht bloß deswegen zukommen können, weil sich diese Gebäude insoweit schon ursprünglich – sei es aufgrund unterlassener Vorlage eines Energieausweises, sei es aufgrund der Vorlage eines fehlerhaften Energieausweises - als mangelhaft erwiesen haben, sondern ihnen § 3 Abs 2 Z 5 MRG im Vollenwendungsbereich des MRG unter bestimmten Voraussetzungen zusätzlich den Anspruch auf (auch nachträgliche) *Verbesserung* des thermisch-energetischen Gebäudezustandes einräumt.<sup>41</sup>

### 3.2.5 ERGÄNZENDE RECHTSFOLGEN DES EAVG BEI UNTERLASSENER AUSHÄNDIGUNG EINES ENERGIEAUSWEISES

#### 3.2.5.1 Unterscheidung des EAVG zwischen Vorlage- und Aushändigungspflicht

Wie bereits dargelegt, sieht § 5 EAVG für den Fall, dass dem Käufer oder Mieter nicht vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein dem Gesetz entsprechender Energieausweis vorgelegt wird, als (zwingende) Gewährleistungsfolge vor, dass zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt.

Verfehlt wäre es freilich, in § 5 EAVG die *einzig*e Rechtsfolge zu erblicken, die jene Verkäufer und Vermieter zu gewärtigen haben, die auf die Ausstellung eines Energieausweises verzichten zu können glauben.

Dabei würde nämlich übersehen, dass das EAVG in seinem § 3 im Hinblick auf den Energieausweis *zwei selbständige Pflichten* enthält: jene zur *Vorlage* und jene zur *Aushändigung* des Energieausweises.

Und bloß die Nichterfüllung der *erstgenannten* Pflicht darf richtigerweise als durch den Eintritt der von § 5 EAVG vorgesehenen Rechtsfolge sanktioniert angesehen werden.

Völlig anderes gilt demgegenüber für die *zweitgenannte* Pflicht: Sie besteht völlig unabhängig von und zusätzlich zu den Rechtsfolgen des § 5 EAVG. Mit anderen Worten: Die den vorlagefaulen Verkäufer bzw Vermieter gemäß § 5 EAVG zwingend treffende Gewährleistungspflicht bezüglich der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes entbindet ihn nicht davon, dem Käufer bzw Mieter einen Energieausweis auszuhändigen. Diese – im

---

<sup>41</sup> Zu dieser Sondernorm vgl näher zB T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 3 MRG Rz 31ff

streitigen Verfahren durchzusetzende<sup>42</sup> - Pflicht trifft ihn vielmehr *zusätzlich* zur gesetzlichen Gewährleistung.<sup>43</sup>

### 3.2.5.2 Abdingbarkeit der Aushändigungspflicht

Dieser Befund, dass nämlich die gesetzliche Pflicht zur Aushändigung eines Energieausweises gemäß der Konzeption des EAVG zusätzlich zu jener zur Vorlage des Energieausweises vor Vertragsabschluss besteht, lässt die Frage in den Mittelpunkt des praktischen Interesses rücken, ob diese selbständige gesetzliche Pflicht zumindest vertraglich abdingbar ist oder aber ihr sogar zwingender Charakter zukommt; dies mit der Konsequenz, dass vorlagefaule Verkäufer und Vermieter dem Schicksal nicht entrinnen können, dass sie in großem Umfang von ihren Vertragspartnern nachträglich auf Aushändigung des Energieausweises in Anspruch genommen werden können.

Die besseren Gründe dürften in diesem Zusammenhang dafür sprechen, von einer Abdingbarkeit der Pflicht zur Aushändigung des Energieausweises auszugehen, dh eine eigenständige Abbedingung zum Erlöschen dieser Pflicht zwar für erforderlich, aber immerhin für möglich zu halten.

Von Relevanz erscheint zunächst, dass § 6 EAVG bloß die Pflicht zur Vorlage des Energieausweises zu zwingendem Recht erklärt, nicht hingegen auch die Pflicht zu dessen Aushändigung.<sup>44</sup>

Auch § 9 KSchG steht einem gesonderten Abbedingen der Pflicht zur Aushändigung des Energieausweises nicht entgegen, stellt diese Pflicht, dogmatisch besehen, doch keinen Gewährleistungsbehelf, sondern eine vertragliche Nebenleistungspflicht dar.

Auch das Gemeinschaftsrecht erfordert nicht zwingend anderes. Zu beachten ist insoweit nämlich, dass die Gebäuderichtlinie überhaupt nur eine Pflicht zur *Vorlage* des Energieausweises kennt, wohingegen die Pflicht auch zu dessen *Aushändigung* eine autonome Schöpfung des heimischen Gesetzgebers darstellt, sodass eine Möglichkeit zur Abbedingung dieser Pflicht mit der Gebäuderichtlinie auch nicht in direkten Konflikt geraten kann.

Nicht ausgeschlossen erschiene freilich, einen zwingenden Charakter der Pflicht zur Aushändigung des Energieausweises aus dem gemeinschaftsrechtlichen Effektivitätsgrund-

---

<sup>42</sup> Vgl demgegenüber zur Durchsetzbarkeit der Einsichts- und Kopierrechte den Energieausweis betreffend gemäß § 20 Abs 5 MRG idS WRN 1999 im AußStrVerf unten 3.

<sup>43</sup> Ebenso *Stabentheiner*, Die Wohnrechtsnovelle 2009, wobl 2009, 97ff, 111 (FN 68).

<sup>44</sup> Unter Berücksichtigung auch der Überschrift von § 3 EAVG wäre freilich auch Gegenteiliges argumentierbar. Da diese Überschrift nämlich „*Vorlagepflicht*“ (und nicht etwa: „*Vorlage- und Aushändigungspflicht*“) lautet, wäre es im Rahmen der Wortlautauslegung durchaus auch argumentierbar, dass jene „*Vorlagepflicht nach § 3*“, die von § 6 EAVG zwingend gestellt wird, als besondere Facette auch die Pflicht zur Aushändigung erfasst.

satz abzuleiten. Nach diesem ist ja vom nationalen Gesetzgeber dafür Sorge zu tragen, dass Käufer und Mieter tatsächlich über die Gesamtenergieeffizienz der von ihnen zu kaufen oder zu mieten beabsichtigten Gebäude informiert werden, was, wie bereits dargelegt, allein durch § 5 EAVG (wenn auch iVm § 6 EAVG) keineswegs gewährleistet erscheint. Würde demgegenüber nun auch der Pflicht zur (nachträglichen) Aushändigung eines Energieausweises im nationalen Recht zwingender Charakter zukommen, wäre der Anreiz, diesen bereits vor Vertragsunterfertigung dem Käufer bzw Mieter vorzulegen, *erheblich* größer. Denn dann wäre es für Verkäufer und Vermieter bei weitem nicht mehr so verlockend darauf zu spekulieren, sich durch die Inkaufnahme der (ökonomisch gesehen äußerst harmlosen) gesetzlichen Gewährleistungsrechtsfolge des § 5 EAVG die Ausstellung bzw Beschaffung von Energieausweisen tatsächlich auch *auf Dauer* ersparen zu können.

### 3.2.5.3 Den Energieausweis betreffende Einsichts- und Kopierrechte gemäß § 20 Abs 5 MRG idF der WRN 2009

Nicht zu verwechseln ist die Pflicht auch zur Aushändigung des Energieausweises gemäß § 3 EAVG mit jenem Recht zur Einsichtnahme und Kopie des Energieausweises, das der Gesetzgeber auch „Altmietern“ im Vollenwendungsbereich des MRG im Rahmen der WRN 2009, und zwar konkret durch die Schaffung eines neuen Abs 5 von § 20 MRG<sup>45</sup>, neu eingeräumt hat.

Für dessen Bestehen ist freilich Voraussetzung, dass der Vermieter die Kosten der Erstellung des Energieausweises als Ausgabe in der HMZ-Abrechnung geltend macht – was er seit der WRN 2009 zwar kann<sup>46</sup>, aber nicht muss.

Durchzusetzen ist das in § 20 Abs 5 MRG normierte Recht der Mieter auf Einsichtnahme in den und Kopie des Energieausweises gemäß § 37 Abs 1 Z 11 MRG im wohnrechtlichen AußStrVerf.

---

<sup>45</sup> § 20 Abs 5 MRG lautet: „Wenn der Vermieter die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises unter den Ausgaben nach Abs. 1 Z 2 verrechnet, hat er jedem Hauptmieter auf dessen Verlangen Einsicht in den Energieausweis zu gewähren und ihm gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung zu stellen.“

<sup>46</sup> Vgl § 20 Abs 1 Z 2 lit f MRG.

### 3.3 WEITERE ZIVILRECHTLICHE KONSEQUENZEN DER UNTERLASSENEN VORLAGE EINES ENERGIEAUSWEISES SOWIE DER VORLAGE EINES FEHLERHAFTEN ENERGIEAUSWEISES

#### 3.3.1 VORBEMERKUNG

Soweit im folgenden Abschnitt weitere zivilrechtliche Konsequenzen der Unterlassung der Vorlage eines Energieausweises bzw der Vorlage eines fehlerhaften Energieausweises erörtert werden, ist klarzustellen, dass es dabei zunächst ausschließlich um das unmittelbare Verhältnis jener Vertragsparteien geht, die am Abschluss jenes Rechtsgeschäftes, in dessen Rahmen der Energieausweis vorlegt (bzw nicht vorgelegt) wurde, beteiligt sind, mithin um das Verhältnis Verkäufer/Bestandgeber einerseits und Käufer/Bestandnehmer andererseits.

Nicht erörtert werden demgegenüber im Rahmen dieses Abschnitts zivilrechtliche Fragestellungen, die die Rechte und Pflichten von Personen, die Energieausweise ausstellen, sowie jene von Immobilitentreuhändern zum Inhalt haben. Diesen sind vielmehr eigene Abschnitte gewidmet.<sup>47</sup>

#### 3.3.2 IRRTUMSANFECHTUNG

##### 3.3.2.1 Vorlage eines fehlerhaften Energieausweises

Ein vor Vertragsabschluss vorgelegter Energieausweis, der fehlerhafte Angaben über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes enthält, kann zunächst nicht bloß die bereits dargelegten gewährleistungsrechtlichen Rechtsfolgen nach sich ziehen, sondern dem Käufer bzw Mieter auch das Recht verschaffen, den Kauf- bzw Mietvertrag wegen Irrtums gemäß der § 871ff ABGB anzufechten (und sich so nachträglich vom Vertrag wieder zu lösen) oder diesen zumindest anzupassen.<sup>48</sup>

Dass die entsprechenden Fehlvorstellungen des Käufers bzw Mieters als *Geschäfts-* (und nicht etwa als – beim entgeltlichen Rechtsgeschäft grundsätzlich irrelevante – *Motiv-Irrtümer* zu qualifizieren sind, dürfte aufgrund von § 871 Abs 2 ABGB (iVm § 3 Abs 1 EAVG) nicht weiter zweifelhaft sein.

Und auch die *Veranlassung* dieser Fehlverstellung iSv § 871 Abs 1 ABGB durch den Verkäufer bzw Vermieter wird unproblematisch zu bejahen sein, zumal ihm ja insoweit – im

---

<sup>47</sup> Unten IV. und V.

<sup>48</sup> Zutr Hinweis auf die Möglichkeit des Eingreifens dieses Rechtsbehelfes schon bei Popp, aaO, 7f.

Unterschied zum schadenersatzrechtlichen Kontext<sup>49</sup> – *jedenfalls* auch all jene Personen zuzurechnen sind, derer er sich im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Vertragsabschlusses bezüglich der Erstellung und der Vorlage des Energieausweises bedient.

Im Einzelfall klärungsbedürftig erscheint somit nur, ob die fehlerhaften Angaben im Energieausweis in der Tat *kausal* dafür waren, dass der Käufer bzw Mieter den jeweiligen Vertrag so (und nicht etwa anders oder gar nicht) abgeschlossen hat – eine in praxi oftmals wohl nicht allzu schwierig zu nehmende Hürde für Käufer oder Mieter, die sich eines nachträglich ungeliebten Vertrages wieder entledigen wollen und innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsabschluss<sup>50</sup> feststellen, dass der ihnen seinerzeit vorgelegte Energieausweis fehlerhaft war.

### 3.3.2.2 Unterlassene Vorlage eines Energieausweises

Wer nun vielleicht der Meinung sein sollte, dass es nicht zuletzt zwecks Vermeidung allfälliger nachträglicher Irrtumsanfechtungen vorzugswürdig erscheint, von der Vorlage eines Energieausweises abzusehen, weil dann bloß die (wie erwähnt, bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise als äußerst harmlos anzusehenden) Gewährleistungsrechtsfolgen des § 5 EAVG Platz greifen<sup>51</sup>, muss – abgesehen davon, dass ihn, wie bereits dargelegt, ja richtiger Ansicht nach ohnedies auch noch die Pflicht zur Aushändigung der (zunächst nicht vorgelegten) Energieausweise trifft – enttäuscht werden:

Gemäß § 871 Abs 2 ABGB stellt bekanntlich jeder Irrtum über einen Umstand, über den ihn der andere nach geltenden Rechtsvorschriften aufzuklären gehabt hätte, einen Geschäftsirrtum dar. Und dass der Käufer bzw Mieter vom Verkäufer bzw Vermieter über die Gesamtenergieeffizienz des vertragsgegenständlichen Gebäudes aufzuklären ist, ergibt sich – und zwar sogar als zwingendes Recht<sup>52</sup> - zweifelsfrei aus § 3 EAVG, sodass auch das Veranlassen einer allfälligen Fehlvorstellung über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes iSv § 871 ABGB, und zwar konkret durch Unterlassen der gebotenen Aufklärung, idR unproblematisch bejaht werden kann.

Wollte man dieser in das Irrtumsrecht führenden Argumentation, die bei unterlassener Vorlage eines Energieausweises nach allgemeinen zivilistischen Grundsätzen geradezu

---

<sup>49</sup> Dazu noch näher unten C. 3.

<sup>50</sup> Bekanntlich verjährt die Irrtumsanfechtung gemäß § 1487 ABGB in 3 Jahren ab Vertragsabschluss; zur Möglichkeit, auch nach diesem Zeitraum den Vertrag schadenersatzrechtlich aufzuheben, siehe noch näher unten C.3.

<sup>51</sup> Dieser Fehlmeinung dürfte offenbar *Kothbauer*, aaO, 352 zuneigen, der davon spricht, dass die Nichtvorlage eines Energieausweises *nur* Gewährleistungsfolgen nach sich zieht. Auch *Popp*, aaO, 7f erwähnt die §§ 871 ff ausschließlich im Zusammenhang mit der Vorlage eines fehlerhaften Energieausweises, nicht aber auch im Zusammenhang mit der Unterlassung von dessen Vorlage.

<sup>52</sup> Vgl § 6 EAVG.

zwangsläufig vorgezeichnet erscheint, nun einwenden, dass der Regelung des § 5 EAVG, die unter der Überschrift „Rechtsfolgen unterlassener Vorlage“ firmiert, doch bloß gewährleistungs- (und nicht etwa auch irrtums-)rechtliche Rechtsfolgen zu entnehmen seien (so dass diese daher als abschließende Regelung der zivilrechtlichen Folgen unterlassener Vorlage eines Energieausweises anzusehen seien), so wäre einem derartigen Einwand – einmal mehr – das Gebot zur gemeinschaftsrechtskonformen Interpretation entgegen zu halten: Wie bereits erwähnt<sup>53</sup>, gebietet es das Gemeinschaftsrecht, dass Verstöße gegen das Gemeinschaftsrecht vom nationalen Recht nach ähnlichen sachlichen und verfahrensrechtlichen Regeln geahndet werden, wie gleichartige Verstöße gegen nationales Recht. Und dass die unterlassene Information über Umstände, über die ein Vertragsteil den anderen hätte aufklären müssen, nach österreichischem Zivilrecht nun einmal grundsätzlich auch ein Recht des Informationsberechtigten zur Irrtumsanfechtung nach sich zieht, kann ebenso wenig bestritten werden wie die Tatsache, dass gemäß § 3 EAVG jeder Käufer oder Mieter über die Gesamtenergie des Gebäudes aufzuklären ist.

### 3.3.2.3 Möglichkeit zur Vermeidung einer Irrtumsanfechtung durch entsprechende Vertragsgestaltung?

Da die mit einer Fehlvorstellung über die Gesamtenergieeffizienz des vertragsgegenständlichen Gebäudes begründete Irrtumsanfechtung von Kauf- und Mietverträgen durch Käufer bzw Mieter dazu führen kann, dass diese sich nachträglich zu Lasten des Verkäufers bzw Vermieters aus dem Kauf- bzw Mietvertrag wieder lösen, fragt sich, ob diese Gefahr durch entsprechende Vertragsgestaltung gebannt werden kann.

Durch einen unmittelbaren vertraglichen Ausschluss der Irrtumsanfechtung wird dies in einem Großteil der Fälle nicht möglich sein. Denn bekanntlich stellt gemäß § 6 Abs 1 Z 14 KSchG das Recht zur Irrtumsanfechtung im Verbrauchergeschäft *ius cogens* dar. Vertraglicher Regelungsspielraum verbleibt insoweit somit überhaupt nur bei Verträgen, die nicht in den Anwendungsbereich des KSchG fallen, wobei bei diesen dann freilich die Grenze des zulässigen Ausmaßes des Ausschlusses der Irrtumsanfechtung im Detail nicht leicht auszumachen ist. Der vorliegenden Judikatur lässt sich insoweit nämlich keine wirklich einheitliche Linie entnehmen: Teilweise wird angenommen, dass der vertragliche Ausschluss der Irrtumsanfechtung erst in der Arglist seine Grenze finde, teilweise wird derartiges schon für den Fall angenommen, dass der Irrtum vom Gegenüber groß fahrlässig verursacht wurde.<sup>54</sup> Abschließend geklärt werden kann diese aus zivilistischer Sicht äußerst komplexe Problematik im vorliegenden Rahmen freilich nicht. Der Hinweis sei jedoch gestattet, dass es idR allemal mehr einer grob fahrlässigen oder gar vorsätzlichen Herbeiführung eines Willensmangels über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes nahekommen wird, wenn

---

<sup>53</sup> Vgl oben II. C. 3 (mit Nw in FN 26).

<sup>54</sup> Für Nachweise vgl zB *Krejci* in Rummel I<sup>3</sup> Rz 85 zu § 879 ABGB.

dem Käufer bzw Mieter überhaupt kein Energieausweis vorgelegt wird, als wenn ihm zwar einer vorgelegt wurde, dieser sich aber nachträglich als fehlerhaft erweist.

Ähnlich wie im vergleichbaren Zusammenhang bei Fragen des Gewährleistungsrechts ist nun allerdings auch vom formalen Ausschluss der Irrtumsanfechtung im Vertrag zu unterscheiden, dass Vorsorge dafür getroffen wird, dass der Tatbestand der §§ 871ff ABGB schon deswegen gar nicht erfüllt wird, weil beim Gegenüber keine Fehlvorstellung im Sinn des Gesetzes veranlasst wurde.

Im Fall der Vorlage eines Energieausweises erscheint derartiges insofern nicht weiter schwierig, als im Vertrag bloß klargestellt werden muss, dass der vorgelegte Energieausweis eine bloß unverbindliche Information darstellt, was – argumento e Art 7 Abs 2 der Gebäude-RL – wohl auch gemeinschaftsrechtlich nicht beanstandet werden kann.

Fraglich erscheint demgegenüber, wie eine analoge Vertragskonstruktion bei unterlassener Vorlage eines Energieausweises auszusehen hätte. Wenn überhaupt, wäre wohl nur daran zu denken, dass im Vertrag vereinbart wird, dass der Mieter bzw Käufer seinen Entschluss zum Vertragsabschluss ungeachtet der allfälligen Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes fasst bzw allfällige Fehleinschätzungen insoweit ausschließlich in seine Sphäre fallen.

Ob derartiges angesichts des zwingenden Charakters der Vorlagepflicht gemäß § 6 (iVm § 3) EAVG aber tatsächlich rechtlich Bestand haben kann, muss als zumindest sehr zweifelhaft angesehen werden.

Es zeigt sich somit einmal mehr, dass es – entgegen der von verstärkt „praxisorientierten“ Autoren bereits mehrfach geäußerten Vermutungen<sup>55</sup> – keineswegs zutreffen scheint, dass aus rechtlichen Gründen der Nichtvorlage eines Energieausweises der Vorzug vor seiner Vorlage zu geben ist.

### 3.3.3 C. SCHADENERSATZ

#### 3.3.3.1 Schadenersatz statt Gewährleistung

Sollte den Verkäufer bzw Vermieter auch ein Verschulden<sup>56</sup> daran treffen, dass das vertragsgegenständliche Gebäude nicht jene Gesamtenergieeffizienz aufweist, die vertraglich an sich geschuldet wäre, was va dann der Fall ist, wenn dem Verkäufer bzw Vermieter erkennbar ist, dass sich das Gebäude in keinem vertragskonformen thermo-

---

<sup>55</sup> Vgl dazu zB den Nw oben in FN 17.

<sup>56</sup> Das gesetzlich (vgl § 1298 ABGB) vermutet wird, sodass es am Verkäufer bzw Vermieter liegt, das Nichtvorliegen des Verschuldens zu beweisen.

energetischen Zustand befindet<sup>57</sup> und er dennoch die ihm mögliche und zumutbare Schaffung dieses Zustandes unterlässt, so kommen Käufern bzw Mietern zusätzlich zu Gewährleistungsansprüchen auch noch Schadenersatzansprüche zu: § 933a ABGB.<sup>58</sup>

Der Inhalt dieser Schadenersatzansprüche ist, soweit es um die Mangelhaftigkeit des Gebäudes als solche geht, nach allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen mit jenem der Gewährleistungsansprüche grundsätzlich kongruent, va im Hinblick auf den Vorrang der Nacherfüllung vor der Geltendmachung von Geldersatz oder einer Vertragsaufhebung.<sup>59</sup>

### 3.3.3.2 Mangelfolgeschäden

Darüber hinaus ist es schadenersatzrechtlich freilich auch möglich, dass Käufer oder Mieter weitergehende, dh über die mangelhafte Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als solche hinaus gehende Schäden geltend machen (*Mangelfolgeschäden*).

Zu denken wäre etwa im Fall der Aufrechterhaltung des Vertrages an erhöhte Energiekosten, die den Käufer bzw Mieter treffen, und im Fall der aufgrund der mangelhaften Energieeffizienz erfolgten Auflösung des Vertrags an frustrierte Aufwendungen.

### 3.3.3.3 Schadenersatzrechtliche Vertragsaufhebung

Schließlich darf bei einer umfassenden schadenersatzrechtlichen Betrachtung des Phänomens „Energieausweis“ (bzw der Pflicht zu dessen Vorlage) auch nicht unerwähnt bleiben, dass in der vorwerfbar fehlerhaften oder rechtswidrig unterlassenen Information von Käufern und Mietern über die Gesamtenergieeffizienz der vertragsgegenständlichen Gebäude auch eine verpönte Beeinträchtigung ihrer rechtsgeschäftlichen Willensbildung, mithin ein Fall von *culpa in contrahendo* erblickt werden kann.

Die damit verbundenen rechtlichen Konsequenzen wären im Lichte allgemeiner zivilrechtlicher Grundsätze zum einen darin zu erblicken, dass der Kauf- bzw Mietvertrag auch schadenersatzrechtlich nachträglich aufgelöst oder angepasst werden könnte<sup>60</sup>, was im Vergleich zur Geltendmachung von irrtumsrechtlichen Ansprüchen für den Käufer oder Mieter den Vorteil hätte, dass er seine Fehlvorstellung über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes nicht bloß innerhalb von drei Jahren ab Vertragabschluss geltend machen könnte, sondern gemäß § 1489 ABGB drei Jahre lang gerechnet von jenem Zeitpunkt an, ab dem ihm bekannt wurde, dass er einen Vertrag über ein Gebäude abge-

---

<sup>57</sup> In diesem Zusammenhang stellt sich nicht zuletzt auch die Frage, ob diejenigen Personen, derer sich der Verkäufer bzw Vermieter im Zusammenhang mit der Erstellung des (sich letztlich als fehlerhaft herausstellenden) Energieausweises bedient, ihm als Erfüllungsgehilfen iSv § 1313a ABGB zuzurechnen sind; siehe dazu näher noch unten 3.

<sup>58</sup> Auf diese weist etwa auch *Weselik*, aaO, 124 hin.

<sup>59</sup> Für Details vgl zB *P. Bydlinski* in *KBB<sup>2</sup> Rz 4ff* zu § 933a ABGB.

<sup>60</sup> Vgl dazu näher zB *Pletzer*, *Aufklärungspflichtverletzung und Vertragsaufhebung*, *JBl* 2002, 545ff, 558ff.

geschlossen hat, bezüglich dessen Gesamtenergieeffizienz er einer fremdverschuldeten Fehleinschätzung unterlegen ist.

Zum anderen könnten vom Käufer oder Mieter auch jene sonstigen Vermögensnachteile geltend gemacht werden, die er deswegen erlitten hat, weil er einen Vertrag über ein Gebäude abgeschlossen hat, über dessen Gesamtenergieeffizienz er zunächst in einer rechtswidrigen Art und Weise nicht oder bloß fehlerhaft aufgeklärt wurde. Zu denken wäre insoweit zB an Aufwendungen, die sich deswegen letztlich als frustriert erweisen, weil ein bereits abgeschlossener Kauf- oder Mietertrag aufgrund einer ursprünglich rechtswidrig oder fehlerhaft erteilten Information über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes nachträglich wieder beseitigt wurde.

Zu prüfen ist in all diesen Fällen freilich immer, ob die unterlassene oder fehlerhafte Information des Käufers oder Mieters über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes vom Verkäufer bzw Vermieter auch in schadenersatzrechtlicher Hinsicht zu vertreten ist, va, weil ihn oder den ihm nach allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen zuzurechnenden Personen ein entsprechendes Verschulden trifft.

Im Fall einer *unterlassenen Information* über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes, mithin bei einer Verletzung der Vorlagepflicht gemäß § 3 EAVG, wird die Bejahung eines derartigen Verschuldens zumeist nicht weiter schwerfallen.

Als exkulpierender Einwand denkbar erschiene hier wohl einzig, dass man aufgrund eines fehlerhaften Verständnisses des EAVG davon ausgegangen sei, dass man gleichsam eine freie Wahlmöglichkeit zwischen der Vorlage eines Energieausweises und der Inkaufnahme der gewährleistungsrechtlichen Sonderrechtsfolgen des § 5 EAVG habe, und dass dies deswegen keinen vorwerfbaren Rechtsirrtum darstelle, weil derartiges auch von machen Autoren im Fachschrifttum vertreten worden sei.

Komplexer erscheint die Beurteilung einer auch schadenersatzrechtlichen Verantwortlichkeit demgegenüber dann, wenn dem Käufer bzw Mieter sehr wohl ein *Energieausweis vor Abgabe der Vertragserklärung vorgelegt wurde, sich dieser aber als fehlerhaft erweist*.

In diesem Fall wird, da der Verkäufer bzw Vermieter in aller Regel den fehlerhaften Energieausweis nicht selbst erstellt hat, sondern von einem zu dieser Erstellung befugten Experten erstellen hat lassen, entscheidend sein, ob ihm dieser Experte als Erfüllungsgehilfe iSv § 1313a ABGB zuzurechnen ist.

Dies bestimmt sich im Lichte allgemeiner zivilistischer Grundsätze danach, ob sich der Verkäufer bzw Vermieter des den Energieausweis ausstellenden Experten *im Zusammenhang mit der Erfüllung einer ihn selbst treffenden Pflicht* bedient hat oder nicht, was es herr-

schender Auffassung nach durch Vertragsauslegung zu ermitteln gilt.<sup>61</sup> Konkret: Durfte der Käufer bzw Mieter davon ausgehen, dass der Verkäufer bzw Vermieter selbst einen fehlerfreien Energieausweis erstellt (sodass alle Personen, derer er sich insoweit bedient, auch seine Erfüllungsgehilfen iSv § 1313a ABGB sind)? Oder aber durften Käufer und Mieter nach den Maßstäben des redlichen Verkehrs bloß darauf vertrauen, dass der Verkäufer oder Vermieter einen geeigneten Fachmann mit der Erstellung des Energieausweises betrauen wird bzw betraut hat?

Wie stets in diesem Zusammenhang sind *generelle Aussagen schwierig*. Nicht zuletzt aufgrund der zuletzt erfolgten Novellierung von § 7 Abs 1 WGG, wonach zur Geschäftskreisfacette „Verwaltung“ von gemeinnützigen Bauvereinigungen nunmehr auch die „befugte Ausstellung von Energieausweisen“ zählt, wird man aber auf der einen Seite dann, wenn gemeinnützige Bauvereinigungen als Verkäufer oder Vermieter einen Energieausweis vorlegen, zumeist darauf vertrauen dürfen, dass sie auch die Verantwortung für dessen ordnungsgemäße Ausstellung übernommen haben. Beim privat vermietenden Wohnungseigentümer auf deren anderen Seite wäre es wohl einigermaßen realitätsfremd, wenn man darauf vertrauen wollte, dass er selbst auch die Verantwortung für die korrekte Erstellung des Energieausweises vertraglich übernehmen wollte.<sup>62</sup>

#### 3.3.3.4 Zur Abdingbarkeit der mit der unterlassenen Vorlage bzw der Vorlage fehlerhafter Energieausweise verbundenen schadenersatzrechtlichen Konsequenzen

Wie sieht es schließlich mit der vertraglichen Abdingbarkeit einer Haftung für unterlassene bzw fehlerhafte Informationen über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes aus?

Einem expliziten Ausschluss der schadenersatzrechtlichen Verantwortlichkeit steht im Verbrauchergeschäft ab dem Vorliegen von grober Fahrlässigkeit § 6 Abs 1 Z 9 KSchG entgegen, wohingegen im Unternehmergeschäft Vertragsfreiheit wohl bis hin zum Ausschluss der Haftung für Vorsatz denkbar erscheint.

Wiederum ist aber vom formalen Ausschluss der Haftung der Fall zu unterscheiden, dass von Anfang an offen gelegt wird, dass der vorgelegte Energieausweis eine bloß unverbindliche (und dementsprechend im Fall seiner Fehlerhaftigkeit keine weitergehenden zivilrechtlichen Konsequenzen nach sich ziehende) Information darstellt, wogegen wohl weder das EAVG noch die Vorgaben des Gemeinschaftsrechts ins Treffen geführt werden können.

---

<sup>61</sup> Zum Problem vgl allgemein zB *Karner* in *KBB<sup>2</sup> Rz 4* zu § 1313a ABGB mwN.

<sup>62</sup> Zur seit der WRN 2009 in großem Umfang bestehenden Möglichkeit, dass sich der einzelne Wohnungseigentümer bei Bedarf einen Energieausweis beim WE-Verwalter beschafft, siehe noch näher unten V. A.

Und wiederum ist zu konstatieren, dass die Wirksamkeit vergleichbarer Vertragskonstruktionen für den Fall, dass überhaupt kein Energieausweis vorgelegt wird, aufgrund des zwingenden Charakters der Vorlagepflicht gemäß der §§ 3 iVm 6 EAVG erheblich größeren Bedenken ausgesetzt ist.

### 3.4 HAFTUNG DES ERSTELLERS DES ENERGIEAUSWEISES

#### 3.4.1 HAFTUNG GEGENÜBER DEM AUFTRAGGEBER

Die Haftung des Erstellers des Energieausweises für den Fall, dass dieser sich als fehlerhaft erweisen sollte, gegenüber demjenigen, der ihn mit der Erstellung dieses Ausweises beauftragt hat, stellt sich im Lichte allgemeiner zivilrechtlicher Grundsätze relativ klar dar:

Wird der – idR als Werkvertrag iSd §§ 1165ff ABGB zu qualifizierende – gesonderte Vertrag über die Ausstellung des Energieausweises von demjenigen, der die Pflicht zur Ausstellung dieses Ausweises *lege artis* übernommen hat, in vorwerfbarer Weise nicht korrekt erfüllt (wobei die Vorwerfbarkeit gemäß § 1298 ABGB vermutet und den Aussteller idR gemäß § 1299 ABGB der Sorgfaltsmaßstab eines einschlägigen Sachverständigen treffen wird), haftet er seinem Auftraggeber – nicht zuletzt gemäß § 933a ABGB - für alle Vermögensschäden, die dieser aufgrund des fehlerhaften Energieausweises in adäquater Art und Weise erleidet.

Die Liste insoweit denkbarer Schadenspositionen ist lang: Preisminderungsansprüche bei Kaufverträgen, Bestandzinsminderungsansprüche bei Mietverträgen, Schäden aufgrund von nachträglich wegen der mangelhaften Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes wieder aufgelösten Kauf- oder Mietverträgen, frustrierte Aufwendungen im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Abschluss dieser Verträge und anderes mehr.

Zumindest wirtschaftlich betrachtet vergleichsweise harmlos nimmt es sich demgegenüber aus, dass ein mangelhaft erstellter Energieausweis auch dazu führen kann, dass der für dessen Erstellung zunächst vereinbarte Werklohn nach allgemeinen leistungsstörungsrechtlichen Grundsätzen, vgl § 1167 ABGB, gemindert werden oder gar entfallen kann.

Etwas anders stellt sich die Situation demgegenüber dar, wenn den Aussteller die Pflicht zur Ausstellung des Energieausweises aus einem (idR umfassenderen, dh auch andere Pflichten beinhaltenden) Dienstvertrag trifft.<sup>63</sup>

Auch hier kann eine mit der nicht ordnungsgemäßen Erstellung des Energieausweises verbundene Pflichtverletzung grundsätzlich eine Schadenersatzpflicht nach sich ziehen. Zu beachten ist insoweit freilich das (diese Haftung abmildernde) Sonderhaftungsregime des DHG.

Zudem wird ein Entfall bzw eine Minderung des dem Dienstnehmer vertraglich zustehenden Entgelts bloß deswegen, weil er die ihm übertragene Aufgabe Energieausweise zu erstellen, nicht korrekt erfüllt hat, nicht in Frage kommen.

### 3.4.2 HAFTUNG GEGENÜBER DRITTEN

Weit weniger klar erscheint die haftungsrechtliche Situation im Lichte allgemeiner zivilrechtlicher Grundsätze demgegenüber insoweit, als es um die Haftung des Ausstellers eines fehlerhaften Energieausweises gegenüber Personen geht, die – wie ja va die Käufer und Mieter, denen dieser Ausweis vorgelegt wurde – nicht unmittelbare Vertragspartner des Ausstellers des Ausweises sind.

Klar dürfte zunächst sein, dass es sich bei Schäden, die diese Personen erleiden, idR ausschließlich um *bloße Vermögensschäden* handelt. Zu denken ist etwa an erhöhte Energiekosten oder an Aufwendungen, die sich nach einer mit der mangelhaften Energieeffizienz des Gebäudes begründeten Vertragsauflösung als frustriert erweisen.

Das bloße Vermögen wird nach allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen außerhalb einer bestehenden (va vertraglichen) Sonderbeziehung nun jedoch im Allgemeinen nicht geschützt.

Ausnahmen werden jedoch dann anerkannt, wenn der nicht ordnungsgemäß erfüllte Vertrag (in concreto idR: der zwischen dem Auftraggeber und dem Experten abgeschlossene Werkvertrag über die Ausstellung des Energieausweises) entweder *Schutzwirkungen auch zugunsten des bloßen Vermögens von Dritten*, nicht unmittelbar am Vertrag beteiligten Personen entfaltet, oder man davon ausgehen kann, dass denjenigen, der eine

---

<sup>63</sup> In der Praxis dürfte es bei Immobilienunternehmen aber einer gewissen Größe die Regel darstellen, dass mit der Erstellung von Energieausweisen nicht etwa externe Experten betraut werden, sondern die Kompetenz zur Erstellung von Energieausweisen von einzelnen Dienstnehmern des Unternehmens erworben wird.

falsche Expertise erstellt hat, *objekt-rechtliche Schutzpflichten auch gegenüber Dritten* treffen.<sup>64</sup>

Für die Bejahung beider Haftungsansätze sprechen im gegebenen Zusammenhang durchaus gute Gründe; dies vor allem deshalb, weil dem Aussteller des Energieausweises in aller Regel klar sein muss, dass der von ihm erstellte Ausweis die Basis für die Disposition von Käufern und Mietern darstellen kann.

Zu beachten ist freilich, dass von der überwiegenden Judikatur das Vorliegen eines Vertrages mit Schutzwirkungen zugunsten Dritter dann verneint wird, wenn dem Geschädigten – vor allem aufgrund der zu bejahenden Anwendbarkeit von § 1313a ABGB – vertragliche Haftungsansprüche gegenüber seinem unmittelbaren Vertragspartner zukommen.<sup>65</sup> Dies führt wieder zur Frage zurück, ob der Aussteller des fehlerhaften Energieausweises dem Verkäufer oder Vermieter als Erfüllungsgehilfe iSv § 1313a ABGB zuzurechnen ist. Auf sie wurde oben<sup>66</sup> bereits näher eingegangen.

## 3.5 HAFTUNG DES IMMOBILIENTREUHÄNDERS

### 3.5.1 DER IMMOBILIENTREUHÄNDER ALS WE-VERWALTER

Seit der WRN 2009 gesetzlich relativ klar konturiert sind die Pflichten (und – an diese anknüpfend – das drohende Haftungspotential) des WE-Verwalters im Hinblick auf die Ausstellung und die Aushändigung von Energieausweisen.

Gemäß § 20 Abs 3a WEG 2002 hat nämlich der Verwalter, soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, bei Gebäuden, bei denen keine Ausnahmen iSv § 4 EAVG bestehen<sup>67</sup>, dafür zu sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis nach § 2

---

<sup>64</sup> Vgl zu diesen beiden, nicht immer hinreichend deutlich voneinander abgegrenzten dogmatischen Begründungsansätzen für den Schutz bloßen Vermögens auch außerhalb von bestehenden Sonderrechtsbeziehungen näher zB Karner in KBB2 Rz 19 zu § 1295 ABGB einerseits sowie Rz 3 zu § 1300 ABGB andererseits (je mwN).

<sup>65</sup> Vgl jüngst wieder OGH in JBl 2005, 255.

<sup>66</sup> III. C. 3.

<sup>67</sup> Dass in dem Fall, in dem eine Ausnahme von der Vorlagepflicht iSv § 4 EAVG erfüllt ist, den WE-Verwalter auch keine Pflicht zur Einholung eines Energieausweises trifft, ergibt sich klar aus dem den Neuregelungen der § 20 Abs 3a und 28 Abs 1 WEG 2002 zugrunde liegenden telos: Wie die EB zu den ZZ 1 und 3 von Art 3 der WRN 2006 ausführen, dienen diese Neuregelungen ja ausschließlich einer praxisgerechten Lösung für die sich für Wohnungseigentümer bei Vermietung oder Verkauf ihres Wohnungseigentumsobjektes ergebenden Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises nach dem EAVG. Ergo treffen diese Bestimmungen gemäß dem ihnen zugrunde liegenden Gesetzeszweck den Fall nicht, dass das EAVG eine Ausnahme von dieser Vorlagepflicht vorsieht.

Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude<sup>68</sup> vorhanden ist, und jedem Wohnungseigentümer auf Verlangen und gegen Ersatz der Kopierkosten eine Ablichtung desselben zur Verfügung zu stellen.

Praktisch bedeutet dies, dass der WE-Verwalter ab 1. 4. 2009 im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft<sup>69</sup> die Erstellung eines Energieausweises für das gesamte Gebäude bei einem zu dieser Erstellung befugten Experten in Auftrag zu geben hatte, soweit die Eigentümergemeinschaft nicht zumindest mit Mehrheitsbeschluss<sup>70</sup> Gegenteiliges beschlossen hat.

Als durchaus zulässige Verhaltensweise wird es freilich auch anzusehen sein, wenn der WE-Verwalter nicht schon unmittelbar nach dem Inkrafttreten der WRN 2009 die Erstellung eines Energieausweises beauftragt, sondern – vor allem bei Eigentümergemeinschaften, bei denen die Erstellung eines Energieausweises noch nie Thema der internen Willensbildung gewesen ist – aus Anlass des Inkrafttretens der WRN 2009 zeitnah einen entsprechenden Willensbildungsprozess bzw ein entsprechendes Beschlussverfahren in Gang setzt, dessen Ausgang abwartet und dann die Erstellung des Energieausweises beauftragt (oder eben nicht beauftragt).<sup>71</sup>

In diesem Zusammenhang wird vom WE-Verwalter auch zu fordern sein, die WE über die rechtlichen Dimensionen des Energieausweises, va die rechtlichen Konsequenzen seiner Nichtvorlage, wenn einzelnen WE ihre Objekte veräußern oder vermieten, zu informieren, um diesen eine hinreichende Basis für ihre Willensbildung betreffend der Erstellung bzw Nichterstellung eines gebäudebezogenen Energieausweises auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu verschaffen.

Sollte vom WE-Verwalter letztlich auf Kosten der Eigentümergemeinschaft die Erstellung eines gebäudebezogenen Energieausweises zu veranlassen sein, so bedarf es zu dieser Beauftragung richtiger Ansicht nach nicht der Einholung von mindestens drei Angeboten

---

<sup>68</sup> Was in dem Fall, in dem sich auf der im WE stehenden liegenden Liegenschaft mehrere Gebäude befinden, so zu verstehen ist, dass für jedes dieser Gebäude ein Energieausweis erstellt wird.

<sup>69</sup> Vgl in diesem Zusammenhang auch § 28 Abs 1 Z 10 WEG 2002, wonach die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises für das gesamte Gebäude zu den Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung zählt. Literarische Stellungnahmen, die dies vor dem Inkrafttreten der WRN 2009 anders gesehen haben (vgl zB *Prader/Markl*, Wer trägt die Kosten des Energieausweises? *immolex* 2008, 238ff), sind somit als überholt anzusehen.

<sup>70</sup> Dass ein Mehrheitsbeschluss ausreicht, ergibt sich zweifelsfrei aus § 28 Abs 1 Z 10 WEG 2002, wonach die Entscheidungsfindung über die entsprechenden Fragen zu den Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft zählt. Um den Verwalter tatsächlich von seiner gesetzlichen Pflicht gemäß § 20 Abs 3a WEG 2002 zu entbinden, ist freilich erforderlich, dass sich die Mehrheit der WE, gerechnet nach Anteilen, aktiv gegen die Einholung eines Energieausweises auf Kosten der Eigentümergemeinschaft ausspricht (so auch *Kothbauer*, Wohnrechtsnovelle 2009: Was ist zu tun, *immolex* 2009, 128).

<sup>71</sup> Ebenso *Kothbauer*, Wohnrechtsnovelle 2009: Was ist zu tun, *immolex* 2009, 128.

iSv § 20 Abs 4 WEG 2002, da es sich bei dieser Maßnahme weder um eine Erhaltungsarbeit handelt, die über die laufende Instandhaltung hinausgeht, noch um eine größere Verbesserungsarbeit handelt.

Aus demselben Grund erscheint es vorzugswürdig, die Kosten für die Erstellung des Energieausweises als Teil der laufenden Bewirtschaftungskosten der Liegenschaft zu behandeln und diese nicht etwa auf Kosten der Rücklage für über die laufende Instandhaltung hinausgehende Verbesserungsarbeiten bzw in Aussicht genommene Verbesserungsarbeiten zu bestreiten.

Auch im Zusammenhang mit der Beauftragung der Erstellung eines Energieausweises hat der WE-Verwalter schließlich die Hinweispflicht gemäß § 20 Abs 4 WEG 2002 zu beachten und würde es ein rechtswidriges, ja sogar strafrechtswidriges Verhalten darstellen, wenn der Verwalter für die Vergabe dieses Auftrages vom Beauftragten eine „Provision“ vereinbart.

Wurde vom WE-Verwalter die Erstellung des Energieausweises pflichtgemäß beauftragt, erweist sich der erstellte Energieausweis in weiterer Folge allerdings als fehlerhaft, drohen dem WE-Verwalter wohl nur in den seltensten Fällen haftungsrechtliche Konsequenzen. Richtigerweise ist nämlich davon auszugehen, dass der WE-Verwalter bloß dafür einzustehen hat, dass ein dazu befugter Experte mit der Erstellung des Energieausweises beauftragt wird (sodass den WE-Verwalter insoweit ein Auswahlverschulden treffen kann), nicht, zumindest in aller Regel nicht, hingegen dafür, dass vom dazu befugten Experten der Energieausweis auch tatsächlich ordnungsgemäß erstellt wird. Dies tangiert vielmehr ausschließlich die eigenständige Haftung des Ausstellers des Energieausweises, auf die bereits näher eingegangen wurde.<sup>72</sup>

Gravierender stellt sich das Haftungspotential für den WE-Verwalter hingegen dar, wenn er – entgegen der ihn gemäß § 20 Abs 3a WEG 2002 treffenden Pflicht – die Erstellung des Energieausweises nicht ordnungsgemäß beauftragt bzw diesen nicht für die WE bereithält. Es ist nämlich davon auszugehen, dass der WE-Verwalter dann den einzelnen WE alle vermögensrechtlichen Nachteile zu ersetzen hat, die diese erleiden, weil sie nicht auf den für das Gebäude relevanten Energieausweis zugreifen können. Zu denken ist in diesem Zusammenhang vor allem an Nachteile, die WE deswegen erleiden, weil sie Veräußerungen oder Vermietungen ihrer Objekte nicht unter Vorlage eines Energieausweises vornehmen können. Dogmatisch begründet werden kann eine derartige Haftung nach allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen gleich doppelt: Einerseits ist davon auszugehen, dass der Verwaltervertrag Schutzwirkungen auch zugunsten der WE bzw ihres Vermögens

---

<sup>72</sup> Vgl oben IV.

entfaltet<sup>73</sup>, andererseits liegt nahe, § 20 Abs 3a WEG 2002 als Schutzgesetz iSv § 1311 ABGB zu qualifizieren, das auch und gerade das Vermögen der einzelnen WE zu schützen beabsichtigt.

Zudem kann die pflichtwidrige Unterlassung der Erstellung bzw Bereithaltung eines Energieausweises auch dazu führen, dass dem WE-Verwalter eine grobe Pflichtverletzung anzulasten ist, was neben seiner vorzeitigen gerichtlichen Abberufung gemäß § 30 Abs 1 Z 5 WEG 2002 auch zu einer Minderung seiner Honoraranspruches iSv § 20 Abs 8 WEG 2002 führen kann.

Endlich sollte von einem WE-Verwalter nicht übersehen werden, dass er selbst nach ordnungsgemäßer Einholung eines Energieausweises dieses Thema nicht dauerhaft ad acta legen kann. Sollte nämlich jene 10 Jahre um sein, die ein gemäß EAVG vorzulegender Energieausweis maximal alt sein darf, oder sollte sich innerhalb dieser 10 Jahre der Bedarf nach der Erstellung eines neuen gebäudebezogenen Energieausweises ergeben<sup>74</sup>, so wird der WE-Verwalter wieder entsprechend tätig werden müssen.

### 3.5.2 DER IMMOBILIENTREUHÄNDER ALS VERWALTER VON MIETOBJEKTEN

Soweit der Immobilientreuhänder demgegenüber als Verwalter von Mietobjekten tätig wird, trifft ihn keine explizite gesetzliche Verpflichtung dafür zu sorgen, dass Energieausweise erstellt und für die potentiellen Verkäufer und Vermieter der verwalteten Objekte bereit gehalten werden.

Dessen ungeachtet wird sich auch der Verwalter von Mietobjekten dem Thema „Erstellung und Vorlage von Energieausweisen“ nicht gänzlich verschließen können. Im Rahmen der ihn aus dem Auftragsvertrag treffenden Pflicht, die ihm übertragenen Geschäfte „*emsig und redlich zu besorgen*“<sup>75</sup> wird es nämlich auch dem Verwalter von Mietobjekten obliegen dafür zu sorgen, dass es im Rahmen dieser Verwaltung nicht etwa deswegen zu (uU gravierenden) Vermögensnachteilen für den Geschäftsherrn kommt, weil bei der Vermietung oder Veräußerung von Objekten die vom EAVG geforderte Vorlage eines Energieausweises unterlassen wurde. Welcher Art diese Vermögensnachteile sein können (und welchen Umfang daher auch die Haftung des Immobilientreuhänders bei der Verwaltung von Mietobjekten annehmen kann), wurde bereits eingehend dargelegt.<sup>76</sup>

---

<sup>73</sup> Deutlich in diesem Sinn etwa *Rummel*, Anmerkung zu OGH in JBl 2008, 249.

<sup>74</sup> Diese Konstellation bedenkt etwa auch der AB zur WRN 2009 in einer Ausschussfeststellung eigens.

<sup>75</sup> So ja explizit § 1009 ABGB.

<sup>76</sup> Oben IV.

Nicht schlagend werden kann eine Haftung des Immobilienverwalters bei der Verwaltung von Mietobjekten demgegenüber dann, wenn er den Geschäftsherren *umfassend und richtig* über jene rechtlichen Konsequenzen informiert, die mit der Vorlage bzw Nichtvorlage eines Energieausweises verbunden sein können, und der Geschäftsherr dann auf Basis dieser Informationen eine Entscheidung trifft, ob er im Zusammenhang mit der Veräußerung bzw Vermietung seiner Objekte die Vorlage eines Energieausweises wünscht oder ihm aber die bei dessen Nichtvorlage drohenden Rechtsnachteile vorzugswürdiger erscheinen.

### 3.6 HAFTUNG DES VERTRAGSERRICHTERS

Mutatis mutandis gleich, wie eben für den Immobilientreuhänder als Verwalter von Mietobjekten dargelegt, stellt sich die haftungsrechtliche Situation auch für den Vertragserrichter bei Kauf- oder Mietverträgen dar, bei denen gemäß der Vorschriften des EAVG dem Käufer oder Mieter ein Energieausweis vorzulegen ist.

Auch dem Vertragserrichter obliegt es nämlich nicht, dafür zu sorgen, dass die entsprechenden rechtsgeschäftlichen Transaktionen tatsächlich unter Vorlage eines Energieausweises vorgenommen werden.

Sehr wohl aber obliegt es ihm, durch umfassende und richtige Aufklärung über jene Konsequenzen, die mit der Vorlage bzw Nichtvorlage eines Energieausweises verbunden sein können, den Vertragsteilen eine geeignete Entscheidungsgrundlage dafür zu verschaffen, ob vor Abschluss des Kauf- bzw Mietvertrages ein Energieausweis vorlegt oder aber auf derartiges verzichtet wird.

### 3.7 DIE VON DER WRN 2009 IN DEN WOHNRECHTSMATERIEN IMPLEMENTIERTEN SONDERREGELUNGEN

Abschließend sind schließlich noch jene den Energieausweis betreffenden Sonderregelungen kurz zu erörtern, die von der WRN 2009 in den Wohnrechtsmaterien implementiert wurden.

Diese betreffen zunächst, wie bereits dargelegt<sup>77</sup>, die im MRG nunmehr vorgesehene Möglichkeit, die (angemessenen) Kosten für die Erstellung eines gebäudebezogenen Energieausweises als Ausgabenposition in der HMZ-Abrechnung geltend zu machen<sup>78</sup>; dies

---

<sup>77</sup> Oben II. E. 3.

<sup>78</sup> Vgl § 20 Abs 1 Z 2 lit f MRG.

freilich mit der Konsequenz, dass alle Mieter ein (zwingendes) Recht auf Einsicht in den und Kopie des Energieausweises erhalten.<sup>79</sup>

Ähnlich gestalten sich auch die im WGG nunmehr anzutreffenden und dem Energieausweis gewidmeten Sonderbestimmungen: Gemäß § 14d Abs 1a WGG sind im Anwendungsbereich des WGG die angemessenen Kosten für den Energieausweis als Ausgaben mit dem EVB zu verrechnen, wobei dann die Mieter ebenfalls ein Recht auf Einsicht in den und Kopie des Energieausweises erhalten, was regelungstechnisch durch einen Verweis auf § 19 Abs 1 und 2 WGG bewerkstelligt wird.

Im WEG 2002 sorgte die WRN schließlich dafür, dass – wie bereits dargelegt<sup>80</sup> – einerseits die Entscheidungsfindung über die Erstellung bzw Nichterstellung eines gebäudebezogenen Energieausweises auf Kosten der Eigentümergemeinschaft explizit in den Kreis der Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft aufgenommen wurde<sup>81</sup> und andererseits eine – freilich zur Disposition der Eigentümergemeinschaft stehende – gesetzliche Pflicht des WE-Verwalters normiert wurde, für die Erstellung und Vorrätighaltung eines dem EAVG entsprechenden gebäudebezogenen Energieausweises zu sorgen und diesen bei Bedarf den einzelnen WE zur Verfügung zu stellen.<sup>82</sup>

---

<sup>79</sup> Vgl § 20 Abs 5 MRG.

<sup>80</sup> Oben V. A.

<sup>81</sup> Vgl § 28 Abs 1 Z 10 WEG 2002.

<sup>82</sup> Vgl § 20 Abs 3a WEG 2002.

## 4 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht über die Umsetzung der Gebäude-Richtlinie in Österreich (Stand Juni 2009) .....	6
Abbildung 1:	Beispiel für einen Energieausweis für ein Wohngebäude .....	7
Abbildung 2:	Häufigkeit der Geschäftsbereich(e) der Unternehmen .....	12
Abbildung 3:	Geschäftsbereiche .....	13
Abbildung 4:	Bisherige Beauftragung der Erstellung von Energieausweisen für <b>alle</b> Objekte im Bestand, die der Vorlagepflicht unterliegen und vom Unternehmen verwaltet werden (in %) .....	14
Abbildung 5:	Gründe für die Nichtbeauftragung des Energieausweises (in %, Mehrfachnennung möglich) .....	15
Abbildung 6:	Gründe für die Beauftragung des Energieausweises (in %, Mehrfachnennung möglich) .....	15
Abbildung 7:	Bedeutung des Energieausweises für das Unternehmen (in %) .....	16
Abbildung 8:	Mögliche Auswirkungen bei Vorlage eines inhaltlich falschen bzw fehlerhaften Energieausweises.....	17
Abbildung 9:	Mögliche Auswirkungen bei Nichtvorlage eines Energieausweises .....	17
Abbildung 10:	Einschätzung der Bedeutung des Energieausweises für Kunden, die Immobilien kaufen oder anmieten (in %) .....	18
Abbildung 11:	Unternehmenspraxis bei Maklern .....	19
Abbildung 12:	Beauftragung der ersten Energieausweise (in %) .....	20
Abbildung 13:	Vorliegen der Energieausweise (in %) .....	21
Abbildung 14:	Beauftragung des Energieausweises in Form eines vereinfachten bzw detaillierten Energieausweises (in %).....	21
Abbildung 15:	Durchschnittliche Kosten für Energieausweise für Objekte im Bestand in Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (absolut).....	22
Abbildung 16:	Bezahlung der Energieausweise.....	23
Abbildung 17:	Erstellung der Energieausweise nach Unternehmenstyp .....	23
Abbildung 18:	Erstellung der Energieausweise durch spezialisierte Unternehmen .....	24
Abbildung 19:	Probleme bei der Erstellung des Energieausweises .....	25
Abbildung 20:	Gesamtergebnis des Energieausweises in Österreich .....	26
Abbildung 21:	Inkrafttreten des Energieausweises (1.Säule: absolute Werte; 2.Säule: Prozentwerte) ...	26
Abbildung 24:	Unternehmensgröße - Zahl der Mitarbeiter (inkl. Unternehmer) .....	27
Abbildung 25:	Firmensitz des Unternehmens .....	28