



Legal News

Immobilienrecht

Der Energieausweis – Wichtige Neuerung im Immobilienrecht



Mag. Martina Linden
m.linden@bkp.at

Rechtliche Grundlage. Das bundesweite Energieausweis-Vorlage-Gesetz („EAVG“, BGBl I 137/2006) beruht auf der sog. „Gebäude – Richtlinie“ des Europäischen Parlaments und des Rates (RL 2002/91/EG) und verpflichtet Verkäufer und Bestandgeber ab 1.1.2009 beim Abschluss von Kauf- und Bestandverträgen über Gebäude und Nutzungseinheiten einen Energieausweis über das Vertragsobjekt vorzulegen. Für „neue“ Gebäude (Baubewilligung ab 1.1.2006) besteht diese Vorlagepflicht bereits seit 1.1.2008. Der folgende Beitrag geht insbesondere auf mögliche gewährleistungsrechtliche Konsequenzen beim Verkauf von Immobilien ein.

Was ist ein Energieausweis? Der Energieausweis enthält unter anderem Informationen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Er soll Aufschluss über den „Normenergieverbrauch“ eines Gebäudes geben und eine objektive Vergleichsbasis zu anderen Objekten bieten. Die technischen Aspekte des Energieausweises sind in den einzelnen Landesgesetzen geregelt. Die Vorlagepflicht gilt beim Abschluss von Kauf- und Bestandverträgen über grundsätzlich alle Gebäude und selbständige Räumlichkeiten. Sie ist weder auf Verbrauchergeschäfte beschränkt, noch kann sie durch Parteienvereinbarung aufgehoben werden. Ausnahmen bestehen lediglich für einzelne Gebäudearten und sind in den einzelnen Landesgesetzen festgelegt (im Bundesland Wien etwa Baudenkmäler).

Begründet die Vorlage eines Energieausweises Gewährleistungspflichten? Mit der Vorlage des Energieausweises bei Vertragsabschluss werden die darin beschriebenen Gebäudeeigenschaften grundsätzlich Vertragsinhalt und begründen entsprechende Gewährleistungspflichten des Verkäufers. Im Anwendungsbereich des Konsumentenschutzgesetzes dürfte der Verkäufer jedenfalls dafür einzustehen haben, dass das Objekt die beschriebene Energieeffizienz aufweist. Gemäß § 9 Abs 2 KSchG sind die gewährleistungsrechtlichen Bestimmungen zugunsten von Verbrauchern nämlich zwingend aus-

gestaltet. Dies darf nach der Judikatur nicht durch stark einschränkende Leistungsbeschreibungen, die sich nicht am „tatsächlichen Zustand“ des Objektes orientieren, umgangen werden. Nebenabreden zu Verbraucherverträgen, wonach der Energieausweis „lediglich zur Information“ vorgelegt, die Energieeffizienz des Objektes aber nicht Vertragsinhalt wird, dürften daher unzulässig sein.

Gewährleistungsausschluss. Die Gesetzesmaterialien zum EAVG betonen, dass ein Gewährleistungsausschluss außerhalb des Anwendungsbereiches des Konsumentenschutzgesetzes – also bei Geschäften zwischen Privatpersonen oder bei reinen Unternahmergeschäften – grundsätzlich möglich ist. Will der Verkäufer nicht für eine bestimmte Energieeffizienz des Gebäudes haften, muss ein entsprechender Haftungsausschluss vereinbart werden.

Sanktionen bei Verletzung der Vorlagepflicht. Legt der Verkäufer bzw. Bestandgeber nicht spätestens bis zur Abgabe der Vertragserklärung des Käufers einen höchstens 10 Jahre alten Energieausweis vor, gilt zwingend zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart (§§ 5, 6 EAVG). Für die Verkäufer „unterdurchschnittlicher“ Objekte könnte die Verletzung der Vorlagepflicht daher durchaus unangenehme Konsequenzen nach sich ziehen. Angesichts des Sanktionscharakters des § 5 EAVG dürfte bei Verletzung der Vorlagepflicht ein Gewährleistungsausschluss nämlich auch außerhalb des Anwendungsbereiches des Konsumentenschutzgesetzes unzulässig sein. Der Verkäufer hätte daher – unabhängig von der tatsächlichen Beschaffenheit des Objektes – jedenfalls für eine „durchschnittliche“ Gesamtenergieeffizienz einzustehen.

Ausblick. Auch bei der Gestaltung von Bestandverträgen wird man – insbesondere angesichts der jüngsten Entwicklungen in der Rechtsprechung – auf die Neuerungen durch das EAVG Rücksicht nehmen müssen. Mehr dazu in einem Folgeartikel.

„Go East“ – Immobilienrecht im CEE-Raum



Dr. Orlin Radinsky
o.radinsky@bkgp.at

Aktuelle Entwicklung. Wie bereits in den letzten Jahren gehören auch heuer wieder österreichische Investoren zu den aktivsten Teilnehmern am zentral- und ost-europäischen Immobilienmarkt. Neben großen Immobilieninvestoren sind es immer häufiger Privatpersonen, die am Immobilienerwerb im Osten Interesse zeigen.

Rechtliche Eigenarten. Sowohl für professionelle Immobilienentwickler als auch für Private gilt: *Die Eigenarten der Vertragspraxis und der spezifischen gesetzlichen Regelungen vor Ort sind zu beachten.* Obwohl beispielsweise in Bulgarien derzeit eine Umstellung des Grundbuchsystems im Gange ist (das sog. Personalfoliensystem wird durch das in Österreich übliche Realfoliensystem abgelöst), wird dieser Prozess noch viele Jahre dauern.

Umfassende Prüfung ratsam. Beim Immobilienkauf in den CEE-Staaten ist eine „Legal Due Diligence“,

also die umfassende rechtliche Prüfung der zu erwerbenden Liegenschaft, Voraussetzung für eine sichere Umsetzung des Erwerbsvorganges. Im Zuge der Due Diligence sind die Eigentumsverhältnisse im Detail zu klären, was aufgrund verschiedenster Umstände (z.B. allfällige Restitutionsansprüche) Schwierigkeiten bereiten kann. Auch ist zu untersuchen, ob Steuerschulden oder sonstige Lasten hinsichtlich der Liegenschaft bestehen.

Conclusio. Trotz immer noch vorhandener Hürden ist die positive Entwicklung, vor allem in jenen CEE-Staaten, welche EU-Mitglieder sind, hervorzuheben. So wird zum Beispiel in Bulgarien gerade die elektronische Erfassung von Katasterplänen mit Nachdruck betrieben. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die rechtlichen Rahmenbedingungen verbessert haben und durch Einschaltung professioneller Rechtsberater allfällige Risiken minimiert werden können.

E-Mails im Geschäftsverkehr



Dr. Gerald Otto, LL.M.
g.otto@bkgp.at

Einleitung. E-Mails sind aus dem Geschäftsleben nicht mehr wegzudenken. So einfach und schnell der e-Mail-Dienst funktioniert, sollte dabei zumindest Folgendes beachtet werden:

Informationspflichten. In das Firmenbuch eingetragene Unternehmen haben gemäß § 14 UGB unter anderem in ihren e-Mails folgende Informationen zu veröffentlichen: Firma, Rechtsform, Sitz, Firmenbuchnummer und -gericht. Bei offenen Gesellschaften oder Kommanditgesellschaften, bei denen kein unbeschränkt haftender Gesellschafter eine natürliche Person ist, sind diese Angaben zusätzlich auch über die unbeschränkt haftenden Gesellschafter zu machen. Einzelunternehmen haben auch ihren Namen anzugeben, wenn sich dieser von der Firma unterscheidet.

Nachweis für den Zugang. Nach einer aktuellen Entscheidung des OGH begründet das Sendeprotokoll einer e-Mail nicht den Anschein, dass der Adressat diese auch erhalten hat. Es ist daher – insbesondere bei rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen – empfehlens-

wert, eine Bestätigung über den Empfang von e-Mails durch eine Antwortmail, eine Empfangsbestätigung oder eine telefonische Rückfrage einzuholen.

„Unerwünschte“ e-Mails. Die Zusendung von e-Mails ist gemäß § 107 TKG 2003 ohne vorherige Einwilligung des Empfängers unzulässig, wenn die Zusendung (i) zu Zwecken der Direktwerbung erfolgt („Werbemails“) oder (ii) an mehr als 50 Empfänger gerichtet ist („Massensendung“). Im Bereich Customer Relationship besteht hiervon folgende Ausnahme: Hat der Absender die Kontaktinformation im Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer Dienstleistung an seinen Kunden erhalten und erfolgt die Nachricht zur Direktwerbung für eigene ähnliche Produkte oder Dienstleistungen und hat der Kunde klar und deutlich die Möglichkeit, eine solche Nutzung der elektronischen Kontaktinformation von vornherein bei deren Erhebung und zusätzlich bei jeder Übertragung kostenfrei und problemlos abzulehnen und ist der Empfänger nicht in die von der RTR-GmbH geführte Robinson-Liste eingetragen, ist eine vorherige Zustimmung für Werbemails nicht notwendig.