

ENERGIEAUSWEIS

Aufgrund des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes ist seit geraumer Zeit der Verkäufer oder Bestandgeber eines Gebäudes oder Nutzungsobjektes verpflichtet, seinem Vertragspartner einen Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes oder Objekts vorzulegen bzw. auszuhändigen. In diesem Ausweis wird der erforderliche Heizenergiebedarf des jeweiligen Objekts in Form der sogenannten Energiekennzahl ausgedrückt. Dieser Energieausweis soll dazu führen, dass künftig Käufer und Mieter vermehrt die energietechnischen Eigenschaften des Gebäudes bzw. Objekts in ihre Entscheidung einbeziehen. Sollte ein Objekt die im Energieausweis genannte Energiekennzahl tatsächlich nicht erreichen, kann dies gewährleistungs- wie auch schadenersatzrechtliche Folgen haben. Dies kann zur Preisminderung führen, allenfalls könnte ein Verbesserungsaufwand begehrt werden, der notwendig ist, um das Gebäude auf das Energieniveau zu heben, das im Energieausweis festgelegt ist. Unter Umständen können als Mangelfolgeschäden auch jene Kosten geltend gemacht werden, die aufgrund der niedrigeren energetischen Eigenschaften entstehen z.B. erhöhte Heizkosten. Legt ein Verkäufer bzw. Vermieter einen Energieausweis nicht oder nicht rechtzeitig vor, gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Sollte auch diese tatsächlich nicht erreicht werden, kommen wiederum die kurz angerissenen schadenersatz- und gewährleistungsrechtlichen Rechtsbehelfe zur Anwendung.