

# 1. Die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Nur wenige Jahre nach ihrer Kundmachung wurde die Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Richtlinie 2002/91/EG) überarbeitet und eine neue sog. „Gebäuderichtlinie“ 2010/31/EU verabschiedet, weil das Ziel der Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden unter Berücksichtigung der jeweiligen äußeren klimatischen und lokalen Bedingungen auf Ebene der Mitgliedstaaten nicht ausreichend verwirklicht werden konnte und wegen des Umfangs und der Wirkungen der Maßnahmen besser auf Unionsebene zu erreichen ist.<sup>1</sup>

Diese neue Richtlinie wurde **am 18. Juni 2010 zu L 153/13 im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht** und ersetzt die mit Wirkung vom 1. Februar 2012 aufgehobene bisherige Gebäuderichtlinie.

## 1.1. Ziel und Zweck der Gebäuderichtlinie 2010

Wie den Erwägungsgründen<sup>2</sup> zu entnehmen ist, stehen der **Klimaschutz** und die **Sicherheit der Energieversorgung** im Vordergrund, da 40 % des Gesamtenergieverbrauchs der Union auf Gebäude entfallen und infolge der Expansion des Sektors der Verbrauch weiter ansteigt. Die Senkung des Energieverbrauchs und die Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen werden als erforderliche und wesentliche Maßnahmen erachtet, die zu einer Verringerung der Energieabhängigkeit der Union und Reduktion der Treibhausgasemissionen führen. Durch die in der Richtlinie festgelegten Instrumente soll das große ungenutzte Energieeinsparungspotential im Gebäudesektor weitgehend ausgeschöpft und ein Beitrag zur Erfüllung der im Rahmen des Kyoto-Protokolls eingegangenen Verpflichtungen zum Klimaschutz geleistet werden.

## 1.2. Inhalt

Die Gebäuderichtlinie legt zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele allgemeine Grundsätze von **Anforderungen betreffend die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden** fest und trägt den Mitgliedstaaten auf, detaillierte Regelungen zu schaffen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Wesentlicher Inhalt sind ordnungsrechtliche und bautechnische Vorschriften, wobei die Mechanismen der früheren Gebäuderichtlinie grundsätzlich beibehalten werden. Es handelt sich hier bspw um Regeln über die Festlegung von Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (samt

---

<sup>1</sup> ErwGr 33.

<sup>2</sup> S insb ErwGr 3 bis 7.

Ausnahmemöglichkeiten),<sup>3</sup> die nach einer einheitlichen Methode zu berechnen ist,<sup>4</sup> oder die Verpflichtung zur Ausstellung und zum Aushang eines Energieausweises<sup>5</sup> sowie die Anordnung hinsichtlich der Inspektion von Heizungs- und Klimaanlage<sup>6</sup>. Bereits vorhandene Instrumente werden verfeinert und erweitert,<sup>7</sup> außerdem neue Regeln – etwa Anforderungen betreffend gebäudetechnische Systeme<sup>8</sup> und Niedrigstenergiegebäude<sup>9</sup> oder dass Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz an kostenoptimalen Niveaus auszurichten sind<sup>10</sup> – eingeführt, um die Richtlinie effizienter zu gestalten und Vollzugsdefizite in manchen Mitgliedstaaten zu beheben.

### 1.3. Der Energieausweis

Eines der in der Richtlinie vorgesehenen Instrumente ist der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz, der (wie auch schon nach der Gebäuderichtlinie aus dem Jahr 2002) beim Bau von Gebäuden dem Eigentümer und bei Verkauf oder Vermietung dem potentiellen Käufer oder Mieter vorzulegen ist und dessen Gültigkeitsdauer zehn Jahre nicht überschreiten darf.<sup>11</sup>

Nach dem Vorbild des Energieausweises bei Haushaltsgeräten sollte sich dieses Instrument auch im Gebäudebereich als nützliche **Information über den energietechnischen Zustand des Objekts** etablieren und praktische Hinweise über dessen Verbesserung liefern.<sup>12</sup> Die dahinterstehende Idee war, das Bewusstsein über die Höhe der zu tragenden Energiekosten zu vermitteln und die **Transparenz am Markt** zu stärken, damit mittel- bis längerfristig Gebäude mit guter Energieeffizienz und wenig Energieverbrauch gebaut bzw vermehrt nachgefragt werden. Man erwartet, dass die im Energieausweis angeführten Energiekennzahlen die Entscheidung über den Kauf oder die Anmietung des Gebäudes beeinflussen und außerdem einen Anreiz für die thermische Gebäudesanierung schaffen.

Der Energieausweis **erfüllt unterschiedliche Funktionen** und ist in Österreich – wie im Anschluss unter Pkt 2 gezeigt wird – Gegenstand verschiedener Rechtsmaterien. Bei Neubau und umfassender Sanierung eines Gebäudes soll gegenüber der Baubehörde die Einhaltung von energietechnischen Mindeststandards nachgewiesen werden; bei Verkauf oder Vermietung erlangt der zukünftige Käufer oder Mieter durch den Ausweis Kenntnis über energietechnische Gebäu-

---

<sup>3</sup> Art 4 der Richtlinie.

<sup>4</sup> Art 3 der Richtlinie.

<sup>5</sup> Art 12 und 13 der Richtlinie.

<sup>6</sup> Art 14 bis 16 der Richtlinie.

<sup>7</sup> Bspw Art 6 und 7 der Richtlinie.

<sup>8</sup> Art 8 der Richtlinie.

<sup>9</sup> Art 9 der Richtlinie.

<sup>10</sup> Art 5 der Richtlinie.

<sup>11</sup> Art 12 Abs 2 und Art 11 Abs 8 der Richtlinie.

<sup>12</sup> S insb ErwGr 22.

deigenschaften, der Interessent kann mit Hilfe des Energieausweises Daten mehrerer Gebäude vergleichen.

#### **1.4. Wesentliche Neuerungen iZm der Erstellung und der Vorlage des Energieausweises gegenüber der Gebäuderichtlinie aus dem Jahr 2002**

Die aus zivilrechtlicher Sicht – und damit für das EAVG 2012 – bedeutenden inhaltlichen neuen Vorschriften finden sich va in Art 11 und 12 Gebäuderichtlinie 2010, die sich mit der Erstellung und Vorlage des Energieausweises beschäftigen. Überblicksmäßig dargestellt handelt es sich dabei um folgende Neuerungen:

- Ein Energieausweis für Gebäudeteile kann nach der Erleichterungsregel in Art 11 Abs 6 Buchstabe a auch auf der Grundlage eines gemeinsamen Energieausweises für das gesamte Gebäude ausgestellt werden, auch wenn die einzelnen Wohnungen oder Einheiten nicht durch eine gemeinsame Heizungsanlage versorgt werden.
- Nach Art 11 Abs 7 besteht für Einfamilienhäuser die Möglichkeit, den Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz auf der Grundlage der Bewertung eines anderen repräsentativen Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und tatsächlicher Energieeffizienz auszustellen, sofern diese Ähnlichkeit vom Ausweisersteller garantiert werden kann.
- Zusätzlich zur bisherigen Pflicht zur Vorlage des Energieausweises (oder einer Kopie davon) verlangt Art 12 Abs 2, dass dieser dem neuen Käufer oder Mieter auch ausgehändigt wird.
- Art 12 Abs 4 sieht vor, dass bei Verkauf oder Vermietung von Gebäude(teile)n, für die ein Energieausweis vorliegt, in den Inseraten in den kommerziellen Medien der im Ausweis angegebene Indikator der Gesamtenergieeffizienz zu nennen ist – soweit keine Ausnahme von den Regeln über die Ausweisvorlage vorliegt.