

# Haunysrechtliche Auswirkungen der Energieeffizienz von Immobilien

## Die seit Jahresbeginn geltende Energieausweisspflicht hat auch rechtliche Auswirkungen

**A**m 1. Jänner dieses Jahres ist in Österreich das Energieausweis-Vorlagegesetz in Kraft getreten. Dieses Bundesgesetz regelt die Pflicht des Verkäufers oder Vermieters von Immobilien, beim Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden und Nutzungsobjekten dem Käufer oder Mieter einen Energieausweis vorzulegen. Das Gesetz diente der Umsetzung der EU-Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Ab 1. Jänner 2009 ist das Energieausweis-Vorlage-Gesetz auch auf den Verkauf und die Vermietung von Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 1.1.2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, anzuwenden. Nach diesem Zeitpunkt gilt das vorgenannte Gesetz demnach uneingeschränkt für alle Immobilienverkäufe und -vermietungen.

### Pflicht zur Vorlage des Energieausweises

Nach dem Inhalt des vorgenannten Gesetzes hat der Verkäufer

Anspruch auf Verbesserung (Mängelbeseitigung) in Betracht. Dies etwa durch eine Sanierung mit dem Ziel, jene Energieeffizienz zu erreichen, die im Energieausweis bescheinigt wird. Dies beispielsweise durch Errichtung einer Wärmedämmfassaade, die Erneuerung des Heizungsanlagensystems oder Ähnliches.

Hingegen bleiben dann, wenn die Mängelbeseitigung mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand oder für den Käufer oder Bestandsnehmer etwa mit erheblichen Unannehmlichkeiten verbunden wäre, nach aktuell geltendem Gewährleistungsrecht nur die sekundären Gewährleistungsbehelfe der Preisminderung oder – bei Vorliegen wesentlicher Mängel – der Vertragsrücktritt (Wandlung) möglich.

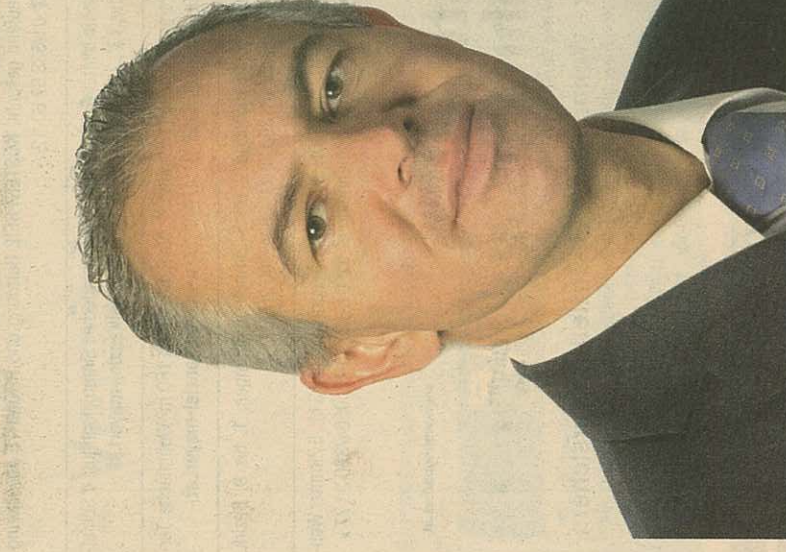
### Schadenersatzrechtliche Ansprüche

Neben den gewährleistungsrechtlichen Ansprüchen kommt bei Vorliegen der dafür erforderlichen Voraussetzungen auch ein Schadenersatzanspruch des Käu-

fers oder Bestandnehmers in Betracht. Auch nach Schadenersatz geht die Mängelbeseitigung grundsätzlich dem Geldersatz vor. Eine Haftung nach Schadenersatzrecht kommt insbesondere dann in Betracht, wenn der Verkäufer oder Bestandsgeber keinen Energieausweis vorlegt.

Ist der Energieausweis lediglich inhaltlich unrichtig, ist entscheidend, ob dem Verkäufer oder Bestandsgeber daran ein Verschulden zur Last gelegt werden kann. Denn das ist Voraussetzung für die Bejahung eines Schadenersatzanspruches.

Es bleibt daher abzuwarten, ob die hier dargestellten Gewährleistungs- und Schadenersatzregelungen tatsächlich ausreichen, um eine Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden oder sonstigen Nutzungsobjekten herbeizuführen. Denn eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz stellt möglicherweise ohnedies bereits eine gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft dar, für die nach Gewährleistungsrecht zu haften wäre.



**Autor: Nikolaus Weselik, Partner bei CMS Reich-Rohrwig Hainz und Baurecht**  
Foto: beige.still

## Wenn Auftraggeber haften



**Autoren: Peter Vcelouch, Partner, Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati  
Manfred Ton, Rechtsanwältin, Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati**  
Foto: beige.still

### Die neue Auftragsberhaftung trifft vor allem die Immobilienbranche

Sechzig Prozent aller in Wien von Insolvenzen betroffenen Arbeitnehmer waren in der Baubranche tätig. Über 7.000 Arbeitnehmer aus der Baubranche erhielten 2007 Geld aus dem Insolvenzentgelt-Ausgleichsfonds. Der Verdacht, dass viele dieser Insolvenzen nicht auf die normale wirtschaftliche Entwicklung, sondern auf missbräuchliche Ausnützung des Rechtssystems zurückzuführen ist, hat den Gesetzgeber veranlasst, mit der Auftragsberhaftung gegenzusteuern: Generalunternehmer und Auftraggeber haften für alle Beauftragte Unternehmen an die Krankenversicherung abzuführen bis zur Höhe von 20 Prozent des geleisteten Werklohns. Umfasste Tätigkeiten sind insbesondere die Herstellung, Instandhaltung und Änderung oder Beseitigung von Bauwerken.

Befreit von der Haftung ist ein Auftraggeber dann, wenn der von ihm herangezogene Subunternehmer zum Zeitpunkt der Leistung des Werklohns in der

so genannten HFU-Gesamtliste (HFU = Haftungsfreistellung für Unternehmer) aufscheint. Aufnahmeveraussetzung für diese Liste, die von der Wiener Gebietskrankenkasse als Leistungszentrum zu führen ist, ist ein entsprechender Antrag des Subunternehmens. Diesem Antrag wird entsprochen, wenn es in den letzten drei Jahren vor der Antragstellung Bauleistungen erbracht hat und es keine Beitragsrückstände bis zum der Antragstellung zweitvorangegangenen Monat aufweist, wobei eine Bagatelgrenze von 10 Prozent (bezogen auf die im Kalendermonat vor Antragstellung abzuführenden Beiträge) vorgesehen ist. Verweigert werden kann die Aufnahme in die Liste auch bei Vorliegen schwerwiegender Verwaltungs- und strafrechtlicher Verstöße oder wenn zu erwarten ist, dass das Unternehmen seine sozialversicherungsrechtlichen Pflichten nicht erfüllt. In diesen Fällen kann auch eine Streichung von der Liste erfolgen.

Auch wenn der vom Auftraggeber herangezogene Subunternehmer sich nicht auf der HFU-Liste befindet, haftet der Prozent des für den Subunternehmer bestimmten Werklohns an die Wiener Gebietskrankenkasse überweist. Die Zahlung gilt gegenüber dem Subunternehmer als schuldbefreiend und kann im Konkursverfahren des

Subunternehmers nicht angefochten werden. Das Leistungszentrum überweist die Haftungsbeiträge an den jeweiligen Krankenversicherungssträger. Guthaben sind auf Antrag an den jeweiligen Subunternehmer auszubezahlen. Wenn keiner der Haftungsbefreiungsgründe vorliegt, wird die Haftung des Auftraggebers schlagend, sofern eine Exekution der Krankenversicherung gegen den Subunternehmer erfolglos geblieben ist oder dieses Unternehmen bereits zahlungsunfähig ist.

Eingeführt wurde diese neue Haftungsregel durch eine Novelle des ASVG (§§ 67a ff), die im Juni 2008 im Parlament beschlossen wurde. Sie tritt jedoch erst aufgrund einer bislang noch nicht erlassenen Verordnung des Sozialministers in Kraft, in der festgelegt wird, dass die zur Verfügung stehenden technischen Mittel für die Vollziehung der Bestimmungen geeignet sind. Unabhängig davon können schon ab 1. November 2008 Anträge auf Aufnahme in die HFU-Liste gestellt werden. Ob die neuen Regeln geeignet sind, Sozialmissbrauch wirksam zu bekämpfen, wird erst die Zukunft zeigen. Für General- wie Subunternehmer gilt es aber, sich schon jetzt – durch Stellung eines Antrags auf Aufnahme auf die HFU-Liste oder durch Auswahl entsprechender Subunternehmer – darauf vorzubereiten.

verwaltungsgrenzen begrenzt. Die von einem Österreicher erworbenen und zu erwerbenden Grundstücke bzw. etwaiger dinglicher Rechte dürfen innerhalb der gesamten Türkei die Größe von 2,5 ha nicht übersteigen. Der Grundstückserwerb aufgrund gesetzlicher Erbfolge ist jedoch ohne jegliche Beschränkung möglich.

**Wie sieht es mit der Rechtsicherheit hier aus?**  
Selin Beceni: In der Türkei gibt es ein öffentlich zugängliches Grundbuch, das die Eigentumsverhältnisse und allfällige Belastungen einer Immobilie offenlegt. Wie in Österreich gilt auch hier das Publizitätsprinzip des Grundbuchs, das den Erwerber einer Immobilie vor unbekanntem Belastungen schützt. Ob Nutzungsbeschränkungen, insbesondere Bauauflagen, bestehen, ist vor dem Kauf jedenfalls bei den dafür zuständigen Stellen zu überprüfen. Da Bauauflagen des Öfteren geändert werden, ist die Einholung einer verbindlichen Auskunft über die Endgültigkeit des Bauauflagenplans empfehlenswert.

Bei Vorausleistungen bestehen für den Käufer immer Unsicherheitsfaktoren wie Zahlungsunwilligkeit, -unfähigkeit oder Wechselkursrisiko. Um sich davor zu schützen, empfiehlt sich eine Bankgarantie oder ein abstraktes Schuldanerkenntnis des Verkäufers. Als Sicherungsmittel empfiehlt sich weiters die Eintragung einer Sicherungshypothek in Fremdwährung. Im Übrigen

**Sie unterhalten unter anderem ein Büro in Istanbul. Inwieweit unterscheidet sich das türkische Recht vom Österreichischen?**  
Georg Karasek: Der Grundstückserwerb in der Türkei ist an nachfolgende Voraussetzungen geknüpft: Der Erwerber muss eine natürliche oder juristische Person in Form einer Handelsgesellschaft sein. Vereine, Stiftungen, Genossenschaften und Fonds können daher kein Eigentum an Immobilien in der Türkei erwerben. Das Grundstück muss zu Wohn- oder Geschäftszwecken erworben werden (dieser Zweck muss im Bebauungsplan vermerkt sein). Ausländern ist der Grundstückserwerb in Gebieten verwehrt, die wegen ihrer religiösen oder kulturellen Besonderheiten oder ihrer besonderen Fauna und Flora zu schützen sind. Gemäß dem Gesetz zur Förderung des Tourismus können Österreicher Liegenschaften, die als Tourismuszentren ausgewiesen sind, nur mit einer speziellen Genehmigung der Generaldirektion für Grundstücks- und Katasterwesen erwerben. Grundstücke, die innerhalb militärischer Sperrzonen liegen, dürfen von Ausländern nicht erworben werden. Ob ein Grundstück in einem solchen Gebiet liegt, wird vom Grundbuchamt geprüft. Weiters ist für Österreicher, die nicht in der Türkei ansässig sind, der Immobilienerwerb auf das Gebiet innerhalb der jeweiligen Stadt-

**Mit wenigen Einschränkungen ist die Türkei ein fast grenzenloser Investitionsmarkt für ausländische Immobiliendevelopper. Neuerdings gibt es hier auch Chancen im Infrastrukturreich**

ist einer Vorausleistung des Käufers eine Zahlung nach Baufortschritt vorzuziehen.

**Welche Empfehlungen können Sie österreichischen Immobilien-Investoren geben, welche in der Türkei investieren wollen?**  
Beceni: Durch die aktuelle Gesetzgebung hat die Regierung die Bedingungen für Immobilientransaktionen erleichtert. Aufgrund der Tatsache, dass ein Fünftel der gesamten türkischen Bevölkerung, somit 15 Millionen Menschen in Istanbul leben, gibt es in Istanbul ein großes Investitionspotenzial. Insbesondere die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsimmobilen, Infrastruktur- und Straßenprojekten ist nach wie vor sehr groß. Die zahlreichen staatlichen Begünstigungen im Tourismusbereich, wie Steuerbefreiung oder niedere Elektrizitätskosten, sind für Unternehmen ein Anreiz, im Bereich Hotel- und Feriennortbau zu investieren. Da die Türkei die Privatisierung von Autobahnen und Brücken in Istanbul beabsichtigt, weckt das Land auch im Infrastrukturbereich bei Investoren großes Interesse. Weiters ist der Standort Türkei wegen seiner laufenden Privatisierungstätigkeit von bis dato im Staats Eigentum befindlichen Immobilien sehr gefragt. Die Privatisierung dieser Immobilien wird auf der Webseite der türkischen Privatisierungsbehörde angezeigt (<http://www.oib.gov.tr/index-eng.htm>).

**Wie sieht es mit der Rechtsicherheit hier aus?**  
Selin Beceni: In der Türkei gibt es ein öffentlich zugängliches Grundbuch, das die Eigentumsverhältnisse und allfällige Belastungen einer Immobilie offenlegt. Wie in Österreich gilt auch hier das Publizitätsprinzip des Grundbuchs, das den Erwerber einer Immobilie vor unbekanntem Belastungen schützt. Ob Nutzungsbeschränkungen, insbesondere Bauauflagen, bestehen, ist vor dem Kauf jedenfalls bei den dafür zuständigen Stellen zu überprüfen. Da Bauauflagen des Öfteren geändert werden, ist die Einholung einer verbindlichen Auskunft über die Endgültigkeit des Bauauflagenplans empfehlenswert.

Bei Vorausleistungen bestehen für den Käufer immer Unsicherheitsfaktoren wie Zahlungsunwilligkeit, -unfähigkeit oder Wechselkursrisiko. Um sich davor zu schützen, empfiehlt sich eine Bankgarantie oder ein abstraktes Schuldanerkenntnis des Verkäufers. Als Sicherungsmittel empfiehlt sich weiters die Eintragung einer Sicherungshypothek in Fremdwährung. Im Übrigen

## Große Chancen am türkischen Immobilienmarkt



**Georg Karasek, Partner bei KWR und Selin Beceni, Partnerin im KWR-Büro in Istanbul**  
Fotos: beige.still

Danke für das Gespräch