

Rechtsgutachten

zu der Frage, ob bei der Erstellung eines Energieausweises, insbesondere bei einer Aktualisierung, eine Vor-Ort-Befundung verpflichtend ist.

erstattet im Auftrag

von

IfEA Institut für Energieausweis GmbH

von

Mag. Dr. Alfred Popper

Wien, 21.4.2020

1)

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 setzte die Richtlinie 2010/31/EU in österreichisches Recht um. Ziel der Richtlinie 2010/31/EU ist die Verbesserung der Gesamteffizienz der Gebäude.

Richtlinie 2010/31/EU wurde durch die RICHTLINIE (EU) 2018/844 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. Mai 2018 novelliert

Die RICHTLINIE 2010/31/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden führte in Abs. 3 ihrer Erwägungen aus, dass auf Gebäude 40 % des Gesamtenergieverbrauchs der Union entfällt. Der Sektor expandiert, wodurch sich sein Energieverbrauch weiter erhöhen wird. Daher sind die Senkung des Energieverbrauchs und die Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen im Gebäudesektor wesentliche Maßnahmen, die zur Verringerung der Energieabhängigkeit der Union und der Treibhausgasemissionen benötigt werden. Zusammen mit einer verstärkten Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen würden Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs in der Union es der Union ermöglichen, das Kyoto-Protokoll zum Rahmenübereinkommen der Vereinten Nationen über Klimaänderungen (UNFCCC) einzuhalten und ihrer langfristigen Verpflichtung, den weltweiten Temperaturanstieg unter 2 °C zu halten, sowie ihrer Verpflichtung, bis 2020 die Gesamtreibhausgasemissionen gegenüber den Werten von 1990 um mindestens 20 % bzw. im Fall des Zustandekommens eines internationalen Übereinkommens um 30 % zu senken, nachzukommen. Ein geringerer Energieverbrauch und die verstärkte Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen spielen auch eine wichtige Rolle bei der Stärkung der Energieversorgungssicherheit, der Förderung von technologischen Entwicklungen sowie der Schaffung von Beschäftigungsmöglichkeiten und von Möglichkeiten der regionalen Entwicklung, insbesondere in ländlichen Gebieten.

In Absatz 17 der Erwägungen wurde betont, dass Maßnahmen ergriffen werden müssen, um die **Zahl der Gebäude zu erhöhen**, die nicht nur die geltenden Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz erfüllen, sondern noch energieeffizienter sind, um damit sowohl den Energieverbrauch als auch die Kohlendioxidemissionen zu senken. Hierzu sollten die Mitgliedstaaten nationale Pläne erstellen, um die Zahl der Niedrigstenergiegebäude zu erhöhen, und der Kommission über derartige Pläne regelmäßig Bericht erstatten.

Als eine wichtige Maßnahme zur **Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz** betonte Absatz 22 der Erläuterungen, dass der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz potenziellen Käufern und Mietern von Gebäuden oder Gebäudeteilen zutreffende Informationen über die

Rechtsgutachten Energieausweiserstellung

Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes sowie praktische Hinweise zu deren Verbesserung liefern. Es könnten Informationskampagnen durchgeführt werden, um die Eigentümer und Mieter noch stärker zu einer Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes oder der Gebäudeteile anzuregen. Zusätzlich sollten die Eigentümer und Mieter von Gewerbegebäuden zum Austausch von Informationen über den tatsächlichen Energieverbrauch angeregt werden, damit alle Daten für fundierte Entscheidungen über notwendige Energieeffizienzverbesserungen verfügbar sind. Zudem sollte der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz Angaben darüber enthalten, wie sich Heizung und Kühlung auf den Energiebedarf des Gebäudes sowie auf dessen Primärenergieverbrauch und dessen Kohlendioxidemissionen auswirken.

Schließlich wenden sich die Erläuterungen in Absatz 23 an die **Behörden**, die mit gutem Beispiel vorangehen und **sich bemühen sollten**, die Empfehlungen des Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz umzusetzen. Die nationalen Pläne der Mitgliedstaaten sollten Maßnahmen vorsehen, die die Behörden dabei unterstützen, die Energieeffizienz ihrer Gebäude frühzeitig zu verbessern und die Empfehlungen des Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz so bald wie möglich umzusetzen.

Und nochmals wird in Absatz 33 der Erläuterungen das Ziel des Energieausweises mit einer **Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden klargestellt**.

In der RICHTLINIE (EU) 2018/844 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz wurden die Maßnahmen, die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude zu erhöhen, konkretisiert.

Die Richtlinie 2018 will keineswegs die Mitgliedstaaten daran hindern, für Gebäude und Gebäudekomponenten **ehrgeizigere Anforderungen** an die Gesamtenergieeffizienz festzulegen, sofern diese Anforderungen mit dem Unionsrecht in Einklang stehen.

Absatz 34 der Erläuterungen der Richtlinie 2018/844 betont, dass **die derzeit bestehenden Kontrollsysteme für Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz** gestärkt werden sollen, um sicherzustellen, dass die Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz **von hoher Qualität sind**. Es werden **hochwertige Daten über den Gebäudebestand benötigt**, die teilweise aus den Datenbanken für Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz gewonnen werden können, die gegenwärtig in nahezu allen Mitgliedstaaten entwickelt und verwaltet werden.

Wer also glaubt, dass Energieausweise nicht notwendig oder ein lästiges bürokratisches

Rechtsgutachten Energieausweiserstellung

Hindernis sind und daher ignoriert oder schlampig erstellt werden können, **missachtet** die Energieziele zur Entwicklung eines nachhaltigen, wettbewerbsfähigen, sicheren und dekarbonisierten Energiesystems. Mit der Energieunion und dem energie- und klimapolitischen Rahmen für die Zeit bis 2030 setzt sich die Union ehrgeizige Ziele zur weiteren Verringerung der Treibhausgasemissionen um mindestens 40 % bis 2030 im Vergleich zu 1990, zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Energieverbrauch, zu Energieeinsparungen in Höhe der Vorgaben auf Unionsebene und zur Verbesserung der Energieversorgungssicherheit, Wettbewerbsfähigkeit und Nachhaltigkeit in Europa. Der Energieausweis ist ein wichtiges und unentbehrliches Hilfsmittel zur Erreichung dieser Ziele.

2)

Österreich setzte die **Richtlinie 2010/31/EU** und deren Ziele mit dem Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (**Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012**) um. (Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012) StF: BGBl. I Nr. 27/2012 um.

§ 2 Z 3. des EAVG bezeichnet den „Energieausweis“ oder „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ als einen den jeweils anwendbaren, der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 153 vom 18. Juni 2010, S. 13, dienenden, bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften entsprechenden Ausweis, der die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes angibt. Dieser Ausweis muss „richtig“ sein, weil ja nach § 6 EAVG der Ausweisersteller dem Käufer oder Bestandnehmer unmittelbar für die Unrichtigkeit des Energieausweises haftet. Dass diese **Richtigkeit** auch gewissen Einschränkungen unterliegt, ändert nichts daran, dass sie **vertretbar** sein und in das Gesamtziel zur Verbesserung der Energieeffizienz einordenbar sein muss.

3)

Zur Erreichung der Energieziele wurde der Verwaltungsstraftatbestand des § 3 EAVG eingeführt, mit dem ein **Verstoß gegen die Informationspflicht bei Immobilieninseraten** geahndet wird. In einer Verwaltungsstrafbestimmung liegt die einzige Möglichkeit einer dem Unionsrecht entsprechenden Sanktionierung von Verstößen gegen diese Informationspflicht, weil in diesem Stadium des Geschehens dem Anbieter noch kein individualisiertes Rechtssubjekt gegenübersteht, das auf zivilrechtlichem Weg einen Anspruch auf eine derartige Information geltend machen könnte. In § 3 EAVG wird geregelt, aus welchen Gründen auch der

Rechtsgutachten Energieausweiserstellung

Immobilienmakler in den Kreis der Informationspflichtigen einbezogen wird. Als Konsequenz daraus wird der Immobilienmakler auch in die korrespondierende Verwaltungsstrafbestimmung des § 9 Abs. 1 miteinbezogen. Allerdings muss der **Immobilienmakler** dabei eine **Sonderbehandlung** erfahren, weil zu berücksichtigen ist, dass er das Rechtsgeschäft lediglich vermittelt und von ihm die eigenständige Einholung eines Energieausweises oder die Unterlassung der Schaltung eines Inserats bei ergebnisloser Aufforderung an den Kunden zur Zurverfügungstellung eines Energieausweises nicht verlangt werden kann. Daher wird der **Immobilienmakler** dann entschuldigt, wenn er alles in seiner Disposition Stehende getan hat, um die **Erfüllung der Informationspflicht** nach § 3 zu bewerkstelligen; wenn er also seinen Auftraggeber einerseits über die Informationspflicht in Kenntnis gesetzt und andererseits zur Bekanntgabe des Heizwärmebedarfs und des Gesamtenergieeffizienz-Faktors bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, damit jedoch bei seinem Auftraggeber erfolglos blieb.

Umgekehrt wird die Strafbarkeit eines **Verkäufers oder Bestandgebers** für eine Verletzung der Informationspflicht nach § 3 zu verneinen sein, wenn er dem von ihm beauftragten Immobilienmakler einen gültigen Energieausweis zur Verwertung bereits für das Immobilieninserat zur Verfügung gestellt hat, der Immobilienmakler in der Folge das **Inserat aber ohne Wissen** des Auftraggebers dennoch ohne Angabe der geforderten Energiekennwerte schaltet. Auf diesen Fall braucht im Gesetzestext aber nicht explizit eingegangen zu werden, weil es hier für eine Bestrafung des Auftraggebers schon an der subjektiven Tatseite fehlen würde.

Verstöße gegen die Pflichten zur Vorlage und Aushändigung eines Energieausweises werden durch eine Verwaltungsstrafe sanktioniert. **Nach allgemeinen verwaltungsstrafrechtlichen Regeln (§ 5 VStG) ist bereits die fahrlässige Unterlassung strafbar.** Dabei ist auch § 5 VStG zu berücksichtigen, **dass leichte Fahrlässigkeit genügt und eine „Art Umkehr der Beweislast“ (glaubhaft machen) vom Eigentümer, Vermieter oder Immobilienmakler erbracht werden muss, wenn** man gegen ein Verbot zuwiderhandelt oder bei einem Gebot nicht befolgt.

4)

Neben den schon erwähnten verwaltungsrechtlichen Sanktionen und den zivilrechtlichen Folgen für unrichtige Energieausweise wurde ausdrücklich normiert, dass den **Ausweiserstellern** die **unmittelbare Haftung** gegenüber dem Vorlageberechtigten für – von vom Ausweisersteller schuldhaft verursachte – **Unrichtigkeiten des Energieausweises** auferlegt wird (§ 6 zweiter

Rechtsgutachten Energieausweiserstellung

Satz EAVG, 2012), (1650 der Beilagen XXIV. GP - Regierungsvorlage - Vorblatt und Erläuterungen, S 18).

Auch ohne diese Regelung hätte der Ersteller von einem fahrlässig ausgestellten unrichtigen Energieausweis in den meisten Fällen gehaftet, lediglich gibt es keine Einwendungen mehr, dass sich der Aussteller nicht bewusst war, wer eigentlich vom Auftraggeber zu schützen gewesen wäre und somit ist diese Regelung **eine weitere Aufforderung zu einer qualitativ hochwertigen Befundung und Begutachtung der Energiesituation.**

5)

Im ersten Satz des § 6 EAVG wird festgelegt, dass die im vorgelegten Energieausweis angegebenen Energiekennzahlen für das Gebäude als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB gelten. Dies wird sich in konkreten Fällen zumeist auch aus der Vertragsauslegung gemäß § 914 ABGB ergeben, doch war es dennoch sinnvoll, eine **gesetzliche Klarstellung** zu den Gewährleistungsansprüchen darüber vorzusehen.

6)

Im **Begutachtungsverfahren zum EAVG**, in den vorbereitenden Gesprächen sowie bei einer Fachveranstaltung wurde dazu von mehreren Seiten auf zweierlei hingewiesen: Zum einen **würden Energieausweise des Öfteren** nur auf Grund einer sehr **oberflächlichen Befunderhebung** erstellt, nicht selten sogar auf **Basis** einer bloßen „**Ferndiagnose**“, also **ohne** dass der Sachverständige das Gebäude persönlich in **Augenschein** nehme. Manche Ausweisersteller ließen die **notwendige Sorgfalt vermissen**. Bei etlichen erstellten Energieausweisen habe sich im Nachhinein herausgestellt, dass sie **schlichtweg falsch** seien, nämlich den **tatsächlichen energietechnischen Zustand** des **Gebäudes** bei weitem **nicht** zutreffend **wiedergäben**.

Es kann selbst bei sorgfältiger, dem Stand der Technik entsprechender Vorgangsweise des Ausweiserstellers durchaus zu erheblichen Abweichungen zwischen den tatsächlichen Gegebenheiten und den ermittelten Werten kommen, beispielsweise wird für Kastenfenster im Altbau standardmäßig einen bestimmten U-Wert zugrundegelegt, der von den Fenstern des konkret zu beurteilenden Gebäudes aber möglicherweise erheblich über- oder unterschritten werde. Die im Energieausweis aufscheinenden Kennwerte können nicht punktgenau eine Richtigkeit für sich beanspruchen, sondern nur eine einigermaßen abgegrenzte Dimension aufzeigen, innerhalb derer sich die realen Werte bewegen (**vgl 1650 der Beilagen XXIV. GP - Regierungsvorlage - Vorblatt und Erläuterungen, S17 und 18**).

Rechtsgutachten Energieausweiserstellung

Um der energiegerechten und richtliniengemäßen Umsetzung der **Richtlinie 2010/31/EU** zu entsprechen wurden die **Ausweisersteller vom Gesetzgeber stärker in die Pflicht genommen (vgl 1650 der Beilagen XXIV. GP - Regierungsvorlage - Vorblatt und Erläuterungen, 18).**

Diesem Zweck dient der zweite Satz des § 6 EAVG, und dass die Energiekennzahlen des Ausweises als bedungene Eigenschaft darauf Bedacht nehmen, dass diese Kennzahlen auch bei sorgfältiger Ausweiserstellung nur innerhalb einer gewissen Bandbreite Richtigkeit für sich in Anspruch nehmen können. Wenn also im Energieausweis beispielsweise ein Heizwärmebedarf von 68,32 kWh/m²a aufscheint, bedeutet dies, dass nicht etwa exakt dieser Wert bedungene Eigenschaft wäre, sondern vielmehr ein Heizwärmebedarf in der Größenordnung von X bis Y. Wie groß diese Bandbreite im konkreten Fall ist, kann nicht allgemein beantwortet werden, weil das von zahlreichen technischen Parametern abhängt. Wenn aber hier nur zum Zwecke der rechtlichen Darstellung beispielhaft von einer Bandbreite von 10 Prozent nach unten und nach oben ausgegangen wird (im Einzelfall ist die Größe dieser Bandbreite eine Sachverständigenfrage), so wäre etwa ein realer Heizwärmebedarf des Gebäudes von nur 74 kWh/m²a noch innerhalb dieser Bandbreite und wäre somit nicht als Mangel zu qualifizieren. Das Gebäude würde den vertraglichen Zusagen entsprechen und wäre somit mängelfrei. Nur bei einem **außerhalb dieser Bandbreite gelegenen realen Heizwärmebedarf** (zum Beispiel von 100 kWh/m²a) käme grundsätzlich ein **gewährleistungsrechtliches Entstehen des Verkäufers oder Bestandgebers in Betracht.**

Zur Klarstellung wird diese Dritthaftung gegenüber den Käufern und Bestandnehmern explizit im Gesetzestext vorgesehen.

Wenn in § 6 zweiter Satz von einer Haftung „für die Richtigkeit des Energieausweises“ die Rede ist, so ist „Richtigkeit“ selbstverständlich im Sinn **Bandbreiten** zu verstehen. Wenn hingegen – beispielsweise – **infolge nachlässiger Befunderhebung die Ausgangsparameter der Ausweiserstellung falsch sind oder Kalkulationsfehler unterlaufen sind**, kann der **Käufer oder Bestandnehmer** Schäden, die ihm aus dem unrichtigen Energieausweis entstanden sind, **gegen den Ausweisersteller** geltend machen. Daneben kommen ihm **Gewährleistungsansprüche** gegen seinen **Vertragspartner** zu. **(vgl 1650 der Beilagen XXIV. GP - Regierungsvorlage - Vorblatt und Erläuterungen, S17 und 18).**

Selbstverständlich hat der oft unerfahrene Auftraggeber verschiedenste Ansprüche gegen den Ausweiseersteller.

7)

Der Energieausweis ist ein Gutachten

Der **Energieausweis ist nicht nur** der so genannte „Energie-Typenschein“ für ein Gebäude und nicht nur ein Gütesiegel für die Energie-Qualität von Gebäuden, er macht nicht nur den Energiebedarf und die Energieeffizienz von Gebäuden "sichtbar". und ermöglicht nicht nur mehr Transparenz, Vergleichbarkeit und Wettbewerb – für Planerinnen und Planer, für Errichterinnen und Errichter, für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Vermieterinnen und Vermieter, für Kauf- und Mietinteressentinnen und –interessenten und zeigt nicht nur Energiesparpotenziale auf und gibt nicht nur Impulse für die energetische Optimierung von Gebäuden, **sondern** ist ein für Eigentümer (auch Wohnungsseigentümer), Verkäufer, Verwaltungsbehörden in vielen Fällen **notwendiges Gutachten**.

Jeder **ehrenwerte** Verkäufer Vermieter oder Makler **wird gerne vermerken**, dass der Energieausweis auf Grund eines tatsächlichen Augenscheines durchgeführt wurde und dass er renommierte Gutachter bestellt hat. Schon am Preis wird feststellbar sein, welchen Aufwand der Ersteller verrechnet hat. Sollte dies einem Verkäufer, Vermieter oder sonstigen Verpflichteten bedenklich erscheinen, kann sehr leicht ein haftungsbegründendes **Auswahlverschulden** vorliegen. Dies ergibt sich schon aus den obigen Ausführungen. Die Umkehr der Beweislast wird dann schwer zu erbringen sein, wenn sich der Auftraggeber im Klaren ist oder sein müsste, dass sein Auftragnehmer die im EAVG geforderten Sorgfaltspflichten nicht erfüllen kann. Sieht doch die Regierungsvorlage vor, dass die Ersteller von Energieausweisen „**stärker in die Pflicht**“ genommen werden sollen! (vgl 1650 der Beilagen XXIV. GP - Regierungsvorlage - Vorblatt und Erläuterungen, 18).

Es wäre widersprüchlich, einerseits die Verfassung von Energieausweisen bestimmten Berufsgruppen vorzubehalten, andererseits doch zu akzeptieren, dass diese durch schlampige Arbeit die Ziele des EAVG gefährden.

Jeder erstellte Energieausweis ohne eine tatsächliche Besichtigung und ohne einen genauen Vergleich des Vorenergieausweises mit dem heutigen Zustand, und eine Besichtigung sowohl des Energieausweisobjektes und des Vergleichsobjektes legt den Verdacht nahe, dass zumindest fahrlässig gehandelt wurde. Was fahrlässig herbeigeführt wurde ist im Zusammenhang mit Energieausweisen **rechtswidrig**, mag auch noch kein Schaden entstanden sein.

Rechtsgutachten Energieausweiserstellung

Für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige bedeutet eine bedenkliche und unseriöse Handlung auf jeden Fall eine **Standeswidrigkeit und ein Verschulden**, für alle anderen Ersteller von Energieausweisen sind **Verstöße gegen die anerkannten Grundsätze der ordnungsgemäßen Befunderhebungen** als schuldhaft anzusehen.

Jedes Gutachten besteht aus einer **Befundaufnahme** und einer **Schlussfolgerung**, also dem eigentlichen Gutachten.

Sachverständig sind nicht nur die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten SV oder die Amtssachverständigen oder die nichtamtlichen SV, sondern auch Ausübende der freien Berufe (Ärzt, Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater, Architekten, Ziviltechniker uä), bei denen die beratenden und beurteilenden Tätigkeiten im Vordergrund steht.

Entscheidend ist der Leistungsstandard der betreffenden Berufsgruppe. Das Ausmaß der Sorgfaltspflicht darf zwar nicht überspannt werden.

Die Rechtswidrigkeit eines schadensstiftenden Verhaltens kann gleichermaßen in einem **aktiven Tun oder in einem Unterlassen liegen, sofern eine Pflicht zum Tun bestand, wonach auch der unterlassene Hinweis auf die Unsicherheit** eines Sachverständigengutachtens **haftungsbegründend sein kann.**

Gutachter sind immer als Sachverständige zu betrachten. Ihre Gutachten unterliegen strengen Bewertungskriterien.

Wie muss eine richtige Vorgangsweise sein:

Vor der Begehung muss grundsätzlich eine **Fotodokumentation** durchgeführt werden, erst danach hat eine **Begehung** zu erfolgen. Der **Begriff des Augenscheines** ist mit einem „verantwortungsvollen und fachkundigen Betrachten“ gleichzusetzen.

Sie muss dem **Stand der Technik** entsprechen. das heißt mit den auf den einschlägigen wissenschaftlichen technischer **Verfahren** und **Einrichtungen**, deren Funktionstüchtigkeit erprobt oder sonst erwiesen ist, erfolgen.

Ein Verfahren ohne Begehung birgt derart viele Fehlerquellen, dass es nicht als dem Stand der Technik eines SV entspricht.

Es müssen **die „ersichtlichen“ Werte vom Ersteller des Gutachtens aufgenommen werden.** Wenn z.B. die technischen Daten der Heizungsanlage oder die Art der Warmwasserbereitung, etc. vom Gebäudeeigentümer, Hausverwalter oder einem Dritten übermittelt wird, kann dessen Fachwissen vielfach nicht überprüft werden oder es kann einen Irrtum über einen Wert geben. Alle Bauteile (Wände, Decken, Fußböden, Fenster, etc.) und

Rechtsgutachten Energieausweiserstellung

auch die Heizungsanlage haben einen direkten Einfluss auf die Ergebnisse des Energieausweises. Weiters kann hier beispielsweise noch eine etwaige Wohnraumlüftung, die Art der Warmwasserbereitung, eine etwaige thermische Solaranlage, eine Photovoltaikanlage und vieles mehr den Energieausweis beeinflussen. Das ist aber vor Ort zu befunden.

Ein Gutachter darf niemals bedingungslos von der Richtigkeit eines Vorgutachtens ausgehen, er muss auch hinterfragen, ob der „erste“ Energieausweis richtig war.

Anderenfalls würde ein Gutachten auf Basis eines anderen Gutachtens erstellt werden, aber das „Vorgutachten“ nicht aufscheinen.

Die zwei wichtigsten Werte, die aus dem Energieausweis hervorgehen, sind der Heizwärmebedarf (HWB), dieser definiert die Gebäudehülle und der Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE – der im wesentlichen die Heizungsanlage und die sonstigen technischen Anlagen berücksichtigt, aber auch alle anderen Prämissen müssen geprüft werden.

Wie wichtig eine Vorortbegehung ist, zeigt sich schon aus den unterschiedlichen Ausgaben der OIB 6 Richtlinien.

Es gibt die Versionen 2007, 2011, 2015 und 2019. Ein Energieausweis ist 10 Jahre gültig, d.h. aktuell ist die Basis der zu aktualisierenden Energieausweise die erste Version aus 2007, da die Version 2011, in Oö. z.B. seit 1.5.2013 in Kraft ist. Bei dieser Änderung wurde z.B. der Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE erst eingeführt – diesen Wert gab es davor nicht, daher wurde z.B. verschiedene Parameter der Heizungsanlage nicht erhoben. So gibt es bei jeder Version verschiedenste Unterscheidungen, die aber in einem neuen Energieausweis augenscheinlich befundet und dann beurteilt werden müssen. Die Unterschiede sind wesentlich. Damit die Aktualisierung eines Energieausweises von der OIB-RL 6 Ausgabe 2007, auf die OIB RL 6 Ausgabe 2015 erstellt werden kann, sind **jedenfalls zusätzliche Informationen** (zB Informationen zu Heizung, Baujahr, Kessel, Dämmung, Leitungen, Armaturen, etc.) notwendig. Neben diesen zusätzlichen Informationen (Erhebungen) ist auch vor Ort zu überprüfen, ob sich etwas geändert hat (zB bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen, technische Änderungen).

Die Begehungen vor Ort:

Augenscheinsprüfungen zählen zu den absoluten Verpflichtungen der Sachverständigen. Aktengutachten sind die absolute Ausnahme. Sie sind grundsätzlich nur dann erlaubt, wenn der Kunde dem Sachverständigen dies aufträgt, der Sachverständige ausdrücklich darauf hinweist, dass er keinen Lokalaugenschein durchgeführt hat oder der Gesetzgeber dies normiert.

Rechtsgutachten Energieausweiserstellung

Der Gesetzgeber hat beispielsweise in § 9 Abs 2 des Wohnungseigentumsgesetzes das Nutzwertberechnungsgutachten nach Plänen zugelassen, aber eine ausdrückliche Änderungsmöglichkeit vorgesehen.

Welche **Ermittlungsmethode** die **zielführendste** ist, hat der **Sachverständige** ebenfalls nach dem **Stand** der **Technik** zu **beurteilen** (vgl zum LBG 2 Ob 601/93, 4 Ob 528/95, 4 Ob 2010/96h, 1 Ob 230/98z). (5Ob70/01g). Er erscheint keineswegs einem Stand der Technik-eher einer Fahrlässigkeitshandlung - zu entsprechen, wenn keine Lokalaugenscheine durchgeführt werden, weil derart viele Fehlerquellen möglich sind. In einem Gerichtsverfahren muss der Sachverständige dann auf jeden Fall die Umkehr der Beweislast erbringen, dass seine Methode zum gleichen Ziel geführt hat wie ein Lokalaugenschein, welche konkreten Fragen er an die Auftraggeber gerichtet hat, ob deren Angaben im technischen Sinn nachvollziehbar waren, welche Unterlagen er von den Auftraggebern angefordert und auf welche Weise er diese geprüft hat.

Legt ein Sachverständiger in seinem Gutachten **dessen Tauglichkeit zu einem bestimmten Zweck offen**, so haftet er auch dafür, dass das Gutachten für diesen Zweck geeignet ist und diesen Anforderungen entspricht. Er kann sich später nicht darauf zurückziehen, dass er diese Behauptung nur zum Schein aufgestellt hat. **Es kann von einem (nicht immer fachkundigen) Auftraggeber bzw geschützten Dritten nicht verlangt werden, selbst zu prüfen**, ob das Gutachten den vom Gutachter selbst genannten Anforderungen formell entspricht oder nicht. Der aus dem **Gutachten ersichtliche Gutachtensauftrag** ist ausschlaggebend. (7Ob273/00y) Er ist der Maßstab an dem die Tauglichkeit und Richtigkeit des Gutachtens zu prüfen ist. Aus ihm ergibt sich auch, welche Interessen Dritter geschützt sind. Somit haftet der Sachverständige grundsätzlich dafür, dass das **Gutachten den dort beschriebenen Anforderungen entspricht, für den genannten Zweck tauglich und inhaltlich richtig ist**. Diese Grundsätze gelten auch, wenn intern ("**internes Diskussionspapier**") zwischen dem **Gutachter und seinem Auftraggeber** vereinbart sein sollte, dass das Gutachten nur einem **anderen als dem im Gutachtensauftrag genannten Zweck dienen sollte**. (7Ob273/00y).

Liegt ein **Energieausweis** nicht vor, hat die Baubehörde gewisse Bauvorhaben zu untersagen (VwGH 2013/06/0159). Auch daraus ergibt sich die Wichtigkeit und Bedeutung eines Energieausweises.

8)

Die Sachverständigen

Die Regeln für Gerichtssachverständige (allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte SV), finden im Streitfall für alle anderen SV nach § 1299 ABGB Anwendung-

1. Allgemeine Verhaltensgrundsätze

Der gerichtliche Sachverständige ist ein unabhängiges, zur **Objektivität und Unparteilichkeit** verpflichtetes Hilfsorgan des Gerichtes und der Staatsanwaltschaft (Verwaltungsbehörde) und als solches Teil der Rechtspflege. Er hat sich sowohl bei seiner Tätigkeit als Sachverständiger im Auftrag eines Gerichtes, der Staatsanwaltschaft oder einer Verwaltungsbehörde als auch in seinem Beruf und außerhalb seiner Berufssarbeit **vorwurfsfrei** zu verhalten und **alles zu unterlassen, was das Vertrauen und die Achtung der Parteien und der Öffentlichkeit** seiner Sachverständigenfunktion gegenüber schmälern könnte. Er hat die **Ehre und das Ansehen** seines Standes zu wahren.

1.2 Der Sachverständige hat die mit seinem Eid (§ 5 Abs 1 SDG) übernommenen Verpflichtungen bei jeder Sachverständigentätigkeit, in wessen Auftrag sie auch immer erfolgt, sorgfältig und gewissenhaft einzuhalten. Er hat daher sowohl im Verfahren vor den **Gerichten, Staatsanwaltschaften und Verwaltungsbehörden, aber auch als Privatgutachter die Gegenstände eines Augenscheins sorgfältig zu untersuchen**, die gemachten Wahrnehmungen aus Augenschein und Aktenlage treu und vollständig anzugeben und den Befund und das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und nach den **Regeln der Wissenschaft, der Kunst, der Technik, des Gewerbes oder seines Fachgebiets** abzugeben

1.3 **Jede Mitwirkung** und Teilnahme eines Sachverständigen an **bedenklichen, gesetz- oder sittenwidrigen Geschäften** und Handlungen ist **standeswidrig**.

Als Anmerkung von mir sei erwähnt, dass es auf jeden Fall bedenklich erscheint, ohne Besichtigung einen Energieausweis zu erstellen.

1.5 Der Sachverständige ist zu **strengster Verschwiegenheit** über seine Sachverständigentätigkeit und die dabei gemachten Wahrnehmungen verpflichtet. Insbesondere ist ihm untersagt, **Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse** zu **offenbaren** oder zu **verwerten**, die ihm ausschließlich **aus** seiner **Sachverständigentätigkeit** bekannt geworden sind.

3. Besondere Bestimmungen für Privatgutachten

3.1 Im Punkt 1.2 ist die **Verpflichtung** des Sachverständigen festgehalten, **die im Sachverständigeneid** übernommenen **Verpflichtungen** auch bei der **Erstattung von**

Rechtsgutachten Energieausweiserstellung

Privatgutachten einzuhalten. Bei allen Privatgutachten hat der Sachverständige seinen Auftraggeber anzuführen oder zumindest einen ausdrücklichen Hinweis in sein Gutachten aufzunehmen, dass er den Auftrag für dieses Gutachten von privater Seite erhalten hat.

3.2 Gelangt der Sachverständige auf Grund seiner gesetzlichen Berufsverpflichtung zur Wahrung der Interessen seines Auftraggebers in eine **Interessenkollision** mit seiner **Funktion** als **unabhängiger, unparteilicher** und zur **Objektivität verpflichteter Gutachter**, so hat er den **Auftrag** zur Erstattung eines Privatgutachtens unter Hinweis auf diesen Interessenkonflikt **abzulehnen**. Wird er aber im Weiteren in dieser Sache im Rahmen der Befugnisse seines Hauptberufes für seinen Auftraggeber tätig, so hat er bei dieser Arbeit jeden Hinweis auf seine Eigenschaft als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger zu unterlassen. Der Sachverständige hat auch, soweit es ihm möglich und zumutbar ist, dafür zu sorgen, dass auch von Seiten seines Auftraggebers oder von dritter Seite jeder Hinweis auf diese Eigenschaft unterbleibt.

Von im Bauwesen zusammenarbeitenden Unternehmern (Professionisten, Architekten, Baumeistern etc), die in aller Regel Sachverständige iSd § 1299 ABGB sind, ist zu verlangen, dass Kompatibilitätsprobleme, die sich aus der Verwendung von unterschiedlichen CAD-Programmen oder Dateiformatversionen in Form von Veränderungen des Erscheinungsbilds eines Plans ergeben, tunlichst erst gar nicht auftreten. (2Ob185/10k)

Regelwerke - hier: ÖNORM - stellen eine Zusammenfassung **üblicher Sorgfaltsanforderungen** an den **Werkunternehmer** dar. (10Ob24/09s; 2Ob193/09k; 1Ob79/15x; 4Ob22/16p), dies gilt natürlich **besonders für harmonisierte technische Spezifikationen**.

Es sind bei der Befundaufnahme des Erstellers des Energieausweises auch alle rechtlich geforderten Prämissen zu erfüllen.

Es kann aber von einem Eigentümer oder Vermieter nicht verlangt werden, diese Spezifikationen, die für den Ausweis notwendig sind, zu verstehen und richtig zu bewerten.

Die wesentlichsten Fehler bei Privatgutachten sind Gefälligkeitsgutachten , Abweichungen vom Auftrag, mangelhafte Aufklärung vor Verfassung eines Energieausweises, **Prämissen** des Gutachtens nicht zu nennen , Gutachten unverständlich oder unschlüssig **zu verfassen**, **tatsächliche Umstände zu verändern** bzw. zu verschweigen oder von fiktiven, nicht geprüften Annahmen auszugehen.

Wenn die Schlussfolgerungen im Gutachten nicht „richtig“ im Sinne des EAVG sind oder **dem Stand der Technik nicht entsprechen, kann dies zu einer Haftung führen**. Es gibt

Rechtsgutachten Energieausweiserstellung

Interpretationsspielräume oder Ermessensspielräume. Bei einem Bestandsgebäude weiß der Gutachter nicht immer, was in der Decke eingebaut wurde bzw. welche Ziegeln in der Mauer verarbeitet wurden. Aber es müssen zumindest die in der Natur ersichtlichen Werte **augenscheinlich**, das heißt mit verantwortungsvollem Betrachten, in die Befundaufnahme einfließen. Als Beispiel: Heizungsanlagen oder die Art der Warmwasserbereitung übersteigen in vielen Fällen das Fachwissen des Gebäudeeigentümers, Hausverwalters oder Dritten, die ungeprüfte Übernahme der Werte führt vielfach zu unrichtigen Energieausweisen.

§ 1299 ABGB regelt den **Schadenersatzanspruch gegen Sachverständige**:

§ 1299 ABGB. Wer sich zu einem Amte, zu einer Kunst, zu einem Gewerbe oder Handwerke öffentlich bekennt; oder wer ohne Not freiwillig ein Geschäft übernimmt, dessen Ausführung eigene Kunstkenntnisse, oder einen nicht gewöhnlichen Fleiß erfordert, gibt dadurch zu erkennen, dass er sich den **notwendigen Fleiß und die erforderlichen, nicht gewöhnlichen Kenntnisse zutraue**; er muß daher den **Mangel derselben vertreten**. Hat aber derjenige, welcher ihm das Geschäft überließ, die Unerfahrenheit desselben gewußt; oder, bei gewöhnlicher Aufmerksamkeit wissen können; so fällt zugleich dem Letzteren ein Versehen zur Last.

Allein aus dieser Gesetzesstelle ergibt sich klar die Verpflichtung zu einer hohen Sorgfalt des Ausweiserstellers, aber auch das Mitverschulden des Eigentümers oder Bestandgebers, wenn er erkennt oder erkennen müsste, dass der Energieausweis nicht mit der erforderlichen Sorgfalt erstellt werden wird.

Grobe Fahrlässigkeit

Ein **Augenschein** wird von allen verantwortungsvollen Stellen sogar medial gefordert, die verpflichtende Durchführung ergibt sich auch aus den Gebäuderichtlinien, dem EAVG, den Bautechnikgesetzen und der allgemeinen Kenntnis der Bedeutung der Energie. Seine Unterlassung ist auf jeden Fall rechtswidrig, somit zumindest leicht fahrlässig. Schließlich ist das EAVG ein Schutzgesetz (**2Ob27/99f; 8ObA73/03y; 9ObA154/16m**). Ob man aber auch unter diesen Voraussetzungen **schon in jedem Fall von grober Fahrlässigkeit** sprechen kann, wird sich **im Einzelfall** ergeben. Sollte grobe Fahrlässigkeit vorliegen, kann dies den Schadenersatzanspruch erhöhen.

Sachverständige haften auch für einen nur **leicht fahrlässig** gegen Belohnung erteilten „nachteiligen Rat“, ein Sachverständiger muss schließlich ein besonderes Können oder Fachwissen aufweisen. **Billiger Werklohn** schließt eine Haftung keineswegs aus.

Rechtsgutachten Energieausweiserstellung

Sachverständige haben eine **erhöhte Sorgfaltspflicht** und werden nicht nur am wertverbundenen und maßstabsgerechten Menschen gemessen.

Der SV muss Kenntnisse u. Fähigkeiten besitzen, die dem Leistungsstandard der Berufsgruppe/des Faches entsprechen, dem er angehört od. vorgibt anzugehören.

Haftung der Gutachter den Käufern und Bestandnehmern gegenüber:

Ab der Geltung des EAVG ist es **als Schutzgesetz zu betrachten(7Ob38/17i)**

Eine Haftung gegenüber einem Dritten kommt dann in Betracht, wenn ein Vertrag mit Schutzwirkungen zu Gunsten Dritter vorliegt oder die objektiv-rechtlichen Schutzwirkungen auf den Dritten zu erstrecken sind (7Ob273/00y; 1Ob78/07p; 7Ob77/11s; 6Ob141/16b) **(7Ob38/17i)**

Durch die Klarstellung in § 6 EAVG ist nicht mehr erforderlich zu prüfen, wen der Auftraggeber schützen wollte, sondern haften die Ausweisersteller dem Käufer oder Bestandnehmer unmittelbar für die Richtigkeit des Energieausweises.

Daneben haften sie den Auftraggebern nach den Regeln der Gewährleistung und des Schadenersatzes.

Auch die Verletzung objektiv-rechtlicher **Sorgfaltspflichten als Haftungsgrundlage** ist in **Rechtsprechung und Lehre anerkannt** (siehe schon 7Ob513/96 = SZ69/258, unter Berufung auf *Welser, Die Haftung für Rat, Auskunft und Gutachten* [1983] 87 mwN, und *Wilhelm, ecolex* 1991, 87; zust etwa *Artmann*, Die Haftung des Abschlussprüfers für Schäden Dritter, JBI2000, 623 [II.5], *Schacherreiter in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.04} [2016] § 1300 Rz 15 und *Marzi*, Rechtsfolgen der [Nicht-]Vorlage und der unterlassenen Aushändigung des Energieausweises nach dem EAVG 2012, immolex 2012, 206 [207]; krit *Harrer*, Aus aktuellem Anlass [OGH JBI 1997, 524] – über Bewertungsmethoden, Rechtsfortbildung und Probleme der Schadensermittlung, JBI 1997, 674, sowie *Harrer in Schwimann*³ [2006] § 1300 ABGB Rz10). **(7Ob38/17i). Eine Befundaufnahme vor Ort gehört, wie mehrfach schon ausgeführt, zu den objektiven Sorgfaltspflichten.**

Für ein unrichtiges Gutachten hat der Sachverständige zumindest die Kosten eines neuen Energieausweises zu ersetzen (7Ob38/17i)

Wenn ein Geschädigter (Käufer) **keinen deckungsgleichen Anspruch** gegen seinen Vertragspartner hat, kann er **direkt den Schädiger** klagen **(7Ob38/17i).**

Der Gutachter als Schädiger hat den geschädigten Dritten grundsätzlich so zu stellen, wie er ohne schuldhaftes Verhalten gestellt wäre **(7Ob38/17i).** Hat also ein geschädigter Dritter **keinen Direktanspruch (hier Käufer oder Bestandnehmer)** gegen seinen Vertragspartner, haftet der

Rechtsgutachten Energieausweiserstellung

Sachverständige direkt für den Schaden, der sich ergeben kann aus dem Wert unter Berücksichtigung des unrichtigen Energieausweises und dem Wert bei Berücksichtigung der tatsächlichen Gesamtenergieeffizienz des Hauses, was auch 100.000 Euro oder mehr betragen kann.

Nicht zu vergessen sind Beihilfehandlungen nach dem Verwaltungsstrafgesetz und dem Strafgesetzbuch

Beihilfe nach § 7 des Verwaltungsstrafgesetzes ist ein Vorsatzdelikt, wenn man einem anderen die **Begehung einer Straftat**, etwa durch **Erstellung eines unrichtigen Energieausweises für die Verwaltungsbehörde, bewusst erleichtert**.

Beihilfe nach **§ 12 des Strafgesetzbuches** bedeutet, dass jeder, der zur Ausführung einer strafbaren Handlung beiträgt als unmittelbarer Täter haftet. Auch dabei handelt es sich um ein Vorsatzdelikt, bei dem dem Gutachter klar sein muss, dass der Haupttäter mit dem unrichtigen Energieausweis eine Straftat (zB Betrug) vorhat. Der Vorsatz kann auch in Form eines bedingten Vorsatzes bestehen.

9)

Zur Amsthafung:

Die bedingt anwendbare Entscheidung des OGH(10b200/07d) sieht Versäumnisse einer Baubehörde darin, dass sie technische Richtlinien und Empfehlungen nicht beachtete. Daraus könnte der Schluss gezogen werden, dass auch Baubehörden über die formelle Vorlage von Energieausweisen hinaus überzeugen müssten, dass den Grundanforderungen einer richtigen Erstellung entsprochen wurde. Dass also im Energieausweis steht, ob eine Begehung stattgefunden hat und warum nicht, ob die Richtigkeit eines Vorgutachtens geprüft wurde oder nicht, ob die durch die Änderungen der OIB 6 und der darauf zurückzuführenden Mehrverpflichtungen der Gutachter durch Änderungen in den Bautechnikgesetzen entsprochen wurde oder nicht.

10)

Täuschungshandlungen

Wenn **bewusst über das Baujahr des Hauses getäuscht** wird (was insbesondere im Hinblick darauf von Bedeutung ist, dass dessen Wärmedämmung nicht dem im angeblichen Baujahr 2000 geltenden Standard entsprach), sondern überdies ausdrücklich – über Nachfrage der Käuferin – ein Ölverbrauch von bloß 2.000 l pro Jahr zugesagt wird, der tatsächliche Ölverbrauch aber 3.000 l pro Jahr beträgt und der **übergebene Energieausweis im Ergebnis**

Rechtsgutachten Energieausweiserstellung

falsch war, weil er zumindest teilweise auf Basis unrichtiger Angaben/Annahmen erstellt wurde ist ein **Gewährleistungsverzicht ungültig** (RIS-Justiz RS0018564 [T7, T12]). Umso weniger kann sich ein Verkäufer darauf berufen, dass sich der Verzicht auch auf das von ihr vorgetäuschte Baujahr bzw auf die Irreführung über den ausdrücklich zugesagten Energieverbrauch bezieht. **(3Ob35/17v). Gleiches muss auch gelten, wenn bewusst unrichtige Werte über die Haussubstanz oder sonstige Parameter eines Energieausweises getäuscht wird. Ein Betrugsvorwurf ist denkbar, zumindest sind Irrtums-, Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche ableitbar, was auch aus 3Ob35/17v klar abgeleitet werden kann.**

Auch die fahrlässige Herbeiführung eines unrichtigen Energieausweises führt zu zahlreichen Sanktionen.

11)

Oö. Bauordnungs-Novelle 2013

Die mit 1. Juli 2013 in Kraft getretene Oö. Bauordnungs-Novelle 2013, das Oö. Bautechnikgesetz 2013 und die Oö. Bautechnikverordnung 2013 setzen die Bestimmungen des baurechtlich relevanten Teils der "EU-Gebäuderichtlinie 2010" erstmals um.

Der Energieausweis ist nicht nur im Bauverfahren – die landesrechtliche Einführung erfolgte in OÖ bereits 1999 - sondern auch bei Vermietung, Verpachtung und Verkauf erforderlich (Bundesrecht). Diesen privatrechtlichen Anwendungsbereich des Energieausweises regelt der Bund im Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012), BGBl. I Nr. 27/2012. Seit bereits 1. Dezember 2012 muss in Inseraten (in elektronischen sowie auch in Printmedien) verpflichtend die Angabe des Heizwärmebedarfs und des Gesamtenergieeffizienzfaktors (f_{GEE}) erfolgen. Diese Pflicht gilt sowohl für die Verkäuferin oder den Verkäufer, die Bestandgeberin oder den Bestandgeber als auch für die bzw. den von dieser bzw. diese beauftragte Immobilienmaklerin bzw. den Immobilienmakler.

Wie schaut der Energieausweis aus?

Form und Inhalt des Energieausweises sind landesrechtlich geregelt. Im Sinne der Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften in Österreich regelt die mit 1. Juli 2017 in Kraft getretene Oö. Bautechnikverordnungsnovelle 2017 dies nicht explizit, sondern verweist auf die OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz", Ausgabe 2015, des Österreichischen Institutes für Bautechnik. Auf der ersten Seite des Energieausweises ist als wichtigstes Merkmal

Rechtsgutachten Energieausweiserstellung

die Effizienzskala dargestellt, auf der zweiten Seite sind die technischen Details zu den Energie- und Gebäudedaten zu finden gefolgt von den technischen Beiblättern (Anhang).

Was bedeuten die vier Kenngrößen auf der ersten Seite des Energieausweises?

- $HWB_{Ref,SK}$: Der Referenz-Heizwärmebedarf am Standortklima, die Wärmemenge, die den konditionierten Räumen zugeführt werden muss, um deren vorgegebene Solltemperatur einzuhalten.
- PEB_{SK} : Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PE_{Bern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PE_{Bn.ern.}$) Anteil auf.
- $CO2_{SK}$: Diese Kenngröße beschreibt die dem gesamten Energiebedarf im Gebäude zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Er ist ein Indikator in Hinblick auf Klimaschutz.
- f_{GEE} : Der Gesamtenergieeffizienzfaktor beschreibt die Effizienz des Gebäudes inkl. der haustechnischen Anlagen. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Was steht sonst noch im Energieausweis?

Der Energieausweis für Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude enthält auf den Folgeseiten:

- diverse Anforderungswerte an den "Referenz-Heizwärmebedarf", "Endenergiebedarf", "Gesamtenergieeffizienzfaktor" und den "Erneuerbaren Anteil" (Nutzung erneuerbarer Quellen)
- den "Heizwärmebedarf" detailliert dargestellt einerseits am Standort des Gebäudes im Vergleich zu einem Referenzstandort für ganz Österreich und andererseits spezifisch bezogen auf die Brutto-Grundfläche des Gebäudes inkl. allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung
- den "Warmwasser-Wärmebedarf"
- den "Haushaltsstrombedarf"
- den "Endenergiebedarf" des Gebäudes
- den "Primärenergiebedarf"

Rechtsgutachten Energieausweiserstellung

- die "Kohlendioxidemissionen"
- den "Gesamtenergieeffizienzfaktor"
- Empfehlungen für Maßnahmen (ausgenommen bei Neubau bzw. unmittelbar nach vollständig durchgeführter größerer Renovierung)

Der Energieausweis für Nicht-Wohngebäude (z.B. Bürogebäude, Schulen, Hotels, Verkaufsstätten usw.) enthält auf den Folgeseiten zusätzlich:

- den Kühlbedarf des Gebäudes
- den Energiebedarf für die haustechnischen Anlagen, und zwar getrennt für Heizung, Kühlung, mechanische Belüftung sowie für die Beleuchtung des Gebäudes. Der Energieausweis für spezielle "Nicht-Wohngebäude" (z.B. Industriehallen, Werkstätten) hat zumindest die U-Werte der Bauteile zu umfassen.

Das bedeutet, dass **alle Parameter** erfasst und – **soweit möglich - auch augenscheinlich geprüft werden müssen, widrigenfalls die Sachverständigenhaftung zum Tragen kommen kann.**

12)

Wer erstellt den Energieausweis

Energieausweise sind von qualifizierten und befugten Personen auszustellen. Der Energieausweis ist eine Urkunde mit den entsprechenden rechtlichen Wirkungen. Die Ausstellerbefugnis ist in der Oö. Bautechnikverordnung 2013 geregelt.

Aus § 7 Oö Bautechnikverordnung ergibt sich

(1) Zur Ausstellung des **Energieausweises sind berechtigt:**

1.nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften dazu befugte Personen; darunter sind jedenfalls Ziviltechnikerinnen und Ziviltechniker einschlägiger Befugnis sowie Technische Büros – Ingenieurbüros einschlägiger Fachrichtungen und Gewerbetreibende im Rahmen ihrer Gewerbeberechtigung zur Planung, Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen oder von Heizungsanlagen, zu verstehen;

2.akkreditierte Prüf- und Überwachungsstellen im Rahmen ihrer Befugnisse;

Rechtsgutachten Energieausweiserstellung

3. Fachdienststellen der Gebietskörperschaften;

4. der Öö. Energiesparverband.

Wie bereits unter Punkt 7) ausgeführt, wäre es widersprüchlich, einerseits die Verfassung von Energieausweisen bestimmten Berufsgruppen vorzubehalten, andererseits doch zu akzeptieren, dass diese durch schlampige Arbeit die Ziele des EAVG gefährden.

All die Berechtigten werden als Sachverständige beurteilt und müssen objektivierbare Werte liefern. Sollte sich bei einem Behörden - oder Gerichtsverfahren herausstellen, dass der Energieausweis (das „Energieausweisgutachten“) deshalb nicht entspricht, weil eine Befundung vor Ort unterlassen wurde, kann dies zu Forderungen gegen den Gutachter führen.

13)

Wohnungseigentum, Energieausweise und Verwalterpflichten

Abschließend soll auch die Frage behandelt werden, wie ein **Beschluss im Wohnungseigentum lauten muss, damit kein Energieausweis eingeholt wird:**

Die durch BGBl I 2009/25 (WRN 2009) eingefügte Bestimmung des § 20 Abs 3a WEG verpflichtet den Verwalter - soweit nichts Anderes vereinbart oder beschlossen wird - dafür zu sorgen, dass ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis nach § 2 Z 3 EAVG für das gesamte Gebäude vorhanden ist. Angesichts dieser Rechtslage empfiehlt etwa *C. Kothbauer*, Wohnrechtsnovelle 2009: Was ist zu tun? Immolex 2009, 128, vor **Einholung eines Energieausweises** für das gesamte Haus eine Beschlussfassung darüber zu veranlassen. **Eine wirksame Negativweisung der Wohnungseigentümer liegt nur dann vor, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Einholung eines gebäudebezogenen Energieausweises ausdrücklich ablehnt. (5Ob198/10v).** Dadurch sind auch die Hausverwalter verpflichtet, nur Gutachter zu bestellen, die vor Ort eine Prüfung der tatsächlichen Verhältnisse vornehmen. Der Hausverwalter hat treu und redlich zu sein, ein Auswahlverschulden kann rechtliche Folgen nach sich ziehen, daher sollten Hausverwalter die Augenscheinsprüfung zum verpflichtenden Auftragsinhalt machen. Ergibt sich aus einem wesentlich zu geringen Angebot, dass in diesem keine Augenscheinsprüfung inkludiert ist, muss von der Bestellung Abstand genommen werden.

Zusammenfassend ergibt sich:

- a. Die Maßnahmen, die Energieeffizienz zu vermehren, sind international vielfältig.
- b. In der EU-Gebäuderichtlinie und den daraus resultierenden nationalen Gesetzen sind vielfältige Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Verringerung des Energieverbrauches vorgesehen, eine wesentliche Maßnahme ist ein verantwortungsvoll erstellter Energieausweis.
- c. Die aktuelle EU Gebäude RICHTLINIE (EU) 2018/844 verschärft die Sorgfalt für Energieausweise.
- d. Jede Missachtung der die Energie betreffenden rechtlichen Vorschriften, begründet Fahrlässigkeit.
- e. Das EAVG ist ein Schutzgesetz.
- f. Durch verschiedene Gewährleistungs- und Schadenersatzregelungen sowie Verwaltungsstrafdrohungen gegen Verkäufer, Bestandgeber aber auch durch die ausdrückliche Bestimmung, dass ein Energieausweisersteller nach den Prinzipien der Verträge mit Schutzwirkungen zugunsten Dritten von einem Käufer oder Bestandnehmer (Mieter, Pächter) geklagt werden kann, soll gesichert werden, dass das EAVG auch befolgt wird.
- g. Darüber hinaus haftet der Gutachter auch dem Auftraggeber nach Gewährleistungs- und Schadenersatzregelungen.
- h. Jeder Auftraggeber, der weiß oder wissen müsste, dass der Sachverständige nicht das nötige Wissen oder den nötigen Fleiß erbringen wird, haftet mit. Aus einem Billigstangebot wird wohl der Schluss zuziehen sein, dass keine Augenscheinsprüfung durchgeführt werden wird.
- i. Bewusste Täuschungshandlungen vernichten sogar einen Gewährleistungsausschluss.

- j. Ohne Vornahme eines Ortsaugenscheines bei Bestandsgebäuden, vor der Erstellung eines Energieausweises, handelt der Gutachter grundsätzlich rechtswidrig.
- k. Ohne genaue Kenntnis des technischen Wissens des Auftraggebers kann es keine zweckdienliche Information geben.
- l. Bloß auf Basis eines Vorgutachtens, also etwa nur auf Basis eines alten Energieausweises und ohne jede weitere Prüfung, kann ein neuer Ausweis nicht rechtmäßig erstellt werden.
- m. Im Energieausweis sind die zusätzlichen notwendigen Informationen vom Gebäude und den technischen Anlagen durch einen Dritten anzuführen.
- n. Ein Energieausweis (Gutachten) darf nicht aktualisiert werden, ohne vor Ort zu prüfen, ob es in den letzten 10 Jahren technische, bauliche oder sonstige Änderungen gegeben hat.
- o. Jeder Hausverwalter muss sich bei der Auswahl des Gutachters für Energieausweise auf Grund des geforderten Werklohnes im Klaren sein, dass Billigstanbieter keine Augenscheinsprüfungen durchführen werden, muss also in dem Auftrag die Augenscheinsprüfung ausdrücklich zum Vertragsinhalt machen.

Mag. Dr. Alfred Popper

Wien, 21.4.2020