

ENERGIEPICKERL / Seit 1. Jänner 2008 ist das Pickerl fürs Haus Realität. Eine Fülle von Fragen sind jetzt zu beantworten.

„Alle zehn Jahre ein neuer Energieausweis“

Mag. Christoph Kothbauer hat als leitender Jurist und sicherer Rückhalt in allen rechtlichen Fragen maßgeblichen Anteil am nachhaltigen Erfolg der online hausverwaltung & immobilientreuhand AG. Er beantwortet Fragen um und über den Energieausweis.

NÖN: Was ist ein Energieausweis?

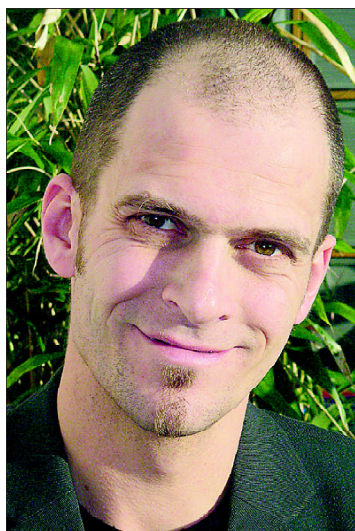
Kothbauer: Der Energieausweis ist der nach Maßgabe der jeweiligen technischen Bauvorschriften zu erstellende Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. einzelnen Nutzungsobjekten in Gebäuden im Wege der Berechnung deren Energiebedarfs. Im Energieausweis festgehalten werden auch eine Gesamtenergiekennzahl sowie Empfehlungen für die Optimierung der Energieeffizienz.

NÖN: Wer erstellt einen Energieausweis, und wie lange ist er gültig?

Kothbauer: Die Befugnis zur Erstellung eines Energieausweises wird von den Bundesländern geregelt. Baumeister, Ziviltechniker und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Bauwesen gelten jedenfalls als befugt, darüber hinaus auch Prüfanstalten wie etwa der TÜV Österreich. Er darf höchstens zehn Jahre alt sein, das heißt alle zehn Jahre ist ein neuer zu erstellen.

NÖN: In welchen Fällen ist ein Energieausweis vorzulegen, und ab wann gilt diese Verpflichtung?

Kothbauer: Das Gesetz sieht vor, dass bei jeder Veräußerung, Vermietung oder Verpachtung von Gebäuden oder Nutzungsobjekten der Verkäufer dem Käufer bis spätestens zur Abgabe dessen Vertragserklärung einen Energieausweis vorzulegen hat. Diese Verpflichtung gilt an sich ab dem 1. Jänner 2008, für Gebäude mit



Mag. Christoph Kothbauer beantwortet aktuelle Fragen in Bezug auf den Energieausweis. FOTO: ZVG

einer vor dem 1. Jänner 2006 erteilten Baubewilligung, jedoch erst ab dem 1. Jänner 2009. Ausnahmen von der Vorlagepflicht sind für jene Gebäudekategorien vorgesehen, für die nach den jeweils anwendbaren bautechnischen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss. Auf der Grundlage der technischen Vorschriften für bestimmte Gebäude (wie z.B. Gebäude unter Denkmalschutz oder freistehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50m²) sind Ausnahmen vorgesehen. Wie weit konkrete Ausnahmen von der Vorlagepflicht bestehen werden, ist also jeweils auf Basis der bautechnischen Vorschriften der Länder zu prüfen.

NÖN: Welchen Zweck verfolgt das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG)?

Kothbauer: Grundlage des EAVG ist die Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rats über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Gebäude-RL). Ziel der Gebäude-RL ist – vor

dem Hintergrund der Klimaschutzziele der EU – die Steigerung der Energieeffizienz. Der Energieausweis soll marktbestimmende Bedeutung entfalten, zumal erwartet wird, dass Energieeffizienzdaten die Entscheidungen der Nachfrager wesentlich beeinflussen werden, und folglich die Anbieterseite auf das geänderte Nachfrageverhalten reagieren wird.

NÖN: Muss für jedes einzelne Nutzungsobjekt auf der Liegenschaft ein eigener Energieausweis erstellt werden?

Kothbauer: Nein. Im Interesse einer „schonenden Umsetzung“ der Gebäude-RL wird im EAVG der – kostengünstigere – gebäudebezogene Ansatz verfolgt: Wird der Vertrag über eine einzelne Nutzungseinheit des Gebäudes geschlossen, so genügt auch die Vorlage eines Ausweises über eine vergleichbare Nutzungseinheit im selben Gebäude oder überhaupt eines Ausweises über das gesamte Gebäude.

NÖN: Was geschieht, wenn kein Energieausweis ausgestellt wird?

Kothbauer: Es wird nicht schlichtweg „verboten“ sein, keinen Energieausweis im Sinne des EAVG vorzulegen, es sind diesbezüglich keinerlei (Straf-)Sanktionen vorgesehen. Dessen ungeachtet bleibt aber die Nichtvorlage eines Energieausweises im Sinne des EAVG für den Verkäufer bzw. Bestandsgeber nicht ohne Konsequenzen: Wird nämlich bei Vorlagepflicht dem Käufer oder Bestandsnehmer kein oder ein nicht dem Gesetz entsprechender Energieausweis vorgelegt, so gilt in einem solchen Fall zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.