

Der Energieausweis in Österreich und seine Auswirkung auf die Immobilienbewertung*

1. Die Ausgangssituation

Die Immobilienbranche befindet sich in einer Übergangsphase mit hoher Unsicherheit, da ein neues Instrument, nämlich der „Energieausweis“ oder „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“, österreichweit umgesetzt wird und die Implementierung selber sowie die Auswirkungen auf die Immobilienpreise und somit -bewertung (noch) unbekannt sind. Doch auch hier gilt: Es wird „nie so heiß gegessen, wie gekocht wird“, jedoch obliegt es dem Sachverständigen, sich nach Treu und Glauben mit dieser Materie zu beschäftigen und rechtzeitig geeignete Schritte zu setzen. Der Artikel soll die Frage beantworten, welche Auswirkungen der Energieausweis auf die Immobilienbewertung hat und welche Konsequenzen daraus für den Sachverständigen abgeleitet werden können.

2. Die Grundlagen

2.1. Die rechtliche Grundlage

Der „Energieausweis“ ist ein **politisches Instrument der Europäischen Union** zur Verbesserung der **Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden**; Grundlage ist die Gebäude-

Richtlinie,¹ welche am 4. 1. 2003 veröffentlicht wurde und nach Art 15 der Richtlinie bis 4. 1. 2006 in nationales Recht umgesetzt hätte werden sollen. In Österreich ist die Umsetzung Länderkompetenz, wobei für die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises auf Bundesebene erst im August 2006 eine gesetzliche Grundlage in Form des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG)² geschaffen wurde. Im Zuge der Novellierung der Bauordnungen der neun Bundesländer fanden intensive Diskussionen zur Harmonisierung statt, welche jedoch nicht zu einer einheitlichen gesetzlichen Umsetzung führten, sondern zu den OIB-Richtlinien.³ Darauf aufbauend erfolgten die bundesländer-spezifischen Umsetzungen, wie in Tabelle 1 ersichtlich. Für die Thematik der Energieeffizienz ist die Richtlinie 6⁴ als Norm für die Berechnung relevant.

Der Energieausweis wird im Markt **Transparenz** schaffen, da durch ihn die Gesamtenergieeffizienz für die Marktteilnehmer offensichtlich ist und auch ohne Fachkenntnis beurteilt werden kann. Die Systematik ist vergleichbar mit der Kennzeichnung des Energieverbrauches bei Kühlschränken bzw bei Kraftfahrzeugen mit der Angabe von Normverbräuchen in Liter Treibstoff je 100 Kilometer (zB ein „3-Liter-Auto“).

Bundesland	Datum des Inkrafttretens	Umsetzung
Burgenland	1. 7. 2008	Novelle des Bgld Baugesetzes (LGBl 2008/53), Burgenländische Bauverordnung (LGBl 2008/63)
Kärnten	20. 2. 2008	Novelle der Kärntner Bauvorschriften (LGBl 2008/10), der Kärntner Energieeinsparungs- und Wärmeschutzverordnung (LGBl 2008/13) sowie der Kärntner Bauansuchenverordnung (LGBl 2008/14)
Niederösterreich	28. 11. 2008 bzw 1. 1. 2009	Novelle der NÖ Bauordnung 1996 (LGBl 8200-15), NÖ Gebäudeenergieeffizienzverordnung 2008 (LGBl 8201/17-0)
Oberösterreich	1. 4. 2008	Novelle der OÖ Bauordnung (LGBl 2008/36), des OÖ Bautechnikgesetzes (LGBl 2008/34) und der OÖ Bautechnikverordnung (LGBl 2008/110)
Salzburg	teilweise noch offen	Novelle des Baupolizeigesetzes und des Bautechnikgesetzes (LGBl 2008/90)
Steiermark	2. 4. 2008	Novelle des Stmk Baugesetzes und des Stmk Feuerungsanlagengesetzes (LGBl 2008/27)
Tirol	1. 1. 2008	Novelle der Tiroler Bauordnung (LGBl 2007/73) und der Planunterlagenverordnung (LGBl 2007/94), Technische Bauvorschriften 2008 (LGBl 2007/93)
Vorarlberg	1. 1. 2008	Novelle des Vorarlberger Baugesetzes (LGBl 2007/44), der Baueingabeverordnung (LGBl 2007/84), der Bautechnikverordnung (LGBl. 2007/83) und der Luftreinhalteverordnung (LGBl 2007/85)
Wien	12. 7. 2008	Novelle der Bauordnung für Wien und des Wr Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetzes (Techniknovelle 2007, LGBl 2008/24)

Tabelle 1: Übersicht über die Umsetzung der Gebäude-Richtlinie in Österreich (Status: Juni 2009)⁵

Der Energieausweis in Österreich und seine Auswirkung auf die Immobilienbewertung

Zur Verringerung des Energieverbrauches hat die Politik neben dem Energieausweis in den jeweiligen **Bauordnungen** Mindeststandards festgeschrieben und „belohnt“ bessere Energiekennzahlen mit höheren Förderungen bzw speziellen Programmen.

2.2. Hintergrund für die politischen Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Gesamtenergieeffizienz dienen dem **Klimaschutz** sowie dem Umgang mit Energie in der Europäischen Union. In Österreich stellt die Nutzungsart „Raumheizung und -kühlung“ nach dem Verkehr den zweitgrößten Energieverbraucher dar. Wegen der engen Verbindung zwischen Energieverbrauch und Schadstoffausstoß ist diese Nutzungsart damit auch ein kausaler Verursacher von Luftschadstoffen, insbesondere CO₂.⁶

Österreich hat sich im Rahmen des **Kyoto-Protokolls**⁷ verpflichtet, die Emission von Treibhausgasen (zB CO₂, CH₄, H-FKW und SF₆)⁸ in der Verpflichtungsperiode 2008 bis 2012 um 13 % gegenüber dem Niveau von 1990 zu reduzieren. Im Energiebereich können die in der Klimastrategie 2002 der österreichischen Bundesregierung festgesetzten Ziele aufgrund des stetig steigenden Energieverbrauches weitgehend nicht eingehalten werden. Die WIFO-Energie-Szenarien 2005 zeigen, dass der Bruttoinlandsverbrauch an Energie bereits im Jahr 2005 annähernd so hoch war, wie er für das Jahr 2010 prognostiziert wurde. Daraus ergibt sich für die einzelnen gebäuderelevanten Sektoren Handlungsbedarf. Die Klimastrategie 2002 hat für die beiden gebäuderelevanten Sektoren „Raumwärme und sonstiger Kleinverbrauch“ und „Energieaufbringung“ (Strom- und Wärmeerzeugung, Raffinerien) Maßnahmen und Zielwerte zur Emissionsreduktion (zB CO₂ oder CH₄) bis 2010 festgelegt.

Dies würde einer Reduktion um 28,1 % (bezogen auf 1990) für den Raumwärmesektor und um 14,1 % (bezogen auf 1990) für den Energieaufbringungssektor entsprechen. Die tatsächliche Veränderung zwischen 1990 und 2005 betrug allerdings +4,7 % bzw +16,1 %. Beide Sektoren⁹ zählen nach dem Sektor Industrie und dem produzierendem Gewerbe zu den stärksten Emittenten. Im Energieaufbringungssektor ist laut WIFO-Energieszenarien 2005 trotz vermehrten Einsatzes biogener Brennstoffe mit einer weiteren Zunahme des Verbrauchs fossiler Brennstoffe zu rechnen. Nach einer Evaluierungsphase wurden am 21. 3. 2007 Anpassungen der Klimastrategie 2002 zur Erreichung des Kyoto-Ziels 2008 bis 2013 vom Ministerrat beschlossen („**Klimastrategie 2007**“).¹⁰ Die vereinbarten Ziele der Reduzierung sind jedoch weiterhin ambitioniert, wie in Abbildung 1 ersichtlich ist.

Die Bausubstanz stellt aber nicht nur quantitativ eine wesentliche Größe für Energieverbrauch und Schadstoffemissionen dar. Wegen der langen Lebensdauer von Gebäuden sind Änderungen in der Art der Errichtung von Gebäuden und Wohnungen, die auf eine Senkung des Energieverbrauches und des Schadstoffausstoßes abzielen, nur langfristig wirksam. Zugleich wirken aber auch etwaige heutige Fehler über einen sehr langen Zeitraum. Wie langsam sich der Gebäude- und Wohnungsbestand verändert, zeigen die folgenden Zahlen: Mehr als ein Sechstel der im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 2001 erhobenen Gebäude in Österreich wurde vor 1920 errichtet, knapp über ein Viertel vor 1945.¹²

Wegen der erwähnten Langlebigkeit sind Immobilien besonders für die Nachhaltigkeit der Klimapolitik von Bedeutung. Diese Ansicht hat auch *Saskia Sassen* in ihrer

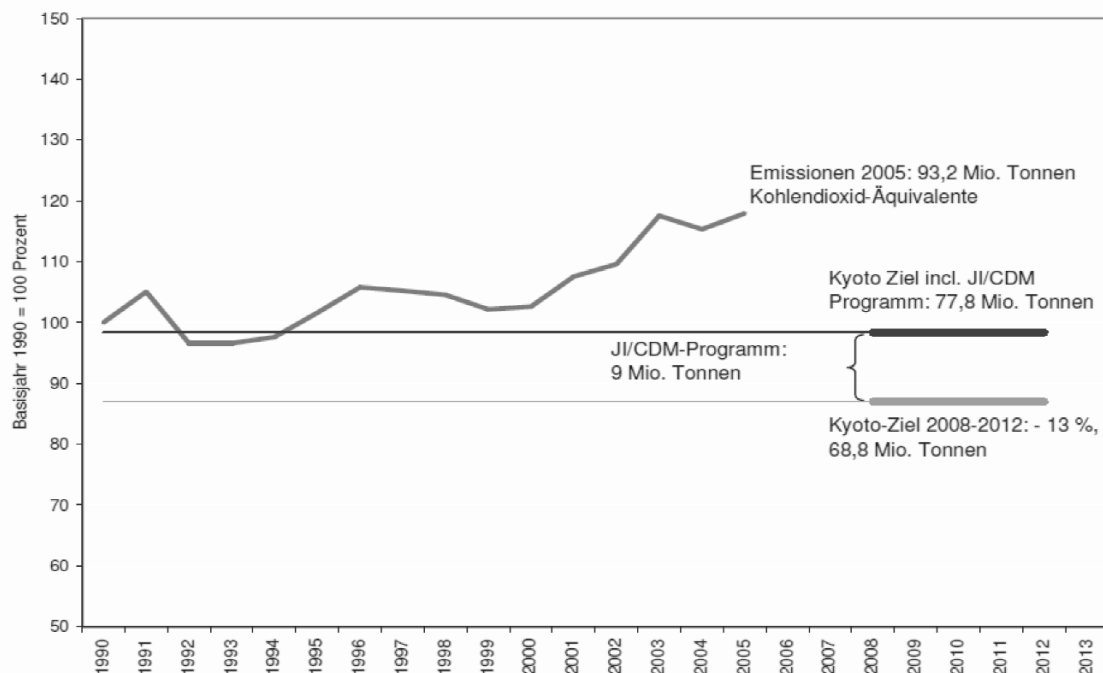


Abbildung 1: Index-Verlauf der österreichischen Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Kyoto-Ziel unter Berücksichtigung flexibler Mechanismen (Quelle: Klimaschutzbericht 2007)¹¹

Der Energieausweis in Österreich und seine Auswirkung auf die Immobilienbewertung

Keynote Lecture beim 47th Congress of the European Regional Science Association, 29. 8. bis 2. 9. 2007 in Paris vertreten: „The greatest potential is in buildings.“

Energieausweis für Wohngebäude

GERÄUDE

Gebäudeart: Erdrest

Gebäudezone: Kontaktgebäude

Strasse: KG-Nummer:

PLZ/Ort: Eintragsjahr:

EigentümerIn: Grundbuchnummer:

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (B) 3406 HEIZGRADTAGEN (REFERENZUMMA)

A++	≤ 10kWh/m ² a
A+	≤ 15kWh/m ² a
A	≤ 25kWh/m ² a
B	≤ 50kWh/m ² a
C	≤ 100kWh/m ² a
D	≤ 150kWh/m ² a
E	≤ 200kWh/m ² a
F	≤ 250kWh/m ² a
G	> 250kWh/m ² a

ERSTELLT

ErstellerIn: Organisation:

ErstellerIn-Nr.: Ausstellungsdatum:

GRN-Code: Gültigkeitsdatum:

Geschäftsziel: Unterschrift:

Energieausweis für Wohngebäude

GERÄUDEKONNEN

Bau-Grundfläche:

beheiztes Brutto-Volumen:

charakteristische Länge (L):

Komplexität (A/B):

mittlere 3-Wert (3a):

LDU-Wert:

KLIMADATEN

Klimazon:

Seehöhe:

Wetterslage:

Netto-Außentemperatur:

Soll-Innentemperatur:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Heizwärmebedarf (kWh/m ² a)	spezifisch	Transmissionskoeffizienten (W/m ² K)	spezifisch	Belastung
HNE	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
BWV	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
HEB-01	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
HEB-02	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
HEB	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
EEB	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
PEB	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
CO ₂	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HNE): Von Heizkörpern in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizperiode bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.

Heizwärmebedarf (HEB): Wärmemenge, die bei der Heizwärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (EEB): Energiemenge, die dem Energieerzeuger des Gebäudes für Heizung und Warmwassererzeugung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Abbildung 2: Beispiel für einen Energieausweis für ein Wohngebäude

2.3. Eckpunkte des Energieausweises

Der Energieausweis (Muster siehe Abbildung 2) kann nur für ein „konditioniertes“ Gebäude, sprich beheizt und/oder gekühlt, erstellt werden, nicht jedoch für ein Grundstück oder eine Liegenschaft. Wenn sich auf ei-

nem Grundstück mehrere Gebäude befinden, ist für jedes einzelne ein Ausweis nötig. Dabei müssen einzelne Nutzungszonen unterschieden nach Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude getrennt berechnet werden. Die einzelne Einheit (zB eine Wohnung oder ein Geschäftslokal) im Gebäude bildet ein Nutzungsobjekt.

Die **Gültigkeitsdauer** des Energieausweises beträgt 10 Jahre, wobei es auf europäischer Ebene Diskussionen gibt, diese Laufzeit zu reduzieren. **Anwendung** findet der Energieausweis bei einem Verkauf sowie einer In-Bestand-Gabe (Vermietung oder Verpachtung) und ist vom Verkäufer/Vermieter vorzulegen. Gemäß EAVG war ein Energieausweis für den Neubau ab Jänner 2008 vorzulegen, für alle weiteren Gebäude ab 1. 1. 2009.

Die **Rechtsfolge** einer unterlassenen Vorlage ist in § 5 EAVG 2006 geregelt, indem eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt. Die Nichtvorlage selber löst somit keine unmittelbaren Sanktionen aus, was in der Praxis oft dazu führt, dass auf einen Energieausweis verzichtet wird.¹³ In gerichtlichen Auseinandersetzungen wird nach Meinung der Autoren bei einer Nicht-Vorlage ein zweistufiges Sachverständigenverfahren folgen: Die erste Stufe umfasst die Berechnung des Energieausweises und die anschließende Stufe die Beurteilung der Ergebnisse. Dieser Schritt kann im Verfahren ausreichen, wenn ein hinreichend guter Wert ermittelt wird. Wenn dies nicht vorliegt, ist in einem zweiten Schritt eine Beurteilung hinsichtlich der Gesamtenergieeffizienz von Vergleichsobjekten vorzunehmen, um schließlich zu einem Ergebnis zu kommen. Die Zukunft wird zeigen, welche Auswirkung die gerichtliche Auseinandersetzung auf die jeweilige Bruttomiete bzw den Wert einer Immobilie hat.

Der Grad der **Ausnahmen** zur Erstellung eines Energieausweises wird in Österreich nach Vorliegen aller Bauordnungen sehr unterschiedlich sein. In der Diskussion kann derzeit davon ausgegangen werden, dass die Bandbreite von 1 % in Oberösterreich bis zu rund 40 % in Wien reichen wird.

Die **Kosten für die Erstellung** eines Energieausweises trägt laut EVAG der Eigentümer einer Liegenschaft, jedoch sind erst mit der Wohnrechtsnovelle 2009 wichtige Punkte klargestellt worden: Im Vollenwendungsbereich des MRG kann der Vermieter die Kosten für die Erstellung des Energieausweises als Ausgabenposition in der Hauptmietzinsabrechnung geltend machen. Im WGG werden indes die Kosten der Erstellung den Kosten der Erhaltung und Verbesserung gleichgesetzt und können daher aus dem EVB finanziert werden. Im Anwendungsbereich des WEG wird die Beschaffung und Bereithaltung eines Energieausweises für das gesamte Gebäude auf Gemeinschaftskosten (im Sinne des „gebäudebezogenen“ Ansatzes) zu einer abdingbaren Verwalterpflicht im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ausgestaltet.¹⁴

3. Auswirkungen auf die Immobilienbewertung

Die Vorlage eines Energieausweises ist seit 1. 1. 2009 in Anwendung des EAVG auch für jene Gebäude in Kraft getreten, für die vor dem 1. 1. 2006 eine Baubewilligung erteilt

wurde. Somit sind ab heuer die Vermietung, Veräußerung und Verpachtung von einzelnen Nutzungsobjekten oder eines ganzen Gebäudes von den Bestimmungen des EAVG betroffen. Offen ist derzeit immer noch, wie die Eigentümer ihre neue Verpflichtung erfüllen. Derzeit gibt es in der Praxis eine Tendenz zu vereinfachten Verfahren, die auf den ersten Blick kostengünstig scheinen.¹⁵

Der Energieausweis ist im Moment (noch) nicht in allen Transaktionen eingepreist und auch keine Grundlage für aktuelle Mieten und Immobilienpreise. Sachverständige haben daher die äußerst unangenehme Situation, dass sie über einen Umstand Kenntnis haben, der für ihren Bewertungsgegenstand von Relevanz ist, zum Bewertungsstichtag mittels Vergleichs- oder Ertragswertverfahren aber noch nicht einpreisbar ist. Ein Beispiel verdeutlicht diese Zeitdiskrepanz: Ein Sachverständiger ist für die Bewertung einer Liegenschaft im Zuge einer Erbschaftauseinandersetzung von zwei Kindern aufgefordert. Die Bewertung soll zum März 2009 erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt wird der Energieausweis für den Bestand gerade rechtswirksam. Der Sachverständige bewertet die Immobilie mit 100 und im Juni 2009 erfolgt der Verkauf der Immobilie zu einem Preis von 78, da die Energieeffizienz aufgrund des für den Verkauf erstellten Energieausweises im Verhältnis zu Vergleichsobjekten als besonders schlecht festgestellt wurde. Mit dem Ausweis ist nunmehr diese Situation für potenzielle Käufer transparent vorhanden und führt zu dem nicht erwarteten Kaufpreis, der vom Verkehrswert deutlich abweicht. Die berechnete Frage ist, ob der Sachverständige diese Entwicklung einige Monate davor bereits berücksichtigen hätte müssen. Ohne Zweifel steht fest, dass sich der Sachverständige heute mit dem Thema Energieausweis und vor allem Energieeffizienz in seinem Gutachten auseinandersetzen muss. Der Aspekt, ob ein Energieausweis vorliegt, hat im Befund erwähnt zu werden. Darüber hinaus hat der Sachverständige eine Einschätzung der Energieeffizienz vorzunehmen. Die Frage, ob ein Energieausweis für ein Gutachten unbedingt notwendig ist und bei Nichtvorliegen ein Ausweis im Zuge der Gutachtenerstellung zu beauftragen ist, kann nur im Einzelfall mit dem Auftraggeber abgeklärt werden.

Fest steht aus unserer Sicht jedoch, dass auf das Thema Energieausweis im Gutachten unbedingt einzugehen ist und die energetische Bilanz vom Sachverständigen berücksichtigt werden muss.¹⁶

Für die Ableitung der Frage, welche Auswirkungen der Energieausweis hat, sind folgende Gedanken anzustellen: Bei den einzelnen normierten Bewertungsverfahren wird die Problematik der Energieeffizienz beim Sachwert in der Verkehrswertanpassung erfolgen und beim Ertragswert bei den Positionen der (nachhaltigen) Miete, dem Instandhaltungsaufwand sowie dem Kapitalisierungszinssatz. Wesentlich ist jedoch die unterschiedliche Auswirkung je nach Objekttyp:

- **Einfamilienhäuser:** Bei Top-Lagen wird es wohl kaum einen Einfluss geben, sehr wohl aber bei Gebäuden mit schlechter Energiekennzahl in schlechter Lage. So kann vermutet werden, dass es einen abgestuften Einfluss je nach Lage der Liegenschaft gibt.

- **Ertragsliegenschaften** (Zinshaus, Mischhaus): Betriebs- und Heizkosten spielten für das Ertragswertverfahren auch bisher schon eine Rolle, da für den Mieter der Gesamtaufwand aus Miete und Betriebskosten („2. Miete“ sowie seinen eigenen Bewirtschaftungskosten als 3. Miete) entscheidend war und ist. Mit dem Energieausweis wird die Transparenz zu einer besseren Vergleichbarkeit führen und damit den Preis beeinflussen.
- **Gewerbeimmobilien:** Auch bei dieser Immobilienart spielten die Betriebs- und Heizkosten auch bisher eine entscheidende Rolle, wie bei Ertragsliegenschaften. Gerade die starke Position des (professionellen) Nutzers, der den Gesamtaufwand im Auge hat, führt zum ausgeprägten Bewusstsein für den Energieeinsatz.

Um die Frage der Auswirkungen umfassend zu beantworten, sind noch zwei zusätzliche Aspekte von Bedeutung:

- **Richtwertmiete:** Für die Bewertung ist entscheidend, ob es durch einen Energieausweis zu einer Minderung der Kategorie-A-Miete kommen kann. Dadurch könnte der Energieausweis zu monetären Auswirkungen führen. Unserer Meinung nach lässt sich eine Relevanz aus der Ausstattung der mietrechtlichen Normwohnung ableiten; dafür ist zB in Oberösterreich eine geförderte Neubauwohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes von Bedeutung. In Zahlen ausgedrückt heißt dies, dass das Jahr 1994 für Oberösterreich relevant ist und somit der Wert von 75 kWh/m² als Energiekennzahl festgeschrieben wäre. Für diese Sichtweise liegt noch keine Judikatur vor und es wird abzuwarten sein, wie die Praxis diesen Sachverhalt beurteilt. Sollte sich diese Position durchsetzen, so wäre ein Antrag auf Mietzinsminderung durch den Mieter möglich, wenn seine Wohnung aufgrund eines Energieausweises deutlich davon abweicht. Des Weiteren müssten verminderte Kaufpreise bzw gegebenenfalls Rückzahlungsansprüche bei der Immobilienbewertung berücksichtigt werden.
- **Mögliche Probleme bei der Immobilienbewertung:** Wie ausgeführt, sollte der Energieausweis unbedingter Befundbestandteil eines Gutachtens sein. Die Gefahr besteht in einer Ausweitung der Haftung auf Fragen der Energieeffizienz. So ist für ein „falsches“ Gutachten zB bei Verlassenschaftsverfahren, wenn Wertminderung durch schlechte Energiekennzahlen, die vom Sachverständigen nicht berücksichtigt wurden, die Haftung schlagend. Über die Höhe und die Folgen sind noch weitere Analysen anzustellen. Vor allem bei Ertragswertverfahren ist die Auswirkung auf die Mietzinse und in der Folge auf mögliche Wertminderungen von immanenter Bedeutung, die es durch eine Berücksichtigung zu vermeiden gilt.

4. Schlussfolgerung

Der Energieausweis ist, sofern vorhanden, bei der Immobilienbewertung zu berücksichtigen und im Befund auf jeden Fall zu erwähnen. Für den Fall, dass kein Ausweis vorliegt, ist dies im Gutachten zB mit dem Satz „*Es liegt kein Energieausweis vor*“ zu dokumentieren und die Energieeffizienz zu befunden und gegebenenfalls durch einen

Experten zu beurteilen. Diese Aussagen sollten im Gutachten Berücksichtigung finden und vom Sachverständigen in die Verkehrswertermittlung einbezogen werden.

5. Ausblick

Der Energieausweis hat mit seiner Umsetzung viele **Fragen und Diskussionen** ausgelöst. So ist bereits jetzt absehbar,¹⁷ dass eine einzelne Wohnung massiv von der Energiekennzahl eines Gesamthauses abweichen kann. Dieser Umstand ist dem einzelnen Marktakteur (insbesondere dem Nutzer) in dieser Dimension nicht bewusst und kann daher zu Irritationen führen, was die Frage aufwirft, ob zumindest beim Wohnungseigentum Ausweise für einzelne Einheiten zu berechnen sind. Ohne diese massive Änderung kann der einzelne Nutzer aus dem Energieausweis seinen Heizwärmebedarf für seine einzelne Wohnung nicht ableiten.

Ein weiteres Themenfeld sind Aspekte der **Haftung** insbesondere für falsche Energieausweise oder Gutachten. Erste indikative Forschungsergebnisse verdichten ein Bild von nicht richtigen Energieausweisen. Die Ursachen dafür werden gerade erforscht.¹⁸

Das Thema bedarf aber des Weiteren einer fundierten **Grundlagenforschung**. So wird am Forschungsinstitut für Raum- und Immobilienwirtschaft mit dem Projekt „ImmoMarktEffizienz“, gefördert von der FFG, untersucht, ob der Immobilienmarkt in Österreich energieeffizientes Verhalten honoriert. Grundlegend wird die Konzeption der Energieeffizienz um die Sichtweise der Nachhaltigkeit (Stichwort „green building“) erweitert. Mit dieser ganzheitlichen Herangehensweise findet in der Bau- und Immobilienwirtschaft ein Paradigmenwechsel zum nachhaltigen Planen, Bauen und Betreiben statt. Bei dieser Konzeption werden zB Ökobilanzen erstellt bzw die gesamten Lebenszykluskosten für eine Immobilie berechnet.

Des Weiteren erfordert das EAVG als neues Gesetz noch **begleitender Evaluierung**. So fehlen derzeit empirische Daten, wie der Energieausweis in der Praxis umgesetzt wird bzw welche Auswirkung das Instrument bei der Immobilien-Transaktion hat. Im Moment werden erste Versuche unternommen, zu beurteilen, wie der Markt das Thema Energieausweis einpreist.¹⁹

Schon jetzt ist eine deutliche **Verschärfung** des Energieausweises absehbar, da die EU-Richtlinie „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ überarbeitet wird und bereits bis Ende 2010 von den nationalen Mitgliedschaften in nationales Recht umgesetzt werden soll.²⁰

Zu den Autoren:

Ing. Rudolf Allerstorfer, Gerichtssachverständiger, OÖ MMag. Philipp Kaufmann, MMAS, Immobilientreuhänder und Gerichtssachverständiger in Oberösterreich sowie Mitarbeiter des Forschungsinstitutes für Raum- und Immobilienwirtschaft der WU.

Wolfgang Rabhansl, Gerichtssachverständiger und Geschäftsführer von IFEA (Institut für Energieausweis) mit Sitz in Linz (Oberösterreich).

Korrespondenz:

MMag. Philipp Kaufmann, MMAS

Forschungsinstitut für Raum- und Immobilienwirtschaft der WU Nordbergstraße 15, 1090 Wien

<http://www.wu-wien.ac.at/immobilienwirtschaft>

Anmerkungen:

- ^{*} Der Artikel basiert auf den Vorträgen, welche die Verfasser bei den Fortbildungsseminaren des Landesverbandes für Oberösterreich und Salzburg in Zusammenarbeit mit dem Hauptverband der allgemein und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs am Brandlhof/Saalfelden (Salzburg) 2008 und 2009 gehalten haben, und entstand unter der Mitarbeit von Mag. *Andreas Oberhuber* (Geschäftsführer der FGW mit Sitz in Wien) und ao. Univ.-Prof. Dr. *Gunther Maier* (Leiter des Forschungsinstitutes für Raum- und Immobilienwirtschaft der WU).
- ¹ Richtlinie 2002/91/EG vom 16. 12. 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, welche auf Vorschlag der Kommission (2001/0098 [COD]) verabschiedet wurde. Inhaltliche Grundlage bildet das Grünbuch „Hin zu einer europäischen Strategie für die Versorgungssicherheit“ (2000/769, November 2000).
- ² Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz, EAVG), BGBl I 2006/137 vom 3. 8. 2006.
- ³ OIB = Österreichisches Institut für Bautechnik; vgl <http://www.oib.or.at> (20. 6. 2009).
- ⁴ OIB-300.6-038/07 vom April 2007.
- ⁵ Vgl *Oberhuber/Kaufmann/Vonklich*, „Evaluierungs-Studie zum EAVG“, Veröffentlichung Ende 2009, FGW im Auftrag von IFEA und dem Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
- ⁶ Vgl Statistik Austria, <http://www.statistik.gv.at>.
- ⁷ Vgl Kyoto-Protokoll wurde vom „United Nations Framework Convention on Climate Change“ (UNFCCC) beschlossen: http://unfccc.int/kyoto_protocol/items/2830.php (2. 6. 2009). Bei den Nachfolge-Konferenzen in Bali und Kopenhagen (2009) sowie zahlreichen Diskussions-Runden (zB in Bonn) wird die Vereinbarung weiterentwickelt.
- ⁸ CO₂ = Kohlendioxid, CH₄ = Methan, HFKW = teilhalogenierte Kohlenwasserstoffe sowie SF₆ = Schwefelhexafluorid.
- ⁹ Werte der beiden Sektoren: 1990: 14,9 und 13,7; 2005: 15,6 und 15,9 Mio Tonnen CO₂-Äquivalente
- ¹⁰ Vgl Lebensministerium, <http://umwelt.lebensministerium.at/article/archive/7337> (4. 6. 2009).
- ¹¹ Ziel des österreichischen JI/CDM-Programms ist es durch den Ankauf von Emissionsreduktionen aus Joint-Implementation- (JI-) und Clean-Development-Mechanism- (CDM-)Projekten einen Beitrag zur Erreichung des österreichischen Kyoto-Ziels zu leisten; vgl www.ji-cdm-austria.at.
- ¹² Gebäudezählung Statistik Austria 2001, <http://www.statistik.gv.at>.
- ¹³ Konkrete Aussagen zu der Frage, wie der Energieausweis von den Immobilientreuhändern umgesetzt wird, wird die „Evaluierungs-Studie zum EAVG“ von *Oberhuber/Kaufmann/Vonklich* mit einer empirischen Untersuchung Ende 2009 liefern.
- ¹⁴ Die Wohnrechtsnovelle 2007 (WRN 2007) samt Erläuterungen findet sich auf http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?angid=1&stid=386233&dstid=4769&opnnavid=0.
- ¹⁵ Dies zeigen erste Ergebnisse der „Evaluierungs-Studie zum EAVG“ von *Oberhuber/Kaufmann/Vonklich* im Auftrag von IFEA und dem Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Die Studie wird Ende 2009 veröffentlicht.
- ¹⁶ Diese grundlegende Forderung einer fundierten Befundung wird derzeit in der Praxis noch nicht angewendet, wie eine Studie des Forschungsinstitutes für Raum- und Immobilienwirtschaft der WU Wien zeigt, die bei der ERES Konferenz 2009 von *Gunther Maier* und *Philipp Kaufmann* präsentiert wurde.
- ¹⁷ Modellrechnungen von IFEA mit dem Forschungsinstitut für Raum- und Immobilienwirtschaft der WU Wien haben gezeigt, dass bei einem Haus mit rund 70 kWh/m² die Kennzahl für die Dachgeschosswohnung mehr als doppelt so groß ist. Die Ergebnisse sind bei der ERES Konferenz 2009 von *Gunther Maier* und *Philipp Kaufmann* präsentiert worden.
- ¹⁸ Studie „Energieausweis-Check“ des Forschungsinstitutes für Raum- und Immobilienwirtschaft der WU Wien, welche 2009/2010 präsentiert wird.
- ¹⁹ Unter anderem wird die „Evaluierungs-Studie zum EAVG“ von *Oberhuber/Kaufmann/Vonklich* im Auftrag von IFEA und dem Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder zu dieser Fragestellung erste Ergebnisse liefern. Die Studie wird Ende 2009 veröffentlicht.
- ²⁰ KOM/2008/0780 und eine laufende Diskussion zu diesem Thema; vgl [http://www.energyagency.at/\(de\)/service/gebäude_rl.htm](http://www.energyagency.at/(de)/service/gebäude_rl.htm) (12. 6. 009).