

Gesetzlich verordnete Energieeffizienz

Die Neuerungen des EAVG 2012 sehen künftig Geldstrafen bei Verstößen vor. So kann bereits allein bei nichterfolgter Angabe der Effizienzklasse eines Objektes in Print- oder Online-Inseraten eine Verwaltungsstrafe drohen.

Kaum ist das österreichische Energieausweis-Vorlage-Gesetz vollständig in Kraft getreten, muss es aufgrund einer Änderung der maßgeblichen europarechtlichen Vorgaben auch schon wieder novelliert werden. Um die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu unterstützen und dadurch einen wesentlichen Beitrag zur Erfüllung der im Kioto-Protokoll eingegangenen Verpflichtungen zum Klimaschutz zu leisten, haben nämlich das Europäische Parlament und der Rat am 19. Mai 2010 die 2002 verabschiedete Gebäuderichtlinie geändert. Die neue Gebäuderichtlinie 2010 ist von den Mitgliedstaaten, somit auch von Österreich, bis 9. Juli 2012 in nationales Recht umzusetzen.

Verpflichtende Angabe in Inseraten

Der aktuell auf Basis der Gebäuderichtlinie 2010 vorgesehene Gesetzesentwurf des Justizministeriums für ein Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) sieht nun folgende wesentliche Neuerungen vor: Zukünftig ist bereits in Zeitungsinseraten oder Inseraten in elektronischen Medien, in denen ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt, also eine Wohnung, eine Geschäftsräumlichkeit oder eine sonstige selbstständige Räumlichkeit, zum Verkauf oder zur Vermietung angeboten wird, die Energieeffizienzklasse des Objekts auf der Skala des Energieausweises anzugeben.

Ein Verstoß gegen diese Bestimmung stellt eine Verwaltungsüber-



Das Recht auf Ausweisaushändigung sollen Käufer oder Bestandnehmer künftig gerichtlich geltend machen oder die Kosten für einen selbst in Auftrag gegebenen Energieausweis dem Verkäufer oder Bestandgeber in Rechnung stellen können. F.: Gina Sanders / Fotolia

treten dar, für die der Gesetzesentwurf zum Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 eine Geldstrafe von bis zu 1450 Euro vorsieht.

Im Vergleich zur schon geltenden Rechtslage unverändert sieht das EAVG 2012 eine Verpflichtung des Verkäufers bzw. Bestandgebers vor, dem potenziellen Käufer bzw. Bestandnehmer einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen, bevor dieser eine bindende Vertragserklärung abgibt.

Ausdrücklich knüpft das neue Energieausweis-Vorlage-Gesetz an die Ausweisvorlage aber nun die zwingende Rechtsfolge, dass die im Ausweis angegebene Gesamtenergieeffizienz als bedungene Eigenschaft im Sinne der Gewährleistungs-

rechtlichen Bestimmungen gilt. Die schon bisher in Österreich vorgesehene Verpflichtung, dem Käufer bzw. dem Mieter eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjekts nach Vertragsabschluss eine Kopie des Energieausweises auszuhändigen, soll nun ausdrücklich zwingend sein. Ein Verstoß gegen diese Verpflichtung soll künftig ebenfalls mit einer Verwaltungsstrafe von bis zu 1450 Euro sanktioniert werden können.

Explizites Recht auf Energieausweis

Darüber hinaus ist nun explizit vorgesehen, dass der Käufer oder Bestandnehmer entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst

einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber verlangen kann.

Für Einfamilienhäuser soll der Energieausweis auch auf Grundlage der Bewertung eines anderen repräsentativen Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und Energieeffizienz ausgestellt werden können.

Aufgrund der unionsrechtlichen Vorgaben der Gebäuderichtlinie 2010 sind in den Energieausweis in Zukunft auch Empfehlungen über Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz aufzunehmen. Da diese Vorgabe den Inhalt des Energieausweises betrifft, fällt dessen Umsetzung und konkrete Ausgestaltung in die Kompetenz der jeweiligen Landesgesetzgeber.

Bisherige Energieausweise sollen übrigens bis zum Ablauf der zehnjährigen Gültigkeitsdauer ihre Wirksamkeit behalten und solange auch nach der neuen Rechtslage gültig sein.



ZUR PERSON

Manfred Ton ist Partner bei der Kanzlei Cerha Hempel Spiegel-

feld Hlawati und spezialisiert auf die Bereiche Real Estate & Construction und Immobilien-transaktionen.

Foto: CHSH

Das Handwerk der richtigen Rechtsberatung

Viele kostspielige Fehler könnten vermieden werden

Immobilien sind immer im Trend. Gerade in wirtschaftlich instabilen Zeiten steigt die Nachfrage nach Immobilieneigentum, ob in Form von Eigentumswohnungen zur Eigennutzung, Vorsorgewohnung zur Weitervermietung oder auch Grundstücke für das Eigenheim. Wer über ausreichend Kapital verfügt, will dieses sicher veranlagt wissen.

Doch rund um den Erwerb und die Verwertung von Immobilien lauern zahlreiche Risiken, aber auch viele Möglichkeiten, steuer- und kapitalsparend zu agieren. So gibt es beispielsweise Wege, um die bei einer Grundstückstransaktion anfallende Grunderwerbsteuer unter Umständen zu umgehen.

Wer sich für den Erwerb einer Wohnung entschließt, bekommt oftmals auch Angebote für Objekte, die noch in Bau sind oder sogar nur erst geplant sind. Verunsicherung macht sich dann bei vielen Käufern breit, wenn Vorauszahlungen für solch ein noch nicht existierendes Gebäude zu entrichten sind. Dabei könnten daraus resultierende Risiken weitgehend vermieden werden. Ist die Wohnung dann fertig und soll diese unter Umständen weiterverkauft werden, so ist die Erstellung eines Energieausweises für die Immobilie zwingend notwendig, andernfalls künftig sogar Geldstrafen eingehoben werden können. Nur wenn der Immobilienbesitzer sein Haus oder seine Wohnung verschenkt oder beispielsweise an seine Kinder vererbt, ist so ein Energieausweis nicht notwendig und die Kosten für die Erstellung gespart werden. Doch dafür könnte schon bald die Anpassung der Einheitswertbesteuerung erfolgen, die Erben und Schenken künftig teurer machen.

Auch im gewerblichen Immobilienbereich könnten viele Probleme bereits im Vorfeld aus der Welt geschafft werden. Denn wenn die Kosten steigen, die Margen schrumpfen und die Projekte am Markt zurückgehen, dann versuchen manche Bauunternehmen, sich mit zum Teil ungerechtfertigten Kostenanstiegen ein Zubrot zu verdienen. Noch komplexer wird die Situation, wenn das Bauprojekt von einer internationalen Finanzinstitution finanziert wird, die auf die Einhaltung des internationalen Bauvertragsrechts pocht, das aus österreichischer Sicht einige Besonderheiten aufweist.

Sechs Rechtsanwälte aus verschiedenen Wiener Kanzleien zeigen nachfolgend Fallstricke und Rechtstipps aus dem Immobilienbereich.

Absicherung beim Bauträgervertrag

Risiken bei Zahlungen vor Baufertigstellung vermeiden

Bereits im WEG 1975 wurde versucht, dem Wohnungseigentumsbewerber Instrumente zur Absicherung seiner Ansprüche gegen den Wohnungseigentumsorganisator in die Hand zu geben. Aber erst mit der Erlassung des Bauträgervertragsgesetzes BTVG wurde der Schutz eines Erwerbers deutlich verbessert. Das Bauträgervertragsgesetz ist auf Verträge anzuwenden, bei denen der Erwerber vor der Fertigstellung Zahlungen von mehr als 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche an den Bauträger

werden erst fällig, wenn ein definierter Baufortschritt tatsächlich erreicht und auch von einem Sachverständigen bestätigt wurde. Eine weitere Voraussetzung ist der tatsächlich erfolgte Baubeginn. Davor dürfen keinesfalls Zahlungen fällig gestellt werden. Der Bauträger ist verpflichtet, ausgenommen bei schuldrechtlicher Sicherung zum Beispiel durch Bankgarantie, spätestens bei der Unterfertigung des Bauträgervertrags, einen Treuhänder – meistens ein Rechtsanwalt oder Notar – zu be-

den Haftrücklasses in der Höhe von zwei Prozent bei der grundbücherlichen Sicherung in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan.

Handelt es sich um ein bereits fertiggestelltes Objekt, so wird kein Bauträgervertrag, sondern ein „normaler“ Kauf- bzw. Mietvertrag etc. vorliegen. Es kommt auch keine Sicherung der Zahlung mehr in Betracht, und auch ein Haftrücklass ist nicht mehr zwingend erforderlich.

Vorsicht ist geboten, wenn der Ankauf eines Liegenschaftsanteils von