RFG

SCHRIFTENREIHE
RECHT & FINANZEN
FÜR GEMEINDEN

01/2010 01

Bacher/Heiss/Klausbruckner/
G. Stabentheiner/Schweyer

Energieausweis für Gemeinden

Rechtsfolgen – Umsetzung – Bewertung – Umsatzsteuer – Förderung

- Gewährleistung und Schadenersatz
- Erfahrungsbericht praktische Umsetzung
- Wertsteigernde Faktoren bei der Immobilienbewertung
- Umsatzsteuer bei Gebäudeinvestitionen
- FAQ Förderung Gebäudesanierung

Österreichischer Gemeindebund
KOMMUNAL KREDIT
RPW_NÖ GBG
NÖ Gemeinde Beratungs- & Steuerberatungsgesmbh
kommunal
leitner leitner
MANZ

Herausgeber:

Mag. Dr. **Raimund Heiss**
NÖ. Gemeinde Beratungs & SteuerberatungsgesmbH
Rathausplatz 15/6
3100 St. Pölten
Tel: 02742/32186
E-Mail: office@noegbg.at
Internet: www.noegbg.at

Autorenverzeichnis:

Dipl.-Ing. **Reinhold A. Bacher,** MSc.
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Emil-Kralik-Gasse 3
1050 Wien
Tel: 01/54688-0
Fax: 01/54688-1
E-Mail: reinhold.bacher@vienna.at
Internet: www.e-control.info

Mag. **Carmen Klausbruckner**
Projektassistentin und Dissertandin am Institut für Umweltrecht
Johannes Kepler Universität Linz
Altenberger Straße 69
4040 Linz
Tel: 0732/2468 5755
E-Mail: carmen.klausbruckner@jku.at
Internet: www.iur.jku.at

Kommerzialrat Prof. **Gerhard Stabentheiner**
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Stadtgraben 4
3390 Melk
Tel: 02752/53784, 0664/5360795
Fax: 02752/51861
E-Mail: gerhard@stabentheinersv.at

DI **Karin Schweyer**
Umweltförderungen | Kommunalkredit Public Consulting
Türkenstraße 9
1092 Wien
Tel: 01/31631-274
Fax: 01/31631 104
E-Mail: k.schweyer@kommunalkredit.at
Internet: www.public-consulting.at

Dr. Robert Hink
Generalsekretär
Gemeindebund

Bgm. Helmut Mödlhammer
Präsident
Gemeindebund

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser!

Die **gesetzliche Verpflichtung** beim Bau, beim Verkauf oder bei der Inbestandgabe eines Gebäudes einen **Energieausweis vorlegen** zu müssen, hat auch für die österreichischen Gemeinden enorme Folgen. Schließlich stehen rund 60.000 Gebäude in ganz Österreich im Eigentum der Kommunen, darunter Schulen, Kindergärten, Amtsgebäude, Bauhofgebäude und viele andere Arten von Immobilien. Zwar steht ein Verkauf dieser Gebäude oft nicht zur Diskussion, jedoch ist die Vermietung, die Errichtung oder der Umbau von Gebäuden bei vielen gemeindeeigenen Gebäuden durchaus üblich.

Es ist daher von großer Bedeutung, dass die Gemeinden, ihre zuständigen Mitarbeiter und politisch Verantwortlichen über die Rahmenbedingungen der Erstellung eines Energieausweises Bescheid wissen. Die Gemeinde hat nämlich nicht nur eine gesetzliche Verpflichtung zu erfüllen, sie nimmt hier auch eine **Vorbildrolle** ein. Auch von den Eigentümern privater Liegenschaften wird in vielen Fällen ein Energieausweis verlangt und gesetzlich eingefordert. In den Gemeindeämtern sollte das entsprechende Know-How vorhanden sein, um mit **Erstauskünften** zu dienen. Ebenso muss es eine Selbstverständlichkeit sein, über die notwendigen rechtlichen Abläufe und möglichen Folgen – auch für gemeindeeigene Gebäude – informiert zu sein.

Dieses Wissen und diese Notwendigkeiten waren für die Herausgeber der RFG-Schriftenreihe Grund genug, einen der anerkanntesten Experten unserer Redaktion für einen Band der Schriftenreihe zu gewinnen. Dr. *Raimund Heiss,* Steuerexperte und selbst auch aktiver Kommunalpolitiker hat dankenswerterweise die Aufgabe angenommen, gemeinsam mit Prof. *Gerhard Stabentheiner,* Mietrechtsexperte des Österreichischen Gemeindebundes, DI *Reinhold A. Bacher,* einem beeideten Ziviltechniker, Mag. *Carmen Klausbruckner* von Institut für Umweltrecht in Linz und DI *Karin Schweyer* von der Kommunalkredit Public Consulting, einen eigenen Leitfaden für die Gemeinden zu erstellen.

Vorwort

Im vorliegenden ersten Band der RFG-Schriftenreihe des Jahres 2010 widmen sich diese namhaften Autoren allen Details, die für Gemeinden in diesem Zusammenhang wichtig sind. Sie informieren über die zivilrechtlichen **Rechtsfolgen** ebenso, wie über **die ersten Erfahrungen** ein Jahr nach der verpflichtenden Einführung des Energieausweises. Klar ist auch, dass die Verfügbarkeit eines Energieausweises und der Inhalt der Prüfung der Liegenschaft Auswirkungen auf den **Wert der Immobilie** haben.

Nicht zuletzt – und das ist bei einer Publikation wie dieser besonders wichtig – werden auch die **wichtigsten Fragen von Förderungswerbern,** die um Unterstützung bei der thermischen Sanierung kommunaler Gebäude ansuchen, beantwortet.

Wir sind der festen Überzeugung, dass dieser Band der RFG-Schriftenreihe, wieder ein Musterbeispiel an Praxisnähe ist, der in jedem Gemeindeamt gut gebraucht werden kann.

Wir wünschen Ihnen eine interessante und hilfreiche Lektüre.

Generalsekretär
Dr. Robert Hink

Präsident
Bgm. Helmut Mödlhammer

Wien, März 2010

Inhaltsverzeichnis

1. Energieausweis – Qualitätsanforderungen und Rechtsfolgen der Nichteinhaltung 7
1.1 Einleitung 7
1.2 Rechtslage 8
1.2.1 Europarechtliche Vorgaben 8
1.2.2 Nationales Recht 10
1.2.2.1 Kompetenz 10
1.2.2.2 Umsetzung auf Bundesebene 10
1.2.2.3 Umsetzung auf Landesebene 11
1.2.2.4 Zusammenfassung der Umsetzung in den Ländern 17
1.3 Zivilrechtliche Fragestellungen 17
1.3.1 Energieausweis als Vertragsinhalt 17
1.3.1.1 Möglichkeit, den Energieausweis nur zu Informationszwecken beizulegen 19
1.3.1.2 Grenzen im Verbrauchergeschäft 20
1.3.1.3 Deutschland 21
1.3.2 Zwischenresümee 22
1.4 Überblick über die zivilrechtlichen Rechtsfolgen 23
1.4.1 Verhältnis Verkäufer – Käufer 23
1.4.1.1 Willensmängel 23
1.4.1.2 Gewährleistung 24
1.4.1.3 Schadenersatz 24
1.4.1.4 Sonderkonstellation sog „formell richtiger Energieausweis“ 25
1.4.2 Verhältnis Sachverständiger – Besteller 26
1.4.2.1 Zurückbehaltungsrecht 26
1.4.2.2 Gewährleistung 26
1.4.2.3 Schadenersatz 27
1.4.2.4 Sonderkonstellation „formell richtiger“ Energieausweis 28
1.4.3 Verhältnis Sachverständiger – Dritter 29
1.5 Conclusio 30

2. Der Energieausweis in der praktischen Umsetzung – ein Erfahrungsbericht, ein Jahr nach Einführung 32
2.1 Einleitung 32
2.2 Energieausweis – was ist das? 32
2.2.1 Die Gebäude-Richtlinie 33
2.2.1.1 Präambel 33
2.2.1.2 Ziel (Art 1) 33
2.2.1.3 Festlegung einer Berechnungsmethode (Art 3) 33

2.2.1.4 Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz (Art 4) 34
2.2.1.5 Neue Gebäude (Art 5) 34
2.2.1.6 Bestehende Gebäude (Art 6) 34
2.2.1.7 Energieausweis (Art 7) 34
2.2.1.8 Inspektion von Heizkesseln (Art 8) 34
2.2.1.9 Inspektion von Klimaanlagen (Art 9) 34
2.2.1.10 Unabhängiges Personal (Art 10) 35
2.2.1.11 Umsetzung (Art 15) 35
2.2.1.12 Anhang 35
2.2.2 Chronologie der Umsetzung der Richtlinie in Österreich 35
2.2.3 Von der OIB-Richtlinie zu den Ö-Normen 36
2.2.3.1 OIB-Berechnungsleitfaden 37
2.2.3.2 Normen 40
2.2.4 Zur Berechnung selbst 41
2.2.4.1 Anwendungsfälle des Leitfadens 41
2.2.4.2 Zonierung von Gebäuden 42
2.2.4.3 Ausnahmen 42
2.2.4.4 Anforderungen an den Heizwärme- und Kühlbedarf 43
2.2.5 Energieausweis – das Aussehen 43
2.2.6 Software – Berechnungstools 48
2.2.7 Energieausweis – Wer darf ihn ausstellen? 48
2.3 Energieausweis – Erfahrungen und Ausblicke 49
2.3.1 Probleme in der Praxis 49
2.3.2 Energieausweis – Chancen? 50
2.3.3 Energieausweis – Risken? 51
2.3.4 Energieausweis – und wie geht's weiter? 52

3. Auswirkungen des Energieausweises auf den Wert der Immobilie 55
3.1 Allgemeines über den Bauwert 56
3.2 Wertminderung infolge des Bau- und Erhaltungszustands 57
3.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer 59
3.4 Verlängerung der Restnutzungsdauer 60
3.5 Auswirkungen energetischer Sanierungen auf die Höhe der Betriebskosten . 62
3.6 Zusammenfassung 62

4. Umsatzsteuerliche Aspekte bei Gebäudeinvestitionen durch Gemeinden ... 63
4.1 Einleitung 63
4.2 Umsatzsteuer 63
4.2.1 Allgemeines 63
4.2.2 Betrieb gewerblicher Art nach § 2 Abs 1 KStG 64
4.2.2.1 Allgemeines 64
4.2.2.2 Einrichtung 64
4.2.2.3 Wirtschaftliche Selbständigkeit 64
4.2.2.4 Privatwirtschaftliche Tätigkeit 64
4.2.2.5 Nachhaltigkeit 64

4.2.2.6 Wirtschaftliches Gewicht 65
4.2.2.7 Erzielung von Einnahmen oder anderen wirtschaftlichen Vorteilen 65
4.2.2.8 Einzelfälle 65
4.2.2.9 Zusammenfassung 66
4.2.3 Fiktive Betriebe gewerblicher Art nach UStG 66
4.2.4 Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch Gemeinden .. 67
4.2.4.1 Allgemeines 67
4.2.4.2 Umsatzsteuerbefreiung 68
4.2.4.3 Option zur Steuerpflicht nach § 6 Abs 2 UStG 69
4.2.4.4 Steuersätze bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken 69
4.2.4.5 Zusammenfassung 69
4.2.5 Vermietung von Grundstücken durch ausgegliederte Rechtsträger von Gemeinden 70
4.2.5.1 Allgemeines 70
4.2.5.2 AfA-Komponente 70
4.2.5.3 Weitervermietung 71
4.2.5.4 Baurecht 71
4.2.5.5 Betriebsvorrichtung 71
4.3 Conclusio 72

5. Thermische Gebäudesanierung – Maßnahmen und Finanzierung 73
5.1 Das Klimaschutzziel – und wie es zu erreichen wäre 73
5.2 Der Beitrag von Betrieben und der Verwaltung zur Senkung des Raumwärmebedarfs 73
5.3 Die Förderung „Thermische Gebäudesanierung“ – auch für Gemeinden interessant 74
5.4 Förderungsvoraussetzungen und Konditionen 75
5.5 Erfahrungen aus der bisherigen Förderungsabwicklung 76
5.6 Begleitende Maßnahmen zur Energieeffizienz 77
5.7 Die Einführung des Energieausweises und das Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) 78
5.8 Von Förderungswerbern häufig gestellte Fragen 78
5.8.1 Wann können Gebietskörperschaften eine Umweltförderung beantragen? 78
5.8.2 Sind Contracting-Lösungen förderbar? 79
5.8.3 Was ist eine De-minimis-Förderung und wann ist es vorteilhaft, die Förderung als De-minimis-Beihilfe zu beantragen? 79
5.8.4 Was ist bei der Förderungseinreichung zu beachten? 80
5.8.5 Können neben der Umweltförderung auch andere Förderungen in Anspruch genommen werden? 80
5.8.6 Muss mit dem Baubeginn auf die Förderungszusage gewartet werden? 81

5.8.7 Wo befinden sich die aktuellen Informationen zu den verschiedenen Förderungsschwerpunkten der Umweltförderung? 81
5.8.8 Was hat sich bei der Förderung der „Thermischen Gebäudesanierung“ in den letzten Monaten geändert? 81
5.8.9 Was versteht man unter der privaten Nutzung eines Gebäudes? 81
5.8.10 Sind thermische Gebäudesanierungen von (gewerblich vermieteten) Wohngebäuden im Rahmen der Umweltförderung förderbar? 81
5.8.11 Welche Maßnahmen können im Rahmen der thermischen Gebäudesanierung gefördert werden? 82
5.8.12 Wie erkennt man, ob die technischen Voraussetzungen für eine Förderung der thermischen Gebäudesanierung erfüllt sind bzw. was muss umgesetzt werden um die Voraussetzungen zu erfüllen? 82
5.8.13 Wo erhalte ich weiterführende Informationen zur Förderung von thermischen Gebäudesanierungen? 82
5.9 Die wichtigsten Abwicklungsschritte der Förderung 83

6. Literatur- und Quellenhinweise 84

7. Links 85

Reihenübersicht 86

Impressum 88

1. ENERGIEAUSWEIS – QUALITÄTSANFORDERUNGEN UND RECHTSFOLGEN DER NICHTEINHALTUNG

Von Carmen Klausbruckner[1]

1.1 Einleitung

Das Inkrafttreten des Energieausweis-Vorlage Gesetzes (EAVG) hat zur Folge, dass beim Bau, beim Verkauf oder bei der Inbestandgabe von Gebäuden ein Energieausweis vorzulegen ist, der nicht älter als zehn Jahre sein darf.

Diese Regelung beruht auf der sog Gebäudeeffizienz-Richtlinie.[2] Die RL, die auf das Umweltkapitel gestützt ist, zielt auf eine umsichtige und rationelle Verwendung der Energieträger durch Steigerung der Energieeffizienz ab. Sie will damit einen Beitrag zu Erfüllung der im Rahmen des Kyoto-Protokolls eingegangenen Verpflichtungen leisten. Der Ausweis ermöglicht den Verbrauchern einen Vergleich und eine Beurteilung der Energieeffizienz des Gebäudes und muss darüber hinaus Empfehlungen für Verbesserungsmaßnahmen enthalten. Das Ziel der Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises ist das Vergleichbarmachen von Gebäudenutzungszonen und damit indirekt die Senkung des Energieverbrauchs. Es soll zu einer verstärkten Nachfrage von Gebäuden mit guten energietechnischen Werten kommen.

Die Qualitätsanforderungen, die an Energieausweise gestellt werden, sind sowohl in **Rechtsnormen** als auch in **technischen Normen** (OIB-RL und ÖNORMEN) verankert. Die Vorgaben lassen aber Spielräume va in Hinblick auf die geschuldete Qualität, aber auch in Hinblick auf die Genauigkeit der auszuweisenden Werte zu. Das bedeutet, dass die Anforderungen, denen ein Energieausweis gerecht werden muss, teilweise zu relativ stark abweichenden Werten vom realen Wert führen können. Da dem Energieausweis Bedeutung im Rahmen zivilrechtlicher Rechtsgeschäfte zukommt, knüpfen sich an solche Unschärfen va Fragen zivilrechtlicher Natur.

Mangelhafte Qualität von Energieausweisen kann dazu führen, dass die Werte, die im Energieausweis aufscheinen, nicht mit den wahren Werten korrelieren. Solch ein „fehlerhafter“ Energieausweis kann va für den Verkäufer oder Bestandgeber unangenehme rechtliche Folgen haben und auch für den Sachverständigen Haftungsfolgen nach sich ziehen.

Einen Graubereich gibt es dort, wo ein normkonformer Energieausweis, der aufgrund von erlaubten Vereinfachungen unzutreffende Werte ausweist, vorgelegt wird.

---

[1] Der Beitrag wurde im Rahmen der Kooperation zwischen dem Institut für Energieausweis (ifea) und dem Institut für Umweltrecht unter der Projektleitung von *Univ.-Prof. Dr. Ferdinand Kerschner, a. Univ.-Prof. Dr. Erika Wagner* und Geschäftsführer *Wolfgang Rabhansl* (ifea) verfasst.

[2] GebäudeRL – 2002/91/EG v 16. 12. 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl L 2003/65, 1, im folgenden GebäudeRL.

1.2 Rechtslage

Die Einführung des Energieausweises beruht auf europarechtlichen Vorgaben, die durch den nationalen Gesetzgeber umgesetzt werden mussten. Die Qualitätsanforderungen ergeben sich aus den Rechtsnormen und den technischen Normen, auf die die Bestimmungen verweisen und ihnen damit auch normative Kraft verleihen.

1.2.1 Europarechtliche Vorgaben

Grundlage für die europaweite Einführung von Energieausweisen und die Pflicht zur Vorlage ist die **GebäudeRL.** Das Ziel dieser RL ist die *„Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der jeweiligen äußeren klimatischen und lokalen Bedingungen sowie der Anforderungen an das Innenraumklima und die Kostenwirksamkeit zu unterstützen“*.

Ungefähr 40% des Endenergieverbrauchs in der EU sind dem Gebäudesektor zuzurechnen, wobei man hier das Heizen, aber auch die Beleuchtung, Kühlung und fließendes Warmwasser in die Berechnung einbezieht. Zwei Drittel des Energieverbrauchs gehen auf private Haushalte zurück.[3]

Zu den Vorgaben, die die GebäudeRL an die Mitgliedstaaten (MS) stellt, zählt

- die Festlegung von Mindestanforderungen für die Gesamtenergieeffizienz durch die MS,
- die Festlegung eines groben Rahmens für die Berechnung der Energieeffizienz,
- die Verpflichtung zur Sicherstellung, dass ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (Energieausweis) bei Verkauf und Inbestandgabe vorgelegt wird,
- und die Bestimmung, dass Heizkessel und Klimaanlagen zu inspizieren sind.

Die Bestimmungen hinsichtlich der Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz gelten für Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von 1000m².[4]

Die RL enthält Bestimmungen über die Anforderungen, die allerdings sehr ungenau sind und daher nur als Rahmen betrachtet werden können. Konkretere Bestimmungen bleiben den MS vorbehalten.

Art 3 der RL über die Festlegung einer Berechnungsmethode verweist auf den allgemeinen Rahmen, der sich im Anhang der RL befindet. Die Gesamtenergieeffizienz ist in transparenter Weise anzugeben. Die Berechnungsmethode können die MS entweder einheitlich auf nationaler Ebene oder unter Berücksichtigung regionaler Unterschiede jeweils auf regionaler Ebene festlegen.[5] Gem Art 4 der RL sind Mindestanforderungen festzulegen, regelmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren. Bestimmte Gebäude können von der Einhaltung der Anforderungen ausgeschlossen werden.

---

[3] Vgl *D. Wirth/Leisser/P. Wirth,* Der Energieausweis im WEG – Pflichten des Verwalters nach der Wohnrechtsnovelle 2009, immolex 2009, 107; vgl auch die Präambel der GebäudeRL.
[4] Diese Grenze wird aber mit der Neufassung der GebäudeRL fallen; KOM (2008) 780 v 13. 11. 08.
[5] Vgl *Wegelage (*Hrsg*),* Energieausweis – Das große Kompendium (2008) 200.

Die RL statuiert **Mindestanforderungen,** wobei den MS strengere Regeln vorbehalten bleiben. Hinsichtlich der Überprüfung von Heizungsanlagen haben in Österreich in einigen Bundesländern schon vor Inkrafttreten der GebäudeRL diesbezüglich strengere Vorgaben gegolten.[6]

Die RL legt kein EU-weites Niveau fest, dies va , um den nationalen bzw regionalen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Da die RL aber auf Art 174 EGV (Art 191 AEUV) gestützt ist wäre ein mitgliedstaatliches opting-up iSd Art 175 EGV (Art 192 AEUV) jedenfalls zulässig.

Die RL gibt vor, dass folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- die thermische Charakteristik des Gebäudes (inklusive Luftdichtheit);
- die Heizungsanlage und die Wasserversorgung inklusive ihrer Dämmcharakteristik;
- die Klimaanlage;
- die Belüftung;
- die eingebaute Beleuchtung (hauptsächlich von Nutzgebäuden);
- die Lage und Ausrichtung, einschließlich des Außenklimas;
- passive Solarsysteme und Sonnenschutz;
- die natürliche Belüftung und
- die Innenraumklimabedingungen.

Außerdem kann der positive Einfluss folgender Aspekte berücksichtigt werden:

- aktive Solarsysteme;
- Elektrizitätsgewinnung durch Kraft-Wärme-Kopplung;
- Fern-/Blockheizung und Fern-/Blockkühlung sowie
- natürliche Beleuchtung.

Art 7 Abs 2 der GebäudeRL sieht vor, dass der Energieausweis bloß der **Information** dienen soll. Da aber die MS dazu verpflichtet sind, in effektiver Weise sicherzustellen, dass tatsächlich ein Ausweis über die gesamte Energieeffizienz vorgelegt wird, ist davon auszugehen, dass die Umsetzungspflicht auch die **Schaffung von Sanktionen** mitumfasst.[7] Ohne Sanktionen ist die effektive Umsetzung der RL nicht gewährleistet. Der Verweis auf nationale Vorschriften macht lediglich deutlich, dass die Frage der Haftung nicht einheitlich durch die RL geregelt werden soll.[8]

Wie bereits erwähnt, ist ratio der RL der Klimaschutz in Hinblick auf die Erfüllung der Kyotoverpflichtungen. Von da her normiert die RL auch die Qualitätsanforderungen, die an den Energieausweis zu stellen sind. Gem Art 10 der RL hat die Erstellung der Energieausweise und Durchführung der Inspektionen durch **unabhängiges und qualifizier-**

---

6 Vgl *Jilek,* Die Gebäude-Richtlinie – Anleitung zum Energiesparen, Der Sachverständige 2006, 74 (75).
7 Vgl ErläutRV 1182 BlgNR 22. GP 11.
8 Vgl *Wegelage (*Hrsg*),* Energieausweis – Das große Kompendium (2008) 203.

tes Fachpersonal zu erfolgen, womit ein unverzichtbarer Sachverstand gefordert ist.[9] Vom Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft (BMWA) sind mehrere Erlässe ergangen, in denen die nach Ansicht des BMWA zur Energieausstellung befugten Personen angeführt sind. Die in Österreich zur Umsetzung dieser Bestimmungen berufenen Landesgesetzgeber haben zum Teil in Landesgesetzen genauere Angeben über qualifizierte und zugelassene Fachkräfte verankert.[10]

1.2.2 Nationales Recht

1.2.2.1 Kompetenz

Die Umsetzung der GebäudeRL obliegt sowohl dem Bund als auch den Ländern. Der Bundesgesetzgeber ist zum einen für die Ausgestaltung der zivilrechtlichen Regelungen zuständig (Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG) und kann auch in dem Bereich, in dem dem Bund in eingeschränktem Ausmaß Baurechtskompetenz bleibt,[11] Regelungen vorsehen.[12]

Nach Art 15 B-VG fallen die Methoden zur Berechnung der Gesamtenergieeffizienz sowie das Erfordernis der Erstellung, der Inhalt und das Verfahren zur Ausstellung von Energieausweisen in die Landeskompetenz.

1.2.2.2 Umsetzung auf Bundesebene

Mit dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG 2006 wurden die zivilrechtlichen Teile der GebäudeRL umgesetzt. Die Kundmachung erfolgte am 3. 8. 2006 im Bundesgesetzblatt (I 2006/137). Hinsichtlich des Inkrafttretens war zwar die Umsetzung in den Bundesländern maßgeblich, spätestens mit 1. 1. 2008 wurde das Gesetz aber jedenfalls wirksam. Für Gebäude, für die die Baubewilligung vor dem 1. 1. 2006 erteilt wurde, ist das EAVG bei Verkauf und Inbestandgabe ab 1. 1. 2009 anzuwenden.

Das EAVG regelt die **Pflicht, beim Verkauf und bei der Inbestandgabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen.** Das EAVG enthält eine „Sanktion“ bei Nichtvorlage des Energieausweises: Es sind die durchschnittlichen Werte eines Gebäudes damaligen Standards als vereinbart anzusehen. Inwieweit diese Regelung der Verpflichtung der MS durch die RL

---

[9] Vgl *Kamphausen*, Expertenhaftung für mangelhafte Energieausweise nach der neuen EnEV 2006, BauR 2006, 1208 (1210).

[10] Berechtige sind im Bereich der **Gewerbetreibenden** 15. 1. 2008, BMWA-30.599/0009-I/7/2008; 28. 2. 2008, BMWA-30.599/0075-I/7/2008; 27. 5. 2008, BMWA-30.599/0193-I/7/2008; 1. 7. 2008, BMWA-30.599/0235-I/7/2008) Baumeister, Elektrotechnik, Gas- und Sanitärtechnik, Heizungstechnik, Kälte- und Klimatechnik, Lüftungstechnik, Zimmermeister, Ingenieurbüros (beratende Ingenieure) für Bauphysik, Elektrotechnik, Gebäudetechnik (Installation, Heizungs- und Klimatechnik), Innenarchitektur, Maschinenbau, Technische Physik, Umwelttechnik, Verfahrenstechnik, Rauchfangkehrer (nur bestehende Wohngebäude, nicht befugt bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Änderungen von Bauwerken) und Hafner (nur befugt bei Ein- und Zweifamilienhäusern). Im Bereich der **Ziviltechniker** ist ein Erlass (21. 1. 2008, BMWA-91.510/0032-1/3/2007) ergangen, der folgende Personen berechtigt einen Energieausweis auszustellen: Architekten, Zivilingenieure und Ingenieurkonsulenten für Bauingenieurwesen, Wirtschaftsingenieurwesen – Bauwesen, Technische Physik, Verfahrenstechnik, Maschinenbau, Gebäudetechnik.

[11] Es handelt sich dabei um jene Kompetenzen, die baurechtliche Vorschriften zur Gänze miteinschließen. Dazu gehören zB Angelegenheiten des Verkehrswesens bezüglich der Eisenbahnen und der Luftfahrt, des Bergwesens, Forstwesens und des Wasserrechts (vgl *Mayer,* B-VG Kurzkommentar[4] [2007] Art 10).

[12] Vgl ElRV für die Art 15 a B-VG-Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern über die Einsparung von Energie, BGBl 1995/388, 30 BglNR 19. GP 12 ff.

gerecht wird, Maßnahmen zu setzten, die effektiv sicherstellen, dass ein Energieausweis vorgelegt wird, bleibt dahingestellt.[13]

Das EAVG enthält keine Bestimmungen über Inhalt und Ausstellung von Energieausweisen. Es verweist diesbezüglich auf die Ausführungen der Landesgesetze. Um Aussagen über die rechtlich und technisch geforderte Qualität solcher Energieausweise treffen zu können, müssen daher die einschlägigen Landesgesetze näher betrachtet werden.

1.2.2.3 Umsetzung auf Landesebene

a) Vereinbarung der Länder gem Art 15 a B-VG über die Harmonisierung bautechnischer Vorschriften – OIB-Richtlinien

Das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB) ist ein Verein, der als Koordinierungsplattform der österreichischen Bundesländer auf dem Gebiet des Bauwesens dient. Am 22. 3. 2000 wurde das OIB von der Landesdirektorenkonferenz beauftragt, gemeinsam mit der hierfür eingerichteten Länderexpertengruppe einen Vorschlag zur Vereinheitlichung der technischen Bauvorschriften in Österreich zu erarbeiten. Das Ziel der OIB-RL war der Abschluss einer Vereinbarung nach Art 15 a B-VG. Diese Vereinheitlichung sollte mit einer Vereinfachung möglichst deregulierter, offener Regelungen einhergehen.[14] Es handelt sich dabei nicht um Rechtsvorschriften ieS In der Generalversammlung des OIB am 25. 4. 2007 wurden die OIB-RL unter Anwesenheit der Vertreter aller Bundesländer einstimmig beschlossen.[15]

„Die OIB-Richtlinien dienen als Basis für die Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften und können von den Bundesländern zu diesem Zweck herangezogen werden. Die Erklärung einer rechtlichen Verbindlichkeit der OIB-Richtlinien ist den Ländern vorbehalten.“[16] (Nähere Ausführungen dazu siehe Kap. 2.2.3)

Für den Energieausweis maßgeblich ist die **RL 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“.** Sie dient mit dem dazugehörigen Leitfaden, den allgemeinen Begriffsbestimmungen und den zitierten Normen als zusammenfassendes Regelwerk zur Berechnung von Energieausweisen.

Die OIB-RL ist in

- Anforderungen an den Heizwärmebedarf,
- Anforderungen an den Endenergiebedarf,
- Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile,
- Anforderungen an Teile des energietechnischen Systems,

---

[13] Vgl *Kothbauer,* Energieausweis – viel Lärm um Nichts? immolex 2008, 352, der darauf hinweist, dass die Vorlage eines Energieausweises auch negative Folgen für den Verkäufer oder Bestandgeber im Vergleich zu Nichtvorlage haben kann.

[14] Vgl mwN *Mikulits,* Die Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften in Österreich, bbl 2004, 57 f.

[15] Vgl *Kirchmayer,* Harmonisierung bautechnischer Verschriften im Wiener Baurecht, bbl 2008, 172 (173); www.tirol.gv.at/themen/bauen-und-wohnen/baupolizei/ (Stand: 8. 6. 2009).

[16] WWW.OIB.OR.AT/ (Stand: 8. 4. 2009).

- sonstige Anforderungen
- und Energieausweis

gegliedert.[17]

Der **OIB-Leitfaden**[18] enthält allgemeine Bestimmungen zur Berechnung des Energieausweises, Bestimmungen zur Berechnung des Energiebedarfs und die vereinfachten Anforderungen bei der Berechnung bei Bestandgebäuden. Vereinfachungen bei Bestandgebäuden dürfen bei der Erfassung der Gebäudegeometrie, der Bauphysik und der Haustechnik vorgenommen werden.[19] Bei der Bauphysik gilt in solchen Fällen, dass Default-Werte[20] oder Standardwerte der einzelnen Bundesländer verwendet werden dürfen. Des Weiteren finden sich im OIB-Leitfaden Empfehlungen von Maßnahmen für bestehende Gebäude. In den allgemeinen Bestimmungen finden sich hinsichtlich der Berechnung Verweise auf ÖNORMEN.

Der OIB-Leitfaden verweist auf verschiedene **ÖNORMEN.** Hinsichtlich des Nutzenergiebedarfs wird auf ÖNORM B 8110-6 (Heizwärme- und Kühlbedarf [HWB; KB] und ÖNORM H 5057 (Raumlufttechnik-Energiebedarf [RLTEB]) verwiesen. Hinsichtlich des Endenergiebedarfs erfolgt der Verweis auf ÖNORM H 5056 (Heiztechnik-Energiebedarf [HTEB], ÖNORM H 5058 (Kühl-Energiebedarf [KEB]) und ÖNOM H 5059 (Beleuchtungs-Energiebedarf (BerlEB)).

In der **ÖNORM H 5055 : 2008** finden sich Ergänzungen zur OIB-RL 6 und zum dazugehörigen Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“. Die verbrauchsorientierte Ermittlung der Gesamtenergieeffizienz wurde ausgespart. Der Weg zur Ermittlung von Gebäudekenngrößen auf Basis von verbrauchsgebundenen Daten (Messwerten) ist also nicht Gegenstand dieser ÖNORM. Der Energieausweis muss eine Beurteilung der technischen Qualität des Gebäudes hinsichtlich des bautechnischen und haustechnischen Systems ermöglichen.

Auch nach der ÖNORM H 5055 darf bei bestehenden Gebäuden bei nicht genauer Kenntnis von Gebäudekenndaten (Eingangswerten) von Default-Werten Gebrauch gemacht werden. Es wird ein tabellarisches System, direkte digitale Aufnahme und die Verwendung von genormten Werten bei der Berechnung vorgesehen.

Die Vereinbarung wurde jedoch nicht von allen Bundesländern ratifiziert.[21] Somit ist die **offizielle Harmonisierung gescheitert.** Im Folgenden gilt es daher auf die Rechtslage in den Ländern näher einzugehen.

---

17 Vgl *Jilek,* Die Gebäudeeffizienz -Richtlinie – Anleitung zum Energiesparen, Der Sachverständige 2006, 74 (75).

18 OIB-Leitfaden 2.6 Energietechnisches Verhalten von Gebäuden (April 2007); vgl dazu auch *Bacher,* Die Gebäuderichtlinie und der Energieausweis in *Heiss/Stabentheiner,* Die Gemeinde und ihre Immobilien (2008) 34 ff.

19 Weiterführend *Pöhn/Pech/Bednar/Streicher,* Bauphysik Erweiterung 1: Energieeinsparung und Wärmeschutz Energieausweis — Gesamtenergieeffizienz (2007) 130.

20 Default-Werte sind Ersatzwerte, die an Stelle genauerer Daten bzw Werte treten.

21 Das Inkrafttreten bedingt gem Art 40 der Vereinbarung, dass bei der Verbindungsstelle aller Vertragsparteien, die schriftliche Mitteilung eingelangt ist, dass die nach den verfassungsrechtlichen Bestimmungen notwendigen Voraussetzungen für das Inkrafttreten erfüllt sind; *Kirchmayer,* Harmonisierung bautechnischen Vorschriften im Wiener Baurecht, bbl 2008, 172 (173).

b) Burgenland

Im Burgenland ist der Energieausweis Bestandteil des Baubescheids und bei Neubau und umfassender Sanierung verpflichtend eingeführt. Regelungen zum Energieausweis finden sich im Wohnbauförderungsgesetz (WFG)[22] und in den §§ 17 f des Burgenländischen Baugesetzes.[23] § 18 Bgld Baugesetz normiert, dass **im Baubewilligungsverfahren vom Bauwerber ein Energieausweis beizulegen** ist. § 3 Z 19 Bgld WFG 2005 **verweist** bei der Berechnung der Energiekennzahl **auf den Leitfaden des OIB und die OIB-RL 6.** Diese sind folglich mittelbar verbindlich.

§ 36 Abs 1 der BauVO[24] verweist hinsichtlich der Anforderungen, denen nach der VO entsprochen werden muss, auf die OIB-RL, so auch auf die OIB-RL 6, wobei sich aber abweichende Regelungen von dieser RL im Abs 2 und Abs 3 finden. Abs 4 erlaubt Abweichungen, wenn der Bauwerber nachweisen kann, dass das gleiche Schutzniveau erreicht werden kann.

c) Kärnten

Die Umsetzung in Kärnten erfolgte durch die Änderung der **Kärntner Bauvorschriften** (K-BV) und die **Novellierung des Kärntner Heizungsanlagengesetzes,** der **Kärntner Energieeinsparungs- und Wärmeschutzverordnung** und der **Bauansuchenverordnung.**

Eine Vorlage des Energieausweises hat bei der **Neuerrichtung** und der **umfassenden Sanierung von Gebäuden** mit einer Gesamtnutzfläche von über 1000m² zu erfolgen (§ 11 Abs 5 K-BV).

§ 11 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) wurde novelliert[25] und §§ 143 und 144[26] wurden eingeführt. Auch in Kärnten wird auf die **OIB-RL 6 und den OIB-Leitfaden** verwiesen. Basierend auf der Verordnungsermächtigung in § 11 Abs 8 K-BV erklärt die Kärntner Energieeinsparungs- und Wärmeschutzverordnung[27] die OIB-RL 6, den Leitfaden und die OIB-RL Begriffsbestimmungen und OIB-RL zitierte Normen und sonstige technische Regelwerke, soweit auf diese in der OIB-RL 6 und im Leitfaden Bezug genommen wird, für verbindlich.

Gem. § 7 Abs 4 lit h Bauansuchenverordnung ist bei einem Ansuchen um Baubewilligung ein Energieausweis iSd § 11 der Kärntner Bauvorschriften zu übermitteln.

d) Niederösterreich

In Niederösterreich finden sich die Regelungen über den Energieausweis in der NÖ Bauordnung 1996 und der NÖ Gebäudeenergieeffizienzverordnung 2008 (NÖ GEEV 2008).

---

22 Wohnbauförderungsgesetz–Novelle, LGBl Bgld 2008/52.
23 Baugesetz- Novelle, LGBl Bgld 2008/53.
24 LGBl Bgld 2008/63.
25 LGBl Bgld 2008/10.
26 Diese beiden Paragraphen enthalten die Definition einer Klimaanlage und das Erfordernis der wiederkehrenden Überprüfung von Klimaanlangen.
27 LGBl Ktn 2008/13.

Ein Energieausweis ist erforderlich bei Neubauten und umfassenden Sanierungen von bestehenden Gebäuden mit einer Netto-Grundfläche von mehr als 1000m² (§ 1 NÖ GEEV). Die Befugnis zur Erstellung des Energieausweises ist in § 2 NÖ GEEV geregelt. Befugte Fachleute, die hiezu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind, dürfen Energieausweise ausstellen. Hinsichtlich der an den Energieausweis zu stellenden Anforderungen verweist § 4 Abs 1 NÖ GEEV auf die OIB-RL 6 und den OIB-Leitfaden, wobei aber nicht die gesamte OIB-RL 6 für anwendbar erklärt wird.[28] Des Weiteren normiert § 4 Abs 2, dass von den bautechnischen Bestimmungen dann abgewichen werden darf, wenn die Zielvorgaben dieser Verordnung[29] gleichwertig erfüllt werden. Damit scheint nach dem Wortlaut eine doch sehr weitreichende Ausnahme geschaffen zu sein. Ob diese auch hinreichend bestimmt ist, ist fraglich.

Die technische Grundlage zur Berechung von Energieausweisen wurde mit den Novellen zur NÖ Bautechnikverordnung sowie mit der neuen NÖ GEEV 2008 geschaffen, die mit 13. 2. 2009 in Kraft getreten sind.

Der Energieausweis dient auch als Grundlage für die Wohnbauförderung.[30]

e) Oberösterreich

Die Umsetzung in Oberösterreich ist durch die Novellen zur Bauordnung[31], zum Bautechnikgesetz[32] und zur Bautechnikverordnung[33] erfolgt.

Im OÖ Bautechnikgesetz ist die grundsätzliche Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises bei **Neu-, Zu- und Umbauten** sowie bei **umfassenden Sanierungen** von Gebäuden (§ 39 d Abs 1) und die Pflicht zur Anbringung von Energieausweisen in Bauten für größere Menschenansammlungen (§ 39 Abs 2) geregelt. § 3 a der OÖ BautechnikVO enthält Bestimmungen über die Berechtigung für die Ausstellung eines Energieausweises, während § 3 Abs 1 hinsichtlich der Anforderungen auf die **OIB–RL 6 verweist,** allerdings sind in Abs 2 einige Abweichungen von der OIB-RL 6 vorgesehen.[34]

f) Salzburg

In Salzburg gibt es seit Ende 1994 in der Wohnbauförderung den Energieausweis. Seit 1. 6. 2003 ist er in der Bauordnung für alle Neubauten verpflichtend vorgeschrieben.

---

[28] Die Punkte 1, 3.1 und 9 sind nicht anzuwenden.

[29] Diese Zielvorgaben der NÖ GEEV nehmen Bezug auf die wesentlichen Anforderungen nach § 43 Abs 1 Z. 6 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl 8200 und bestimmen diese näher.

[30] Zur Förderung siehe Kap. 5.

[31] LGBl OÖ 2008/36.

[32] LGBl OÖ 2008/34.

[33] LGBl OÖ 2008/110.

[34] Nach § 3 Abs 2 der OÖ Bautechnikverordnung gilt die OIB-RL 6 mit folgender Maßgabe:
1. Die Richtlinie gilt nicht für Gebäude im Sinn des § 39 d Abs 3 Oö. Bautechnikgesetz.
2. Bei sonstigen konditionierten Gebäuden gemäß Punkt 2.2.2 (12) der Richtlinie kann die Behörde bei Außen- und Innenwänden, erdberührten Wänden und Fußböden sowie Innendecken Abweichungen von den im Punkt 5.1 festgelegten Anforderungen zulassen, soweit dies aus statischen oder raumakustischen Gründen notwendig ist.
3. Die Punkte 3, 6, 7.5 und 9 der Richtlinie gelten nicht.
4. Alternative Energiesysteme im Sinn des Punktes 7.6 der Richtlinie sind ausschließlich die dort in den lit a bis e angeführten Systeme.
5. Im Muster des Energieausweises für Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude (Anhang A.1 und A.2 der Richtlinie) sind der Primärenergiebedarf (PEB) und die CO2-Emissionen nicht anzugeben.

Heute wird der Energieausweis bei fast allen Fördermaßnahmen, im **Neubau** und bei **Sanierungen** von Wohnbauten, verlangt (vgl § 17 a Abs 1 BauPolG, § 1 a Abs 1 WFV).

Die Umsetzung der GebäudeRL erfolgte in Salzburg in der Bauordnung, dem Baupolizeigesetz und der Salzburger Energieausweis Verordnung 2003. Salzburg hat als einziges Bundesland hinsichtlich der Berechung **nicht auf die OIB-RL verwiesen,**[35] sondern auf die die ÖNORM H 5055.[36] Eine Aushangpflicht ist in Salzburg derzeit noch nicht vorgesehen.[37] Diese wird jedoch ausdrücklich von der GebäudeRL verlangt (Art 7 Abs 3).

g) Steiermark

Die Umsetzung der GebäudeRL erfolgte in der Steiermark mit der Novelle der Stmk Baugesetze und des Stmk Feuerungsanlagengesetzes[38] und mit der Energieeinsparungs- und Wärmeschutzverordnung.[39]

Eine Verwendung des Energieausweises ist bei **bewilligungspflichtigen Neubauten und Sanierungen** erforderlich. Der Energieausweis ist als Wärmebedarfsausweis der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen. Es wird **empfohlen,** ihn nach dem OIB-Leitfaden zu erstellen. So ist gem § 2 Abs 1 und 2 Stmk BauG Energieeinsparungs- und WärmeschutzVO den Anforderungen (§ 43 Abs 2 Z 6 Stmk BauG) jedenfalls entsprochen, wenn die OIB-RL 6 eingehalten wird. Einschränkungen der Anwendbarkeit finden sich in Abs 2, wo normiert wird, dass die Anforderungen an die thermische Qualität der Gebäudehülle nicht anzuwenden sind (Pkt 3 der OIB-RL 6).

Wer den Energieausweis ausstellen darf, ist in § 43 a Abs 6 Stmk BauG geregelt.[40]

h) Tirol

Die Umsetzung der GebäudeRL erfolgte in Tirol mit der Novelle zur Tiroler Bauordnung, den neuen Technischen Bauvorschriften[41] und der Novelle zur Planunterlagenverordnung.[42] Es wurde die Verpflichtung geschaffen, **bei Neubau und umfassender Sanierung von mehr als 1000m²** den Energieausweis als Teil der Einreichunterlagen bzw der Unterlagen zur Bauanzeige der Baubehörde vorzulegen (§ 23 Abs 3 Tiroler Bauordnung). Im Bauverfahren gilt der Energieausweis als Nachweis für die Einhaltung der

---

35 Grund dafür ist, dass Salzburg weiterhin auf seiner eigenen Berechnungsmethode beharrt und bei der Berechnung den LEK-Wert („Linie europäischer Kriterien") und nicht den Heizwärmebedarf den Energieausweisen als Kenngröße zugrunde legt. Der LEK-Wert gibt Auskunft über den Wärmeschutz unter Berücksichtigung der Geometrie des Gebäudes; siehe *Bacher,* Die Gebäuderichtlinie und der Energieausweis in *Heiss/Stabentheiner,* Die Gemeinde und ihre Immobilien (2008) 32).

36 Vgl auch *Mair,* Die Umsetzung der Gebäuderichtlinie 2002/91/EG im Bundesland Salzburg, SIR-Mitteilungen und Berichte 2004/05, 131 (134).

37 Ein entsprechender Gesetzesentwurf liegt allerdings schon vor (BlgStenProt Sbg LT Nr 728 13. GP).

38 LGBl Stmk 2008/27.

39 LGBl Stmk 2008/61.

40 § 43 a Abs 6 Stmk BauG normiert, dass der Energieausweis von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten oder einer akkreditierten Prüfstelle auszustellen ist. *„Unter den nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten sind jedenfalls ZiviltechnikerInnen einschlägiger Befugnis sowie Technische Büros – Ingenieurbüros einschlägiger Fachrichtungen und Gewerbetreibende einschlägiger Fachrichtungen zur Planung, Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen (zB Baumeister, Zimmermeister) oder von Heizungsanlagen, jeweils im Rahmen ihrer Gewerbeberechtigung, zu verstehen."*

41 LGBl Tir 2007/73.

42 LGBl Tir 2007/94.

Technischen Bauvorschriften und ist den Planunterlagen beizulegen. Gebäude, für die kein Energieausweis benötigt wird, sind in § 34 Abs 5 der techn. Bauvorschriften angeführt.

Hinsichtlich der Anforderungen verweist § 34 Abs 3 der techn. Bauvorschriften auf die OIB-RL 6 und den OIB-Leitfaden. § 35 Abs 1 lit f leg cit erklärt die **OIB-RL 6** inklusive des Leitfadens für verbindlich. Weiters werden auch die darin enthaltenen technischen Regelwerke für verbindlich erklärt, und zwar in dem Umfang, in dem auf sie verwiesen wird (§ 35 Abs 3).

i) Vorarlberg

Das Vorarlberger Baugesetz (BauG) und die ergänzenden Verordnungen wie Bautechnik- (BTV) und Baueingabeverordnung (BEV) wurden zur Umsetzung der europäischen RL 2002/91/EG novelliert und sind gemeinsam mit dem Baugesetz per 1. 1. 2008 in Kraft getreten.

Regelungen zum Energieausweis finden sich im Baugesetz, in der BEV und in der BTV. § 4 BEV regelt den Inhalt und die Form des Energieausweises und verweist mehrfach auf die **OIB-RL 6.**

Der Energieausweis ist dem Bauantrag anzuschließen (§ 1 Abs 3 lit c BEV). Ein Energieausweis ist gem § 1 Abs 4 BEV dann nicht erforderlich, wenn das Bauvorhaben Gebäude betrifft, für die die Anforderungen der BTV an Energieeinsparung und Wärmeschutz nicht gelten (§ 40 Abs 5 BTV) und bei Bauvorhaben, die auf die Einhaltung der Anforderungen der BTV an Energieeinsparung und Wärmeschutz keinen Einfluss haben.

§ 41 VO BTV normiert, dass die Berechnung des Heizwärme- und Kühlbedarf nach der OIB-RL 6 und nach dem OIB-Leitfaden zu erfolgen hat.

j) Wien

Die rechtliche Grundlage für den Energieausweis in Wien ist die Techniknovelle 2007[43] als Novelle zur Bauordnung für Wien (WBO) in Verbindung mit der Wiener Bautechnikverordnung (WBTV).

Bei **baubewilligungs- und bauanzeigepflichtiger Bauführung** regelt § 63 Abs 1 lit e WBO, wann ein Energieausweis erforderlich ist. Sowohl bei **Neu-, Zu- und Umbauten** als auch bei **Änderungen und Instandsetzungen größeren Ausmaßes**[44] muss bei Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von 1000m² eine Vorlage des Energieausweises erfolgen. Der Energieausweis ist in diesen Fällen zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauvorhabens notwendig und in elektronischer Form zu übermitteln. In Fällen bewilligungspflichtiger Bauführung ist der Energieausweis eine gebührenpflichtige Beilage.[45]

Bei bewilligungsfreien Bauvorhaben ist der Energieausweis gem § 62 a Abs 8 WBO vom Bauherrn lediglich vor Beginn der Bauführung einzuholen. § 118 Abs 5 WBO ermächtigt die LReg, durch Verordnung nähere Vorschriften über den Inhalt und die Form des

---

43 LGBl Wr 2008/24.
44 Mindestens 25% der Gesamtnutzfläche des Gebäudes muss betroffen sein.
45 Das bedeutet, dass je beschriebener A 4 Seite eine Bundesstempelabgabe in Höhe von € 3,60 fällig wird.

Energieausweises zu erlassen.[46] In der Wiener Bautechnikverordnung wird auf die OIB-RL 6 verwiesen. Kann vom Bauwerber nachgewiesen werden, dass das gleiche Schutzniveau wie bei Anwendung der RL erreicht werden, kann gem § 39 Abs 4 von den Regelungen abgewichen werden.

1.2.2.4 Zusammenfassung der Umsetzung in den Ländern

Mit Ausnahme von Salzburg verweisen alle Bundesländer auf die OIB-RL 6 und den OIB-Leitfaden. Diese sind daher hinsichtlich der verwiesenen Inhalte verbindlich. In Salzburg wird auf die ÖNORM H 5055 verwiesen. Salzburg hat damit als einziges Bundesland die OIB-RL nicht umgesetzt. Einige Bundesländer haben aber Abweichungen von der OIB-RL vorgesehen. Auch die Frage des Zu- und Umbaus wird nicht einheitlich beurteilt.[47]

In manchen Bundesländern gibt es Bestrebungen, die Organisation und Verwaltung von Energieausweisen durch Online-Systeme leichter handhabbar zu gestalten.[48]

1.3 Zivilrechtliche Fragestellungen

1.3.1 Energieausweis als Vertragsinhalt

Im Folgenden wird untersucht, ob der Energieausweis beim Verkauf[49] eines Objekts, für das ein Energieausweis erstellt wurde oder auf das sich der Energieausweis bezieht,[50] Vertragsinhalt wird.

Unbestritten ist, dass der Energieausweis nur eine Aussage über die energietechnischen Eigenschaften eines Gebäudes trifft, **nicht aber einen bestimmten Energieverbrauch garantiert.**[51] Ob die Inhalte des Energieausweises Vertragsinhalt werden, kommt auf die konkreten Umstände des Vertragsschlusses an. Die GebäudeRL oder das EAVG sehen hier keine direkten Anordnungen vor. Die Einbeziehung des Energieausweises in den Vertrag ist daher **nach allgemeinem Vertragsrecht zu beurteilen.**[52]

Dafür, dass der Energieausweis **keineswegs bloß Empfehlungscharakter** hat, lässt sich schon die Intention des historischen Gesetzgebers ins Treffen führen. Der **Ministe-**

---

46 *Kirchmayer,* Harmonisierung bautechnischer Vorschriften im Wiener Baurecht, bbl 2008, 176.

47 So wird zT (www.energiebewusst.at/index.php?id=152; Stand: 5. 12. 2009) von Akteuren in Kärnten bei Zu- und Umbauten vertreten, dass kein Energieausweis vorgelegt werden muss, weil es sich dabei um eine Änderung eines bestehenden Gebäudes handelt und um keinen Neubau.

48 So haben die Bundesländer Steiermark, Salzburg und Kärnten eine Online-Datenbank namens ZEUS (Zentrale Energieausweis Umgebung) geschaffen. Sie dient zur Organisation und Verwaltung von Energieausweisen. Neben dem Speichern und Verwalten von Energieausweisdaten enthält sie auch Berechnungsdateien und ermöglicht Behörden und Förderstellen den Zugriff auf die sie betreffenden Energieausweise (Baugenehmigung, Förderabwicklung, . . .).

49 Aspekte der Vermietung sind nicht Gegenstand dieses Beitrags.

50 Davon ist die Situation zu unterscheiden, in der ein Energieausweis für ein gesamtes Gebäude erstellt wurde, aber nur für eine Nutzungseinheit vorgelegt wird.

51 Vgl *Popp,* Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz Die Umsetzung der zivilrechtlichen Teile der Gebäuderichtlinie, wobl 2007, 2 (8); *Altenburger/Gruber,* Energieausweis – Ein Überblick, Zak 2009, 83 (84).

52 Vgl *Schmidt,* Rechtliche Aspekte des Energieausweises, Der Sachverständige 2006, 69 (72); *Altenburger/Gruber,* Energieausweis – Ein Überblick, Zak 2009, 83 (84); *Wagner,* Zivilrechtliche Rechtsfragen des Energieausweises – Eine kritische Reflexion des Meinungsstands, RFG 2010/10.

rialentwurf[53] sah vor, dass die im Energieausweis angegebene Energieeffizienz als bedungene Eigenschaft iSd § 922 Abs 1 ABGB gilt (§ 6 Abs 1). Erläuternd wird bemerkt, dass dies aber ohnehin eine Selbstverständlichkeit sei, die sich schon aus der Anwendung allgemeiner Regeln des Vertragsrechts ergebe. Der Sinn der Regelung liege va darin zu verhindern, dass die Gewährleistungsbehelfe außerhalb des Anwendungsbereichs des KSchG abbedungen werden können. Problematisch sei dies va, weil sonst die effektive Umsetzung der RL in Frage gestellt wäre.[54] Beachtlich aber sei, dass der Energieausweis nur eine Aussage über die energietechnischen Eigenschaften des Gebäudes enthält, aber keine Garantie für einen bestimmten Energieverbrauch. Die Regelung, dass bei Nichtvorlage eine dem Alter des Gebäudes entsprechend gute Gesamteffizienz als vereinbart gelten soll, war auch schon im Ministerialentwurf enthalten. Zudem war in § 7 noch eine Verwaltungsstrafbestimmung mit einer Höhe von bis zu € 1450,– vorgesehen.

Dem Ministerialentwurf zufolge sind also jedenfalls die Angaben aus dem Energieausweis **bedungene Eigenschaften iSv § 922 Abs 1 ABGB.** Aus der Tatsache, dass diese Regelung in EAVG nicht mehr enthalten ist, kann aber mE keinesfalls geschlossen werden, dass die im Energieausweis enthaltenen Daten nicht bedungene Eigenschaften sind. Die Tatsache, dass diese Bestimmung letztendlich nicht mehr im EAVG aufscheint, ändert daran nichts. Die Regelung sollte nur sicherstellen, die daraus resultierenden Rechtsfolgen vertraglich nicht ausschließen zu können.[55]

Auch aus den **Materialien** ergibt sich, dass mangels anderweitiger Vereinbarung der Energieausweis Vertragsinhalt wird. So wird angeführt, dass das Gewährleistungsrecht ausreichende Effektivität des EAVG sicher stelle. Es sei widersinnig, den Verkäufer bzw Bestandgeber zwar zu verpflichten, einen aufwändigen Energieausweis herstellen zu lassen und vor Vertragschluss vorzulegen, aber für den Fall, dass die in diesem Energieausweis enthaltenen Daten nicht richtig sind, keine daraus ableitbaren Ansprüche des Käufers bzw Bestandnehmers vorzusehen.[56]

Zudem wird angeführt, dass außerhalb des Anwendungsbereichs des KSchG Vertragsfreiheit herrschen solle.[57] Das bedeutet also, dass die Anwendung des Gewährleistungsrechts im Verbraucher–Unternehmer Verhältnis jedenfalls gegeben ist.[58]

Bei energietechnischen Eigenschaften, die aus dem Energieausweis hervorgehen, kann es sich um **vereinbarte (bedungene) Eigenschaften** handeln.

Eine Eigenschaft gilt dann als bedungen, wenn sie entweder ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten zum Vertragsinhalt erhoben wird.[59] Wenn der Veräußerer die vom Erwerber **gewünschte Eigenschaft kennt oder sie zumindest kennen musste,** darf bei Nichtaufklärung über die Untauglichkeit die Eignung als stillschweigend zugesagt an-

---

53 Erläuterungen zum Ministerialentwurf 306/ME 22. GP.
54 Vgl Erläut 306/ME 22. GP zu § 6.
55 Vgl Erläut 306/ME 23. GP zu § 6.
56 Vgl ErläutRV 1182 BlgNR 22. GP 4.
57 ErläutRV 1182 BlgNR 22. GP 5.
58 Vgl auch *Malloth,* Gesetzliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen des Energieausweises, WBFÖ 2006, 4 ff.
59 Vgl *Ofner* in Schwimann³ § 922 Rz 17.

gesehen werden, wobei hier der Empfängerhorizont entscheidend ist[60] und keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorliegen dürfen.[61] Wenn der Verkäufer erkennen musste, dass die Eigenschaft für die Art des Abschlusses kausal war, ist das für eine schlüssige Zusage ausreichend.[62] Wurde nicht aufgeklärt, ist es nicht erforderlich, dass dem Veräußerer bewusst war, dass die Eigenschaft für den Vertragspartner den Ausschlag zum Erwerb gegeben hat.[63]

Der Verkäufer haftet bei Vorlage des Energieausweis für die darin getroffenen Aussagen über die energietechnischen Eigenschaften des Gebäudes.[64] Ein Gebäude ist also mangelhaft, wenn es nicht die im Energieausweis ausgewiesene Energieeffizienz aufweist.

Zum Ergebnis, dass die Daten aus dem Energieausweis Vertragsinhalt werden, kommt man schon bei normaler **Vertragsauslegung**. Die Parteien müssen Einigung erzielt haben. Bei einem Kauf- oder Bestandvertrag gilt das Konsensualprinzip. Beim Angebot ist iSd Vertrauenstheorie zu fragen, wie der Erklärungsempfänger das ihm Erklärte verstehen durfte. Ein objektiv redlicher Erklärungsempfänger wird natürlich davon ausgehen, dass die Daten, die im Energieausweis enthalten sind, auch Vertragsinhalt werden. Es kann dem Käufer oder Bestandnehmer sicher nicht unterstellt werden, dass er die Daten zwar liest und davon ausgeht, dass sie auch der Realität entsprechen und ihnen gleichzeitig aber nur Informationscharakter beimisst, außer es wird ihm gegenüber ein ausdrücklicher Vorbehalt gesetzt.

1.3.1.1 Möglichkeit, den Energieausweis nur zu Informationszwecken beizulegen

Wird der vorgelegte Energieausweis dem Vertrag inhaltlich zugrunde gelegt, hat der Verkäufer oder Bestandgeber gewährleistungsrechtlich dafür einzustehen.[65] Allerdings besteht die Möglichkeit den Energieausweis nur zu Informationszwecken beizulegen, was zur Folge hat, dass die darin enthaltenen Daten **nicht zum Vertragsinhalt** werden.[66]

Erfolgt ein solcher Ausschluss in **Allgemeinen Geschäftsbedingungen** bedarf es zur Zulässigkeit weiterer Kriterien (§ 864 a ABGB iVm § 879 ABGB), was aber einen Ausschluss mE nicht generell unmöglich macht. Für alle Vertragsverhältnisse gilt, dass ein Gewährleistungsausschluss nicht **sittenwidrig** sein darf.

---

60 SZ 58/11.

61 Vgl mwN *Reischauer* in Rummel[3] § 923 Rz 5. So zB SZ 63/160: *„Der Verkäufer eines Gebrauchtwagens haftet für den verkehrssicheren Zustand eines erkennbar in der Absicht des Wegfahrens gekauften Fahrzeugs*“ oder SZ 68/105: *„Eine Verpflichtung des Verkäufers von Hochdruckschläuchen für eine Wasserversorgungsanlage zu Aufklärung des Käufers ist zu verneinen, wenn Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Interessen des Vertragspartners bei objektiver Betrachtungsweise [. . .] nicht zu erkennen sind“.*

62 So zB Miet 33.110.

63 Das Wissen um den Verwendungszweck schadet allerdings dann nicht, wenn der Veräußerer die Objektuntauglichkeit nicht kannte und auch nicht kennen musste (Vgl *Binder/Ofner* in Schwimann[3] § 923 Rz 13).

64 *Altenburger/Gruber,* Energieausweis – Ein Überblick, Zak 2009, 83 (84).

65 Vgl *Klausberger,* Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz – die perfekte lex imperfekta? NZ 2008, 294 (296).

66 Vgl *Klausberger,* Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz – die perfekte lex imperfekta? NZ 2008, 294 (296).

1.3.1.2 Grenzen im Verbrauchergeschäft

Problematisch ist die Situation dann, wenn der Verkäufer, für den als Unternehmer § 9 KSchG gilt, den Energieausweis einem Konsumenten ausdrücklich „nur zu Informationszwecken" vorlegt. Bei gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen ist ein Ausschluss gegenüber einem Verbraucher gem § **9 KSchG** nicht möglich. § 9 KSchG geht vom Grundsatz der Unabdingbarkeit von Gewährleistungsbehelfen aus.[67] Ein Gewährleistungsverzicht nach Kenntnis des Mangels ist jedoch zulässig. An einen stillschweigenden Verzicht sind aber sehr hohe Anforderungen zu stellen, alleine die Erkennbarkeit des Mangels für den Konsumenten reicht jedenfalls nicht aus.[68] **Abweichende Parteienvereinbarungen** iSv Einschränkungen des Gewährleistungsrechts sind grundsätzlich unzulässig und unwirksam, wenn sie zu Lasten des Verbrauchers erfolgen. Jedoch ist es dem Unternehmer möglich, durch eine entsprechende **Leistungsbeschreibung** eine Gewährleistungspflicht zu vermeiden.[69] Nach hA[70] darf eine Leistungsbeschreibung aber nicht dazu dienen, Gewährleistungsrechte auszuschließen oder zu reduzieren.

Va umfassende Formeln, die – ohne sachliche Rechtfertigung durch die Art des Leistungsgegenstandes oder sonstige Umstände des Falls – versuchen, die Pflicht des Unternehmers eine mangelfreie Leistung zu erbringen, überhaupt auszuschließen, umgehen § 9 KSchG.[71] Eine genaue Beschreibung des Mangels ist erforderlich, allgemeine Hinweise reichen nicht.[72] Bei den Anforderungen an die Bestimmtheit von Leistungsanforderungen gibt es keine genauen Vorgaben.[73]

Als Indiz für Leistungsbeschreibungen, die § 9 KSchG umgehen wollen, wird der Fall genannt, in dem Eigenschaften des Leistungsgegenstandes ausgeschlossen werden, die idR tatsächlich gegeben sind.[74] Dieser Ansicht gilt es mE jedenfalls beizupflichten.

Umgelegt auf den Fall des Energieausweises bedeutet dies: Spiegelt ein Energieausweis korrekterweise schlechtere Werte wider, als sie gewöhnlich bei einem solchen Objekt vorausgesetzt werden, so bestehen keine Gewährleistungsrechte. Der Energieausweis ist eine Leistungsbeschreibung, die es ermöglicht, die **Gewährleistung auf die im Energieausweis ausgewiesenen Werte zu beschränken.** Der Veräußerer hat dann nicht einmal für die gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften zu haften.

Gehen aus dem Energieausweis bessere Werte hervor, als jene, die gewöhnlich vorausgesetzt sind, ist die Situation wie folgt: Wird der Energieausweis nur zu Informationszwe-

---

67 Vgl zur aF *Fenyves* in *Krejci,* Handbuch zum Konsumentenschutzgesetz (1981) 396, Gewährleistungsansprüche durften bis auf zwei im Gesetz genannte Ausnahmen nicht abbedungen werden.

68 Vgl mwN *Apathy* in Schwimann[3] § 9 KSchG Rz 2.

69 Vgl *Apathy* in Schwimann[3] § 9 KschG Rz 3.

70 Vgl *Apathy* in Schwimann[3] § 9 KSchG; *Krejci* in *Rummel*[3] KSchG § 9; *Welser/Jud,* Die neue Gewährleistung (2001) Rz 3 zu § 9 KSchG; *Fenyves* in *Krejci,* Handbuch zum Konsumentenschutzgesetz (1981) 396; *Langer* in *Kosesnik-Wehrle/Lehofer/Mayer/Langer*, Konsumentenschutzgesetz[2] (2004) § 9 Rz 3; *Welser* in *Koziol/Welser,* Bürgerliches Recht II[13] (2007) 425.

71 *Krejci* in *Rummel*[3], KSchG § 9 Rz 3.

72 *Welser/Jud,* Die neue Gewährleistung (2001) Rz 3 zu § 9 KSchG.

73 Im Zusammenhang mit Dauerschuldverhältnissen spricht sich *Riss* dafür aus, die Anforderungen an die Bestimmtheit der negativen Leistungsbeschreibung relativ niedrig anzusetzen; *Riss,* Zur Abdingbarkeit der Erhaltungspflicht des Vermieters im Verbrauchergeschäft, wobl 2002, 345.

74 Vgl *Krejci* in *Rummel*[3] KschG § 9 Rz 8.

cken beigelegt und daher nicht Vertragsinhalt, so ist nur für die gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften einzustehen. Die besseren Werte sind nicht geschuldet, weshalb ihr Fehlen auch keinen Mangel darstellt.

Anders wiederum ist die Situation, wenn die Werte des Energieausweises Vertragsinhalt werden, die Gewährleistung dafür aber ausdrücklich ausgeschlossen wird. Darin wäre ein Verstoß gegen § 9 KSchG zu erblicken.

In diesem Zusammenhang kommt auch das Verbot ins Spiel, § 9 KSchG zu umgehen: Gehen etwa **energietechnisch günstige Eigenschaften in den Vertrag konkludent ein,** dann kann eine Beilage des Energieausweises zu Informationszwecken die günstigen Eigenschaften, die sich in diesem widerspiegeln, nicht ausschließen. Konkludent vereinbart können energietechnische Eigenschaften zB durch das Vorliegen einer bestimmten Bauart, spezieller Heizsysteme oder eines äußeren Eindrucks (zB Niedrigenergiehaus) sein. Ob Eigenschaften konkludent vereinbart sind, muss im Einzelfall ermittelt werden, ein höherer Preis kann aber jedenfalls als Indiz gelten.

Liegen aber keine besonderen Indizien bestimmter energetischer Eigenschaften vor und wird der Energieausweis einem Konsumenten nur zu Infozwecken vorgelegt, so ist es nicht haltbar, darin einen indirekten Gewährleistungsausschluss zu erblicken. Konsequent fortgedacht würde diese Ansicht nämlich bedeuten, dass die Werte aus dem Energieausweis immer Eingang in Verbraucherverträge finden müssten. Dazu sind mE die gesetzlichen Anhaltspunkte aus dem EAVG zu schwach.

Für die gewöhnlichen energietechnischen Eigenschaften, die von den Parteien nicht ausdrücklich ausgeschlossen wurden (Dichtheit der Fenster, Feuchtigkeitseintritt), ist allerdings zu haften. Auch vermag mE der nur zu Informationszwecken beigelegte Energieausweis keine Leistungsbeschreibung dahingehend zu bewirken, dass den gewöhnlich voraussetzten Eigenschaften etwa abbedungen wäre. Die Beilage „zu Informationszwecken“ ist daher wohl auch für den Verkäufer nicht der „Weisheit letzter Schluss“.

1.3.1.3 Deutschland

In Deutschland bestehen unterschiedliche Auffassungen darüber, ob die Daten aus dem Energieausweis Vertragsbestandteil werden.

Die hA[75] vertritt die Ansicht, dass der Energieausweis nicht Vertragsbestandteil wird. Es wird zB angeführt, dass allein das Hervorheben der energetischen Qualität noch keine

---

[75] *Onischke/Feldmann/Hopfensperger,* Der Energieausweis für Gebäude, (2007) 94 ff: „Aus der Pflicht des Vermieters, den Energieausweis zugänglich zu machen, folgt kein automatischer Erklärungswille des Vermieters, die im Energieausweis beschriebene energetische Qualität zum Inhalt des Mietverhältnisses zu machen.“; *Horst,* Wohnungs- und nachbarrechtliche Folgefragen des Energiepasses, NZM 2008 145 (145). Der Energieausweis wird nicht zum Vertragsinhalt, auch wenn er bei Neuvermietung auf Anforderung zugänglich gemacht werden muss. Daher auch keine rechtlich zugesicherte Eigenschaft; *Schmidt,* Energieeffizienz im Mietrecht: Der neue Energieausweis, ZUR 2008, 463 (467). Eine Einbeziehung in den Kauf- oder Mietvertrag ist möglich durch eine Beschaffenheitsvereinbarung oder durch die Zusicherung der energetischen Qualität der Mietsache. Eine Zusicherung ist nur dann anzunehmen, wenn der Vermieter in vertraglich bindender Weise verspricht, unbedingt für die dokumentierte energetische Ausstattung einstehen zu wollen, was dann anzunehmen sein wird, wenn der Energieausweis dem Mietvertrag beigefügt wird.

Zusicherung der energetischen Beschaffenheit bewirke.[76] Weiters wird vorgebracht, dass § 16 Abs 2 EnEV (Energieeinsparverordnung) eine Informationspflicht statuiere, die es dem Bestandnehmer ermöglichen soll, die energetischen Eigenschaften bei der Entscheidung über eine Inbestandnahme zu berücksichtigen.[77] Jedenfalls werde der Energieausweis nur im Falle der Zusicherung der Eigenschaften[78] oder im Falle einer Beschaffenheitsvereinbarung Vertragsinhalt.

Zur Absicherung des Verkäufers wird daher meist als Praxistipp empfohlen, vorsichtshalber einen Haftungsausschluss für die Richtigkeit der Werte aus dem Energieausweis zu vereinbaren. Es wird geraten, den Energieausweis keinesfalls zu einem Bestandteil des notariellen Vertrags zu machen, weil er so zu einer Beschaffenheitsvereinbarung werden und damit gewährleistungsrechtliche Folgen haben könne.[79]

Eine andere Ansicht[80] geht davon aus, dass es sich bei Energieausweisen zumindest um eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung über die Soll-Anforderungen des Vertragsgegenstandes handle. Ein Indiz für die Einbeziehung als konkludente Beschaffenheitsvereinbarung sei, dass der Energieausweis als Instrument der Entscheidungsfindung diene.

Die Lage in Deutschland unterscheidet sich wesentlich von der in Österreich. Zum einen ist neben dem **bedarfs-** auch ein **verbrauchsorientierter Energieausweis** möglich.[81] § 5 a S 3 EnEG[82] statuiert außerdem, dass Energieausweise lediglich der Information dienen. Weiters ist in Deutschland im Gegensatz zu Österreich nur bloßes Zugänglichmachen des Energieausweises im Rahmen der Vertragsabwicklung erforderlich. Es besteht nur eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Vorlage.[83] Daher wird das Zugänglichmachen von der hA lediglich als **Verpflichtung in öffentlich-rechtlicher Hinsicht** beurteilt, mit der kein Erklärungswille verbunden ist.[84]

1.3.2 Zwischenresümee

In Österreich wird der Energieausweis Vertragsinhalt, wenn kein ausreichender Vorbehalt gesetzt wird.

---

76 Vgl dazu *Sternel,* Energiepass und Gewährleistung, NZM 2006, 495 (497).

77 Vlg *Schmidt,* Energieeffizienz im Mietrecht: Der neue Energieausweis, ZUR 2008, 463 (466).

78 Im Fall, dass der Mieter konkrete Anforderungen an die Mietsache stellt und der Vermieter mit der Beifügung des Energieausweises seine Angaben zur energetischen Qualität belegen will, wird der Vermieter auch für diese Eigenschaften einstehen wollen; *Stangl,* Der Energieausweis nach EnEV 2007 – mietrechtliche Aspekte, ZMR 2008, 14 (21).

79 *Onischke/Feldmann/Hopfensperger,* Der Energieausweis für Gebäude, (2007) 129.

80 *Kamphausen,* Expertenhaftung für mangelhafte Energieausweis nach der neuen EnEV 2009, BauR 2006,1208 ff.

81 Bei einem anlassbezogenen Ausstellungsgrund, also zB einem Verkauf hat der Gebäudeeigentümer ein Wahlrecht zwischen einem Energiebedarfsausweis und einem Energieverbrauchsausweis. Allerdings gibt es hier eine Ausnahme: Ab dem 1. 10. 2008 ist für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen und für die Bauantrag vor dem 1. 11. 1977 gestellt worden ist, ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Bei Neubauten muss jedenfalls ein Bedarfausweis erstellt werden.

82 Die Umsetzung der GebäudeRL erfolgte in Deutschland in erster Linie im Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und der Energieeinsparungsverordnung (EnEV).

83 Vgl *Stangl,* Der Energieausweis nach EnEV 2007 – mietrechtliche Aspekte, ZMR 2008, 14 (20).

84 Vgl *Stangl,* Der Energieausweis nach EnEV 2007 – mietrechtliche Aspekte, ZMR 2008, 14 (21).

1.4 Überblick über die zivilrechtlichen Rechtsfolgen

1.4.1 Verhältnis Verkäufer – Käufer

Im Verhältnis des Verkäufers zum Käufer kommt die Geltendmachung von Willensmängeln, von Gewährleistungsbehelfen und Schadenersatzansprüchen in Frage.

1.4.1.1 Willensmängel

Ein **Irrtum** ist eine Fehlvorstellung von der Wirklichkeit und als solche in Folge eines fehlerhaften Energieausweises leicht denkbar. Nicht jeder Irrtum ist beachtlich. So berechtigen nur Erklärungs- und Geschäftsirrtümer, nicht aber Motivirrtümer zu einer Anfechtung oder Anpassung des Rechtsgeschäfts. Ein Irrtum über wertbildende Faktoren (zB Eigenschaften der Kaufsache) ist allerdings ein **Geschäftsirrtum.** Ein Irrtum über die energietechnischen Eigenschaften eines Gebäudes wird man zu einem Irrtum über die wertbildenden Eigenschaften zählen, weil in aller Regel ein energieeffizientes Gebäude einen höheren Wert hat als ein Gebäude mit einem hohen Energieverbrauch.

Gem **§ 871 Abs 2 ABGB** sind Irrtümer über Eigenschaften, über die der Vertragspartner aufgrund gesetzlicher Pflichten hätte aufklären müssen, immer Inhalts- und nicht bloße Motivirrtümer. § 871 Abs 2 ist als Verzahnung des öffentlichen Rechts mit dem Privatrecht anzusehen. Aber auch die Verletzung privatrechtlicher Aufklärungspflichten kann einen beachtlichen Geschäftsirrtum zu Folge haben.[85] Nicht jede Verletzung einer detaillierten Informationspflicht soll zur Anfechtung ausreichen.[86] Bei der Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises handelt es sich aber um eine weitreichende Pflichtverletzung, weil die darin enthaltenen Daten entscheidenden Einfluss auf das Verhalten des Käufers haben können.

Ein **Erklärungsirrtum** liegt vor, wenn die Erklärung, die dem Empfänger zugeht einen anderen Inhalt hat, als der Erklärende wollte. Das wäre denkbar, wenn ein Energieausweis dem Vertrag beigelegt wird, er aber vom Verkäufer nicht als Vertragsbestandteil gedacht war.

Bei einem Energieausweis, der falsche Werte angibt, kann die **Kausalität des Irrtums** für den Vertragschluss fraglich sein. Bei einem Unterangebot an Wohnungen ist es zweifelhaft, ob ein falscher Energieausweis überhaupt kausal für den Vertragsschluss sein kann. UU hätte der Käufer bei Kenntnis der Werte den Vertrag dennoch abgeschlossen. Zudem spielen außerdem andere Faktoren, wie die Lage, eine viel gewichtigere Rolle für den Kauf oder die Inbestandnahme eines Gebäudes, sodass man davon ausgehen muss, dass in vielen Fällen nur gravierende Abweichungen kausal sein werden. Jedoch ist anzunehmen, dass sich dieser Zustand aufgrund erhöhten Energiebewusstseins in der Bevölkerung und steigender Energiepreise ändern kann und wird.

---

85 So mwN *Rummel* in *Rummel*[3] § 871 Rz 14.
86 Vgl *Bydlinski,* Bürgerliches Recht I Allgemeiner Teil[4] (2007) 8/10.

Neben einem bloßen Irrtum kann aber auch eine **Täuschung** vorliegen, wenn der Verkäufer wissentlich einen falschen Energieausweis vorlegt und so den Vertragspartner über die Energieeffizienz täuscht.

1.4.1.2 Gewährleistung

Im Fall der ordnungsgemäßen Vorlage eines Energieausweises findet allgemeines Gewährleistungsrecht Anwendung.[87] Der Verkäufer hat Gewähr zuleisten, wenn er ein **mangelhaftes Gebäude** übergibt. Ein Gebäude ist dann mangelhaft, wenn es nicht dem vertraglich Geschuldeten entspricht. Wird der Energieausweis Vertragsinhalt und weist das Gebäude real eine schlechtere als die ausgewiesene Energieeffizienz auf, kommen Gewährleistungsbehelfe des Käufers in Betracht.

Zunächst ist bei den Gewährleitungsbehelfen an Verbesserung zu denken. Diese müsste in Form einer Sanierung und einer Verbesserung der Energieeffizienz auf das geschuldete Niveau erfolgen. Kann sich der Übergeber in der Praxis auf den unverhältnismäßig hohen Aufwand der Verbesserung berufen oder der Übernehmer darauf, dass es für ihn durch die Arbeiten am Objekt zu erheblichen Unannehmlichkeiten kommt, ist statt der Verbesserung Preisminderung oder Wandlung der einschlägige Rechtsbehelf.[88]

1.4.1.3 Schadenersatz

Beim **Schaden des Käufers** handelt es sich um einen vertraglichen Vermögensschaden aufgrund Vertragsverletzung. Der Schaden kann ua in der Wertminderung des Gebäudes und in den erhöhten Energiekosten liegen.

Der Übernehmer kann grundsätzlich auch den **Mangelschaden** nach § 933 a ABGB fordern. Da das Gebäude mangelhaft ist und der Mangel nicht dem Energieausweis anhaftet, ist Schadenersatz ex contractu anwendbar.[89] Ein Schaden liegt vor, weil das Gebäude aufgrund schlechterer Energieeffizienz einen verminderten Verkehrswert hat. Die Rechtswidrigkeit resultiert aus der vertragswidrigen Übergabe des mangelhaften Objekts.

Wurde ein inhaltlich unrichtiger Energieausweis übergeben, wovon der Übergeber allerdings keine Kenntnis hatte, kommen schadenersatzrechtliche Konsequenzen grundsätzlich nicht in Betracht. Haftungsfolgen sind nur dann denkbar, wenn ein „echter" Garantievertrag vorliegt, wovon aber nur bei Vorliegen besonderer Umstände auszugehen ist[90].

---

[87] Wird nicht oder nicht ordnungsgemäß vorgelegt ist § 5 EAVG einschlägig, der eine Sondergewährleistungsnorm enthält. Es gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Dazu ausführlich *Vonklich* in *Holzapfel/Steixner/Vonkilch,* Energieausweis in der Praxis (2009) 229 ff; vgl auch *Wagner,* Zivilrechtliche Rechtsfragen des Energieausweises – Eine kritische Reflexion des Meinungsstands, RFG 2010/10.

[88] Vgl dazu *Popp,* Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz Die Umsetzung der zivilrechtlichen Teile der Gebäuderichtlinie, wobl 2007, 2 (7); *Altenburger/Gruber,* Der Energieausweis – eine gewährleistungs- und schadenersatzrechtliche Betrachtung, RdW 2008, 566 (568).

[89] Vgl *Altenburger/Gruber,* Der Energieausweis – eine gewährleistungs- und schadenersatzrechtliche Betrachtung, RdW 2008, 566 (569).

[90] Vgl *Altenburger/Gruber,* Der Energieausweis – eine gewährleistungs- und schadenersatzrechtliche Betrachtung, RdW 2008, 566 (569).

Als **Mangelfolgeschaden** kommen die Mehrkosten für den erhöhten Energieverbrauch in Betracht.[91] Aus schadenersatzrechtlicher Sicht kann sich ein Mangelfolgeschaden hinsichtlich der erhöhten Kosten ergeben, die laufend anfallen, weil die im Energieausweis ausgewiesene Energieeffizienz überschritten wird. Der Mangelfolgeschaden darf allerdings nicht doppelt berücksichtigt werden.

1.4.1.4 Sonderkonstellation sog „formell richtiger Energieausweis“

Ein vorgelegter Energieausweis kann trotz formeller Richtigkeit inhaltlich falsch sein.[92] Durch die zulässigen Vereinfachungen bei Bestandgebäuden, kann es zu teilweise sehr **starken Abweichungen von den tatsächlichen Werten** kommen. Bei Vorliegen einer Divergenz zwischen den realen Werten und den Daten aus dem Energieausweis kann es sowohl auf Seite des Käufers als auch auf Seite des Verkäufers, wenn er vertraglich Vorlage und Erstellung schuldet, zu Ansprüchen kommen.

Bescheinigt der Energieausweis dem Gebäude bessere Werte als sie in der Realität vorliegen, sind **Rechtsbehelfe des Käufers** möglich. Denkbar ist die Geltendmachung von Willensmängeln, Gewährleistung und Schadenersatz gegen den Verkäufer. Bzgl allfälliger Schadenersatzansprüche ist festzuhalten, dass dem Verkäufer die Vorlage des „formell richtigen“ Energieausweises idR nicht vorwerfbar ist. Zu bedenken ist aber Folgendes: Die Übergabe des Energieausweises schuldet der Verkäufer. Insofern kann der Sachverständige, der den Energieausweis erstellt, als Erfüllungsgehilfe angesehen werden. Es erfolgt daher eine **Gehilfenzurechnung nach § 1313 a ABGB** und somit muss sich der Verkäufer das Verhalten des Sachverständigen zurechnen lassen. Der Energieausweisbesteller bedient sich des Sachverständigen zur Erfüllung seiner mit dem Vertragsabschluss im Zusammenhang stehenden gesetzlichen Verpflichtung.[93]

Beim formell richtigen Energieausweis sind auch **Ansprüche des Verkäufers gegen den Käufer** denkbar, wenn die aus dem Energieausweis hervorgehenden Werte schlechter sind als die tatsächlichen Werte. Der Verkäufer irrt in diesem Fall über den Geschäftsgegenstand. Als Rechtbehelf gegenüber dem Käufer kommt hier eine Vertragsanfechtung wegen Irrtums bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 871 ABGB[94] in Betracht.

---

[91] Vgl *Wagner,* Zivilrechtliche Rechtsfragen des Energieausweises – Eine kritische Reflexion des Meinungsstands, RFG 2010/10; *Altenburger/Gruber,* Der Energieausweis – eine gewährleistungs- und schadenersatzrechtliche Betrachtung, RdW 2008, 566 (570); *Vonkilch* in *Holzapfel/Steiner/Vonkilch,* Energieausweis in der Praxis (2009) 244.

[92] Zur Fragestellung, was für ein Energieausweis geschuldet ist siehe 1.4.2.2.

[93] **Wird der Energieausweis allerdings nicht anlässlich eines Verkaufes erstellt, sondern ein bereits existierender Energieausweis vorgelegt, so ist die Situation anders gelagert.** Vgl dazu *Wagner,* Zivilrechtliche Fragen des Energieausweises – Eine kritische Reflexion des Meinungsstands, RFG; *Vonkilch* in *Holzapfel/Steiner/Vonkilch,* Energieausweis in der Praxis (2009) 229 ff.

[94] In Betracht käme die Situation, dass dem Käufer die Unrichtigkeit unmittelbar auffallen musste oder ein gemeinsamer Irrtum vorliegt (strittig).

1.4.2 Verhältnis Sachverständiger – Besteller

Eine Haftung des Sachverständigen – also des Energieausweisausstellers – kommt va bei einer Verletzung der Warnpflicht bzw einer Aufklärungspflichtverletzung in Betracht und ferner natürlich bei Berechnungsfehlern.

1.4.2.1 Zurückbehaltungsrecht

Eine Zurückbehaltung des Werklohns ist möglich. Wenn der Besteller ein mangelhaftes Werk übernommen hat und Verbesserung verlangt hat, ist das Entgelt erst nach vollständiger Behebung der festgestellten Mängel fällig. Der Besteller des Energieausweises darf den Werklohn dann zurückbehalten, wenn dieser unrichtig erstattet wurde.[95]

1.4.2.2 Gewährleistung

Der Sachverständige hat bei Vorlage eines mangelhaften Energieausweises dafür gewährleistungsrechtlich einzustehen.

Beim Energieausweis handelt es sich um ein **Werk iSd § 1151 ABGB.** Bei Werkverträgen sind durch den Verweis des § 1167 ABGB die allgemeinen Gewährleistungsregelungen der §§ 922 – 933 b ABGB anwendbar.

Mangelhaft ist der Energieausweis dann, wenn er nicht die vertraglich vereinbarte Qualität aufweist. Primär müssen hier die Standards eingehalten werden, die von der GebäudeRL und den nationalen Rechtsakten inklusive der technischen Normen, auf die verwiesen wird, verlangt werden. Die Anforderungen sind streng zu sehen, va bei europarechtskonformer Interpretation. Jedenfalls muss der Energieausweis auch ohne besondere vertragliche Vereinbarung dazu geeignet sein, einen Vergleich und eine Beurteilung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes zu ermöglichen.[96] Der Energieausweis muss auch die **vertraglich vorausgesetzte Verwendungseignung** aufweisen, va wenn offensichtlich ist, dass er für eine Weiterverwendung erstellt wurde.[97] Der Energieausweis wird zur Vorlage benötigt, um dem Vertragpartner eine bessere Informationen über die energietechnischen Eigenschaften eines Gebäudes zu geben. Ein Energieausweis ist nur dann zur Information geeignet, wenn er der Realität entsprechende Werte liefert. Daher kann ein sog „formell richtiger Energieausweis“ mangelhaft sein. Das bedeutet, dass selbst, wenn ein den Normen entsprechender Energieausweis erstellt wurde, dieser mangelhaft sein kann, wenn er nicht mehr dazu geeignet ist, dem Käufer ein der Realität nahe kommendes Bild über die energietechnischen Eigenschaften zu ermöglichen.

Der Werkunternehmer hat als Fachmann die Pflicht zur Wahrung der Interessen des Bestellers **(Warnpflicht)** und muss daher den Beitrag des Bestellers prüfen.[98] Bei Verletzung dieser vertraglichen (Neben)Pflicht verliert der Unternehmer den Anspruch auf den

---

[95] So grundsätzlich zu Gutachten OGH 19. 9. 1984, 1 Ob 605/84 SZ 57/140 = JBl 1985, 625 *(Iro).*

[96] Vgl zur Lage in Deutschland, die in diesem Punkt aber mit der Lage in Österreich vergleichbar ist *Kamphausen,* Expertenhaftung für mangelhafte Energieausweis nach der neuen EnEV 2009, BauR 2006, 1208 (1211).

[97] Vgl *Kamphausen,* Expertenhaftung für mangelhafte Energieausweise nach der neuen EnEV 2009, BauR 2006, 1208 (1212).

[98] Vgl *Renhahn/Kietaibl* in Schwimann³ § 1168 a Rz 20.

Werklohn bzw hat Gewähr für die mangelhafte Erfüllung zu leisten. Bei Vorliegen eines Verschuldens sind auch noch weitere Schäden zu ersetzen.

1.4.2.3 Schadenersatz

Die Werkerstellung hat vertragsgemäß zu erfolgen. Die speziellen Wünsche und Bedürfnisse müssen aus dem Werkvertrag selbst ableitbar sein und berücksichtigt werden. Bei der Verletzung einer Vertragspflicht wird dem Vertragspartner nur soweit gehaftet, als die Interessen verletzt sind, deren Schutz der Vertrag bezweckt hat. Wenn vorhersehbar war, dass die mangelhafte Erfüllung eines Werkvertrags zu einer mangelhaften Erfüllung späterer Verträge führen wird, ist der aus der Fehlleistung des Werkbestellers resultierende Schaden adäquat.[99]

Gewährleistungs- oder Haftungsansprüche des Vertragspartners führen zu vertraglichen **Regressansprüchen** gegen den Energieausweisaussteller. Schadenersatzrechtliche Folgen können ferner eine schuldhafte Verletzung der Warnpflicht sowie der Vorschlag unwirtschaftlicher Verbesserungsmaßnahmen nach sich ziehen.

Mitverschulden des Energieausweisbestellers kann geben sein, wenn dieser falsche Daten geliefert hat. Dies entbindet den Sachverständigen aber nicht von einer eigenen sorgfältigen Prüfung. Allenfalls kann daran auch eine Warnpflichtverletzung des Sachverständigen anknüpfen, wenn die Daten offenbar untauglich bzw unrichtig sind (§ 1168 a ABGB).[100] Denkbar ist Mitverschulden auch von Seiten eines Dritten, nämlich eines Architekten oder sonstigen Fachmanns, der Pläne zur Verfügung gestellt hat.[101]

Hat der Werkunternehmer eine vertragswidrige Herstellungsart gewählt, haftet er für allfällige daraus resultierende Schäden.[102] Vertragsinhalt ist grundsätzlich ein den einschlägigen Rechtsnormen entsprechender Energieausweis. Wenn der Verkäufer ausdrücklich zu verstehen gibt, einen qualitativ hochwertigen iSv möglichst genauen Energieausweis zu benötigen, ist von Vereinfachungen so weit wie möglich Abstand zu nehmen.

Ein Sachverständiger haftet nach dem Sorgfaltsmaßstab des § 1299 ABGB (§ 1300 erster Satz ABGB), wenn er gegen Belohnung fahrlässig oder vorsätzlich einen nachteiligen Rat aus seinem Fachgebiet erteilt.

Im Rahmen der vertraglichen Haftung hat der Sachverständige für das **Verhalten von Erfüllungsgehilfen** einzustehen. Die schädigende Handlung des Erfüllungsgehilfen muss im inneren Zusammenhang mit der Erfüllung der Verpflichtung stehen. Der Geschäftsherr haftet somit nicht für einen bloß anlässlich oder gelegentlich der Erfüllungshandlung durch den Gehilfen zugefügten Schaden.[103]

---

[99] OGH 14. 4. 1999, 7 Ob 189/98 i RdW 1999, 584.
[100] Siehe dazu Kap. 1.4.2.4.
[101] *Kamphausen,* Expertenhaftung für mangelhafte Energieausweise nach der neuen EnEV 2009, BauR 2006, 1208 (1211).
[102] OGH 4. 12. 1997, 2 Ob 291/97 a bbl 1998/130.
[103] Vgl *Kremser* in *Attlmayr/Walzel/von Wiesentreu,* Handbuch des Sachverständigenrechts (2006) 7.115.

Im Folgenden wird kurz auf die **Gruppen von Haftungsfällen,** mit denen sich Sachverständige im Rahmen der Erstellung eines Energieausweises konfrontiert sehen können, eingegangen.[104] Ein **Übernahmeverschulden** des Sachverständigen liegt vor, wenn er eine Aufgabe übernimmt, ohne Fachmann zu sein, die wegen der dafür notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen nur von einem Fachmann durchgeführt werden kann.[105] Wer eine Tätigkeit übernimmt, die Fachkunde erfordert, muss die dazu erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten besitzen sowie über die betreffenden Vorschriften informiert sein. Bei Fehlen der erforderlichen Kenntnisse kann es demnach auch zu einer Haftung des Sachverständigen kommen. Bei der Erstellung eines Energieausweises kommt es vor, dass der Sachverständige auf die Daten und Informationen, die ihm vom Auftraggeber übermittelt wurden, vertrauen muss und seinen Berechnungen diesen zu Grunde legen muss. Für den Fall der **Unrichtigkeit dieser Daten** haftet der Sachverständige grundsätzlich nicht. Er darf darauf vertrauen, dass die erteilten Informationen in tatsächlicher Hinsicht richtig sind,[106] außer es ergeben sich erhebliche Anhaltspunkte für die Unrichtigkeit und die Unvollständigkeit der erteilten Informationen. § 1168a ABGB spricht von offenbarer Untauglichkeit des Stoffes bzw offenbar unrichtiger Anweisungen. In diesem Fall ist eine Richtigstellung oder Vervollständigung zu verlangen.[107]

Eine **Beschränkung der Haftung** des Sachverständigen ist grundsätzlich möglich. Der Sachverständige kann eine Beschränkung der Haftung vereinbaren. Es ist jedoch umstritten, ob die Haftung für grobe Fahrlässigkeit auch in AGB und Vertragsformblättern ausgeschlossen werden kann.[108]

1.4.2.4 Sonderkonstellation „formell richtiger“ Energieausweis

Es besteht eine Haftung des Sachverständigen, wenn er sich einer zulässigen Berechnungsgrundlage bedient, die zu Werten führt, die von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen (siehe Kap. 1.4.1.4) und ihm das auffallen musste und er den Auftraggeber darüber nicht aufklärt. Er verletzt dabei eine **nebenvertragliche Aufklärungspflicht.**

Voraussetzung für einen **Schadenersatzanspruch gegen den Sachverständigen** ist, dass es diesem vorwerfbar ist, dass der Energieausweis falsche Werte liefert und der Sachverständige das erkennen musste. Im vorliegenden Fall wurde der Energieausweis rechtskonform erstellt. Konnte der Sachverständige nicht erkennen, dass die Werte nicht mit dem realen energietechnischen Zustand des Gebäudes übereinstimmen, kann er nicht belangt werden. Erkannte er oder hätte er erkennen müssen, dass eine Abweichung, die mit der energietechnischen Realität im Widerspruch steht, gegeben ist, verletzt er damit die von ihm zu verlangende Sorgfalt.

Eine Haftung des Sachverständige wäre nur unter dem Gesichtspunkt der **Verletzung von Aufklärungspflichten** denkbar – soweit man es dem Sachverständige als Pflicht

---

[104] Vgl *Kremser* in *Attlmayr/Walzel/von Wiesentreu,* Handbuch des Sachverständigenrechts (2006) 7.120 ff.
[105] *Koziol,* Haftpflichtrecht II² (1984) 182 f.
[106] Vgl *Kremser* in *Attlmayr/Walzel/von Wiesentreu,* Handbuch des Sachverständigenrechts (2006) 7.126.
[107] Vgl OGH 15. 7. 1999, 6 Ob 37/99 f RdW 1999, 714; OGH 29. 1. 1997, 3 Ob 2417/96 d SZ 70/14 = immolex 1997/184.
[108] Vgl *Harrer* in *Aicher/Funk,* Der Sachverständige im Wirtschaftsleben (1990) 195.

auferlegt, bei der Erstellung eines Energieausweises für Bestandgebäude den Auftraggeber darauf hinzuweisen, dass es bei den Werten zu Abweichungen kommen kann.

1.4.3 Verhältnis Sachverständiger – Dritter

Mangels eines Vertrags kämen als deliktische Haftungsansätze im Zusammenhang mit der Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten die allgemeine deliktische Haftung (§ 1295 ABGB), die Haftung für Rat und Auskunft (§ 1300 ABGB), sowie die Schutzgesetzverletzung in Betracht. Maßgeblich ist dabei freilich, dass sich der Ersatz bloßer Vermögensschäden nur im Rahmen des § 1300 ABGB bzw im Rahmen der Schutzgesetzverletzung ergibt.[109] Da im Rahmen dieser Haftungsansätze nur eine eingeschränkte Gehilfenzurechnung stattfindet und auch die Beweislast für sämtliche Anspruchsvoraussetzungen beim Geschädigten liegt, stützen hL und Rsp die Haftung des Sachverständigen zT auf das Instrument des sog Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter, in dessen Rahmen eine Gehilfenzurechnung nach § 1313 a ABGB stattfindet, für bloße Vermögensschäden gehaftet wird und eine Beweislastumkehr für die objektive Sorgfaltswidrigkeit Anwendung findet (§ 1298 ABGB).

Diese **vertragliche Haftung** ist unter der Voraussetzung des Vorliegens eines Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter möglich. Eine Haftung des Sachverständigen gegenüber einem Dritten ist nach dem OGH aber dann **subsidiär,** wenn der Dritte einen deckungsgleichen Anspruch gegen seinen eigenen Vertragspartner hat.[110] Ein deckungsgleicher Anspruch muss den einschlägigen Schaden umfangmäßig abdecken.[111] Begründet wird diese Einschränkung der Anwendbarkeit des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter mit der mangelnden Schutzwürdigkeit des Dritten. Folgt man der sog Subsidiaritätsthese, muss sich der Käufer, dem ein Energieausweis vorgelegt wird (Dritter), vorrangig an seinen Vertragspartner halten. Die sog Subsidiaritätsthese ist in der Lehre aber teils auf Kritik gestoßen.[112]

Die folgenden Ausführungen bedingen, dass man die Subsidiaritätsthese ablehnt bzw, dass kein deckungsgleicher Anspruch vorliegt.[113] Ein **Vertrag mit Schutzwirkung** zugunsten Dritter wird dann bejaht, wenn dem Gutachter bei Vertragschluss bekannt war, dass der Besteller die Interessen Dritter mitverfolgt. Zur Haftungsbegründung reicht es nach der Rsp nicht aus, wenn der Sachverständige abstrakt mit der Weitergabe seines Gutachtens rechnen muss oder wenn ihm bekannt ist, dass sein Gutachten verbreitet werden soll.[114] Eine Schutzwirkung soll also nicht vorliegen, wenn das Gutachten von ei-

---

[109] Letzteres wäre nur der Fall, wenn man die Vorschriften des EAVG als Schutzgesetz zugunsten des Vermögens Dritter (Bestandnehmer/Dritter) deutet. Dies bedürfte freilich noch näherer Erörterung.

[110] Vgl dazu mwN *Reischauer* in *Rummel*[3] § 1295 Rz 32 ff.

[111] Vgl *Reischauer* in *Rummel*[3] § 1295 Rz 32 a.

[112] Vgl mwN *Schmaranzer,* Ausschluss des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter durch unmittelbare vertragliche Ansprüche? Anmerkung zu OGH 26. 8. 2004, 6 Ob 146/04 w JBl 2005, 267.

[113] Grundsätzlich wird eine Schutzwirkung zugunsten Dritter bei einem Vertrag zwischen Geschäftsherren und Gehilfen abgelehnt (Vgl mwN *Reischauer* in *Rummel*[3] § 1295 Rz 32 e). Bei einem selbstständigen Unternehmer werden Schutzwirkungen aber dennoch erwogen. Die Rsp lehnt in dieser Konstellation einen Anspruch aber mit der Begründung des Vorliegens eines (deckungsgleichen) Schadenersatzanspruches gegen den Vertragspartner ab (Vgl mwN *Karner* in KBB[2] § 1313 a Rz 10).

[114] Vgl mit Nachweisen auf die Judikatur *Kremser* in *Attlmayr/Walzel/von Wiesentreu* (Hrsg), Handbuch des Sachverständigenrechts (2006) 7.033.

nem Dritten bloß nachträglich mitbenützt wird, aber ursprünglich für jemanden anderen erstellt wurde.[115] Wenn allerdings offengelegt wird, dass der Rat oder die Auskunft im Interesse Dritter eingeholt wird, besteht wiederum eine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Der Zweck des Gutachtens ist entscheidend.[116]

Ein Energieausweis wird erstellt, um einem Dritten vorgelegt zu werden, damit sich dieser ein besseres Bild vom energietechnischen Zustand des Objekts machen kann. Ein **Energieausweis dient der Information Dritter.** Das geht auch aus den Rechtsgrundlagen hervor und dementsprechend kann es bei der Erstellung eines fehlerhaften Gutachtens zu einer Haftung des Sachverständigen gegenüber einem Dritten kommen.[117]

1.5 Conclusio

Die GebäudeRL hat zu gesetzlichen Änderungen sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene geführt. Eine Harmonisierung auf Landesebene ist zwar offiziell durch den Umstand gescheitert, dass die Art 15 a B-VG Vereinbarung nicht von allen Bundesländern unterzeichnet wurde. In allen Bundesländern, ausgenommen Salzburg, wurde hinsichtlich der an den Energieausweis zu stellenden Anforderungen auf OIB-Normen verwiesen, womit eine **weitgehende Harmonisierung** bewirkt wurde.

Ein fehlerhafter Energieausweis ist nicht im Sinne der GebäudeRL. Daher ist bei den Rechtsfolgen, die sich an einen fehlerhaften Energieausweis knüpfen, daran zu denken, dass diese im Sinne einer europarechtskonformen Interpretation präventiv auf die Vorlage eines qualitativ hochwertigen (und damit möglichst die realen Werte wiedergebenden) Energieausweises hinwirken müssen.

Wie gezeigt wurde, ist die **Einhaltung der Qualitätsanforderungen** für alle Beteiligten aus rechtlicher Sicht von großem Interesse und eine Notwendigkeit, um sich gegen Ansprüche abzusichern. Wer in dieser Hinsicht auf Qualität verzichtet, ist möglicherweise anlässlich eines Verkaufs oder einer Inbestandgabe einem umfassenden Haftungsrisiko ausgesetzt.

Für den Aussteller des Energieausweises ergibt sich ebenfalls ein umfassendes Haftungsrisiko. Bei der Berechnung ist daher nicht nur die Befolgung der einschlägigen Normen zu beachten, sondern auch von zu groben Vereinfachungen Abstand zu nehmen. Der Besteller muss jedenfalls auf mögliche Abweichungen hingewiesen werden.

Die Bandbreite derer, die als qualifiziert zur Erstellung eines Energieausweises angesehen werden, ist groß. Fraglich ist allerdings, ob ihnen auch das geschilderte **Haftungsrisiko,** dem sie sich aussetzen, bewusst ist. Nicht nur die abstrakte Befugnis zur Ausstellung von Energieausweisen ist ausreichend, es müssen auch aufgabenadäquate Fähigkeiten und Kenntnisse vorliegen. Fehlleistungen in Form von mangelhaften Berechnungen sind va aufgrund des Preisdrucks zu befürchten, da günstige Angebote zur Erstel-

---

[115] Vgl *Kremser* in *Attlmayr/Walzel/von Wiesentreu* (Hrsg), Handbuch des Sachverständigenrechts (2006) 7.033.
[116] Vgl mwN *Karner* in KBB² (2007) § 1300 Rz 3.
[117] Vgl auch *Kamphausen,* Expertenhaftung für mangelhafte Energieausweise nach der neuen EnEV 2009, BauR 2006, 1211 (1208), der darauf hinweist, dass der Energieausweis nach seiner Konzeption gerade „drittschützend“ ist.

lung eines Energieausweises auf Kosten einer sorgfältigen Gebäudeaufnahme und damit der Qualität gehen können.

Qualität bei der Erstellung von Energieausweisen wird immer wichtiger, va auch, weil die Anforderungen an den Energieausweis steigen. So steht auf europäischer Ebene die Neufassung der GebäudeRL[118] an, die eine Verschärfung der Anforderungen mit sich bringen wird.

[118] Vorschlag KOM (2008) 780 v 13. 11. 08 für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung).

2. DER ENERGIEAUSWEIS IN DER PRAKTISCHEN UMSETZUNG – EIN ERFAHRUNGSBERICHT, EIN JAHR NACH EINFÜHRUNG

Von Reinhold Bacher

2.1 Einleitung

Neben der Wohnrechtsnovelle 2006 mit ihren weit reichenden Auswirkungen auf das Wohnungseigentumsgesetz sowie das Mietrecht, wurde mit weitaus weniger medialem Echo am 24. 5. 2006 von der damaligen Bundesregierung ein weiteres Gesetz beschlossen, welches in Verbindung mit einer EU-RL den Immobilienmarkt fürderhin wesentlich beeinflussen wird: das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG).

Hintergrund für die neue Gebäude-RL waren die Klimaschutzziele der EU und ihrer Mitgliedstaaten, insb die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden. *„Die Mitgliedstaaten haben Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz neuer und bestehender Gebäude festzulegen, für die Erstellung von Energieausweisen für Gebäude Sorge zu tragen und regelmäßige Inspektionen von Heizkesseln und Klimaanlagen in Gebäuden sicherzustellen.“,* so heißt es bereits in der Überschrift der EU-Homepage (http://europa.eu) zu diesem Themenkreis.

2.2 Energieausweis – was ist das?

Zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden hat das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union mit Datum 4. 1. 2003 die „Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. 12. 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ (EU Energy Performance of Buildings Directive; kurz: EPBD) veröffentlicht. Hintergrund für die neue Gebäude-RL waren die Klimaschutzziele der EU und ihrer Mitgliedstaaten. Auch für Österreich sollte diese RL einen Meilenstein bei der Verbesserung der energetischen Effizienz von neuen und bestehenden Gebäuden setzen. Entsprechend groß war der Handlungsbedarf für die Umsetzung in nationales Recht, welche an sich seit Jänner 2006 Geschichte sein sollte. Tatsächlich dauerte die national Gesetzeswerdung drei Jahre länger. Erst im Jahre 2009 war es soweit und ist nunmehr ein Energieausweis (oftmals auch vollmundig als „Gebäudepass“ bezeichnet) bei Verkauf und Vermietung von Bestandsgebäuden gemäß EAVG und bei der Neuerrichtung bzw Sanierung von Gebäuden vorzulegen.

Gerade der erstgenannte Umstand hat Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, indem beim Verkauf und bei der Vermietung von bestehenden Gebäuden bzw Wohnungen ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorzulegen ist, verbunden mit der Verpflichtung (für den Energieausweis-Aussteller) zur Empfehlung von Verbesserungsmaßnahmen zur Erhöhung der Gesamtenergieeffizienz in Abhängigkeit der Ergebniswerte. Es war daher absehbar, dass das Ergebnis dieses Energieausweises den Wert der Immobi-

lie beeinflusst, wenn man sich vergegenwärtigt, dass auf den jeweiligen Standort einer Immobilie bezogen die Summe aus Mietzins, Energie- und Betriebskosten eine gedeckelte Kontante ist. Dreht man am „Schräubchen“ der Energiekosten und kann diese senken, so ist Potential für eine Mietzins-Steigerung gegeben.

2.2.1 Die Gebäude-Richtlinie

Wie kam es nun zu dieser RL, was will sie bezwecken, was bringt sie mit sich? Die RL besteht aus einer Präambel, 17 Artikeln und einem Anhang.

2.2.1.1 Präambel

In der Präambel wird allgemein festgestellt, dass die Erfordernisse des Umweltschutzes zu beachten sind, eine umsichtige und rationelle Verwendung von Öl, Gas und festen Brennstoffen ratsam ist, eine Steigerung der Energieeffizienz dringend zur Erfüllung der Verpflichtungen laut dem Kyoto-Protokoll erforderlich ist, was nur mit einer CO_2-Reduktion in unserer Gemeinschaft einhergehen kann.

Da die Gebäude mit über 40% am Endenergieverbrauch in der EU verantwortlich sind, soll daher der Energieverbrauch eben dieser gering gehalten werden. Dazu sind Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz bei Neubauten und größeren Sanierungen zu setzen, wozu qualifiziertes und zugelassenes Fachpersonal entsprechende Energieausweise dafür ausstellen soll, welche für Transparenz hinsichtlich der Gesamtenergieeffizienz auf dem Immobilienmarkt sorgen sollen. Dabei soll nicht nur auf die Effizienz der Raumwärmeerzeugung, sondern aufgrund der zunehmenden Verwendung von Klimaanlagen und dem damit einhergehenden Strombedarf auch auf diese technischen Einrichtungen von Gebäuden sowie auf die Beleuchtung geachtet werden.

Um der Verschwendung von Energie Einhalt zu gebieten, sollten Strategien entwickelt werden, die zur Verbesserung des thermischen Verhaltens der Gebäude in der Sommerperiode beitragen. Konkret wird dabei angeführt, dass Techniken der passiven Kühlung und insb jene Techniken, die zur Verbesserung der Qualität des Raumklimas sowie zur Verbesserung des Mikroklimas in der Umgebung von Gebäuden beitragen, weiterentwickelt werden sollen.

2.2.1.2 Ziel (Art 1)

Ziel ist es, die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz in Gebäuden in der Gemeinschaft zu unterstützen. Dazu werden Anforderungen an

- eine Berechnungsmethode der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden,
- die Festlegung von Mindestanforderungen für neue und zu renovierende Gebäude,
- die Erstellung von Energieausweisen für Gebäude
- und die regelmäßige Inspektion von Heizkesseln und Klimaanlagen gestellt.

2.2.1.3 Festlegung einer Berechnungsmethode (Art 3)

Die RL gibt lediglich einen allgemeinen Rahmen für die ganzheitliche, energetische Beurteilung von Gebäuden vor; die Methode zur Berechnung der Gesamtenergieeffizienz

von Gebäuden ist national (oder regional) festzulegen und muss neben Gebäudehülle, Heizungsanlage und Warmwasserversorgung auch Klimaanlage, Belüftung und installierte Beleuchtung berücksichtigen.

2.2.1.4 Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz (Art 4)

Auf Basis dieser Berechnungsmethode müssen die EU-Mitgliedstaaten nun Mindestanforderungen für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden festlegen, wobei zwischen neuen und bestehenden Gebäuden sowie den verschiedenen Gebäudekategorien und Nutzungsarten (klein- bzw großvolumiger Wohnbau, Büro- und Schulbauten, Spitäler, Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe etc) unterschieden werden kann. Bestimmte Gebäudekategorien (Baudenkmäler, Gotteshäuser, zeitlich eingeschränkt genutzte Gebäude ua) können von dieser Regelung ausgenommen werden.

2.2.1.5 Neue Gebäude (Art 5)

Wesentlich ist, dass zukünftig bei Neubauten mit mehr als 1.000 m² Gesamtnutzfläche vor Baubeginn die technische, ökologische und wirtschaftliche Einsetzbarkeit von alternativen Energieversorgungssystemen zu überprüfen ist.

2.2.1.6 Bestehende Gebäude (Art 6)

Auch für Bestandsgebäude (über 1.000 m² Gesamtnutzfläche), die einer umfangreichen Renovierung unterzogen werden, sind Mindeststandards für die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz vorzugeben.

2.2.1.7 Energieausweis (Art 7)

Beim Bau, beim Verkauf oder bei der Vermietung von Gebäuden wird künftig ein Energieausweis vorzulegen sein. Dieser darf nicht älter als 10 Jahre sein, muss also innerhalb dieser Frist wieder erneuert werden. Der Ausweis muss einen Vergleich und eine Beurteilung der Energieeffizienz des Gebäudes möglich machen. Darüber hinaus hat er Empfehlungen für kostengünstige Verbesserungsmaßnahmen zu enthalten. In öffentlichen Gebäuden oder Gebäuden mit hoher Publikumsfrequenz (über 1.000 m² Gesamtnutzfläche) ist der Energieausweis darüber hinaus an einer gut sichtbaren Stelle anzubringen.

2.2.1.8 Inspektion von Heizkesseln (Art 8)

Zur Senkung des Energieverbrauchs und zur Begrenzung der CO_2-Emissionen von Heizungsanlagen sind Heizkessel einer regelmäßigen Inspektion zu unterziehen, wobei hinsichtlich des Umfangs der Inspektion nach Größenklassen und Energieträgern unterschieden wird.

2.2.1.9 Inspektion von Klimaanlagen (Art 9)

Entsprechend der zunehmenden Bedeutung von Klimaanlagen sind künftig auch diese technischen Einrichtungen mit mehr als 12 kW Nennleistung einer regelmäßigen Inspek-

tion zu unterziehen. Ähnlich wie bei den Heizkesseln umfasst die Inspektion ebenfalls die Prüfung des Wirkungsgrads und der Anlagendimensionierung.

2.2.1.10 Unabhängiges Personal (Art 10)

Die Mitgliedstaaten haben dafür zu sorgen, dass die Erstellung dieser Energieausweise, der begleitenden Empfehlungen sowie die Inspektion von Heizkesseln und Klimaanlagen von „unabhängigen qualifizierten und/oder zugelassenen Fachleuten“ durchgeführt werden.

2.2.1.11 Umsetzung (Art 15)

In diesem Art wurde die Umsetzung in nationales Recht innerhalb von drei Jahren gefordert (dies wäre somit der 4. 1. 2006) gewesen (wie tatsächlich in Österreich umgesetzt wurde, siehe Kap. 2.2.2).

2.2.1.12 Anhang

Im Anhang schließlich wird der allgemeine Rahmen für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz vorgegeben, kurzum, welche „Gebäudeteile“ (wie thermische Hülle, Heizungs-, Klima-, Lüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Solarsysteme und Sonnenschutz) in die Berechnung einzufließen haben, und in welche Gebäudekategorien beispielhaft unterschieden werden kann.

2.2.2 Chronologie der Umsetzung der Richtlinie in Österreich

Wohl wissend um die im Art 15 ausgewiesene, sehr ambitionierte und für eine EU-Vorschrift absolut kurze Umsetzungsfrist von drei Jahren waren 2003 und (teilweise auch noch) 2004 die österreichischen Aktivitäten vornehmlich von Lethargie und Nichtstun geprägt. Ab 2004 war Österreich im „Aufwachstadium“, Arbeitsgruppen wurden gebildet, als man feststellte, dass die Bestimmungen der RL größtenteils bautechnische Vorschriften betreffen, die aufgrund unseres Föderalismus-Prinzips Ländersache sind. So ging man daran, die Bauordnungen der Länder zu harmonisieren, was nicht zur Gänze gelang. Die österreichweite Einigung scheiterte an der Frage, ob für den Energieausweis der Heizwärmebedarf eines Gebäudes oder der Transmissionswärmeverlust der Gebäudehülle als Grenzwert herangezogen werden soll. Während Salzburg am so genannten LEK-Wert festhält, haben andere Bundesländer ihren Energieausweisen den Heizwärmebedarf als Kenngröße zugrunde gelegt.

Lediglich die Pflicht zur Vorlage des Energieausweises (in Erledigung des Art 7 der EU-RL) ist Angelegenheit des Zivilrechts und daher Bundessache. Zu diesem Zweck wurde am 24. 05. 2006 im Parlament mit den Stimmen der damaligen Regierungskoalition das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) beschlossen.

Dieses Gesetz regelt, wie die Überschrift schon ausweist, die Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers einen Energieausweis vorzulegen. Hinsichtlich etwaiger Ausnahmen verweist das Gesetz auf anzuwendende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften. Das Gesetz schließt zwar Vereinbarungen, die diese Vorlagepflicht ausschließen oder ein-

schränken, als unwirksam aus, die ursprünglich vorgesehenen Strafbestimmungen im Falle der Nichtvorlage wurden aber nach Intervention wieder aus dem Gesetzestext gestrichen.

Am Beispiel des Bundeslands Niederösterreich stellt sich die Chronologie der Umsetzung kursorisch wie folgt dar:

4. 1. 2003	Veröffentlichung der EPBD durch das Europäische Parlament und den Rat der Europäischen Union.
4. 1. 2006	Ablauf der Frist für die Umsetzung in den Mitgliedsstaaten lt EPBD. Fristverlängerung um 3 weitere Jahre aufgrund der Inanspruchnahme eines Passus gemäß Art 15 EPBD seitens Österreich, wonach im Falle des Vorhandenseins von nicht genügend Fachkräften zum Ablauf der Frist eine Verlängerung derselben möglich ist.
3. 8. 2006	Bundesrechtliche Umsetzung durch Veröffentlichung des EAVG
28. 11. 2008	Nationale landesrechtliche Umsetzung der EPBD durch die 9. Novelle der NÖ Bauordnung 1996 in Bezug auf die Meldepflicht und Überprüfung von Klimaanlagen, die einmalige Überprüfung von Zentralheizungsanlagen, der Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises bei Neubau und Sanierung als Teil des Bauansuchens, die Aushangpflicht bei öffentlichen Gebäuden.
1. 1. 2009	EA-Vorlagepflicht bei In-Bestand-Gabe gemäß EAVG durch Inkrafttreten desselben.
12. 2. 2009	Nationale landesrechtliche Umsetzung der EPBD durch die NÖ Gebäudeenergieeffizienzverordnung 2008 in Bezug auf die Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile unter Verweis auf die bezugnehmenden OIB-RL und Normen.
12. 2. 2009	Nationale landesrechtliche Umsetzung der EPBD durch die 3. Novelle der NÖ Bautechnikverordnung 1997.

2.2.3 Von der OIB-Richtlinie zu den Ö-Normen

Als Grundlage für die erfolgreiche Umsetzung der Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes sowie für die Berechnungsmethode zur Ermittlung einer Gesamtenergieeffizienz-Maßzahl war der Harmonisierungsprozess der Bauvorschriften gedacht. Im Auftrag der Länder tagten beim Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) Arbeitsgruppen mit dem Ziel, die in den Bundesländern sehr unterschiedlichen, technischen Bauvorschriften zu vereinheitlichen und gleichzeitig die Anforderungen der EU-GebäudeRL zu erfüllen. Die harmonisierten Baustandards wurden dabei in sechs OIB-RL festgelegt:

- RL 1 Mechanische Festigkeit und Standsicherheit
- RL 2 Brandschutz

- ► RL 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
- ► RL 4 Nutzungssicherheit
- ► RL 5 Schallschutz
- ► RL 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz

Mit der OIB-RL 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz wurden die Art 3 bis 6 der Gebäude-RL national umgesetzt. Diese RL legt Mindeststandards für die Gesamtenergieeffizienz fest, deren Einhaltung auf Basis einer ebenfalls definierten Berechnungsmethode (OIB-Berechnungsleitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“) überprüft werden.

2.2.3.1 OIB-Berechnungsleitfaden

Quelle und Herzstück jenes Berechnungsverfahrens, das in Österreich nunmehr zur Ausstellung von Energieausweisen zur Verfügung steht, war der OIB-Berechnungsleitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“; Version 2.5 vom 17. 10. 2006. Auf insgesamt 417 Seiten wurde eine Berechnungsmethodik vorgestellt, die das energietechnische Verhalten eines Gebäudes umfassend abbildete. Der Leitfaden orientierte sich prinzipiell an dem CEN Verfahren prEN 13790 zur Berechnung des Heizungs- und Kühlenergiebedarfs von Gebäuden und der deutschen Norm DIN 18599 (Energetische Bewertung von Gebäuden – Berechnung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwarmwasser und Beleuchtung) und hatte folgenden, grundsätzlichen Aufbau:

Abschnitt	Teil
I. Allgemeine Informationen zur Berechnung	
II. Nutzenergiebedarf	A. Heizwärme- und Kühlbedarf
	B. Nutzenergiebedarf der energetischen Luftaufbereitung für Nicht-Wohngebäude
III. Endenergiebedarf	C. Heizenergiebedarf (HEB)
	D. Kühlungsenergiebedarf (KEB) und Endenergiebedarf für Luftförderung
	E. Endenergiebedarf für Beleuchtung
	F. Endenergiebedarf (EEB)
	G. Referenzanlage
IV. Energieausweis	H. Energieausweis Muster
V. Anhang	I. Klimadaten

Abschnitt	Teil
V. Anhang	J. Wärmebrückenkatalog *[ist in den Leitfaden noch aufzunehmen]*
	K. Nutzungsprofile
	L. Vereinfachtes Aufnahmeverfahren *[ist in den Leitfaden noch aufzunehmen]*
	M. Berechnungsmethode für die Bestimmung der spezifischen Energiekennwerte zur Bewertung raumlufttechnischer Anlagen

Tabelle 1: Aufbau Leitfaden energietechnisches Verhalten von Gebäuden
Quelle: OIB- Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden", Version 2.5

Der Inhalt des Leitfadens unterteilte sich in

- Zielsetzungen und Anforderungsprofil des Leitfadens;
- Anwendung des Leitfadens in der Praxis;
- Grundlegender Aufbau des Leitfadens;
- Berechnungsverfahren für den Endenergiebedarf.

Die folgende Abb 1 zeigt graphisch die einzelnen Teile des Leitfadens, wobei zum Verständnis der einzelnen, zu berücksichtigenden Energieaufwendungen und deren Bilanzierung folgende Begriffe wesentlich sind:

Heizwärmebedarf (HWB): Wärme, die den konditionierten Räumen zugeführt werden muss, um die mittlere Innentemperatur einzuhalten.

Kühlbedarf (KB): Wärme, die den konditionierten Räumen entzogen werden muss, um die Solltemperatur der gekühlten Räume (Kühlgrenztemperatur) einzuhalten.

Nutzenergiebedarf (NEB): Rechnerisch ermittelter Energiebedarf, ermittelt an der Systemgrenze des betrachteten Gebäudes, der sich ergibt, wenn das Gebäude mit der im Nutzungsprofil festgelegten Vorgaben konditioniert wird (bestehend aus Heizwärmebedarf, Kühlbedarf, energetische Luftaufbereitung der RLT-Anlage für Kühlen, Heizen, Befeuchten und Entfeuchten, Beleuchtung, Warmwasserbereitung).

Endenergiebedarf (EEB): Energiemenge, die dem Heizsystem und allen anderen energietechnischen Systemen zugeführt werden muss, um den Heizwärmebedarf, den Kühlbedarf sowie die erforderlichen Komfortanforderungen an Belüftung, Beleuchtung, Be- und Entfeuchtung decken zu können.

Heizenergiebedarf (HEB): Jener Teil des Endenergiebedarfs, der für die Heizungs- und Warmwasserversorgung aufzubringen ist.

Primärenergiebedarf (PEB): Energiemenge, die zur Deckung des Endenergiebedarfs benötigt wird, unter Berücksichtigung der zusätzlichen Energiemenge, die in vorgelagerten Prozessketten außerhalb der Systemgrenze „Gebäude" aufgebracht werden muss.

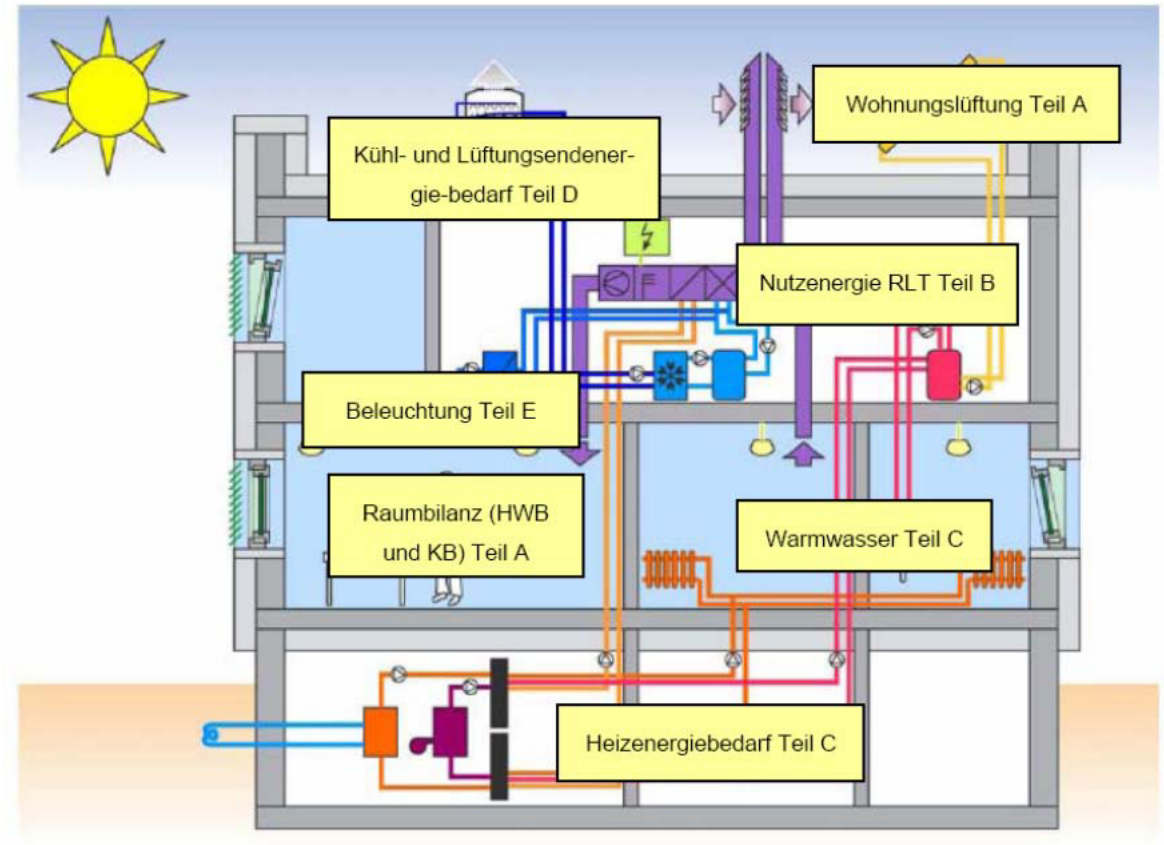


Abbildung 1: Graphische Darstellung des Leitfadens Energietechnisches Verhalten von Gebäuden
Quelle: OIB- Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden", Vers. 2.5

Mit April 2007 wurde der Inhalt des Berechnungsleitfadens in eine Reihe von Normen übergeführt. Im einzelnen sind dies:

ÖNORM B 8110-5: Wärmeschutz im Hochbau – Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile

ÖNORM B 8110-6: Wärmeschutz im Hochbau – Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren – Heizwärmebedarf und Kühlbedarf

ÖNORM H 5055: Energieausweis für Gebäude – Raumheizung und Wassererwärmung

ÖNORM H 5056: Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – Heiztechnik-Energiebedarf

ÖNORM H 5057: Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – Raumlufttechnik-Energiebedarf für Wohn- und Nichtwohngebäude

ÖNORM H 5058: Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – Kühlenergiebedarf

ÖNORM H 5059: Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – Beleuchtungsenergiebedarf

Der Leitfaden in der nun vorliegenden Version definiert sich selbst nur mehr als „technischer Anhang zur OIB-RL 6“, ist auch nur mehr 15 Seiten stark und verweist hinsichtlich der Berechnungsmethode auf die vorzitierten Ö-Normen wie folgt:

Für die Berechnungsmethode sind folgende ÖNORMen heranzuziehen:

	Titel der ÖNORM	Nummer der ÖNORM
Nutzenergiebedarf	Heizwärme- und Kühlbedarf (HWB, KB)	ÖNORM B 8110-6
	Raumlufttechnik-Energiebdarf (RLTEB)	ÖNORM H 5057
Endenergiebedarf	Heiztechnik-Energiebedarf (HTEB)	ÖNORM H 5056
	Kühl-Energiebedarf (KEB)	ÖNORM H 5058
	Beleuchtungs-Energiebedarf (BelEB)	ÖNORM H 5059

Abbildung 2: Übersicht der ÖNORMEN für Berechnugnsmethoden
Quelle: OIB- Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“, Vers. 2.6

Er enthält allgemeine Bestimmungen, die Berechnung des Endenergiebedarfs, sowie das vereinfachte Verfahren und Empfehlungen für bestehende Gebäude.

2.2.3.2 Normen

Im diesem Kap werden die bezughabenden Normen kurz vorgestellt.

2.2.3.2.1 ÖNORM B 8110-5 Wärmeschutz im Hochbau – Teil 5

Hier wird in verschiedene Gebäudearten unterschieden und für jede Nutzungszone wird ein spezifisches Nutzungsprofil hinterlegt, welches den Gebäudetyp rechnerisch abbildet.

Die Einteilung nach Gebäudekategorien (Nutzungsprofile) ist wie folgt:

- Wohngebäude
  - Einfamilienhaus
  - Mehrfamilienhaus
- Nicht-Wohngebäude
  - Bürogebäude
  - Kindergarten und Pflichtschule
  - Höhere Schule und Hochschule
  - Krankenhauser
  - Pflegeheim
  - Pension
  - Hotel
  - Gaststätte

- Veranstaltungsstätte
- Sportstätte
- Verkaufsstätte
- sonstige konditionierte Gebäude

2.2.3.2.2 ÖNORM B 8110-5 Wärmeschutz im Hochbau – Teil 6

Diese Norm definiert die Berechnungsmethode für den Heizwärme- und den Kühlbedarf für Wohn- als auch für Nicht-Wohngebäude.

2.2.3.2.3 ÖNORM H 5055 Energieausweis für Gebäude

Diese Norm ist bei Erstellung eines Energieausweises entsprechend der EPBD anzuwenden, die mit haustechnischen Systemen ausgestattet sind. Ein nach dieser ÖNORM erstellter Energieausweis ermöglicht eine energetische, wirtschaftliche und ökologische Beurteilung des Energiebedarfs während der Nutzungsphase des Gebäudes.

2.2.3.2.4 ÖNORM H 5056 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – Heiztechnik-Energiebedarf

Grundlagen zur Berechnung des Heizenergiebedarfs.

2.2.3.2.5 ÖNORM H 5057 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – Raumlufttechnik-Energiebedarf für Wohn- und Nicht-Wohngebäude

Energieaufwand oder Energiebedarf beim Betrieb von lüftungstechnischen Anlagen.

2.2.3.2.6 ÖNORM H 5058 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – Kühlenergiebedarf

Berechnung der Anlagenverluste mit Hilfe von Wirkungs- und Nutzungsgraden zur Ermittlung des Endenergiebedarfs für Kühlung und Befeuchtung.

2.2.3.2.7 ÖNORM H 5059 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – Beleuchtungsenergiebedarf

Wie möglicherweise bekannt, hat der Energieausweis in Erfüllung des Art 3 der EU-GebäudeRL auch auf die installierte Beleuchtung (in Nicht-Wohngebäuden) und deren Energieeffizienz einzugehen. Diese Norm nimmt nun darauf Rücksicht.

2.2.4 Zur Berechnung selbst

2.2.4.1 Anwendungsfälle des Leitfadens

Für folgende Anwendungsfälle gibt es eine unterschiedliche Handhabung für die Erstellung des Energieausweises:

► **Fall 1:** Baurechtliches Verfahren – Neubau/umfassende Sanierung – Wohngebäude (detailliertes Aufnahmeverfahren)

- **Fall 2 a**: Baurechtliches Verfahren – Neubau/umfassende Sanierung – technisch konditionierte Nicht-Wohngebäude (detailliertes Aufnahmeverfahren)
- **Fall 2 b:** Baurechtliches Verfahren – Neubau/Bestand – natürlich konditionierte Nicht-Wohngebäude (detailliertes Aufnahmeverfahren)
- **Fall 3:** Erstellung des Energieausweises für Wohngebäude im Bestand (vereinfachtes Aufnahmeverfahren)
- **Fall 4 a:** Erstellung des Energieausweises für technisch konditionierte Nicht-Wohngebäude im Bestand (vereinfachtes Aufnahmeverfahren)
- **Fall 4 b:** Erstellung des Energieausweises für natürlich konditionierte Nicht-Wohngebäude im Bestand (vereinfachtes Aufnahmeverfahren)

2.2.4.2 Zonierung von Gebäuden

Die Zuordnung zur Kategorie Wohngebäude erfolgt

- nach der überwiegenden Nutzung;
- falls Zonen einer anderen Nutzung in Summe nicht größer als 50 m² Nettofläche betragen;
- und falls die Zonen anderer Nutzung in Summe nicht mehr als 10% der Brutto-Grundfläche betragen.

Die Zuordnung zu einer Kategorie Nicht-Wohngebäude erfolgt

- ebenfalls nach der überwiegenden Nutzung
- und falls die Zonen anderer Nutzung in Summe nicht mehr als 10% der Brutto-Grundfläche betragen.

Wenn Zonen einer anderen Nutzung in Summe mehr als 10% der Brutto-Grundfläche aufweisen, so ist das Gebäude in unterschiedliche Nutzungszonen zu teilen und eine separate Zuordnung der Gebäudeteile nach Kategorien zu treffen.

2.2.4.3 Ausnahmen

Für manche Gebäude ist es nicht erforderlich, einen Energieausweis vorzulegen. In Niederösterreich werden die Ausnahmen in der NÖ Gebäudeenergieeffizienzverordnung 2008 definiert. Es sind dies:

- Baudenkmäler, die offiziell geschützt sind und wenn die Einhaltung der Anforderungen an Energieeinsparung und Wärmeschutz eine Veränderung von Eigenart und äußerer Erscheinung bedeuten würde;
- Gebäude für Gottesdienst und religiöse Zwecke;
- provisorische Gebäude, dies sind im Regelfall solche mit einer Nutzungsdauer von weniger als zwei Jahren;
- Nutzgebäude mit niedrigem Energiebedarf;
- Wohngebäude, wenn diese weniger als 4 Monate im Jahr genutzt werden;
- frei stehende Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m².

2.2.4.4 Anforderungen an den Heizwärme- und Kühlbedarf

Für alle anderen Gebäude ist ein Energieausweis zu erstellen. Im Falle des Neubaus und/oder der umfassenden Sanierung ist folgender, maximal zulässiger jährlicher Heizwärmebedarf $HWB_{BGF,WG,max,Ref}$ pro m² konditionierter Brutto-Grundfläche in Abhängigkeit der Geometrie (charakteristische Länge l_c) und bezogen auf das Referenzklima gemäß OIB-Leitfaden bisher und zukünftig einzuhalten:

► **Wohngebäude / Neubau**

$HWB_{BGF,WG\ max,Ref} = 26{,}0*(1+2{,}0/l_c)$ max. jedoch 78,0 kWh/m²a

$HWB_{BGF,WG\ max,Ref} = 19{,}0*(1+2{,}5/l_c)$ max. jedoch 66,5 kWh/m²a ab 1. 1. 2010

► **Wohngebäude / Umfassende Sanierung**

$HWB_{BGF,WGsan\ max,Ref} = 34{,}0*(1+2{,}0/l_c)$ max. jedoch 102,0 kWh/m²a

$HWB_{BGF,WGsan\ max,Ref} = 25{,}0*(1+2{,}5/l_c)$ max. jedoch 87,5 kWh/m²a ab 1. 1. 2010

► **Nicht-Wohngebäude / Neubau**

$HWB^*_{V,NWG,max,Ref} = 9{,}0*(1+2{,}0/l_c)$ max. jedoch 27,00 kWh/m³a

$HWB^*_{V,NWG,max,Ref} = 6{,}5*(1+2{,}5/l_c)$ max. jedoch 22,75 kWh/m³a ab 1. 1. 2010

► **Nicht-Wohngebäude / Umfassende Sanierung**

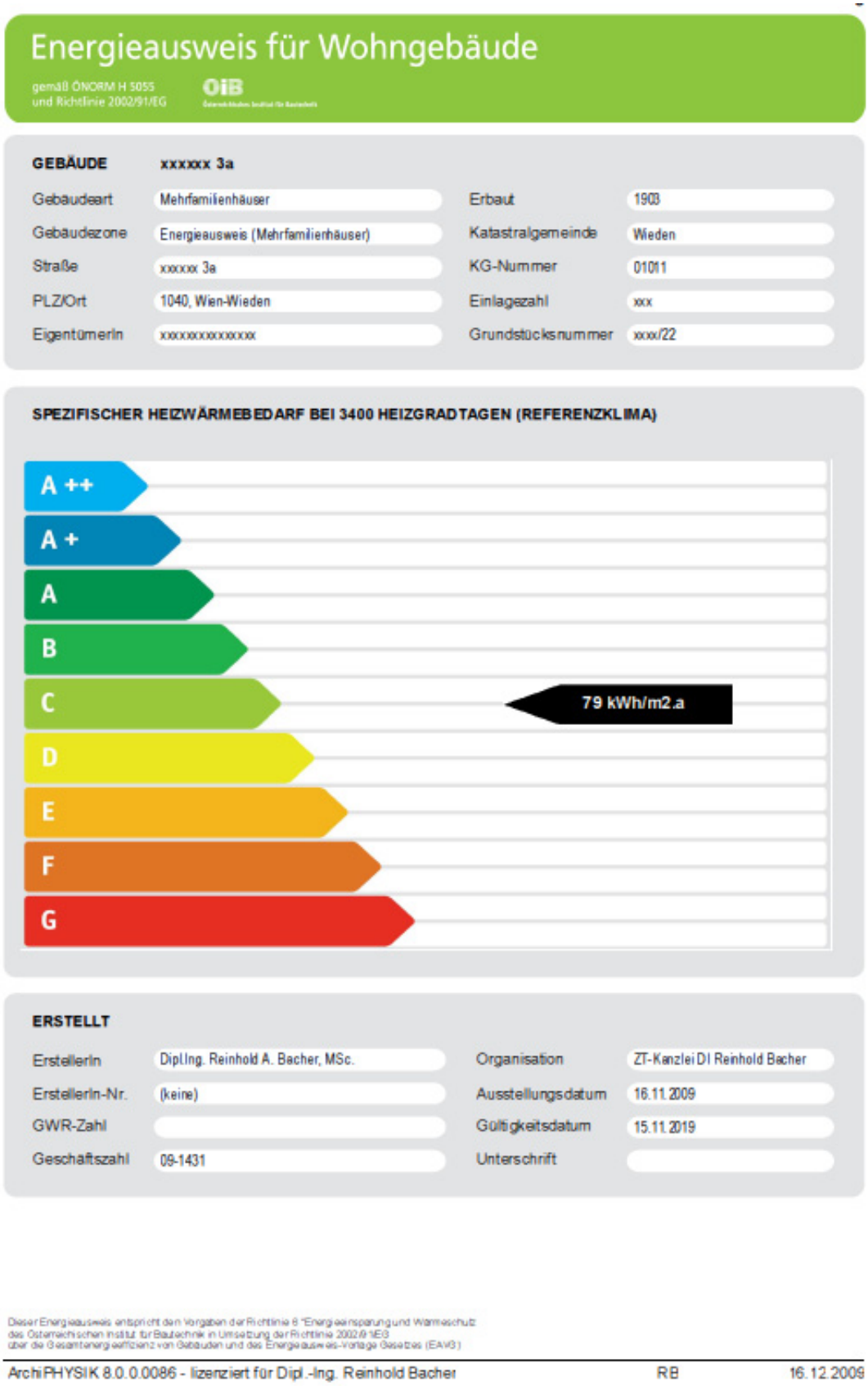
$HWB^*_{V,NWGsan,max,Ref} = 11{,}0*(1+2{,}0/l_c)$ max. jedoch 33,0 kWh/m³a

$HWB^*_{V,NWGsan,max,Ref} = 8{,}5*(1+2{,}5/l_c)$ max. jedoch 30,0 kWh/m³a ab 1. 1. 2010

Für Nicht-Wohngebäude ist entweder die sommerliche Überwärmung gemäß ÖNORM B 8110-3 einzuhalten, wobei die tatsächlichen inneren Lasten zu berücksichtigen sind, oder der maximal zulässige außeninduzierte Kühlbedarf $KB^*_{V,NWG,max}$ bzw $KB^*_{V,NWGsan,max}$ (Nutzungsprofil Wohngebäude) pro m³ Bruttovolumen darf nicht größer als 1,0 kWh/m³a sein.

2.2.5 Energieausweis – das Aussehen

Der Energieausweis ist in zwei Teile geteilt: gemäß OIB-RL 6 ist auf der ersten Seite in der bekannten Form des „Kühlschrank-Pickerls“ der Heizwärmebedarf des Gebäudes (ermittelt auf Basis des Nutzungsprofils Wohngebäude) graphisch dargestellt, auf der zweiten Seite wird – neben anderen energietechnischen und gebäudespezifischen Kenndaten – der Endenergiebedarf ausgewiesen, wobei die erste Seite sowohl für Wohngebäude als auch für Nicht-Wohngebäude ident ist. Lediglich auf der zweiten Ergebnisseite gibt es Unterscheidungen. Nachstehend je ein Beispiel für einen Energieausweis für Wohn- und für Nicht-Wohngebäude:



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OiB

GEBÄUDE xxxxxx 3a

Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser	Erbaut	1903
Gebäudezone	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Katastralgemeinde	Wieden
Straße	xxxxxx 3a	KG-Nummer	01011
PLZ/Ort	1040, Wien-Wieden	Einlagezahl	xxx
Eigentümerin	xxxxxxxxxxxxxx	Grundstücksnummer	xxxx/22

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)

A ++
A +
A
B
C
D
E
F
G

79 kWh/m2.a

ERSTELLT

Ersteller/in	Dipl.Ing. Reinhold A. Bacher, MSc.	Organisation	ZT-Kanzlei DI Reinhold Bacher
Ersteller/in-Nr.	(keine)	Ausstellungsdatum	16.11.2009
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	15.11.2019
Geschäftszahl	09-1431	Unterschrift	

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 8 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage Gesetzes (EAVG)

ArchiPHYSIK 8.0.0.0086 - lizenziert für Dipl.-Ing. Reinhold Bacher RB 16.12.2009

Abbildung 3: Energieausweis für Wohngebäude Vorderseite

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB

GEBÄUDEDATEN	xxxxxxxxx 3a
Brutto-Grundfläche	3.001,05 m2
beheiztes Brutto-Volumen	10.266,61 m3
charakteristische Länge (lc)	3,07 m
Kompaktheit (A/V)	0,33 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,851 W/m2K
LEK-Wert	51 -

KLIMADATEN	
Klimaregion	Nord - außerhalb von Föhngebieten (N)
Seehöhe	173 m
Heizgradtage	3462 Kd
Heiztage	216 d
Norm-Außentemperatur	-11,4 °C
Soll-Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	236.698 kWh/a	78,87 kWh/m2a	244.825 kWh/a	81,58 kWh/m2a		
WWWB			38.338 kWh/a	12,78 kWh/m2a		
HTEB-RH			125.558 kWh/a	41,84 kWh/m2a		
HTEB-WW			13.714 kWh/a	4,57 kWh/m2a		
HTEB			147.123 kWh/a	49,02 kWh/m2a		
HEB			430.286 kWh/a	143,38 kWh/m2a		
EEB			430.286 kWh/a	143,38 kWh/m2a		
PEB						
CO2						

ERLÄUTERUNGEN

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

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

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

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von der hier angegebenen abweichen.

ArchiPHYSIK 8.0.0.0086 - lizenziert für Dipl.-Ing. Reinhold Bacher RB 16.12.2009

Abbildung 4: Energieausweis für Wohngebäude Rückseite

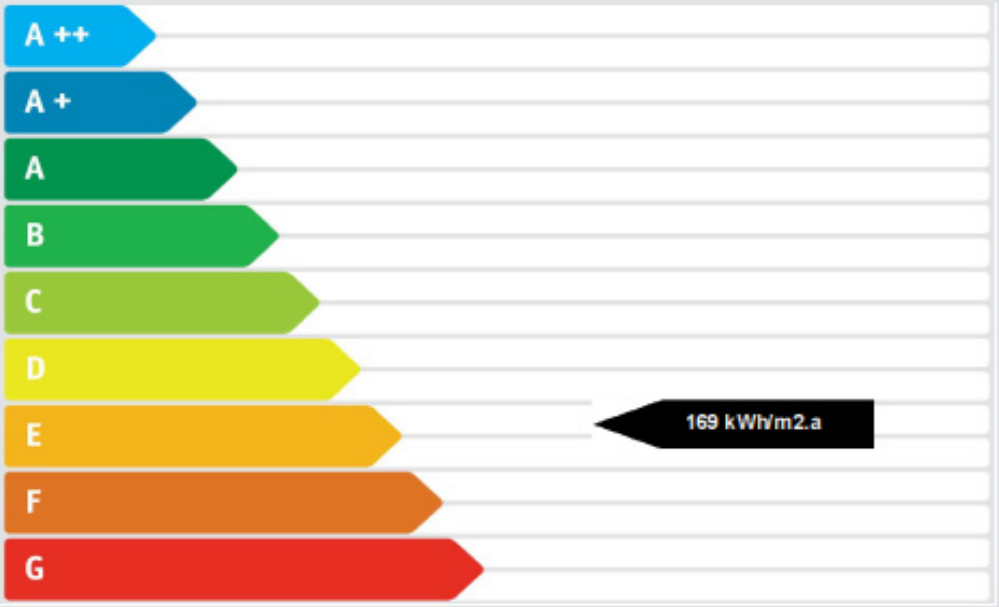
Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

ZT RB

GEBÄUDE	Lerchenfelder Gürtel xx		
Gebäudeart	Veranstaltungsstätten	Erbaut	1950
Gebäudezone	Energieausweis (Veranstaltungsstätten)	Katastralgemeinde	Neulerchenfeld
Straße	Lerchenfelder Gürtel xx	KG-Nummer	01403
PLZ/Ort	1160, Wien-Ottakring	Einlagezahl	8xx
Eigentümerin	xxxx Privatstiftung	Grundstücksnummer	5xx/1

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT			
Erstellerin	Dipl.Ing. Reinhold A. Bacher, MSc.	Organisation	ZT-Kanzlei DI Reinhold Bacher
Erstellerin-Nr.	(keine)	Ausstellungsdatum	09.12.2009
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	08.12.2019
Geschäftszahl	09-1431	Unterschrift	

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 8 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage Gesetzes (EAVG)

ArchiPHYSIK 8.0.0.0086 - lizenziert für Dipl.-Ing. Reinhold Bacher RB 16.12.2009

Abbildung 5: Energieausweis für Nicht-Wohngebäude Vorderseite

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055 und Richtlinie 2002/91/EG

OIB

ZT RB

GEBÄUDEDATEN	Lerchenfelder Gürtel xx
Brutto-Grundfläche	264,45 m2
konditioniertes Brutto-Volumen	1.267,84 m3
charakteristische Länge (lc)	2,55 m
Kompaktheit (A/V)	0,39 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,949 W/m2K
LEK-Wert	65 -

KLIMADATEN	
Klimaregion	Nord - außerhalb von Föhngebieten (N)
Seehöhe	200 m
Heizgradtage	3490 Kd
Heiztage	218 d
Norm-Außentemperatur	-11,2 °C
Soll-Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF Energieausweis (Veranstaltungsstätten)

	Referenzklima		Standortklima		Anforderungen	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB*	44.645 kWh/a	35,21 kWh/m3a				
HWB	61.101 kWh/a	231,05 kWh/m2a	61.985 kWh/a	234,39 kWh/m2a		
WWWB			3.378 kWh/a	12,78 kWh/m2a		
NERLT-h			19.087 kWh/a	72,18 kWh/m2a		
KB*	0 kWh/m3a	0,00 kWh/m3a				
KB			5.273 kWh/a	19,94 kWh/m2a		
NERLT-k			0 kWh/a	0,00 kWh/m2a		
NERLT-d			0 kWh/a	0,00 kWh/m2a		
NE			3.133 kWh/a	11,85 kWh/m2a		
HTEB-RH			13.139 kWh/a	49,69 kWh/m2a		
HTEB-WW			1.004 kWh/a	3,80 kWh/m2a		
HTEB			14.319 kWh/a	54,15 kWh/m2a		
KTEB			0 kWh/a	0,00 kWh/m2a		
HEB			79.682 kWh/a	301,31 kWh/m2a		
KEB			0 kWh/a	0,00 kWh/m2a		
RLTEB			19.087 kWh/a	72,18 kWh/m2a		
BelEB			11.225 kWh/a	42,45 kWh/m2a		
EEB			90.908 kWh/a	343,76 kWh/m2a		
PEB						
CO2						

ERLÄUTERUNGEN

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.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von der hier angegebenen abweichen.

ArchiPHYSIK 8.0.0.0086 - lizenziert für Dipl.-Ing. Reinhold Bacher RB 16.12.2009

Abbildung 6: Energieausweis für Nicht-Wohngebäude Rückseite

2.2.6 Software – Berechnungstools

Eine händische Berechnung dieser Energiekennzahlen ist angesichts der Komplexität von über 400 Formeln und zahllosen Tabellen- und Default-Werten in vertretbarer Zeit illusorisch und macht eine EDV-Lösung unabdingbar.

Es gibt zahlreiche Software-Hersteller, die für sich in Anspruch nehmen, OIB-konforme Berechnungsprogramme anbieten zu können. Voraussetzung dafür ist das positive Durchlaufen eines Validierungsprozesses anhand von Referenzbeispielen gemäß ÖNORM B 8110-6 Beiblatt 1-3 und ÖNORM H 5056 Beiblatt 1-3.

Im Falle von näherem Interesse an verwendbarer Software ist der Verfasser dieses Kapitels gerne bereit, Auskünfte zu den eigenen Erfahrungen in Verbindung mit der am Markt befindlichen Software zu geben.

2.2.7 Energieausweis – Wer darf ihn ausstellen?

Zur Frage, welche Fachleute zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt sind, gibt es mehrere Erlässe vom Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit. Es wird daher im Folgenden versucht[119], die aktuelle Rechtslage übersichtlich darzustellen. Nachstehend sind jene Gruppen von Gewerbetreibenden bzw Selbständigen angeführt, die nach Ansicht des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit befugt sind, Energieausweise auszustellen. Dabei wird der jeweils aktuellste Erlass in Klammer angeführt.

Ziviltechniker (21. 1. 2008, BMWA-91.510/0032-1/3/2007)

Die Ausstellung von Energieausweisen fällt „ex lege“ primär in den Befugnisumfang der Ziviltechniker mit einschlägiger Befugnis,

- insb Zivilingenieure und Ingenieurkonsulenten für
  - Bauingenieurwesen
  - Wirtschaftsingenieurwesen – Bauwesen
  - Technische Physik
  - Verfahrenstechnik
  - Maschinenbau
  - Gebäudetechnik
- und Architekten.

Gewerbetreibende (15. 1. 2008, BMWA-30.599/0009-I/7/2008; 28. 2. 2008, BMWA-30.599/0075-I/7/2008; 27. 5. 2008, BMWA-30.599/0193-I/7/2008; 1. 7. 2008, BMWA-30.599/0235-I/7/2008)

- Baumeister
- Elektrotechnik
- Gas- und Sanitärtechnik
- Heizungstechnik

[119] Stand: Sommer 2008.

- Kälte- und Klimatechnik
- Lüftungstechnik
- Zimmermeister
- Rauchfangkehrer (nur für bestehende Wohngebäude)
- Hafner (nur für 1- und 2-Familienhäuser)
- Techn. Büros – Ingenieurbüros insb auf folgenden Fachgebieten sind qualifiziert und berechtigt, Energieausweise zu erstellen:
  - Technische Physik
  - Bauphysik
  - Maschinenbau
  - Verfahrenstechnik
  - Gebäudetechnik (Installation, Heizungs- und Klimatechnik)
  - Umwelttechnik
  - Elektrotechnik
  - Innenarchitektur (sic! – für bestehende Gebäude)

Weitere, hierzu **Befugte aufgrund landesgesetzlicher Bestimmungen** akkreditierte Prüfstellen (zB gemäß § 118 Abs 5 der Bauordnung für Wien)

Es wird letztlich von der Komplexität des jeweiligen Gebäudes abhängen, welchen Energieausweis-Ausstellers sich der Gebäudeverantwortliche bedienen sollte. So wird es ohne weiteres möglich sein, dass bspw planende Baumeister, Heizungs-, Gas- und Wasserinstallateure für Wohngebäude und nicht konditionierte Nicht-Wohngebäude entsprechende Energieausweise ausstellen können, für haustechnisch komplexe, mit Klimaanlagen ausgestattete Nicht-Wohngebäude wird der Gebäudeverantwortliche gut beraten sein, „unabhängige qualifizierte Fachleute“ (im wahren Sinne des Art 10 der EU-RL) für die Tätigkeit heranzuziehen.

2.3 Energieausweis – Erfahrungen und Ausblicke

Seit 1. 1. 2009 ist der Energieausweis nun auch bei uns Gesetz und spätestens seit diesem Zeitpunkt werden Energieausweise ausgestellt. Dieses Kap schildert die ganz persönlichen, letztlich aber allen seriösen Energieausweis-Ausstellern gleich widerfahrenden Erlebnissen im täglichen Umgang mit den abzuarbeitenden Aufträgen.

2.3.1 Probleme in der Praxis

Es gibt in Österreich ca 1,3 Mio Mietwohnungen, für welche der „kleine“ Energieausweis (dh ohne Berücksichtigung von Kühlung und Beleuchtung) anzuwenden ist, und insgesamt 300.000 Nicht-Wohngebäude, die einen „großen“ Energieausweis (dh mit Berücksichtigung von Kühlung, Raumlufttechnik und Beleuchtung) bedingen.

Die erwartete Anzahl an Energieausweisen ab gesetzlicher Einführung war somit beachtlich: im ersten Jahr wurde mit einer Anzahl von weit über 100.000 Energieausweisen gerechnet – ein riesiges Potential an Arbeit, für die eine Unzahl an Energieausweis-Erstellern bereits die Messer wetzten.

In der Praxis war und ist es dann so, dass im Hinblick auf eine seriöse und OIB-konforme Abarbeitung der Aufträge folgende Probleme auftreten:

- Pläne sind gar nicht oder nur teilweise beim Gebäudeverantwortlichen vorhanden. Es müssen diese daher erst mühsam am Bauamt ausgehoben werden. Zum Teil sind diese aber auch dort nicht vorhanden („in Verstoß geraten“, insb für Vorkriegsbauten).
- Pläne stimmen mit der Realität nicht überein. Das, was der Auftraggeber zur Verfügung stellt oder selbst am Bauamt ausgehoben wird, hat mit der vorgefundenen Realität nichts zu tun. Zubauten sind nicht dokumentiert.
- Die Objektnutzung gemäß der Begehung entspricht nicht der Nutzung laut Konsens.
- Es gibt keine Detailinformationen zur aktuellen Bauphysik.
- Es gibt keine Detailinformationen zur Haustechnik.
- Die OIB-konforme Zonierung bei komplexen Immobilien ist umfangreich und aufwendig.

2.3.2 Energieausweis – Chancen?

Durch die Recherchearbeit der Energieausweis-Aussteller kommt es nolens-volens zu einem Update der Planarchive. Statistische Größen, wie Flächen, Volumina, etc stehen für in der Folge für Immobilen-Benchmarking uä zur Verfügung.

Die Einführung des Energieausweises sorgt bei neuen und bestehenden Gebäuden für eine größere Markttransparenz und setzt höchstwahrscheinlich einen Wettbewerb in Gang, nachdem zukünftig der Umstand der Energiekosten stärker in die Immobilienbewertung eingehen wird. Käufer oder Mieter werden aufgrund der im Energieausweis dargestellten Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes bei der Wahl ihres neuen Domizils bereits die zu erwartenden Heiz- und Warmwasser- sowie die übrigen Energiekosten in ihre Überlegungen einbeziehen können. Der Ausweis wird als „Gütesiegel“ bei Kauf- oder Mietentscheidungen eine zunehmende Bedeutung im Immobilienmarkt erlangen. Immobilien mit hohen Energiekosten werden zukünftig schlechter zu vermieten oder zu veräußern sein. Eigentümer hingegen, die in die energetische Sanierung investieren, werden zukünftig belohnt werden, da sie die gute energetische Qualität ihrer Gebäude durch den Energieausweis verlässlich dokumentieren können.

Inwieweit der Energieausweis in Verbindung mit den begleitenden Verbesserungsvorschlägen bei den Gebäudeverantwortlichen zu Innovations- und Investitionsanreizen in ihren Gebäudebeständen führen wird, dürfte aber maßgeblich von den mit der Investition verbundenen, politischen Rahmenbedingungen abhängen.

Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke werden die wesentlichen, durch den Energieausweis gemäß EU-GebäudeRL vermittelten Informationen, wie

- Heizwärmebedarf (Qualität der Gebäudehülle),
- Endenergiebedarf (verbrauchsorientierter Maßstab) und
- CO_2-Emissionen

zukünftig nicht unberücksichtigt bleiben können und im Verkehrswertgutachten vom Gutachter/Sachverständigen in einer nachvollziehbaren Form darzustellen sein.

2.3.3 Energieausweis – Risken?

Wie ist im speziellen Fall nun die Wirkung des Energieausweises auf bestehende Mietverhältnisse? Können nun etwa Mieter, basierend auf den Feststellungen im Energieausweis Mietminderungsansprüche geltend machen oder den Vermieter zur Herstellung eines energiegünstig(er)en Zustands der Mietsache verpflichten?

Derartige Befürchtungen sind im Wesentlichen unbegründet. Die EU-RL lehrt uns, dass der Energieausweis lediglich der Information dient. Für bestehende Mietverhältnisse darf daher die Einführung des Energieausweises – mit Ausnahme des Rechts des Mieters auf Vorlage desselben (siehe EAVG) keine direkte Auswirkung haben. Der Vermieter sollte allerdings darauf achten, im Zuge der Neuvermietung die Informationen aus dem Energieausweis nicht zum Inhalt des Mietverhältnisses zu machen, ansonsten diese Information als Beschaffenheit der Mietsache vereinbart und damit einklagbar (Mietminderung, Schadenersatz) wäre, falls die Mietsache nicht den im Energieausweis genannten Werten entspricht. Es sollte daher der Vermieter den Energieausweis im Falle der Neuvermietung tunlichst nicht als Anlage zum Vertrag nehmen! Wer ganz sicher gehen will, sollte in den Vertrag eine Klausel aufnehmen, dass der Energieausweis lediglich der Information diene und sein Inhalt nicht Teil der Beschreibung der Mietsache ist (siehe auch Kap. 1.3.1.1).

Sicherlich werden Mieter versuchen, bei Überprüfung der Heizkostenabrechnung diese mit den Angaben im Energieausweis zu vergleichen und die Heizkosten nur bis zu diesem ausgewiesenen Gesamtenergieverbrauch zahlen zu wollen. Aus technischer Sicht geht aber diese Argumentation ins Leere, denn sie berücksichtigt nicht das Mieterverhalten, da der Vermieter keinen Einfluss auf das Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters nehmen kann, durch welches gegebenenfalls Energie verschwendet wird, auch wenn das Gebäude noch so günstige Energie-Kennwerte aufweist. Denn der Energieausweis hat mit der Realität des tatsächlichen Verbrauchs nichts zu tun (siehe auch Kap. 1.4.1.4).

Wenn der Mietgegenstand nicht den aktuellen, bauphysikalischen und heizungstechnischen Regeln der Technik entspricht, keine gesonderte Beschaffenheitsvereinbarung mit dem Mieter geschlossen wurde, so ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Wohnung zur Einhaltung dieser Vorschriften nachzurüsten. Der Mieter kann lediglich erwarten, dass der Mietgegenstand einen Wohnstandard aufweist, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspricht, wobei Alter, Ausstattung und Art des Gebäudes, aber auch die Höhe des Mietzinses zu berücksichtigen ist. Mit den Anforderungen an Neubau-

ten können Altbauten nicht verglichen werden, weswegen daraus die Verpflichtung des Vermieters zur allgemeinen Modernisierung der Wohnung auf den neuesten Stand der Technik nicht abgeleitet werden kann. Allerdings darf der Mieter erwarten, dass die angemietete Wohnung eine Lebensweise zulässt, die (dort) seit Jahrzehnten üblich ist und dem allgemeinen Lebensstandard entspricht. Wenn eine Wohnung beheizbar ist und mit der vorhandenen Heizung ausreichende Temperaturen erzielt werden können, auch wenn der Verbrauch an Heizenergie sehr hoch sein sollte, ist der Standard einer Altbauwohnung gegeben.

Der zukünftige Energieausweis muss Empfehlungen für Verbesserungsmaßnahmen der (Alt)Immobilie beinhalten, eine Modernisierungspflicht des Vermieters in energetischer Hinsicht, die der Mieter erzwingen könnte, besteht aber nicht. Der Vermieter ist lediglich zur Erhaltung der Mietsache verpflichtet.

Ohne Zweifel ist aber bereits absehbar, dass bei der Bestandsimmobilie die Transparenz des Energieverbrauchs einen Einfluss auf den Wert der Immobilie hat. Mieter können bei Anmietung einer Wohnung besser das Verhältnis zwischen Heizkosten und Grundmiete bewerten. Immobilien mit hohen Energiekosten werden zukünftig schlechter zu vermieten sein. Gebäude mit günstigeren Energieeigenschaften und damit geringeren Heizkosten werden daher bei vergleichbarer Lage, Ausstattung und Größe leichter vermietbar sein. Entsprechend werden Käufer bei ungünstiger Gesamtenergieeffizienz nur zur Zahlung eines geringeren Kaufpreises bereit sein. Hier liegen die eigentlichen Risiken des Energieausweises, die zu einer Herabsetzung des allgemeinen Miet- und Kaufpreisniveaus führen können. Denn sind die Energie- und Betriebskosten hoch, wird der mögliche Mietzins geringer sein als im umgekehrten Fall.

2.3.4 Energieausweis – und wie geht's weiter?

Der Energieausweis muss gemäß Art 7 der EPBD Empfehlungen für Verbesserungsmaßnahmen der (Alt)Immobilie beinhalten, eine Modernisierungspflicht besteht aber nicht.

Für umsichtige und vorausschauende Gebäudeverantwortliche ist der Energieausweis aber nicht nur gesetzlich verordneter Selbstzweck, sondern auch Initialzündung, im Hinblick auf eine nachhaltige Senkung der Energiekosten die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes zu verbessern.

Der Beweggrund liegt auf der Hand: bezogen auf einen bestimmten Standort ist die Summe aus Mietzins, Energie- und Betriebskosten eine gedeckelte Konstante, welche der Mieter bereit ist für das Mietobjekt zu bezahlen.

Andererseits ist der Gebäudeverantwortliche mit dem Umstand konfrontiert, dass er zum Zwecke der Energieausweis-Ausstellung den Fachmann ohnehin „ins Haus lassen" muss. Was liegt daher näher, als aus dieser Situation einen Mehrwert zu schöpfen, indem er dies zum Anlass nimmt, sein Gebäude ganzheitlich „durchchecken" zu lassen – quasi eine Art Gesundenuntersuchung für die Immobilie mit besonderen Hinblick auf:

► Wertsteigerung der Immobilie,

- Verbesserung der Energieeffizienz = Senkung der Energiekosten,
- Mietzins-Steigerung.

Welche Leistungen muss er sich dafür einkaufen?

- Eine Analyse des Bestands der Bau- und Haustechnik – die ist bei seriöser Abarbeitung ohnehin Teil der Energieausweis-Erstellung;
- einen Vertrags-Check für Bestands- und Energielieferverträge – wenn ohnehin die Bestandspläne für das Haus herausgesucht erden, dann können auch gleich die Verträge mit dem Elektroversorgungsunternehmen und dem Gaswerk dazu gelegt werden, die womöglich ohnehin seit Abschluss nicht mehr kontrolliert wurden;
- Erstellung des Energieausweises – der wird in Kennzahlenform sagt, wie das Gebäude so „dasteht";
- Vorschläge für Verbesserungsmaßnahmen inklusive Ökologie-Paket – nach dem Art 7 der EPBD sind im Zuge der Energieausweis-Erstellung ohnehin Verbesserungsmaßnahmen bekanntzugeben;
- Aufzeigen des Einsparpotentials bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen – gleichzeitig können dieselben Fachleuten sagen, was das in etwa kosten kann und ob es sich überhaupt rentiert;
- Aussagen zu den steuerlichen Auswirkungen und eventuellen Förderungsmöglichkeiten – inklusive dem Hinweis, wo dise Förderungen lukriert werden können und was bei der Umsetzung steuerlich zu beachten ist;
- eine Neuermittlung des Ertragswerts – und einen Ausblick auf die Mietzinsentwicklung und Betriebskosten in Folge.

Der Gebäudeverantwortliche hält somit zum Schluss eine Entscheidungsvorlage für die zukünftige Bewirtschaftung seiner Immobilie in Händen:

- Ein Maßnahmenpaket hinsichtlich der sinnvollen Investitionen am Gebäude in bau- und haustechnischer Hinsicht;
- Vorschläge zur Einführung eines Energie-Managementsystems für die Immobilie zwecks laufender Kontrolle und Erkennung weiterer Schwachstellen;
- Vorschläge bezüglich erforderlicher und/oder sinnvoller Abänderungen bei Bestands- und Versorgerverträgen;
- eine Auflistung der Fördermöglichkeiten im Falle der Realisierung vorgeschlagener Investitionsmaßnahmen;
- die steuertechnischen Randbedingungen dazu;
- das Einsparpotential unter Berücksichtigung der Amortisationsdauer bei Realisierung dieser Maßnahmen;
- einen Ausblick auf die Mietzinsentwicklung und Betriebskosten in Folge;
- eine Aussage zur Werterhöhung der Immobilie.

2. Der Energieausweis in der praktischen Umsetzung

Dass so eine ganzheitliche Herangehensweise an die Immobilie nicht mehr nur von einem Energieausweis-Fachmann allein möglich ist, sondern ein Expertenteam aus Architekten, Fachkonsulenten, Steuerberater und Immobilien-Sachverständigen notwendig macht, liegt auf der Hand.

3. AUSWIRKUNGEN DES ENERGIEAUSWEISES AUF DEN WERT DER IMMOBILIE

Von Gerhard Stabentheiner

Wenn ein Verantwortlicher, der zum Ausstellen eines Energieausweises befugt ist, über seinen eigenen Tellerrand hinaussieht und mehr anbietet als nur den Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz in Ansehung der Richtlinie 2002/91/EG vom 4. 1. 2003 und wenn der Auftraggeber bereit ist, einen integralen Gebäude-Check durchführen zu lassen, dann kann dies der Startschuss für eine Werterhöhung der Immobilie sein. Was sollte nun dieser Gebäude-Check beinhalten:

- Analyse des Bestands der Bau- und Haustechnik;
- Vertrags-Check für Bestands- und Energielieferverträge;
- Erstellung des Energieausweises gem Gebäuderichtlinie;
- Vorschläge für Verbesserungsmaßnahmen inkl Ökologie-Paket;
- Aussagen zu den steuerlichen Auswirkungen und eventuellen Förderungsmöglichkeiten;
- Aufzeigen des Einsparungspotenzials bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen;
- Neuermittlung des Verkehrswerts.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse hat der Gebäudeverantwortliche folgende Instrumente als Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Bewirtschaftung der Immobilie in Händen:

- Ein Maßnahmenpaket hinsichtlich der sinnvollen Investitionen am Gebäude in bau- und haustechnischer Hinsicht;
- Vorschläge zur Einführung eines Energie- Managementsystems für die Immobilie zwecks laufender Kontrolle und Erkennung weiterer Schwachstellen;
- Vorschläge bzgl. erforderlicher und/oder sinnvoller Abänderungen bei Bestands- und Versorgerverträgen;
- eine Auflistung der Fördermöglichkeiten im Falle der Realisierung vorgeschlagener Investitionsmaßnahmen;
- steuertechnische Randbedingungen dazu;
- das Einsparpotenzial unter Berücksichtigung der Amortisationsdauer bei Realisierung dieser Maßnahmen;
- einen Ausblick auf die Mietzinsentwicklung und Betriebskosten in Folge.

Um eine Aussage zur Werterhöhung der Immobilie durch Vornahme von nützlichen Verbesserungen sowohl in bautechnischer als auch in energetischer Sicht darstellen zu können, wird nachstehend der Begriff **Bauwert eines Gebäudes** näher beschrieben.

3.1 Allgemeines über den Bauwert

Die Ermittlung des Bauwerts des Gebäudes erfolgt aufgrund der üblichen Bewertungsansätze auf Basis der Nutzflächen, wobei bei der Ermittlung der Neuherstellkosten des Gebäudes die Neubaupreise in Abhängigkeit von der Gebäudeausstattung und dem Fertigstellungsgrad zum Ansatz gebracht werden.

Die Fundamentierungskosten und die Kosten der Dachherstellung sind in den Geschosspreisen enthalten.

Um zum Zeitwert des Gebäudes zu gelangen, müssen vom Neuherstellungswert des Gebäudes **Wertminderungen wegen Baumängel** und **Bauschäden** vorgenommen werden. Die Wertminderung wegen **Baualters** wird vom ermittelten gekürzten Herstellungswert des Gebäudes in Abzug gebracht.

Vom Gebäudesachwert sind **Abschläge** wegen **besonderer wertbeeinflussender Umstände** vorzunehmen. Wertbeeinflussende Umstände können durch ungünstige Lageverhältnisse, Beeinträchtigungen durch Immissionen, unorganischer Aufbau der Gebäude und durch einen **verlorenen Bauaufwand** gegeben sein.

Bei der Abminderung infolge des Baualters unterscheidet die Literatur zwischen

- der technischen,
- der allgemein wirtschaftlichen und
- der gewöhnlichen Lebensdauer.

Unter der **technischen Lebensdauer** versteht man jenen Zeitraum, in welchem ein Gebäude bei normaler Bauunterhaltung in seiner wesentlichen Bausubstanz voraussichtlich bestehen kann. Seine Lebensdauer hängt dabei weitgehend von der Konstruktion, der Wahl der Baustoffe, der Bauweise, der Nutzung, der laufenden Instandhaltung ab. Dabei stellt die Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile die Obergrenze der Gesamtlebensdauer dar. Ein Gebäude besteht bekanntlich aus vielen verschiedenartigen Bauteilen, die mehr oder weniger schnell verschleißen. Dabei haben die tragenden Bauteile im allgemeinen eine technische Lebensdauer von mehr als 200 Jahren. Die sich schneller verbrauchenden Bauteile (überwiegend Ausbauelemente) werden entsprechend der zu erwartenden Gesamtlebensdauer des Gebäudes zum Teil mehrmals ausgewechselt.

Werden die jeweiligen Bauteile regelmäßig dann ausgewechselt, wenn sie unbrauchbar geworden sind, ist der technischen Lebensdauer theoretisch keine Grenze gesetzt. Tatsächlich aber endet die technische Lebensdauer eines Gebäudes mit dem Verschleiß eines tragenden Bauteils.

Unter der **wirtschaftlichen Lebensdauer** hingegen versteht man jenen Zeitraum, in dem ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.

Sie ist demnach dann nicht mehr gegeben, wenn die Bewirtschaftungskosten die nachhaltig erzielbaren Mieterträge übersteigen würden. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass Gebäuden ein Wert nur so lange zugemessen werden kann, wie sie

dem Zweck, zu dem sie bestimmt sind, erfüllen. Gebäude, die ihren betrieblichen Zweck auch dann noch erfüllen können, wenn sich die ursprüngliche Zweckbestimmung ändert, werden als Mehrzweckgebäude bezeichnet.

Die **wirtschaftliche Lebensdauer** von Gebäuden ist somit insb abhängig von ihrer Verwendbarkeit und ihrer Zweckbestimmung, von ihrer Lage und ihrer Bedeutung für die Gesamtheit eines Wirtschaftskörpers und dem Verhältnis des Wertes desselben zum Wert des Gebäudes.

Die **gewöhnliche Lebensdauer** schließlich hängt im Wesentlichen von der Bauart, der Bauweise und der Nutzung eines Gebäudes ab. Sie berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die bautechnische als auch die wirtschaftliche Lebensdauer. Da auch die gewöhnliche Gebäudelebensdauer nicht exakt bestimmbar ist, müssen allgemeine Erfahrungssätze – die grundsätzlich der einschlägigen Literatur entnommen werden – heran gezogen werden.

In diesen Zeitbauwerten sind sämtliche baulichen Herstellungen, wie Mauerwerk, Dachkonstruktionen, Dachdeckungen, Spenglerarbeiten, Türen, Fenster, Verglasungen, Beschläge, Fußbodenbeläge, Sanitär- und Elektroinstallationen, Heizungsanlage, bauliche Hilfsanlage usw. enthalten und entsprechend dem Bau- und Erhaltungszustand bewertet.

3.2 Wertminderung infolge des Bau- und Erhaltungszustands

Für die Ermittlung des Gebäudesachwerts ist neben dem Alter des Gebäudes dessen baulicher Zustand von großer Bedeutung. Weist ein Gebäude bauliche Unzulänglichkeiten auf, so können dafür verschiedene Ursachen verantwortlich sein. An erster Stelle steht zunächst der normale Verschleiß des Gebäudes. Es liegt auf der Hand, dass ein normaler, altersbedingter Verschleiß eine Minderung des Gebäudewerts bewirkt.

Dieser Umstand wird bei der **Wertminderung wegen Alters** berücksichtigt. Dabei geht man grundsätzlich davon aus, dass ein Gebäude seiner Zweckbestimmung entsprechend normal genutzt und regelmäßig baulich in wirtschaftlich vertretbarem Maß unterhalten wird.

Manche Gebäude sind jedoch durch Unterbrechung der normalen baulichen Unterhaltung, durch äußere Einwirkungen oder durch bauliche Mängel in ihrem Wert stärker gemindert als dies in der mehr oder weniger schematischen Abschreibung wegen Alters zum Ausdruck kommt. Diese über den üblichen Verschleiß hinausgehende Verschlechterung des Gebäudezustands muss deshalb durch besondere Abschläge berücksichtigt werden.

Baumängel bestehen seit Baubeginn. Sie sind auf mangelhafte Bauausführung zurückzuführen. Dazu gehören zB fehlende Dämmung gegen Schall, Wärme, Kälte, Feuchtigkeit, unzweckmäßige Baustoffe und mangelnde statische Festigkeit. Der Baumangel ist demnach eine Beeinträchtigung des Bauwerks, der durch Fehler bei seiner Errichtung entsteht.

Der **Bauschaden** kann dagegen als Beeinträchtigung des Bauwerks als Folge eines Baumangels oder als Ergebnis gewaltsamer äußerer Einwirkungen definiert werden. Ein Bauschaden entsteht nach Fertigstellung des Gebäudes durch äußere Einwirkungen ua auch infolge vernachlässigter Bauunterhaltung. Dazu gehören insb Erschütterungs-, Bergbau-, Kriegs-, Feuer-, Rauch- und Wasserschäden, Holzerkrankungen und Schäden an einzelnen Teilen infolge Verbrauchs.

Bei der Verkehrswertermittlung sind die begrifflichen Unterschiede zwischen einem Baumangel und einem Bauschaden weniger wichtig. Hier kommt es eigentlich nur darauf an, wie sich etwaige bauliche Mängel und Schäden auf den Gebäudewert auswirken.

Jede Kommune ist angehalten, einerseits eine betriebswirtschaftlich effiziente bzw. ertragreiche Verwaltung ihrer Immobilie zu gewährleisten und andererseits Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu setzen, die langfristig den Bestand der Immobilie sichern und eine Vermietung an Dritte bei Wohn- und Geschäftsimmobilien garantieren.

Wird bei Immobilien, die für kommunale Zwecke bestimmt sind, wie Feuerwehr, Gemeindeamt, Schule, Kindergarten, Bauhof, Veranstaltungszentrum oder Sportanlage der Bauwert der Immobilie bei der Bewertung im Mittelpunkt stehen, so ändert sich diese Ausrichtung, wenn es sich um die Vermietung von **Wohn- oder Geschäftsimmobilien** an Dritte handelt.

Als Verantwortlicher können vielleicht beim Bau eines Feuerwehrhauses, eines Gemeindeamts, einer Schule oder einer anderen, kommunalen Zwecken dienenden Immobilie Fehler gemacht werden, aber es ist einfach, die Verwaltung dieser Immobilien zu administrieren. Dazu muss man keine Mietverträge abschließen, da die Immobilien für den Eigenbedarf der Kommunen bestimmt sind, das ist bei einer Schule, einem Kindergarten, bei einer Feuerwehr und bei einem Gemeindeamt ganz eindeutig.

Eine Gemeinde ist für die Instandhaltung dieser Immobilien verantwortlich, sie kann höchstens von den Mitgliedern der freiwilligen Feuerwehr einige freiwillige Arbeitsstunden einfordern, hat aber kein verbrieftes Recht, dass in ihrem Eigentum stehende Liegenschaften von Dritten erhalten werden. Es wird auch jeder Gemeindebürger verstehen, dass die Kommune dazu verpflichtet ist, diese Immobilien in einer Gemeinde zu haben, sind sie doch ein Garant für die Bildung und Weiterbildung der Jugend, für die Sicherheit in der Gemeinde, für die sportliche Betätigung und für einen reibungslosen Ablauf der Verwaltungsagenden.

Ganz anders ist die Sache dort, wo Immobilien von der Gemeinde errichtet werden und diese, zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses, an Dritte weitergegeben werden. Die Rede ist von Gemeindewohnungen, die – wie besonders in Niederösterreich üblich – mit unbefristeten Mietverträgen an Bürger der Gemeinde vermietet werden. So will man damit einerseits die Einwohner in der Gemeinde halten und den Zuzug neuer Gemeindebürger ermöglichen.

Die wichtigste Aufgabe, die auf den Vermieter zukommt, ist der Abschluss eines Mietvertrags, der auf der einen Seite der Kommune den Wert der Immobilie sichern soll, der

aber andererseits auch dem Sozialauftrag, den eine Kommune zu erfüllen hat, Rechnung tragen soll.

Ist bei der Immobilie, die kommunalen Zwecken dient, der Bauwert jener Wert, um den verkauft werden kann, ist es bei einer Wohnimmobilie der Ertragswert, der im Vordergrund steht und den Verkehrswert der Immobilie ausmacht. So liegt also schon im Mietvertrag der Vermögenswert und die damit verbundene Werterhaltung der Immobilie versteckt.

Die Werterhaltung einer Immobilie wird im Wesentlichen auch durch den Mietvertrag bestimmt. In Niederösterreich werden die Gemeinden in Zukunft verpflichtet, die Vermögenswerte ihrer Immobilien feststellen zu lassen. Es wird dann auch für die Bürgermeister und die Gemeindeverantwortlichen augenscheinlich sein, wie gut oder wie schlecht sie mit den ihnen anvertrauten Ressourcen umgegangen sind. Bei Kommunen, die bereits eine Auslagerung ihrer Immobilien in zu gründende oder bereits bestehende Gesellschaften veranlasst haben und die den Verkehrswert ihrer Immobilie kennen, war das Ergebnis des IST-Standes und die Kostensicherheit bei der Planungsrechnung dann zufriedenstellend, wenn die Verwaltung der Liegenschaft den Vorgaben eines ordentlichen Unternehmers entsprach. Den Gemeinden aber, die nicht nach wirtschaftlichen und unternehmerischen Grundsätzen das ihnen anvertraute Vermögen verwaltet haben, wird es auch in Zukunft schwer fallen, bei ihren Immobilien einen Mehrwert zu generieren.

Eine Analyse, die die **IST-Situation** erarbeitet und eine **Machbarkeitsstudie**, die die **Sinnhaftigkeit** erfahren lässt, zeigen, wie **gut** oder wie **schlecht** mit den Immobilien gearbeitet wurde.

3.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Wenn ein Gebäude seit seiner Errichtung nicht wesentlich verändert und ordnungsgemäß instand gehalten wurde, so wird die Restnutzungsdauer wie folgt ermittelt:

Berechnung: übliche Gesamtnutzungsdauer
– Alter des Gebäudes
= Restnutzungsdauer

Beispiel: übliche Gesamtnutzungsdauer	*80 Jahre*
– Alter des Gebäudes	*30 Jahre*
Restnutzungsdauer	*50 Jahre*

Eine Abweichung von der rechnerischen Ermittlung erfolgt nur dann, wenn besondere Umstände vorliegen, die zu einer Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer führen. Die geschätzte Restnutzungsdauer dient beim **Sachwertverfahren** zur Ermittlung des fiktiven Alters des Gebäudes.

Beim **Ertragswertverfahren** bestimmt die Restnutzungsdauer gemeinsam mit dem Kapitalisierungszinssatz die Höhe des Vervielfältigers, mit dem die Jahresreinerträge kapitalisiert werden.

3.4 Verlängerung der Restnutzungsdauer

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen, wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nichttragenden Teilen (zB Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer zB durch Renovierung und Modernisierung bedeutet, dass sich das Gebäude in einem gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter jüngeren Zustand präsentiert. Das Gebäude verjüngt sich fiktiv um die Anzahl der Jahre der Verlängerung der Restnutzungsdauer. Das Gebäude wird mit einem ähnlichen Gebäude vergleichbar, welches später als das zu bewertende Gebäude errichtet wurde. Das Gebäude erhält dadurch ein sog **fiktives Baujahr.**

Beispiel: *Bewertungsjahr:*	*2010*
übliche Gesamtnutzungsdauer:	*80 Jahre*
Baujahr des Gebäudes	*1940*
Verlängerung der Restnutzungsdauer durch umfassende Modernisierung:	*50 Jahre*
Das fiktive Baujahr somit: tatsächliches Baujahr	*1940*
+ Verjüngungsjahre durch Modernisierung	*50*
fiktives Baujahr	*1990*
Das fiktive Alter des Gebäudes beträgt:	
Bewertungsjahr	*2010*
– fiktives Baujahr	*1990*
fiktives Alter des Gebäudes	*20 Jahre*
Die Restnutzungsdauer beträgt:	
übliche Gesamtnutzungsdauer	*80 Jahre*
– fiktives Alter des Gebäudes	*20 Jahre*
Restnutzungsdauer	*60 Jahre*

Nachstehend werden Gebäudearten und übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren beispielhaft aufgelistet. Vorausgesetzt wird ein ordnungsgemäßer Gebrauch sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes. Im Allgemeinen kann von folgenden Erfahrungswerten über die übliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden ausgegangen werden.

Gebäudeart	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Einfamilienhäuser und Wohngebäude in normaler Bauausführung	80
Einfamilienhäuser und Wohngebäude in einfacher Bauausführung	60 – 80
Fertighäuser auf Holzbasis	40 – 60
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	50 – 80
Geschäftshäuser je nach Standort	40 – 60
Supermärkte	20 – 40
Werk- und Lagerhallen, Fabrikgebäude je nach Ausführung und Brancheneignung	30 – 50
Betriebsgebäude für besondere Industriezweige	10 – 30
Wellblechschuppen, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise	20 – 30
Tankstellen	10 – 20

Tabelle 2: Übersicht Gesamtnutzungsdauer Gebäudearten

Auf den vorderen Seiten wurde die Verlängerung der Restnutzungsdauer durch bauliche Maßnahmen beschrieben. Durch **Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen** kann aber auch der **Wert der Wohnung** erhöht werden, va dann, wenn eine Standardisierung der Wohnung zB durch den Einbau einer Etagenheizung oder durch sanitäre Maßnahmen erfolgt. Der Wert der Wohnung kann auch erhöht werden, wenn zB im Gebäude eine Zentralheizung errichtet wird und die einzelnen Wohnungen an diese angeschlossen werden. Durch die Standardisierung der Wohnung kann bei **freiwilliger Vereinbarung** mit dem Mieter **sofort** – sicher aber bei einer Neuvermietung – ein höherer Mietzins lukriert werden.

***Beispiel**: Wohnung in Niederösterreich mit 80 m² Nutzfläche, bestehend aus Vorraum, Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum und 2 Zimmer, keine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung oder gleichwertige stationäre Heizung.*

Richtwertzins Niederösterreich für eine Normwohnung	*€ 4,85/m² Kat. A*
80 m² x € 4,85 =	*€ 388,–*
Abschlag 25% für fehlende Heizung	*€ 97,– Kat. B*
Summe	*€ 291,–*

Dieses Beispiel zeigt, dass es sich lohnt, Investitionen auch in der Wohnung zu tätigen und so den Wert der Wohnung und damit auch des Gesamtgebäudes zu erhöhen.

3.5 Auswirkungen energetischer Sanierungen auf die Höhe der Betriebskosten

Bei einer energetischen Sanierung eines Objekts, sei es durch Maßnahmen wie der Aufbringung eines Vollwärmeschutzes, eines Fenstertauschs, Isolierung der obersten Geschoßdecke, sei es durch die Überprüfung der Heizanlage, kann der Energieverbrauch gesenkt und damit die Kosten reduziert werden.

Eine fehlerhafte Lüftung in den einzelnen Wohnräumen, eine falsche Bedienung der Heizung und damit verbundene höhere Raumtemperaturen wirken sich negativ auf den Energieverbrauch aus. **Höhere Energiekosten bewirken höhere Betriebskosten.**

Ein präsumtiver Erwerber einer Immobilie wird nicht nur den Verkehrswert des Objekts an Hand des Bauwerts und des Ertragswerts prüfen, sondern auch eine Betriebskostenabrechnung und da im besonderen die Kosten für verbrauchsabhängige Energie näher durchleuchten.

Es liegt auf der Hand, dass Objekte mit hohem Energieverbrauch schwerer zu verkaufen und noch schwerer zu vermieten sind. Dass auch dem Umweltschutz mit einer thermischen Qualität und einer Effizienz der Energiesysteme Rechnung getragen wird, ist nur ein weiterer Mosaikstein im Zusammenspiel zwischen Werterhöhung, Lebensqualität und Umweltbewußtsein.

3.6 Zusammenfassung

Mit dem Energieausweis in der Hand tun sie vielleicht dem Energieausweisvorlage – Gesetz – EAVG genüge. Dieser erhöht jedoch nicht den Wert ihrer Immobilie. Ein integraler Gebäudecheck unter Berücksichtigung nachhaltiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die von einem engagierten Fachmann angedient werden und die Umsetzung der ausgewiesenen Baumaßnahmen durch umsichtige und wirtschaftlich orientierte Gebäudeverantwortliche kann eine Werterhöhung der Immobilie garantieren.Die Erstellung eines langfristigen Sanierungskonzeptes unter Beiziehung ausgewiesener Fachleute könnte den Startschuss für einen zukünftigen Vermögenszuwachs geben.

4. UMSATZSTEUERLICHE ASPEKTE BEI GEBÄUDEINVESTITIONEN DURCH GEMEINDEN

Von Raimund Heiss

4.1 Einleitung

Wenn Gemeinden in Gebäude investieren, werden zumeist große Geldbeträge bewegt. Dies nehmen Gemeinden auch zum Anlass darüber nachzudenken, wie es möglich ist, die in den Rechnungen der bauausführenden Firmen ausgewiesene Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend zu machen und folglich nur mehr die Netto-Investitionskosten finanzieren zu müssen. Maßgeblich für die Vorsteuerabzugsberechtigung der Gemeinde ist, ob die Gemeinde das Gebäude unternehmerisch nutzt. Die unternehmerische Nutzung kann im Rahmen eines Betriebes gewerblicher Art (BgA) durch die Gemeinde erfolgen oder durch eine Vermietung oder Verpachtung.

Dieses Kapitel versucht einen Überblick über die Voraussetzungen eines BgA und die Vermietung und Verpachtung aus umsatzsteuerlicher Sicht zu geben.

4.2 Umsatzsteuer

4.2.1 Allgemeines

Da nur ein Unternehmer Vorsteuern geltend machen kann, ist vorerst zu klären, wann eine Gemeinde Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes (UStG) ist. Gemäß § 2 Abs 3 UStG sind die Gemeinden nur im Rahmen ihrer BgA nach § 2 Körperschaftsteuergesetz (KStG) ausgenommen solche, die gemäß § 5 Z 12 KStG von der Körperschaftsteuer befreit sind, und ihrer land- und forstwirtschaftlichen Betriebe gewerblich oder beruflich tätig.

Durch den Verweis auf § 2 KStG knüpft § 2 Abs 3 UStG an die körperschaftsteuerrechtliche Definition des BgA an. Auch die fiktiven BgA nach § 2 Abs 5 KStG sind deshalb für die Umsatzsteuer zu beachten, jedoch nur hinsichtlich der Verpachtung von Betrieben gewerblicher Art und der Überlassung von Grundstücken von Bedeutung (siehe ausführlich unten Kap 4.2.4). Die Beteiligung an Personengesellschaften vermittelt nach dem Umsatzsteuerrecht keine Unternehmereigenschaft. Die von der Rsp für das Gebiet der Körperschaftsteuer entwickelten Grundsätze sind somit auch für den umsatzsteuerlichen Bereich maßgeblich.

Die Einbeziehung der BgA von Gemeinden in die Umsatzbesteuerung dient vornehmlich dem Grundsatz der Wettbewerbsneutralität und somit dem Zweck der Gleichbehandlung mit privaten Unternehmen. Zusätzlich wird in den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zu § 2 Abs 3 UStG 1972 ausgeführt, dass die Einbeziehung des unternehmerischen Be-

reichs der Gemeinden in die Umsatzsteuer die Kostenneutralität der Umsatzsteuer bei Leistungen der öffentlichen Hand sicherstellen soll.

4.2.2 Betrieb gewerblicher Art nach § 2 Abs 1 KStG

4.2.2.1 Allgemeines

BgA einer Gemeinde ist nach § 2 Abs 1 KStG jede Einrichtung, die

- wirtschaftlich selbständig ist und
- ausschließlich oder überwiegend einer nachhaltigen privatwirtschaftlichen Tätigkeit von wirtschaftlichem Gewicht und
- zur Erzielung von Einnahmen oder im Falle des Fehlens der Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr von anderen wirtschaftlichen Vorteilen und
- nicht der Land- und Forstwirtschaft dient.

Die Absicht, Gewinn zu erzielen, ist nach der ausdrücklichen gesetzlichen Normierung im § 2 Abs 1 vorletzter Satz KStG nicht erforderlich.

4.2.2.2 Einrichtung

Nach der Rsp wird unter Einrichtung der Inbegriff fortdauernder wirtschaftlicher Verrichtungen verstanden, die unter einem einheitlichen Willen auf ein bestimmtes sachliches Ziel gerichtet sind und dadurch in sich wirtschaftlich zusammenhängen und eine funktionelle Einheit bilden. Als Einrichtung ist die Gesamtheit der für die wirtschaftliche Tätigkeit notwendigen personellen und sachlichen Grundlagen zu verstehen. Eine feste örtliche Anlage ist nicht erforderlich.

4.2.2.3 Wirtschaftliche Selbständigkeit

Die Tätigkeit muss sich nach Ansicht der Finanzverwaltung innerhalb der Gemeinde wirtschaftlich herausheben, etwa durch eine besondere Leitung, eigenes Personal, einen geschlossenen Geschäftskreis, eigene Buchführung, eigene Verrechnungsstelle oder einem ähnlichen auf eine Einheit hinweisenden Merkmal.

4.2.2.4 Privatwirtschaftliche Tätigkeit

Nach § 2 Abs 1 KStG muss die Einrichtung zumindest überwiegend einer privatwirtschaftlichen Tätigkeit dienen. Was unter einer privatwirtschaftlichen Tätigkeit zu verstehen ist, wird indirekt durch § 2 Abs 5 KStG bestimmt. Im § 2 Abs 5 KStG wird normiert, dass eine privatwirtschaftliche Tätigkeit dann nicht vorliegt, wenn die Tätigkeit überwiegend der Ausübung der öffentlichen Gewalt dient (Hoheitsbetrieb).

4.2.2.5 Nachhaltigkeit

Nachhaltig ist eine Tätigkeit, wenn mehrere aufeinanderfolgende gleichartige Handlungen unter Ausnutzung derselben Gelegenheit und derselben dauernden Verhältnisse ausgeführt werden (tatsächliche Wiederholung). Auch eine einmalige Tätigkeit kann als nachhaltig angesehen werden, wenn sie auf Wiederholung angelegt ist oder wenn aus

den Umständen auf die Wiederholung oder Fortsetzung dieser Tätigkeit geschlossen werden kann (Wiederholungsabsicht).

4.2.2.6 Wirtschaftliches Gewicht

Die Tätigkeit der Einrichtung muss nach § 2 Abs 1 KStG von wirtschaftlichem Gewicht sein. Nach den Erläuterungen zur Regierungsvorlage sollten durch dieses Erfordernis Bagatellfälle, wie etwa kleine Brückenwaagen oder Gelegenheitsaktivitäten (gesellige Veranstaltungen) von der persönlichen Steuerpflicht ausgenommen werden. Die Rsp hat die Betätigung von einigem wirtschaftlichen Gewicht mit der Umsatzgrenze des § 21 Abs 6 UStG 1972 von 40.000 Schilling verbunden.

Das erforderliche wirtschaftliche Gewicht ist nach der Verwaltungspraxis und der ständigen Judikatur des VwGH dann nicht mehr gegeben, wenn die jährlichen Einnahmen aus der jeweiligen Tätigkeit € 2.900,– nicht übersteigen.

Im Allgemeinen wird auf einen längeren überschaubaren Zeitraum abzustellen sein. Das Unterschreiten der Umsatzgrenze begründet auch während der Errichtungs- und Anlaufphase einen BgA, wenn bei voller Aufnahme der Tätigkeit die Einnahmengrenze von 2.900 € regelmäßig überschritten wird. Wenn im Anlaufzeitraum noch nicht feststeht, ob die Einnahmengrenze bei voller Aufnahme der Tätigkeit überschritten werden wird, ist zunächst vom Vorliegen eines BgA auszugehen (vorläufige Veranlagung), wenn das Überschreiten der Einnahmengrenze wahrscheinlich ist.

4.2.2.7 Erzielung von Einnahmen oder anderen wirtschaftlichen Vorteilen

Die Termini „Einnahmen oder andere wirtschaftliche Vorteile“ sprechen die Bandbreite privatwirtschaftlicher Betätigungen vom protokollierten Gewerbebetrieb bis zum reinen Innenbetrieb (Selbstversorgungsbetrieb) an. Die im § 2 Abs 1 KStG erwähnte Vorteilserzielung neben der Einnahmenerzielung soll die Steuersubjekteigenschaft der sog Innenbetriebe von Gemeinden sicherstellen. Die Betriebseigenschaft ist nach den Erläuterungen zur Regierungsvorlage dann anzunehmen, wenn der Eigenbedarfsbetrieb als Konkurrenzbetrieb zu privatwirtschaftlichen Betrieben der Trägerkörperschaft Kosten erspart und damit wirtschaftliche (geldwerte) Vorteile verschafft.

Die Absicht zur Erzielung eines Gewinns wird für das Vorliegen eines BgA einer Gemeinde nach § 2 Abs 1 vorletzter Satz KStG nicht gefordert, sodass ein BgA auch dann vorliegt, wenn Leistungen unter den Selbstkosten erbracht werden.

Auf das Verhältnis von Einnahmen zu Ausgaben kommt es nach Ansicht der Judikatur nicht an. Nur unentgeltlich erbrachte Leistungen erfüllen den Tatbestand der Erzielung von Einnahmen nicht.

4.2.2.8 Einzelfälle

Die Beispiele an Betrieben gewerblicher Art sind mannigfaltig und sollen hier nicht erschöpfend, sondern veranschaulichend dargestellt werden. Voraussetzung ist jeweils, dass die oben beschriebenen Voraussetzungen für einen BgA durch die Tätigkeit vollständig erfüllt sind.

- Bauhof
- Bücherei
- Druckerei
- Eislaufhalle
- Fremdenverkehrsbüro
- Hallen- und Freibad
- Internat und Schülerheim: Internate und Schülerheime, die öffentlichen Schulen oder Schulen mit Öffentlichkeitsrecht (zB land- und forstwirtschaftliche Fachschulen oder Schulen von kirchlichen Orden oder Kongregationen) angeschlossen sind, zählen nach Ansicht der Finanzverwaltung zum Unternehmensbereich des jeweiligen Schulerhalters (Beherbergung und Verpflegung).
- Kindergarten
- Museum
- Nutzungsüberlassung von Aufbahrungshallen, Einsegnungshallen oder Leichenhallen: Bei der Entscheidung, ob eine solche Tätigkeit im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Sonderregelung oder unter den gleichen rechtlichen Bedingungen wie von privaten Wirtschaftsteilnehmern ausgeübt wird, muss auf die nach der maßgeblichen landesgesetzlichen Regelung vorgesehenen Ausübungsmodalitäten und – bei gesetzlich vorgesehener Wahlmöglichkeit zwischen hoheitlicher oder privatrechtlicher Ausgestaltung der Nutzungsüberlassung – auf deren tatsächliche, gesetzeskonforme Umsetzung abgestellt werden. Die Ausübung der Tätigkeit im Rahmen der öffentlichen Gewalt ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn die Ausübung dieser Tätigkeit das Gebrauchmachen von hoheitlichen Befugnissen umfasst.
- Sporthalle
- Tennishalle
- Veranstaltungszentrum

4.2.2.9 Zusammenfassung

Sind alle Voraussetzungen erfüllt, die das UStG für das Vorliegen eines BgA verlangt, liegt eine unternehmerische Tätigkeit bei der Gemeinde vor, die zum Vorsteuerabzug berechtigt. Die Investitionen in Gebäude, die im Rahmen eines BgA genutzt werden, können folglich auf Netto-Preisbasis finanziert werden.

4.2.3 Fiktive Betriebe gewerblicher Art nach UStG

§ 2 Abs 3 letzter Satz UStG normiert, dass bestimmte, taxativ aufgezählte Betätigungen stets als BgA im Sinne des UStG gelten. Bestimmte Betätigungen, die nach § 2 KStG keinen BgA bilden, gelten kraft der ausdrücklichen Bestimmung des § 2 Abs 3 UStG stets als BgA. Man bezeichnet sie als fiktive BgA. Dazu gehören

- Wasserwerke,
- Schlachthöfe,

- Anstalten zur Müllbeseitigung und
- zur Abfuhr von Spülwasser und Abfällen sowie
- die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch Gemeinden.

4.2.4 Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch Gemeinden

4.2.4.1 Allgemeines

Die Vermietung von Grundstücken besteht darin, dass eine Gemeinde als Vermieter eines Grundstücks dem Mieter gegen Zahlung des Mietzinses für eine vereinbarte Dauer das Recht überträgt, das Grundstück so in Besitz zu nehmen, als ob er dessen Eigentümer wäre und jede andere Person von diesem Recht auszuschließen. Die Dauer des Vertragsverhältnisses ist nicht von Bedeutung.

Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken durch Gemeinden gilt auch als unternehmerische Tätigkeit, wenn sie nicht wirtschaftlich herausgehoben bzw nicht von wirtschaftlichem Gewicht ist. Ob eine Vermietung und Verpachtung von Grundstücken im Sinne des § 2 Abs 3 letzter Teilsatz UStG vorliegt, ist danach zu beurteilen, ob ein Bestandvertrag nach § 1090 ABGB gegeben ist. Gebrauchsüberlassungen, die nicht auf Bestandverträgen beruhen, begründen keinen (fiktiven) BgA. Zivilrechtliches Hauptkriterium eines Bestandvertrags ist seine Entgeltlichkeit.

Eine Anerkennung als Bestandverhältnis setzt nach Ansicht der Finanzverwaltung grundsätzlich neben der Deckung der (laufenden oder zeitlich anteiligen) Betriebskosten (§§ 21 bis 24 MRG) ein Entgelt für den Gebrauch des Grundstücks in Form einer jährlichen oder zeitlich anteiligen AfA-Komponente voraus. Als AfA-Komponente pro Jahr sind mindestens 1,5% der Anschaffungs- bzw Herstellungskosten inklusive Grund und Boden einschließlich aktivierungspflichtiger Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen anzusetzen.

Die angesprochene AfA-Komponente stellt nach Ansicht der Finanzverwaltung lediglich eine Messgröße für das erforderliche Mindestentgelt eines anzuerkennenden Bestandverhältnisses dar, sodass weitere ertragsteuerliche Ableitungen zur AfA im Sinne der §§ 7 ff EStG daraus nicht getroffen werden können. Subventionen bzw Zuwendungen im Sinne des § 3 Abs 1 Z 6 EStG kürzen die AfA-Bemessungsgrundlage nicht.

Sind historische Anschaffungs- bzw Herstellungskosten oder Aufwendungen für Großreparaturen nicht mehr bekannt, so ist nach Ansicht der Finanzverwaltung der Wert des Grundstücks im Schätzungswege zu ermitteln, wobei als AfA-Bemessungsgrundlage der gemeine Wert im Sinne des § 10 Bewertungsgesetz herangezogen werden kann. Soweit glaubhaft gemacht werden kann, dass Grund und Boden unentgeltlich erworben wurde, kann dieser außer Ansatz gelassen werden.

Der vermietenden Gemeinde entstandene Drittkosten wie zB Anmietungskosten, Leasingkosten oder Kosten eines Baurechts sind an den Mieter ungekürzt weiter zu verrechnen.

Diese Kriterien sind nach Ansicht der Finanzverwaltung bei jenen Miet- und Pachtverhältnissen zu beachten, die ab 1. 1. 2008 begründet werden. Bestehende Bestandverhältnisse, die bereits vor dem 1. 1. 2008 begründet wurden und den damaligen Umsatzsteuer-Richtlinien entsprochen haben (= zumindest Deckung der laufenden Betriebskosten), werden nach Ansicht der Finanzverwaltung weiterhin als unternehmerische Tätigkeit anerkannt, wenn sie ab dem 1. 1. 2011 an die bestehenden Umsatzsteuer-Richtlinien angeglichen werden.

Bei der Überlassung von Mehrzweckhallen, die üblicherweise nicht ganzjährig, sondern für Einzelveranstaltungen vermietet werden, ist ebenfalls darauf zu achten, dass die Miete die auf die einzelne Benützungseinheit entfallende Höhe erreicht. Wird im Zuge einer Grundstücksüberlassung vom Benutzer ein Entgelt verlangt, das den oben beschriebenen Voraussetzungen nicht entspricht, liegt keine Vermietungstätigkeit im Sinne des § 2 Abs 3 UStG vor. Wenn keine unternehmerische Tätigkeit vorliegt, kann auch kein Vorsteuerabzug in Anspruch genommen werden.

Gebrauchsüberlassungen, die nicht auf Bestandverträgen beruhen, begründen nach Ansicht der Finanzverwaltung keinen (fiktiven) BgA. Die Überlassung einer Dienst- oder Naturalwohnung an einen Beamten oder Vertragsbediensteten einer Gemeinde stellt nach Ansicht der Finanzverwaltung nur dann einen in den Unternehmensbereich fallenden und somit umsatzsteuerpflichtigen Vorgang dar, wenn die Wohnung einem Dienstnehmer zugewiesen wird, der in einem BgA oder einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb der Gemeinde tätig ist.

4.2.4.2 Umsatzsteuerbefreiung

Nach § 6 Abs 1 Z 16 UStG ist die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken von der Umsatzsteuer befreit. Die Überlassung der Nutzung an Geschäftsräumen und anderen Räumlichkeiten aufgrund von Nutzungsverträgen ist als Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken anzusehen. Zum Grundstück gehören auch die mit dem Grund und Boden verbundenen wesentlichen Bestandteile, das sind insbesondere das auf dem Grundstück errichtete Gebäude und Gebäudeteile.

Betriebsvorrichtungen die Bestandteil des Grundstücks sind, sind ausdrücklich von der Steuerbefreiung ausgenommen. Weiters sind nicht befreit:

- die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für Wohnzwecke;
- die Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art die zu einer Betriebsanlage gehören, auch wenn sie wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind;
- die Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen;
- die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Räumlichkeiten oder Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen aller Art. Die Vermietung bzw Nutzungsüberlassung von Räumlichkeiten oder Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen aller Art unterliegt dem Normalsteuersatz. Für die Frage, ob eine vermietete (zur Nutzung überlassene) Räumlichkeit oder Grundfläche tatsächlich dem Abstellen von Fahrzeugen dient, ist

nicht nur die vertragliche Vereinbarung, sondern auch die tatsächliche Nutzung maßgebend.

- die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für Campingzwecke.

4.2.4.3 Option zur Steuerpflicht nach § 6 Abs 2 UStG

Die Gemeinde als Unternehmer kann aber gemäß § 6 Abs 2 UStG einen steuerfreien Umsatz aus der Vermietung von Grundstücken als steuerpflichtig behandeln (Option zur Steuerpflicht). Im Falle der Option zur Steuerpflicht, kommt der Normalsteuersatz (20%) bei der Miete zur Anwendung. Die Gemeinde kann den Vorsteuerabzug aus allen Vorleistungen geltend machen. Optionsberechtigt sind grundsätzlich alle Unternehmer die Umsätze gemäß § 6 Abs 1 Z 16 UStG ausführen.

Die Option kann für jeden einzelnen Umsatz ausgeübt werden. Die Option in die Umsatzsteuer ist an keine besondere Form oder Frist gebunden und ist ebenso wie die Rücknahme der Option bis zur Rechtskraft des Steuerbescheids möglich.

4.2.4.4 Steuersätze bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken

Der Umsatzsteuersatz ist für folgende Vermietungen von Grundstücken mit 10% festgelegt:

- die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für Wohnzwecke, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme;
- die Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen und die regelmäßig damit verbundenen Nebenleistungen (einschließlich Beheizung), wobei als Nebenleistung auch die Verabreichung eines ortsüblichen Frühstücks anzusehen ist, wenn der Preis hiefür im Beherbergungsentgelt enthalten ist;
- die Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für Campingzwecke und die regelmäßig damit verbundenen Nebenleistungen, soweit hiefür ein einheitliches Benützungsentgelt entrichtet wird;
- die Leistung von Personenvereinigungen zur Erhaltung, Verwaltung oder zum Betrieb der in ihrem gemeinsamen Eigentum stehenden Teile und Anlagen einer Liegenschaft, an der Wohnungseigentum besteht und die Wohnzwecken dienen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme.

In allen anderen Fällen beträgt der Steuersatz entweder 0%, wenn die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken umsatzsteuerfrei ist, oder 20%.

4.2.4.5 Zusammenfassung

Sind alle Voraussetzungen erfüllt, die das UStG und die Finanzverwaltung für das Vorliegen eines Vermietungs- bzw Verpachtungsbetriebs verlangt, liegt eine unternehmerische Tätigkeit bei der Gemeinde vor, die zum Vorsteuerabzug berechtigt. Die Investitionen in Gebäude, die vermietet bzw verpachtet werden, können folglich auf Netto-Preisbasis finanziert werden.

4.2.5 Vermietung von Grundstücken durch ausgegliederte Rechtsträger von Gemeinden

4.2.5.1 Allgemeines

Ausgliederungsüberlegungen werden seitens der Gemeinde dann angestellt, wenn in Gebäude zu investieren ist, die der hoheitlichen Nutzung dienen (zB Volksschule) oder die nicht im Rahmen einer Vermietung oder Verpachtung genutzt werden können. Durch die Ausgliederung wird der Grund und Boden mit dem Gebäude auf einen ausgegliederten Rechtsträger übertragen und anschließend vom ausgegliederten Rechtsträger an die Gemeinde umsatzsteuerpflichtig rückvermietet. Der ausgegliederte Rechtsträger führt die Investitionen in das Gebäude durch und macht den Vorsteuerabzug geltend. Somit finanziert der ausgegliederte Rechtsträger auch nur auf Netto-Preisbasis.

Werden Liegenschaften einschließlich der als Einheit dazu gehörenden Betriebsvorrichtungen von Gemeinden in einen eigenen Rechtsträger des Privatrechts (beispielsweise in eine GmbH oder in eine Kommanditgesellschaft) ausgegliedert und wieder an die jeweilige Gemeinde oder an einen Dritten vermietet oder verpachtet, wird ein Miet- oder Pachtverhältnis zwischen dem ausgegliederten Rechtsträger und der Gemeinde oder dem Dritten nach Ansicht der Finanzverwaltung nur unter folgenden Voraussetzungen anerkannt:

- Die Gemeinde ist am ausgegliederten Rechtsträger zu mehr als 50% beteiligt;
- im Rahmen der Ausgliederung wird die Liegenschaft in das Eigentum des ausgegliederten Rechtsträgers übertragen;
- das Entgelt übersteigt die Betriebskosten im Umfang der §§ 21 bis 24 Mietrechtsgesetz zuzüglich einer jährlichen AfA-Komponente.

4.2.5.2 AfA-Komponente

Als AfA-Komponente pro Jahr sind nach Ansicht der Finanzverwaltung mindestens 1,5% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes und der dazugehörigen Betriebsvorrichtungen einschließlich aktivierungspflichtige Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen anzusetzen.

Bei der Übertragung (Ausgliederung) eines bereits bestehenden Gebäudes (einschließlich Betriebsvorrichtung) sind pro Jahr mindestens 1,5% des Wertes anzusetzen, der einkommensteuerrechtlich (ohne § 3 Abs 1 Z 6 EStG) als AfA-Bemessungsgrundlage gilt.

Soweit für die übertragene Liegenschaft kein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden konnte, ist mindestens der gesamte Einheitswert der übertragenen Liegenschaft anzusetzen. Bei Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich aktivierungspflichtige Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen, die dem Erwerber für diese übertragenen Gebäude entstehen, ist zusätzlich eine AfA-Tangente pro Jahr von mindestens 1,5% dieser Kosten bzw Aufwendungen anzusetzen.

Soweit ein Gebäude nur teilweise zum Vorsteuerabzug berechtigt ist (Gebäude beherbergt hoheitliche Volksschule und vorsteuerabzugsberechtigten Kindergarten), ist bei der Ermittlung des für die Berechnung der AfA-Komponente maßgeblichen Wertes eine Aufteilung vorzunehmen. Soweit ein Vorsteuerabzug nicht vorgenommen werden konnte: Ansatz des anteiligen Einheitswerts; soweit ein Vorsteuerabzug in Anspruch genommen werden konnte: Ansatz des anteiligen einkommensteuerlich maßgeblichen Wertes.

Eigenleistungen des Mieters oder Pächters (Gebietskörperschaft) anlässlich der Errichtung oder Sanierung des Gebäudes sind in die Bemessungsgrundlage mit einzubeziehen.

Von den auf diese Weise ermittelten Beträgen dürfen ausgegliederte Rechtsträger von Gemeinden nach Ansicht der Finanzverwaltung neben den Bedarfszuweisungen der Länder nach § 12 Abs 1 Finanzausgleichgesetz 2001 bzw § 11 Abs 1 Finanzausgleichgesetz 2005, die von den Gemeinden an die ausgegliederten Rechtsträger weitergeleitet werden, alle anderen öffentlichen Förderungen (Zuschüsse), die von den Ländern, vom Bund oder von der EU für ein bestimmtes Bauvorhaben gewährt werden, abziehen.

4.2.5.3 Weitervermietung

Die Weitervermietung eines vom ausgegliederten Rechtsträger angemieteten Grundstücks an die jeweilige Gemeinde ist nach Ansicht der Finanzverwaltung steuerrechtlich nur dann anzuerkennen, wenn die dem ausgegliederten Rechtsträger entstandenen Kosten zur Gänze weiterverrechnet werden.

4.2.5.4 Baurecht

Die Einräumung eines Baurechts durch die Gemeinde an den ausgegliederten Rechtsträger mit anschließender Rückmiete oder Rückverpachtung wird steuerrechtlich von der Finanzverwaltung nicht anerkannt.

Die Einräumung eines Baurechts durch einen Dritten an den ausgegliederten Rechtsträger und die anschließende Vermietung bzw Verpachtung an die jeweilige Gebietskörperschaft ist zu einem kostendeckenden Entgelt zulässig.

4.2.5.5 Betriebsvorrichtung

Werden vom ausgegliederten Rechtsträger Gebäude samt Betriebsvorrichtungen neu errichtet bzw angeschafft und in der Folge an die Gemeinde vermietet, können nach Ansicht der Finanzverwaltung die auf die Betriebsvorrichtungen entfallenden Vorsteuerbeträge nur abgezogen werden, wenn diese eine wirtschaftliche Einheit mit dem vermieteten Grundstück bilden (beispielsweise eine Hauptschule mit im Freien befindlicher Sportanlage, Schulpark und internem Parkplatz für den Lehrkörper). Soweit sonstige öffentliche Flächen davon betroffen sind (etwa öffentliche Zufahrtsstraßen oder Parkplätze) ist für diese ein Vorsteuerabzug nicht zulässig, außer sie sind unverzichtbarer Teil eines Gesamtkomplexes (beispielsweise ein Gemeindeamt mit dazugehörigem Parkplatz auf Gemeindegrund).

Die bei einer Vermietung des Grundstücks auf die Betriebsvorrichtungen entfallenden Entgeltsteile fallen nicht unter die Steuerbefreiung des § 6 Abs 1 Z 16 UStG (zwingend Normalsteuersatz in Höhe von 20%).

4.3 Conclusio

Maßgeblich für die Vorsteuerabzugsberechtigung der Gemeinde ist, ob die Gemeinde das Gebäude, in das investiert wurde, im Anschluss unternehmerisch nutzt. Die unternehmerische Nutzung kann im Rahmen eines BgA (siehe oben Kap. 4.2.2) durch die Gemeinde erfolgen oder durch eine Vermietung oder Verpachtung (siehe ausführlich oben Kap 4.2.4).

Erfolgt die Nutzung im Rahmen eines BgA und sind alle Voraussetzungen erfüllt, die das UStG für das Vorliegen eines BgA verlangt, liegt eine unternehmerische Tätigkeit bei der Gemeinde vor, die zum Vorsteuerabzug berechtigt. Die Investitionen in Gebäude, die im Rahmen eines BgA genutzt werden, können folglich auf Netto-Preisbasis finanziert werden.

Erfolgt die Nutzung im Rahmen eines Vermietungs- bzw Verpachtungsbetriebs und sind alle Voraussetzungen erfüllt, die das UStG und die Finanzverwaltung für das Vorliegen eines Vermietungs- bzw Verpachtungsbetriebs verlangt, liegt eine unternehmerische Tätigkeit bei der Gemeinde vor, die zum Vorsteuerabzug berechtigt. Die Investitionen in Gebäude, die vermietet bzw verpachtet werden, können folglich auf Netto-Preisbasis finanziert werden.

Ausgliederungsüberlegungen können dann angestellt werden, wenn in Gebäude zu investieren ist, die der hoheitlichen Nutzung dienen (zB Volksschule) oder die nicht im Rahmen einer umsatzsteuerpflichtigen Vermietung oder Verpachtung genutzt werden können, weil diesfalls durch die nicht-unternehmerische Nutzung kein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden kann. Durch die Ausgliederung wird der Grund und Boden mit dem Gebäude auf einen ausgegliederten Rechtsträger übertragen und anschließend vom ausgegliederten Rechtsträger an die Gemeinde umsatzsteuerpflichtig rückvermietet. Der ausgegliederte Rechtsträger führt die Investitionen in das Gebäude durch und macht den Vorsteuerabzug geltend. Somit finanziert der ausgegliederte Rechtsträger auch nur auf Netto-Preisbasis.

5. THERMISCHE GEBÄUDESANIERUNG – MASSNAHMEN UND FINANZIERUNG

Von Karin Schweyer

5.1 Das Klimaschutzziel – und wie es zu erreichen wäre

Jährlich wiederkehrende Hitzewellen und Dürreperioden sowie eine Zunahme extremer Niederschlagsereignisse in weiten Teilen Europas lassen den Klimawandel zur konkreten Bedrohung auch für Gemeinden in Österreich werden.

Von Jahr zu Jahr steigende Schadenskosten infolge von wetterbedingten Zerstörungen zeigen deutlich, dass vorbeugende Maßnahmen zum Klimaschutz günstiger kommen werden als die Behebung von klimatisch verursachten, wirtschaftlichen, sozialen und Umweltschäden. Darüber hinaus gehen betriebliche und private Klimaschutzmaßnahmen Hand in Hand mit verringerten Energiekosten und einer Erhöhung der Versorgungssicherheit durch den verminderten Import fossiler Energieträger.

Österreichs Treibhausgasemissionen liegen derzeit erheblich über den rechtlich verbindlichen Verpflichtungen des Kyoto-Protokolls – einer Reduktion von 13% bis 2012 gegenüber dem Basisjahr 1990. Statt einer Reduktion um 10,4 Mio Tonnen CO_2, steigerten die Österreicher ihren Treibhausgasausstoß bis 2006 um 11,9 Mio Tonnen.

Die Klimastrategie, von der Bundesregierung zur Erreichung der Ziele des Kyoto-Protokolls entwickelt, beschreibt entsprechende Maßnahmenpakete zur Erreichung der Teilziele in den wichtigsten Wirtschaftssektoren: Energieerzeugung (Strom, Wärme), Industrie, Verkehr, Abfallwirtschaft und Landwirtschaft.

5.2 Der Beitrag von Betrieben und der Verwaltung zur Senkung des Raumwärmebedarfs

Dem Ziel der Klimastrategie 2002, eine Reduktion von 4 Mio Tonnen CO_2-Äquivalenten bis 2010 im Bereich „Raumwärme und sonstiger Kleinverbrauch“ zu erreichen, ist man bisher nicht näher gekommen. Während man bei den Haushalten durch verschiedenste Maßnahmen eine Reduktion der Treibhausgasemissionen von 12,5% gegenüber 1990 erreichen konnte, trugen Emissionssteigerungen, insbesondere bei Dienstleistungsgebäuden, dazu bei, dass die Gesamtemissionen nahezu gleich geblieben sind. Im Segment dieser gewerblich und öffentlich genutzten Gebäude nahmen die Emissionen um 28,4% zu, teils durch steigende Gebäudevolumina und anspruchsvollere Haustechnik, teils durch die Verbreitung energieverbrauchssteigernder, großer Glasflächen. Diese führen im Winter zu hohen Heizenergieverlusten und im Sommer steigt gleichzeitig der Kühlbedarf gegenüber energieoptimierten Bürogebäuden.

Zur Senkung des Energiebedarfs von Betriebsgebäuden tragen in erster Linie zwei Maßnahmen bei, für die Förderungsanreize von der österreichischen Bundesregierung geschaffen wurden:

- die thermische Sanierung von Bestandsgebäuden von Betrieben;
- die Errichtung von neuen Betriebsgebäuden im Niedrigenergiestandard.

Mit der Förderung „Thermische Gebäudesanierung" der Umweltförderung im Inland ist es gelungen, einen Anreiz für Unternehmen zu schaffen, um den Heizenergiebedarf deutlich zu reduzieren. Das Reduktionspotenzial liegt in der Größenordnung von 40% bis 70% gegenüber dem unsanierten Bestand.

Ein weiterer Anreiz zur Senkung der Treibhausgasemissionen ist durch die verstärkte Förderung von Maßnahmen zum Umstieg auf erneuerbare Energieträger (Biomasse, Solarenergie) und Fernwärme sowie die Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen gegeben. Im Zuge einer Gebäudesanierung kann beispielsweise auch gleichzeitig eine energetische Optimierung der Produktionsanlagen gefördert werden.

5.3 Die Förderung „Thermische Gebäudesanierung" – auch für Gemeinden interessant

Schon bisher leistete die Umweltförderung im Inland des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt- und Wasserwirtschaft (BMLFUW) einen wertvollen Beitrag zur Finanzierung von klimarelevanten Verbesserungsmaßnahmen. Auch das Förderungspaket „Thermische Gebäudesanierung", das im Frühjahr 2009 € 50 Mio zur thermischen Sanierung von Betriebsgebäuden und damit verbundene Energiesparmaßnahmen zur Verfügung gestellt hat, wurde im Rahmen der Umweltförderung im Inland über die Kommunalkredit Public Consulting GmbH (KPC) abgewickelt.

Dieses Konjunkturpaket und seine Begleitmaßnahmen haben sich in erster Linie an Eigentümer betrieblich genutzter Dienstleistungsgebäude wie zB Büro- und Verwaltungsgebäude, Beherbergungsbetriebe, private Schulen, private Horte und Kindergärten sowie Produktions- und Betriebsstätten gewendet.

Länder und Gemeinden können in den Genuss dieser Förderung gelangen, wenn ihre Liegenschaften in Immobiliengesellschaften ausgelagert sind, sie als „Betrieb mit marktbestimmter Tätigkeit" einreichen oder ein Contractingunternehmen die Maßnahmen in körperschaftseigenen Gebäuden finanziert und umsetzt.

Im Jahr 2008 wurden thermische Sanierungen an zehn Landesimmobilien mit € 780.385,– sowie von 14 Gemeindeimmobilien mit € 1.017.421,– gefördert, die nicht Wohnungszwecken dienten.

Neben der thermischen Gebäudesanierung und der Veränderung von Vorgaben hinsichtlich der Energieeffizienz von Neubauten nennt die Klimastrategie auch den Ausbau von Contractingmodellen für öffentliche und private Gebäude. Bei der Umsetzung von Energiecontracting auch „in kleinräumigen Projekten" hilft es, dass Constractinggeber als Förderungsnehmer in der Umweltförderung im Inland agieren können.

5.4 Förderungsvoraussetzungen und Konditionen

Sanierungsprojekte sollten möglichst umfassend gestaltet werden und, angefangen von der Dämmung vom Dach oberster und unterster Geschossdecke sowie Außenwänden, möglichst auch den Tausch von Fenstern und Außentüren beinhalten. All diese Maßnahmen zur Verbesserung des thermischen Standards der Gebäudehülle sind Gegenstand der Förderung. Da punktuelle Einzelmaßnahmen zur Sanierung eines Gebäudes, wie der Tausch einiger Fenster, in der Regel nicht zum Erreichen der für eine Förderung erforderlichen Verbesserung genügen, sollte der erste Weg des Bauherrn der Weg zur Beratung beim Fachmann sein. Dieser zeigt die Möglichkeiten und Kosten auf und erstellt auch den zur Förderungseinreichung bei der KPC unbedingt erforderlichen Energieausweis gemäß ÖNORM H 5055.

Um dem Ziel der umfassenden Sanierung Rechnung zu tragen, richten sich die Förderungssätze nach der erzielten Sanierungsqualität, bezogen auf das Ausmaß der Unterschreitung der Vorgaben an den Heiz- bzw. Kühlbedarf gemäß OIB-Richtlinie (Österreichisches Institut für Bautechnik) mit Stand 2010.

	Unterschreiten der Anforderungen gemäß OIB-Richtlinie für		**oder**
Gebäude-kategorie 1-11	Heizwärmebedarf (HWB*) um 25% **und** Kühlbedarf (KB*) um 20%	Heizwärmebedarf (HWB*) um 15% **und** Kühlbedarf (KB*) um 10%	Verringerung des Heizwärmebedarfs (HWB*) um mindestens 50% gegenüber dem Bestand
Gebäude-kategorie 12	LEK-Wert um 25%	LEK-Wert um 15%	Halbierung des LEK-Werts
Standard-förderungssatz	30%	20%	15%

HWB* jährlicher Heizwärmebedarf unter Anwendung des Nutzungsprofils „Wohngebäude“
KB* jährlicher außeninduzierter Kühlbedarf
l_c charakteristische Länge

Tabelle 3: Übersicht Sanierungsqualität

Die Anforderungen an den Heizwärme- und Kühlbedarf gemäß OIB-Richtlinie (2010) betragen für Nicht-Wohngebäude:

Gebäudekategorie 1-11: HWB* = 8,5 * (1+2,5/lc) bzw. max. 30 kWh/m³a

KB* = max. 2 kWh/m³a

Gebäudekategorie 12: LEK = max. 36

Eine weitere Voraussetzung für die Förderung ist, dass das zu sanierende Gebäude vor dem 1. 1. 1990 (Datum der Baubewilligung) errichtet wurde.

Neben den Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudehülle werden auch Verschattungssysteme zur weiteren Reduktion des außeninduzierten Kühlenergiebedarfs und Wärmerückgewinnungsmaßnahmen bei Lüftungsanlagen gefördert.

5.5 Erfahrungen aus der bisherigen Förderungsabwicklung

Seit 2002 hat das BMLFUW 881 Gebäudesanierungen mit einer Gesamtförderungssumme von € 30.560.565,– unterstützt. Mit den durch die Förderung ausgelösten Investitionen dieser Projekte in der Höhe von € 147.356.540,– lassen sich rund 6.300 Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) sichern. Durch die Umsetzung dieser 881 Projekte können bezogen auf die Nutzungsdauer in Summe etwa 1,1 Mio Tonnen CO_2-Emissionen vermieden werden.

Jahr	Anzahl	Umweltrelevantes Investitionsvolumen	Förderungsbarwert in €
2002	34	4.040.216	971.170
2003	73	10.857.799	2.326.321
2004	77	10.356.296	2.131.193
2005	118	19.208.679	3.689.991
2006	100	19.955.048	3.831.269
2007	232	31.472.380	7.027.459
2008	247	51.466.122	10.583.162
insgesamt	**881**	**147.356.540**	**30.560.565**

Tabelle 4: Geförderte Projekte der Umweltförderung im Inland im Bereich „Thermische Gebäudesanierung“ (2002 – 2008)

Aus bisherigen Erfahrungen in der Förderung von Betriebsgebäuden hat sich gezeigt, dass der Jahresenergiebedarf pro Quadratmeter von durchschnittlichen 132 kWh/m²a vor der Sanierung auf durchschnittliche 48 kWh/m²a nach Umsetzung der Maßnahmen, also um erfreuliche 63%, abgesenkt werden konnte.

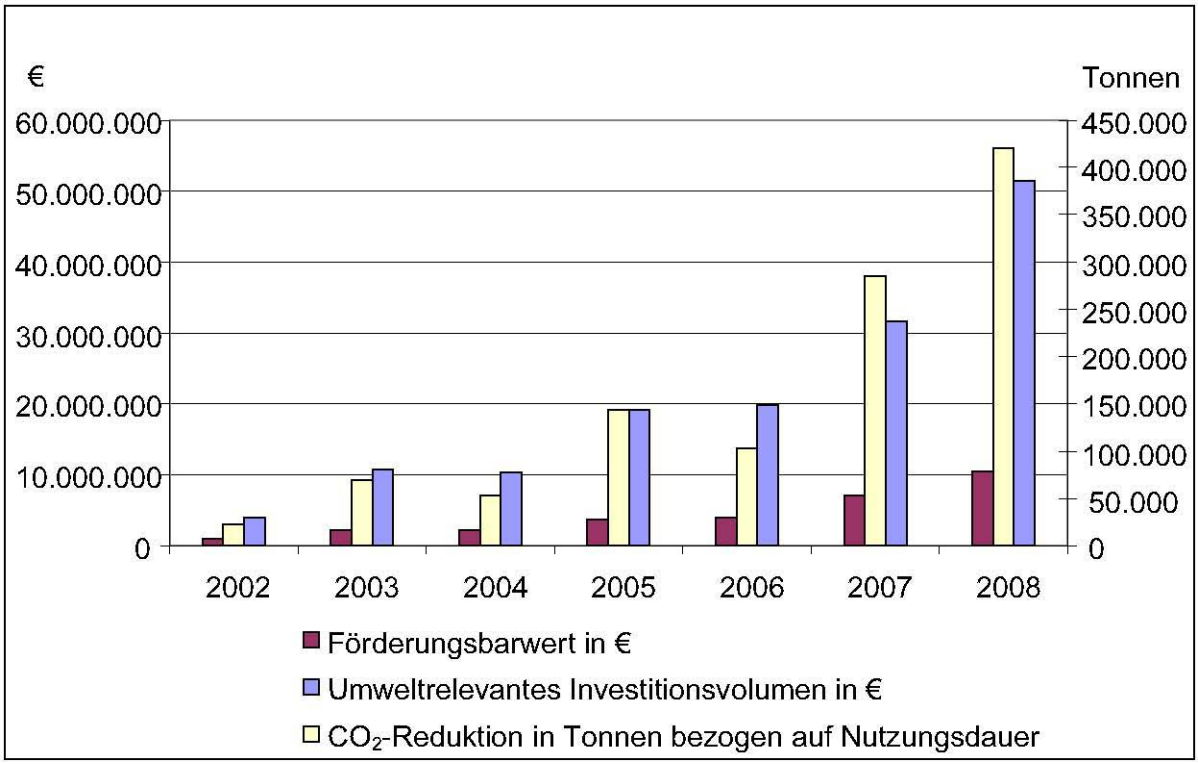


Abbildung 7: Geförderte Projekte der Umweltförderung im Inland im Bereich „Thermische Gebäudesanierung“ (2002 – 2008)

5.6 Begleitende Maßnahmen zur Energieeffizienz

Ergänzend zur thermischen Sanierung trägt ein Mix aus Energieeffizienzmaßnahmen sowie der vermehrte Einsatz von erneuerbaren Energieträgern (Biomasseheizung, Solaranlagen für Heizung und Warmwasserbereitung, Wärmepumpen, Fernwärmeanschlüsse etc) wesentlich zur Verringerung des Energieverbrauchs bzw der Energiekosten bei.

Insbesondere bei prozessorientierten Verbesserungen zur Nutzung bereits vorhandener Abwärmequellen lassen sich kostengünstig Energieflüsse verwenden, die sonst ungenutzt an die Umgebung abgegeben werden: Rauchgaswärmetauscher bei Bäckern und Fleischereibetrieben gewinnen Wärme zur Unterstützung der Heizung und der Warmwasserbereitung zurück, Maschinenabwärme kann direkt oder über Wärmepumpen zur Vorwärmung von Medien, Materialien oder Produkten genutzt werden.

Die Optimierung von Prozessen über neue Regelungen oder der Tausch von alten ineffizienten Maschinen, wie zB Druckluftkompressoren, reduzieren den Energieverbrauch und damit die Energierechung ebenso wie der Einsatz von Tageslichtsteuerungen und der Austausch von alten Vorschaltgeräten in der Beleuchtung.

5.7 Die Einführung des Energieausweises und das Energieausweisvorlagegesetz (EAVG)

Der Nationalrat hat im Mai 2006 das Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf oder bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG) beschlossen.

In ganz Österreich muss für Neubauten seit 1. 1. 2008 und für Altbauten seit 1. 1. 2009 bei Verkauf bzw. In-Bestand-Gabe ein Energieausweis dem Käufer bzw. Bestandnehmer vorgelegt werden (siehe Kap. 1.2.2.2).

Die Grundlage für die Einführung des „Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ ist auf europäischer Ebene, nämlich in der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, verankert (siehe Kap. 1.2.1).

Die Europäische Union (EU) hat sich ehrgeizige Klimaschutzziele gesetzt, um den Ausstoß von Treibhausgasen zu verringern und damit die Folgen des weltweiten Klimawandels einzudämmen. Da schlecht gedämmte Gebäude einen großen Anteil am CO_2-Ausstoß in der EU aufweisen, fordert diese im Rahmen der RL über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ihre Mitgliedstaaten zu umfassenden Maßnahmen zur Verminderung des Energieverbrauchs und Erhöhung der Energieeffizienz im Gebäudebereich auf. Ein wichtiges Element ist die Einführung des Energieausweises, da er eine Grundlage zur energetischen Bewertung und in weiterer Folge Vergleichbarkeit eines Gebäudes liefert.

Im Energieausweis werden alle wichtigen Kenndaten, die Einfluss auf den Energieverbrauch eines Gebäudes haben wie zB

- Informationen zu Gebäudetyp und Baujahr,
- die Einteilung des Gebäudes in eine Energieeffizienzklasse (A bis I),
- Qualität der Gebäudehülle (wie gut ist das Gebäude gedämmt) und Haustechnik
- bis zu Modernisierungsempfehlungen zur Energieeinsparung

ausgewiesen.

5.8 Von Förderungswerbern häufig gestellte Fragen

Fragen, die häufig im Zuge der Förderungsabwicklung und Beratung zur Einreichung – speziell bei Förderungseinreichungen zur thermischen Gebäudesanierung – gestellt werden, sind:

5.8.1 Wann können Gebietskörperschaften eine Umweltförderung beantragen?

Gebietskörperschaften wie Bund, Länder und Gemeinden können im Rahmen der Umweltförderung des Bundes nur dann gefördert werden, wenn der die Maßnahme setzende Teilrechtsträger dem privaten Sektor zuzuordnen ist. Dem privaten Sektor zuzuordnen sind auch kommunale Leistungsbereiche, wenn es sich bei ihnen um einen **Betrieb mit marktbestimmter Tätigkeit** handelt.

Damit ein kommunaler Leistungsbereich als Betrieb mit marktbestimmter Tätigkeit qualifiziert werden kann, müssen von diesem folgende Kriterien erfüllt werden:

- Kostendeckungsgrad von mehr als 50% im Sinne ESVG (Europäisches System für die volkswirtschaftliche Gesamtrechnung);
- vollständige Rechnungsführung inkl Vermögens- und Schuldennachweis;
- weitgehende Entscheidungsfreiheit in der Ausübung ihrer Hauptfunktion (Festlegung im Rahmen eines Gemeinderatsbeschlusses betreffend ein Organisationsstatut des Betriebs mit marktbestimmter Tätigkeit).

Der Nachweis, dass es sich bei dem zu fördernden kommunalen Leistungsbereich um einen Betrieb mit marktbestimmter Tätigkeit handelt, ist durch eine Bestätigung der zuständigen Gemeindeaufsichtsbehörde zu erbringen.

5.8.2 Sind Contracting-Lösungen förderbar?

Die Förderung einer auf Basis einer Contracting-Vereinbarung durchgeführten Maßnahme ist unter den folgenden Bedingungen möglich:

- Förderungswerber ist der Contractor oder der Contracting-Kunde, wobei der Förderungswerber förderungsfähig im Sinne der Förderungsrichtlinie sein muss.
- Der Contracting-Vertrag ist langfristig (zumindest für die Dauer von zehn Jahren) abzuschließen. Hintergrund ist die Sicherstellung des Umwelteffekts.
- Der Vorteil aus der Förderung der beantragten Maßnahme muss dem Contracting-Kunden zugute kommen.

5.8.3 Was ist eine De-minimis-Förderung und wann ist es vorteilhaft, die Förderung als De-minimis-Beihilfe zu beantragen?

Gemäß den Förderungsrichtlinien für die Umweltförderung im Inland werden für die Berechnung der Förderungsintensitäten zwei verschiedene Berechnungsmethoden, nämlich Förderung als De-minimis-Beihilfe oder Förderung über der De-minimis-Grenze, angewandt.

Eine **De-minimis-Förderung** ist eine Förderung, die vereinfachten Bedingungen unterliegt, da sie seitens der EU als nicht wettbewerbsverzerrend angesehen wird. Ein Unternehmen kann De-minimis-Beihilfen im Gesamtausmaß von € 200.000,– innerhalb von drei Steuerjahren zugesichert bekommen.

Es ist für den Förderungswerber möglich, die Förderung als De-minimis-Beihilfe zu beantragen, wenn das Unternehmen innerhalb der letzten drei Jahre keine Förderungen oder nicht mehr als € 200.000,– an Förderungen im Rahmen von De-minimis (vom Land, anderen Bundesförderungsstellen oä) erhalten hat. Die Beantragung der Förderung als De-minimis-Beihilfe ist bei Projekten mit einem zu erwartenden Förderungsbarwert unter € 200.000,– und bei Projekten, die mit sehr großen Kosteneinsparungen verbunden sind, empfehlenswert. Die Entscheidung, ob die Förderung als De-minimis-Beihilfe beantragt wird oder nicht, liegt beim Förderungswerber.

Ob bereits gewährte Förderungen De-minimis-Förderungen waren, kann aus den entsprechenden Förderungsverträgen entnommen werden.

Bei Förderungen, die **über der De-minimis-Grenze** gewährt werden, sind die so genannten „umweltrelevanten Mehrinvestitionskosten“ förderungsfähig. Die umweltrelevanten Mehrinvestitionskosten werden durch den Vergleich mit den Kosten einer Maßnahme gleicher Kapazität, jedoch ohne vergleichbaren Umwelteffekt und unter Berücksichtigung von Kosteneinsparungen und Erlösen aus Nebenprodukten für die ersten drei bis fünf Betriebsjahre der Anlage bestimmt. Im Falle der Förderung erneuerbarer Energieträger werden zur Bestimmung der Mehrinvestitionskosten als Referenzkosten die Kosten einer Anlage zur Energiegewinnung aus fossilen Energieträgern mit derselben Kapazität herangezogen.

5.8.4 Was ist bei der Förderungseinreichung zu beachten?

Das Förderungsansuchen muss **unbedingt vor Beginn der Umsetzung** der Maßnahme gestellt werden. Es ist auch die Einreichung des Förderungsansuchens (Formular) vorab per Fax möglich. Als Zeitpunkt der Umsetzung einer Maßnahme gilt die Lieferung von Anlagenteilen oder der Beginn der Arbeiten auf der Baustelle. Planungen, Bestellungen und Anzahlungen für das Projekt vor diesem Zeitpunkt sind möglich. Das Einreichdatum für schriftliche Ansuchen zum Projekt bei anderen Landes- oder Bundesförderungsstellen wird im Rahmen der Umweltförderung im Inland anerkannt.

Bei Projekten, die Solaranlagen bis 100 m², Biomasse-Einzelanlagen bis 400 kW, Wärmepumpen bis 400 kW sowie Anschlüsse an Fernwärme bis 400 kW betreffen, ist das Ansuchen nach Umsetzung der Maßnahme jedoch spätestens sechs Monate nach Rechnungslegung einzureichen.

Für die Einreichung sind die jeweils aktuellen Formulare (verfügbar auf der Homepage der KPC unter www.umweltfoerderung.at) zu verwenden und vollständig auszufüllen. Werden unvollständige Angaben zum geplanten Projekt gemacht, führt dies zu Verzögerungen in der Beurteilung, da die erforderlichen Informationen bzw. Unterlagen vom Förderungswerber nachgefordert werden müssen. Die Beurteilung eines eingereichten Projekts kann erst bei Vorliegen sämtlicher erforderlichen Unterlagen beginnen.

5.8.5 Können neben der Umweltförderung auch andere Förderungen in Anspruch genommen werden?

Investitionen bzw. Anlagenteile, die im Rahmen der Umweltförderung gefördert werden, dürfen nicht gleichzeitig durch andere Bundesförderungsstellen (Österreichische Hotel- und Tourismusbank GmbH/ÖHT, ERP-Fonds, Austrian Wirtschaftsservice GmbH/AWS etc) unterstützt werden. Für darüber hinausgehende Projektteile ist die Inanspruchnahme bei anderen Bundesförderungen möglich.

Die Gewährung von zusätzlichen Landesförderungen für ein Projekt ist ebenfalls möglich. Wichtig ist, dass bei Einreichung alle weiteren Förderungsstellen, bei denen das Projekt ebenfalls eingereicht wurde, bekannt gegeben werden.

5.8.6 Muss mit dem Baubeginn auf die Förderungszusage gewartet werden?

Nein, mit der Umsetzung der thermischen Sanierung kann ab dem Einreichdatum (Einlangen des Ansuchens bei der KPC) begonnen werden. Es ist jedoch zu beachten, dass es auch zu einer Ablehnung der Förderung des eingereichten Projekts kommen kann.

5.8.7 Wo befinden sich die aktuellen Informationen zu den verschiedenen Förderungsschwerpunkten der Umweltförderung?

Die wichtigsten Informationen zu den einzelnen Förderungsschwerpunkten sind auf den Informationsblättern zusammengefasst. Diese sind in der jeweils aktuellen Fassung auf der Homepage der KPC zu finden (www.umweltfoerderung.at). Neben den Beschreibungen der verschiedenen Förderungsschwerpunkte werden dort ebenfalls die für die Einreichung erforderlichen Formblätter zum Download angeboten.

5.8.8 Was hat sich bei der Förderung der „Thermischen Gebäudesanierung“ in den letzten Monaten geändert?

Bis zum Frühjahr 2009 wurde als Nachweis für die Erfüllung der Voraussetzungen für die Förderung einer thermischen Gebäudesanierung eine Berechnung der Energiekennzahl für das Gebäude vor und nach der Sanierung mit einem von der KPC zur Verfügung gestelltem Tool verlangt. Da dieses Tool ausschließlich für die Einreichung zur Förderung eingesetzt wurde, bedeutete dies für die Förderungswerber einen entsprechenden Mehraufwand.

Um dies zu vereinfachen, ist für die Förderung von thermischen Sanierungen anstelle des bisher eingesetzten Energiekennzahlberechnungstools der KPC der Energieausweis zum Nachweis der Qualität der Sanierung einzureichen, da der Energieausweis seit dem 1. 1. 2008 baurechtlich (bis auf wenige Ausnahmen) sowieso bei bewilligungspflichtigen Neubauten und Sanierungen vorgeschrieben ist. Der Förderungssatz orientiert sich an der erzielten Sanierungsqualität und an dem Ausmaß der Unterschreitung der Anforderungen an Heizwärme- und Kühlbedarf gemäß OIB-RL.

5.8.9 Was versteht man unter der privaten Nutzung eines Gebäudes?

Maßnahmen, die sowohl privat als auch gewerblich genutzte Objekte betreffen, sind nur im Ausmaß der gewerblichen Nutzung förderungsfähig. Die Förderungsbasis wird bei der thermischen Gebäudesanierung entsprechend der gewerblich und privat bzw. zu Wohnzwecken genutzten Flächen aufgeteilt. Für die Berechnung der Förderung wird die private Nutzung bzw. die Wohn-Nutzung in Abzug gebracht.

5.8.10 Sind thermische Gebäudesanierungen von (gewerblich vermieteten) Wohngebäuden im Rahmen der Umweltförderung förderbar?

Objekte, die ausschließlich der Befriedigung des Wohnbedürfnisses von Personen dienen, können im Rahmen der Umweltförderung des Bundes weder direkt noch indirekt (Drittfinanzierung, Contracting) gefördert werden.

Ausgenommen davon sind Objekte, bei denen der Förderungswerber den Nachweis erbringt, dass die Maßnahme nicht im Rahmen der Wohnbauförderung förderungsfähig ist.

5.8.11 Welche Maßnahmen können im Rahmen der thermischen Gebäudesanierung gefördert werden?

Die Dämmung der Außenwände, der obersten Geschoßdecke bzw. des Dachs, der untersten Geschoßdecke bzw. des Kellerbodens sowie die Sanierung bzw der Austausch der Fenster und Außentüren sind förderbare Maßnahmen.

Wird im Zuge der thermischen Gebäudesanierung eine Wärmerückgewinnung in das Lüftungssystem eingebaut, ist dies ebenfalls eine förderbare Maßnahme.

Werden bei der thermischen Gebäudesanierung Verschattungssysteme zur Reduzierung des Kühlbedarfs installiert, sind diese förderbar, wenn das Verschattungssystem ein außen liegendes System ist und zumindest 50% der transparenten Flächen in Richtung Süd, West und Ost verschattet.

5.8.12 Wie erkennt man, ob die technischen Voraussetzungen für eine Förderung der thermischen Gebäudesanierung erfüllt sind bzw. was muss umgesetzt werden, um die Voraussetzungen zu erfüllen?

Die geforderten Zielwerte (geforderte Unterschreitung der Anforderungen für den Heizwärmebedarf [HWB*] und den Kühlbedarf [KB*] der OIB-RL) können in der Regel durch die Umsetzung von Einzelmaßnahmen (zB Fenstertausch oder Dämmung der obersten Geschoßdecke) **nicht** erreicht werden.

Die Förderung zielt auf umfassende thermische Sanierungen von Gebäuden ab, dh für die Erreichung der Anforderungen sind in der Regel die Dämmung der Außenhülle des Gebäudes und ein Fenstertausch erforderlich. Allerdings können hier aufgrund der sehr unterschiedlichen Ausgangssituationen der thermischen Qualität des Bestands auch Abweichungen auftreten, zB wenn bereits einzelne Bauteile saniert wurden.

Neben der geforderten Unterschreitung der Anforderungen für den Heizwärmebedarf müssen auch die Anforderungen für den Kühlbedarf des Gebäudes entsprechend unterschritten werden. Da die Dämmung eines Gebäudes zu einem Anstieg des Kühlbedarfs führen kann, sollte dies bei der Planung der Sanierung in Hinsicht auf eine mögliche Förderung mitberücksichtigt werden.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Ausgangssituationen und der Vielfalt von Sanierungsvarianten wird zur besseren Einschätzung der Förderungsmöglichkeiten und zur entsprechenden Entwicklung von einem Gesamt-Sanierungskonzept die Inanspruchnahme einer kompetenten Energieberatung empfohlen.

5.8.13 Wo erhalte ich weiterführende Informationen zur Förderung von thermischen Gebäudesanierungen?

Bei der Kommunalkredit Public Consulting (KPC) stehen Ihnen unter der Telefonnummer 01/31631-712 Ansprechpartner/innen zum Thema „Thermische Gebäudesanierung“ zur Verfügung, die kompetent Ihre Fragen zur Förderungseinreichung von Projekten beant-

worten können. Fragen zur Förderungsabwicklung können Sie natürlich auch per E-Mail an das Team der KPC richten: kpc@kommunalkredit.at

5.9 Die wichtigsten Abwicklungsschritte der Förderung

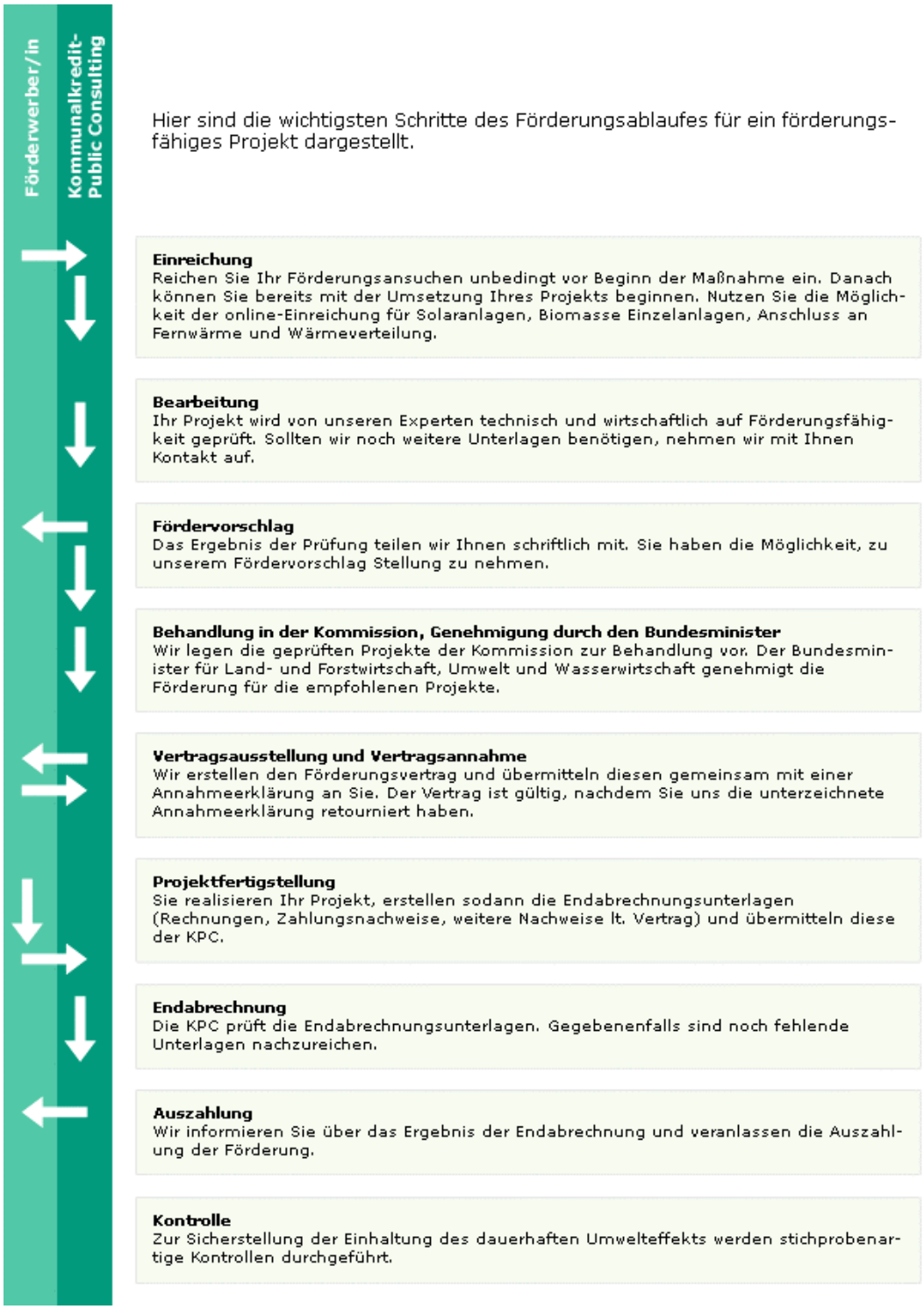


Abbildung 8: Abwicklungsschritte bei einer Förderung

6. LITERATUR- UND QUELLENHINWEISE

Altenburger/Gruber, Energieausweis – Ein Überblick, Zak 2009, 83;

Bacher/Grieb/Hartel/Heiss/Stabentheiner, Die Gemeinde als Vermieter, RFG Schriftenreihe 2/2007

Heiss/Gerhard Stabentheiner, Die Gemeinde und ihre Immobilien (2008);

Jilek, Die Gebäude-Richtlinie – Anleitung zum Energiesparen, Der Sachverständige 2006, 74

Holzapfel/Steixner/Vonkilch, Energieausweis in der Praxis (2009);

Kamphausen, Expertenhaftung für mangelhafte Energieausweise nach der neuen EnEV 2006, BauR 2006, 1208;

Kirchmayer, Harmonisierung bautechnischer Verschriften im Wiener Baurecht, bbl 2008, 172;

Klausberger, Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz – die perfekte lex imperfekta? NZ 2008, 294;

Kothbauer, Energieausweis – viel Lärm um Nichts? immolex 2008, 352;

Kranewitter, Liegenschaftsbewertung[5](2007);

Mikulits, Die Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften in Österreich, bbl 2004, 57 f;

Pöhn/Pech/Bednar/Streicher, Bauphysik Erweiterung 1: Energieeinsparung und Wärmeschutz Energieausweis – Gesamtenergieeffizienz (2007);

Popp, Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz Die Umsetzung der zivilrechtlichen Teile der Gebäuderichtlinie, wobl 2007, 2;

Schmidt, Rechtliche Aspekte des Energieausweises, Der Sachverständige 2006, 69;

Johannes Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz[2] (2005);

Wagner, Zivilrechtliche Rechtsfragen des Energieausweises – Eine kritische Reflexion des Meinungsstands, RFG 2010/10;

D. Wirth/Leisser/P. Wirth, Der Energieausweis im WEG – Pflichten des Verwalters nach der Wohnrechtsnovelle 2009, immolex 2009, 10;

*Wegelage (*Hrsg*),* Energieausweis – Das große Kompendium (2008)

7. LINKS

► **Energieberatung**

www.energiebewusst.at/index.php?id=152

► **OIB-Richtlinie**

www.oib.or.at/

www.tirol.gv.at/themen/bauen-und-wohnen/baupolizei/

► **Umweltförderung im Inland, thermische Gebäudesanierung**

www.umweltfoerderung.at ➔ Energieeffizienz ➔ Thermische Gebäudesanierung

www.energyagency.at/

Schriftenreihe RFG
Recht & Finanzen für Gemeinden

2003

Band 3/2003
Flotzinger/Leiss
Gemeindeabgaben im Insolvenzverfahren IV
32 Seiten. EUR 9,80
ISBN 978-3-214-14475-3

Band 4/2003
Becker/Jäger/Kirowitz/Suárez/Trenker
Lenkungseffekte von Abgaben auf Handymasten
54 Seiten. EUR 15,20
ISBN 978-3-214-14476-0

Band 5/2003
Hink/Mödlhammer/Platzer (Hrsg)
Auswirkungen des Regierungsprogramms auf die Gemeinden
126 Seiten. EUR 28,–
ISBN 978-3-214-14477-8

2004

Band 1/2004
Achatz/Oberleitner
Besteuerung und Rechnungslegung der Vereine
76 Seiten. EUR 18,80
ISBN 978-3-214-14473-9

Band 2/2004
Huber/Noor/Trieb/Reifberger
Die Gemeinden und ihre straßenpolizeilichen Aufgaben
88 Seiten. EUR 21,–
ISBN 978-3-214-14474-6

Band 3/2004
Colcuc-Simek/Mader/Skala/Viehauser/Zimmerl
Herausforderung Siedlungswasserwirtschaft
80 Seiten. EUR 18,80
ISBN 978-3-214-14478-4

Band 4/2004
Kerschner/Wagner/Weiß
Umweltrecht für Gemeinden
172 Seiten. EUR 36,–
ISBN 978-3-214-14479-0

Band 5/2004
Schmied
Facility Management
64 Seiten. EUR 14,80
ISBN 978-3-214-14482-1

Band 6/2004
Österr. Gemeindebund
Katastrophenschutz – Katastrophenbewältigung
94 Seiten. EUR 22,80
ISBN 978-3-214-14481-4

2005

Band 1/2005
Hink/Leininger-Westerburg/Rupp
E-Government – Leitfaden für Bürgermeister und Gemeindebedienstete
64 Seiten. EUR 14,80
ISBN 978-3-214-14483-8

Band 2/2005
Heiss/Dietmar Pilz
Kosten- und Leistungsrechnnung der Siedlungswasserwirtschaft
78 Seiten. EUR 19,80
ISBN 978-3-214-14484-5

Band 3 – 4/2005
Mitterbacher/Schrittwieser
Kommunales Abgabenstrafrecht
196 Seiten. EUR 38,–
ISBN 978-3-214-14487-6

Band 5/2005
Achatz/Hacker-Ostermann/Heiss/Pilz
Betriebsprüfung in der Gemeinde
95 Seiten. EUR 24,–
ISBN 978-3-214-14486-9

2006

Band 1 – 2/2006
Sachs/Hahnl
Das neue Bundesvergaberecht 2006 – Leitfaden für Länder und Gemeinden
162 Seiten. EUR 36,–
ISBN 978-3-214-14485-2

Band 3/2006
Kommunalnet E-Government Solutions GmbH
Handbuch Kommunalnet
84 Seiten. EUR 19,80
ISBN 978-3-214-14488-3

Band 4 a/2006
Mugler/Fink/Loidl
Gestaltung günstiger Rahmenbedingungen für Klein- und Mittelbetriebe im ländlichen Raum
52 Seiten. EUR 13,80
ISBN 978-3-214-14489-0

Band 4 b/2006
Österreichischer Gemeindebund (Hrsg)
Zukunft ländliche Gemeinde Diskussionsbeiträge zum Österreichischen Gemeindetag 2006
108 Seiten. EUR 26,–
ISBN 978-3-214-14490-6

Band 5/2006
Mazal (Hrsg)
Zur sozialen Stellung von Gemeindemandataren
126 Seiten. EUR 28,80
ISBN 978-3-214-14491-3

2007

Band 1/2007
Aicher-Hadler
Die strafrechtliche Verantwortlichkeit des Bürgermeisters
52 Seiten. EUR 14,–
ISBN 978-3-214-14480-7

Band 2/2007
Bacher/Grieb/Hartel/Heiss/Stabentheiner
Die Gemeinde als Vermieterin
116 Seiten. EUR 24,80
ISBN 978-3-214-14494-4

Band 3/2007
Hofinger/Hinteregger
Genossenschaften – eine Perspektive für Kommunen
38 Seiten. EUR 9,90
ISBN 978-3-214-14495-1

Band 4/2007
Handler/Mazal/Weber
Kommunale Sommergespräche 2007
76 Seiten. EUR 18,80
ISBN 978-3-214-14497-5

Band 5/2007
Reinhard Haider
Umsetzung von E-Government
72 Seiten. EUR 18,80
ISBN 978-3-214-18821-4

2008

Band 1 – 2/2008
Sachs/Hahnl
Das neue Bundesvergaberecht 2006 – Leitfaden für Länder und Gemeinden. 2. Auflage
164 Seiten. EUR 38,–
ISBN 978-3-214-14498-2

Band 3/2008
Achatz/Brassloff/Brenner/Schauer
Kommunale KG-Modelle und Rechnungsabschlüsse auf dem Prüfstand
52 Seiten. EUR 14,80
ISBN 978-3-214-14499-9

Band 4/2008
Mugler/Loidl/Fink/Lang/Teodorowicz
Gemeindeentwicklung in Zentraleuropa
48 Seiten. EUR 12,50
ISBN 978-3-214-00542-9

2009

Band 1/2009
Lukas Held
Haushaltsführung und Verantwortlichkeit der Gemeindeorgane
124 Seiten. EUR 28,–
ISBN 978-3-214-14500-2

Band 2/2009
Hoffer/M. Huber/Noor/Reifberger/Rettenbacher/M. Schneider
Die Gemeinde und ihre straßenpolizeilichen Aufgaben. 2. Auflage
96 Seiten. EUR 22,80
ISBN 978-3-214-14501-9

Band 3/2009
Günther Löwenstein
Die finanzstrafrechtliche Verantwortung der Gemeinde
48 Seiten. EUR 9,90
ISBN 978-3-214-14502-6

Reihenübersicht / Impressum

Band 4/2009
Alfred Riedl
Richtlinien für Finanzgeschäfte der Gemeinden
24 Seiten. EUR 4,90
ISBN 978-3-214-14503-3

Band 5/2009
Gabriele Aicher-Hadler
Verantwortlichkeit bei Amtsmissbrauch und Korruption. 2. Auflage
52 Seiten. EUR 14,60
ISBN 978-3-214-14504-0

Band 6/2009
A. Enzinger/M. Papst
Mittelfristige Finanzplanung in Gemeinden
104 Seiten. EUR 26,–
ISBN 978-3-214-14505-7

2010

Band 1/2010
Bachler/Heiss/Klausbruckner/G. Stabentheiner/Schweyer
Energieausweis für Gemeinden
88 Seiten. EUR 18,80
ISBN 978-3-214-14506-4

Impressum: Schriftenreihe des Österreichischen Gemeindebundes

Medieninhaber (Verleger): MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH; A-1014 Wien, Kohlmarkt 16. FN 124 181w, HG Wien. **Gesellschafter, deren Anteil 25% übersteigt: in der Manz GmbH:** MANZ Gesellschaft m.b.H., Wien, Beteiligung an Unternehmen und Gesellschaften aller Art und Wolters Kluwer International Holding B.V., Amsterdam, Beteiligung an Unternehmen.
Verlagsadresse: A-1015 Wien, Johannesgasse 23.
Geschäftsführung: Mag. Susanne Stein-Dichtl (Geschäftsführerin) sowie Prokurist Dr. Wolfgang Pichler (Verlagsleitung).
Herausgeber: Dr. Robert Hink, Mag. Alois Steinbichler.
Schriftleitung und Redaktion: Univ.-Prof. Dr. Markus Achatz, Mag. Dr. Raimund Heiss, LAbg. Bgm. Mag. Alfred Riedl, Mag. Dr. Peter Pilz. **Verlagsredaktion:** Mag. Elisabeth Maier
E-Mail: oesterreichischer@gemeindebund.gv.at; kommunal@kommunalkredit.at; verlag@manz.at
Internet: www.gemeindebund.at; www.kommunalkredit.at; www.manz.at
Hersteller: Novographic Druck G.m.b.H., 1230 Wien. **ISBN** 978-3-214-14506-4