

# Nachhaltige Implementierung der langfristigen Renovierungsstrategie in Bestandsgebäuden

M. Hoffmann<sup>1,2</sup>, S. Geissler<sup>1,2</sup>

<sup>1</sup>FHWien der WKW

<sup>2</sup>SERA global GmbH, Institute for Sustainable Energy and Resources Availability,  
Vienna, Austria

## Abstract DE

Die Europäische Union legt den Fokus auf die energetische Sanierung der Bestandsgebäude, während in Österreich viele Immobilienverwalter mit der Erhaltung und Anpassung der Bestandsgebäude an den ortsüblichen und technischen Standard kämpfen, der wiederum in der Rechtsprechung ein entscheidendes Kriterium für das Haftungsmaß der Verwalter gegenüber Kunden und Dritten darstellt. Anhand der in Österreich geltenden Rechtsvorschriften und Normen wird der derzeitige Instandhaltungs- und Instandsetzungsprozess des Bestandes skizziert und analysiert. In weiterer Folge wird eine Strategie für die verstärkte Umsetzung der energetischen Sanierung abgeleitet. Es zeigt sich, dass die langfristige Renovierungsstrategie zukünftig auch die Anpassung der wesentlichen Sicherheitsvorkehrungen in Bestandsgebäuden umfassen muss, wenn das Ziel der Anhebung der Sanierungsrate erreicht werden soll.

## Keywords:

Langfristige Renovierungsstrategie, Objektsicherheit, Dienstleistungen und Ausbildungen in der Gebäudeverwaltung

## **Abstract EN**

The European Union focuses on the energetic renovation of existing buildings, while in Austria many property managers struggle with the maintenance and adaptation of existing buildings to the local and technical standard, which in turn represents a decisive criterion in case law for the extent of liability of managers towards clients and third parties. Based on the legal provisions and standards applicable in Austria, the current maintenance and repair process of the existing building stock is outlined and analysed. Subsequently, a strategy for the increased implementation of energy-related refurbishment is derived. It is shown that the long-term renovation strategy in the future must also include the adaptation of essential safety precautions in existing buildings if the goal of increasing the energy-related renovation rate is to be achieved.

## **Keywords:**

Long-term renovation strategy, property security, services and training in building management

## 1. Einleitung

Mit dem Green Deal hat die Europäische Union eine Grundlage für einen Maßnahmenplan geschaffen, der konkrete rechtliche, finanzielle und unterstützende Vorgaben enthält. Ziel ist es, die jährliche Gebäuderenovierungsquote bis 2030 mindestens zu verdoppeln. Zur Sicherstellung dieses Ziels soll die Schaffung von bis zu 160 000 Arbeitsplätzen in der Baubranche gefördert werden. Während aber die Europäische Union ihren Fokus auf die energetische Sanierung der Bestandsgebäude legt, kämpfen in Österreich viele Immobilienverwalter mit der Erhaltung und Anpassung der Bestandsgebäude an den ortsüblichen und technischen Standard, der wiederum in der Rechtsprechung ein entscheidendes Kriterium für das Haftungsausmaß der Verwalter gegenüber Kunden und Dritten darstellt.

Dieser Beitrag befasst sich daher mit der aktuellen rechtlichen Situation der Bestandsgebäude in Österreich im Vergleich mit den energie- und klimarelevanten Vorgaben der Europäischen Union (EU). Anhand der in Österreich geltenden Rechtsvorschriften und Normen wird der derzeitige Instandhaltungs- und Instandsetzungsprozess des Bestandes skizziert und analysiert. In weiterer Folge wird eine Strategie für die Umsetzung der energetischen Sanierung abgeleitet.

Der Beitrag ist wie folgt aufgebaut: Zuerst werden in Kapitel 2 die energie- und klimarelevanten Vorgaben für den Gebäudebestand erläutert. Darauf folgt in Kapitel 3 die Darstellung der Pflichten der Eigentümer und in Kapitel 4 die Aufgaben der Hausverwalter. In Kapitel 5 werden Anforderungen an die Sanierung unter verschiedenen Gesichtspunkten dargestellt, und in Kapitel 6 erfolgt die Ableitung einer Umsetzungsstrategie für die energetische Sanierung im Bestand.

## 2. EU-rechtliche Rahmenbedingungen und Anforderungen an Gebäude im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz

Die energie- und klimapolitischen Zielsetzungen der Energieunion (Europäischer Rat und Rat der Europäischen Union 2019) und des Pariser Klimaschutzabkommens (Rat der Europäischen Union 2016) bilden die Grundlage für jenes EU-Sekundärrecht, das der Steigerung der Energieeffizienz und der Reduktion von Treibhausgasen im Gebäudesektor dient. Das europäische Klimagesetz (Europäisches Parlament; Rat der Europäischen Union 2021) bildet die rechtliche Basis für den Green Deal, mit dem die europäische Wirtschaft bis 2050 in eine Kreislaufwirtschaft transformiert und CO<sub>2</sub>-

neutral werden soll. Es wurde eine neue EU-Zielvorgabe für 2030 in das Gesetz aufgenommen, nämlich eine Verringerung der Treibhausgasemissionen gegenüber dem Stand von 1990 um mindestens 55 %. Die detaillierten Ziele und Handlungsfelder des Green Deal sind in der Kommunikation der Europäischen Kommission vom 11.12.2019 dargestellt und machen deutlich, dass der Gebäudesektor zu den vorrangigen Bereichen gehört.

Die energierelevanten Richtlinien Gebäudeeffizienzrichtlinie (Europäisches Parlament; Rat der Europäischen Union 2010), Energieeffizienzrichtlinie (Europäisches Parlament; Rat der Europäischen Union 2012) und Erneuerbare-Energien-Richtlinie (Europäisches Parlament; Rat der Europäischen Union 2018) wurden 2021 einer Überprüfung unterzogen, um Anpassungsbedarf im Hinblick auf die Sicherstellung der Zielerreichung zu identifizieren. So wird beispielsweise im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Neufassung der Gebäudeeffizienzrichtlinie eine Sanierungsverpflichtung diskutiert, und es ist zu erwarten, dass die mit der Änderungsrichtlinie (EU) 2018/844 eingeführten Konzepte Gebäuderenovierungspass und langfristiger Fahrplan für die schrittweise Renovierung eines bestimmten Gebäudes genauer definiert werden. Diesen Konzepten wird hohe Bedeutung beigemessen, da sie Lock-in Effekte verhindern und damit effektive stufenweise Sanierungen ermöglichen sollen. Ein Vorschlag zur Neufassung der Gebäudeeffizienzrichtlinie wurde im Dezember 2021 von der Europäischen Kommission vorgelegt. (European Commission 2021) Am 22. Oktober 2022 folgte die Positionierung des Rates (Council of the European Union 2022) und am 14.03.2023 jene des EU-Parlaments (Europäisches Parlament 2023). Der Vorschlag für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) wird derzeit noch im Trilog zwischen Rat, Europäischem Parlament und Europäischer Kommission verhandelt. Der Vorschlag der Kommission beruht auf einer Evaluierung der bestehenden Gebäudeeffizienzrichtlinie und macht somit strengere Vorgaben insbesondere im Hinblick auf die Forcierung von Gebäudesanierungen. Während zwischen den Positionen der Kommission und des Rates nur geringe Abweichungen bestehen, ist der Vorschlag des Parlaments noch weit ambitionierter als jener der Kommission. Somit sollte man mittelfristig zumindest mit den Anforderungen des Kommissionsvorschlags rechnen und die Unternehmensabläufe darauf anpassen.

Exemplarisch werden die Anforderungen an den Renovierungspass (Artikel 10) wiedergegeben:

1. Bis zum 31. Dezember 2023 erlässt die Kommission delegierte Rechtsakte zur Ergänzung dieser Richtlinie zur Schaffung eines gemeinsamen europäischen Rahmens für Renovierungspässe auf der Grundlage der in Absatz 2 genannten Kriterien.
2. Bis zum 31. Dezember 2024 führen die Mitgliedstaaten ein System von Renovierungspässen ein, das auf dem gemäß Absatz 1 geschaffenen gemeinsamen Rahmen beruht.
3. Der Renovierungspass muss folgenden Anforderungen genügen:
  - a. Er wird von einem qualifizierten und zertifizierten Sachverständigen nach einer Ortsbesichtigung ausgestellt;
  - b. er enthält einen Renovierungsfahrplan, der eine Abfolge von aufeinander aufbauenden Renovierungsschritten beinhaltet mit dem Ziel, das Gebäude bis spätestens 2050 in ein Null-Emissions-Gebäude zu verwandeln;
  - c. er enthält Angaben zu den erwarteten Vorteilen in Form von Energieeinsparungen, Einsparungen bei den Energierechnungen und die Verringerung der Treibhausgasemissionen im Betrieb sowie die Vorteile in Bezug auf Gesundheit und Komfort sowie die verbesserte Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an den Klimawandel; und
  - d. er enthält Informationen über mögliche finanzielle und technische Unterstützung.

In den folgenden Unterkapiteln wird auf die Konzepte des Gebäuderenovierungspasses und des langfristigen Fahrplans für die schrittweise Renovierung eines bestimmten Gebäudes näher eingegangen. Weiters wird die in diesem Zusammenhang die sogenannte langfristige Renovierungsstrategie erläutert und der Zusammenhang mit der Taxonomie-Verordnung als Instrument für die nachhaltige Finanzierung dargestellt.

## 2.1 Gebäuderenovierungspass und schrittweise Sanierung

Ein wichtiges Teilziel der Energieunion ist die Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudebestands, das u.a. mit der Anhebung der Sanierungsrate von unter 1% auf 3% erreicht werden soll. Wiederholte Evaluierungen haben gezeigt, dass die energetische Sanierungsrate seit Jahren weit hinter den Erwartungen zurückbleibt. Der Gebäudesektor ist mit einem Anteil von 40 % der Endenergie der größte einzelne Energieverbraucher in Europa, wobei Wohngebäude den überwiegenden Anteil ausmachen. Etwa 75 % der Gebäude sind energieineffizient, und je nach Mitgliedstaat werden nur 0,4-1,2 % des Bestands jedes Jahr renoviert. (European Commission 2016) In Reaktion darauf wurde das Konzept des Gebäuderenovierungspasses eingeführt. Ziel ist es, dass ein langfristiger Fahrplan für die schrittweise Renovierung eines bestimmten Gebäudes auf Grundlage von Qualitätskriterien und im Anschluss an ein Energieaudit erstellt werden kann, in dem relevante Maßnahmen und Renovierungen zur etwaigen Verbesserung der Energieeffizienz beschrieben werden. (Artikel 19a der Änderungsrichtlinie RL (EU) 2018/844)

Der Artikel 2a „Langfristige Renovierungsstrategie“ der Änderungsrichtlinie RL (EU) 2018/844 verlangt die Formulierung detaillierter Zwischenziele und den Nachweis der Zielerreichung in Bezug auf die energetische Verbesserung des gesamten Gebäudebestands. Das ist nur mit einer guten Datenbasis, elektronischer Unterstützung und gemeinsamen Anstrengungen im Bereich der Entwicklung wirtschaftlicher Sanierungsprojekte, der Forschung und der Entwicklung von neuen Produkten und Dienstleistungen möglich. Das zentrale Instrument in diesem Zusammenhang ist der auf Grundlage der Gebäudeeffizienzrichtlinie auszustellende Energieausweis: er dient als Nachweis der Erfüllung der Anforderungen an die Energieeffizienz auf Gebäudeebene und schafft gleichzeitig die Datenbasis für die Planung und Umsetzung von Strategien und Maßnahmen zur Zielerreichung bezogen auf den gesamten Gebäudesektor. Elektronische Energieausweisdatenbanken erlauben nicht nur die effektive Qualitätskontrolle, sondern den Aufbau von Datenbeständen, die vielfach einsetzbar sind: für strategische Untersuchungen, Projektentwicklungen und statistische Analysen. Im derzeit vorliegenden Vorschlag für die Richtlinie Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Europäisches Parlament 2023) wird in Artikel 3 nunmehr ein Nationaler Gebäuderenovierungsplan verlangt, der das Ziel verfolgt, bestehende Gebäude zu Nullemissionsgebäuden umzubauen, allerdings

mit detaillierteren Vorgaben hinsichtlich der Erfassung von Überblicksdaten wie Global Warming Potentials, Ausweisdaten, Marktbarrieren und Marktversagen und dem Anteil schutzbedürftiger Haushalte. Darüber hinaus wird die Erstellung von spezifischen Zeitplänen für bestehende Gebäude, um die höheren Gesamtenergieeffizienzklassen zu erreichen, gefordert.

## **2.2 Langfristige Renovierungsstrategie zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands**

Gemäß Artikel 2a dient derzeit die langfristige Renovierungsstrategie dem Umbau des öffentlichen und privaten Gebäudebestands in einen, in hohem Maße energieeffizienten und dekarbonisierten Gebäudebestand bis 2050.

Die von der Gebäudeeffizienzrichtlinie geforderte energetische Verbesserung von Gebäuden stellt keine isolierte Aktivität dar, sondern soll in Kombination mit den ohnehin erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen oder tiefgreifenden Umbauten erfolgen. Das kommt auch in der Langfristigen Renovierungsstrategie für Österreich zum Ausdruck, wo davon ausgegangen wird, dass der Aufwand für die thermisch-energetische Verbesserung zum Großteil jenen Erhaltungskosten zugeschrieben wird, ohne die eine Weiternutzung des Gebäudes nicht möglich gewesen wäre.

## **2.3 Taxonomie-Verordnung: Nachhaltige Finanzierung von Renovierungen**

Die Kommission hat am 8. März 2018 ihren Aktionsplan „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ veröffentlicht, der auf die Neuausrichtung von Kapitalflüssen hin zu nachhaltigen Investitionen abzielt, um ein nachhaltiges und integratives Wachstum zu schaffen. Nur wenn das gelingt, wird es möglich sein den Green Deal in Europa zu verwirklichen und weltweit eine Annäherung an die Sustainable Development Goals zu erreichen. Eine zentrale Säule des Aktionsplans ist die Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 Taxonomie-Verordnung. (Rat der Europäischen Union 2020)

Die Taxonomie Verordnung regelt die Kriterien und Nachweisverfahren zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Investitionen. Sie repräsentiert ein technisch robustes Klassifikationssystem auf Unionsebene, um Klarheit darüber zu schaffen, welche Tätigkeiten als „grün“ oder „nachhaltig“ gelten sollen. Für Finanzprodukte und

Investitionen soll angegeben werden, wie und in welchem Ausmaß sie die Taxonomie zur Bestimmung der Nachhaltigkeit des Investments genutzt haben, zu welchem Umweltziel das Investment beiträgt und wie hoch der Taxonomie-kompatible Anteil der Investments ist. Finanzprodukte, die in der EU angeboten werden, müssen sich zwar auf die Taxonomie beziehen; derzeit besteht jedoch weder eine Verpflichtung, die Taxonomie zu nutzen, noch gibt es eine Mindestvorgabe an Taxonomie-kompatiblen Investments. Allerdings gibt es die Verpflichtung zur Offenlegung des Anteils nachhaltiger Investitionen am Portfolio, und es hat sich gezeigt, dass die Nachfrage von Seiten der Finanzierungseinrichtungen einen sehr starken Treiber für die Etablierung der Anforderungen der Taxonomie-Verordnung darstellt.

Die konkreten Anforderungen der Kriterien und Nachweisverfahren wurden von Expertengremien erarbeitet und mittels delegierter Verordnung verbindlich gemacht. (Europäische Kommission 2021) Für den Gebäudesektor nehmen u.a. der Energieausweis gemäß Richtlinie EU 2010/31/EU sowie die energetischen Anforderungen an Renovierungen eine Schlüsselrolle ein. Für Finanzierungseinrichtungen stellt sich die Frage nach der einfachen und fälschungssicheren Übermittlung der Nachweise, um Investitionen in Renovierungen als nachhaltige Investitionen im Sinne der Taxonomie-Verordnung deklarieren zu können. Auch in diesem Zusammenhang kann die Energieausweisdatenbank eine zentrale Rolle übernehmen, indem etwa ein Kreditnehmer den Energieausweis für die Bank in der Energieausweisdatenbank freigibt, oder indem den Finanzierungsinstitutionen generell der Zugriff auf die Energieausweisdatenbank ermöglicht wird.

### **3.1 Verantwortung und Verpflichtungen von Eigentümern**

Prinzipiell sind im Bestand die Eigentümer für eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes haftbar. Die Kosten für derartige Erhaltungsmaßnahmen werden anhand der Eigentumsverhältnisse aufgeteilt und getragen. So kann man Alleineigentümer nach §354, §364 ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch) oder Teilhaber einer Gemeinschaft nach §825 ABGB sein.

Eine Sonderform des im §825 ABGB geregelten Miteigentums ist das Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2002, Bundesrecht). Gegenstand des Wohnungseigentums sind Geschäftsräume,



Wohnungen, Garagen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten sowie Kfz-Abstellplätze. Wohnungen sind prinzipiell für langfristiges Wohnen gedacht, wobei die Eigentümergemeinschaft im Wohnungseigentumsvertrag sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch Gastaufnahmen in Wohnungen erlauben kann.

Die Bauwerkshaftung in der Bestandphase betrifft alle Eigentumsarten und lässt sich nicht auf einen Personenkreis reduzieren. Sie ist eine weitgehende Haftung für Personen- und Sachschäden, die die Sicherheit des Gebäudes und erhebliche gesundheitliche Auswirkungen anbelangen.

Konkret werden in § 1319 ABGB Personen- und Sachschäden genannt, die durch Einsturz oder Ablösung von Teilen eines Gebäudes oder eines anderen auf einem Grundstück aufgeführten Werkes verursacht werden, aber nur dann, wenn das Ereignis die Folge der mangelhaften Beschaffenheit des Werkes ist und nicht bewiesen werden kann, dass alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt angewendet wurde.

Ganz besonders hat der Gebäudeeigentümer sicherzustellen, dass Gänge, Treppen und Teile des Hauses in einem verkehrssicheren und gefahrlosen Zustand gehalten werden. (2 Ob 216/03h, 11 Os 35/98, 2 Ob 37/13z)

Darüber hinaus werden Eigentümern Erhaltungspflichten in der Rolle eines Vermieters im Mietrechtsgesetz auferlegt. Zunächst hat der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten, dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. (§ 3 Abs.1 MRG)

In einem nächsten Schritt wird zwischen Arbeiten, die zur Erhaltung von allgemeinen Teilen erforderlich sind und Arbeiten, die für die Erhaltung der Mietgegenstände erforderlich sind, unterschieden. Die Erforderlichkeit wird mit der Behebung von ernststen Schäden des Hauses oder mit der Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung definiert. Jedenfalls ist auch die Herstellung eines brauchbaren Zustandes vor der Übergabe eines zu vermietenden Mietgegenstandes als erforderlich anzusehen. (§ 3 Abs.1; 2 MRG)

Die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen sind mit den, in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren, erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die aus Anlass der Durchführung einer Erhaltungsarbeit gewährt werden, zu begleichen. Können die Kosten aller unmittelbar anstehenden Erhaltungsarbeiten damit aber nicht gedeckt werden, so kann der Vermieter unter bestimmten Bedingungen den Hauptmietzins für einen definierten Zeitraum erhöhen und muss darüber hinaus eigenes oder fremdes Kapital zur Verfügung stellen. (§ 3 Abs. 3 MRG) Die Maßnahmen sind wie folgt zu priorisieren:

1. Maßnahmen, die Kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind;
2. Maßnahmen zur Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden;
3. Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen. (§ 3 Abs. 3 MRG)

Hervorzuheben ist, dass nach dem Mietrechtsgesetz Vermieter lediglich zur Aufrechterhaltung des Betriebes von Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen) verpflichtet sind, weshalb das bereits vorliegende Erneuerbare Wärmegegesetz den Ausstieg fossil betriebener Anlagen auf Basis von Öl, Flüssiggas und Kohle sicherstellen soll. Allerdings ist bis dato aber ungeklärt (Stand: 22.06.2023), wann dieses Gesetz in Kraft treten wird.

### **3.2 Erhaltungsmaßnahmen nach dem Wohnungseigentumsgesetz**

Die Erhaltung der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte obliegen den jeweiligen Wohnungseigentümern nach §16 WEG, wobei die Verpflichtung zur Mängelbehebung nur so weit reicht, als dass anderen Wohnungsmiteigentümern kein Nachteil entstehen darf. Die Kosten der ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile (§28 WEG 2002) dagegen, werden nach den in Nutzwerten definierten Anteilen aufgeteilt. Diese umfassen einerseits die im §3 MRG (Mietrechtsgesetz, Bundesrecht) priorisierten Maßnahmen, bauliche Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen und andererseits die Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt. In diesen Fällen kann der Verwalter entscheiden, er kann aber auch eine Beschlussfassung durch die Mehrheit herbeiführen.

Instandhaltungsmaßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung hinausgehen (§29 WEG 2002), können aber nur mit einer entsprechenden Willensbildung durchgeführt werden. Mit 01.01.2022 trat dazu die WEG-Novelle 2022 in Kraft, die unter anderem eine Erleichterung der Willensbildung beinhaltet.

§24 Abs. 4 Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, erforderlich. Im zweitgenannten Fall muss die Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen. Bei Stimmgleichheit kann jeder Wohnungseigentümer die nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffende Entscheidung des Gerichts beantragen. Wer den Wohnungseigentümern einen Vorschlag für einen Beschluss zur Abstimmung unterbreitet, hat darin über die gesetzlichen Regelungen über die Stimmenmehrheit zu informieren und darauf hinzuweisen, dass demnach ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert. (WEG 2022)

Ziel dieser Erleichterung ist es auch, Beschlüsse für eine energetische Sanierung herbeizuführen.

#### **4. Anforderungen und Aufgaben von Hausverwaltungen**

Das Gewerbe der Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger) ist in Österreich ein reglementiertes Gewerbe, das bedeutet, dass für die Gewerbebeanmeldung bestimmte Ausbildungen und facheinschlägige Tätigkeiten vorzuweisen sind. Die Tätigkeiten dieses Gewerbes werden in §117 der Gewerbeordnung geregelt. Die Zulassungsvoraussetzungen sind in der Immobilientreuhänder – Verordnung festgelegt.

##### **4.1 Immobilientreuhänder-Verordnung und Anforderungen an Mitarbeiter**

In §1 der Immobilientreuhänder-Verordnung werden die Zulassungsvoraussetzungen für Immobilienmakler und Immobilienverwalter näher bestimmt. Neben der Vorlage von nachstehend aufgelisteten Zeugnissen werden auch entsprechende fachliche Tätigkeiten verlangt:

1. Zeugnisse über den erfolgreichen Abschluss eines facheinschlägigen Universitätslehrganges oder Fachhochschul-Studienganges und eine mindestens einjährige fachliche Tätigkeit (§ 18 Abs. 3 GewO 1994) oder
2.
  - a) Zeugnisse über
    - aa) den erfolgreichen Abschluss einer wirtschaftswissenschaftlichen Studienrichtung oder der Studienrichtung Rechtswissenschaften und eine mindestens einjährige fachliche Tätigkeit oder
    - ab) den erfolgreichen Abschluss einer berufsbildenden höheren Schule oder deren Sonderformen und eine mindestens eineinhalbjährige fachliche Tätigkeit oder einer allgemein bildenden höheren Schule und eine mindestens zweijährige fachliche Tätigkeit oder
    - ac) den erfolgreichen Abschluss einer mindestens dreijährigen berufsbildenden Schule, deren Ausbildung in einem für das reglementierte Gewerbe spezifischen Schwerpunkt liegt, oder die erfolgreich abgelegte Lehrabschlussprüfung im Lehrberuf Immobilien- oder Bürokaufmann und eine mindestens zweijährige fachliche Tätigkeit und
  - b) das Zeugnis über die erfolgreiche Ablegung der jeweiligen Befähigungsprüfung oder
3.
  - a) das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung für die Tätigkeiten der Bauträger und
  - b) das Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Ergänzungsprüfung für Bauträger. (Immobilientreuhänder-Verordnung)

Die Anforderungen an Mitarbeiter für Hausverwaltungen werden in der ON Regel (ONR) 43002-1 und ONR 43002-2 festgelegt. Wichtig ist, dass für die Erhaltung, Verbesserung und Sanierung von Liegenschaften organisatorische und beratende Kompetenzen vorausgesetzt werden, nicht aber planende oder gestaltende Aufgaben in Erwägung gezogen werden (ONR 43002-2 2014).

## 4.2 Aufgaben von Hausverwaltungen

Hausverwaltungen betreuen in Österreich Immobilien in kaufmännischer, administrativer und rechtlicher Hinsicht. Die grundlegenden Aufgaben sind das Rechnungswesen, das Einholen von Bewilligungen, die Abrechnung der Betriebskosten und die Auftragsabwicklung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten.

Nach der Gewerbeordnung 1994 §117 Abs.3 sind Immobilienverwalter zu folgenden Tätigkeiten berechtigt:

1. im Rahmen des Verwaltungsvertrages Haus- und Wohnungseigentümer in Steuerangelegenheiten zu beraten sowie Schriftstücke und Eingaben zu verfassen;
2. Verwaltungstätigkeiten für einzelne Miteigentümer einer Liegenschaft durchzuführen, sofern dadurch kein Interessenkonflikt mit der Eigentümergemeinschaft entsteht, deren Liegenschaft sie verwalten;
3. bei den von ihnen verwalteten Objekten einfache Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten durchzuführen.

Es ist hervorzuheben, dass die spezifischen Aufgaben und Anforderungen an die allgemeine Verwaltungstätigkeit durch eine schriftliche Vereinbarung zwischen Eigentümern, Teilhabern, Wohnungseigentümern und der Verwaltung festgelegt werden. Dieser Vertrag muss sorgfältig erstellt werden, da er den Umfang aber auch die Qualität der Betreuung festlegt.

Darüber hinaus gibt es gesetzlich verankerte Aufgabenstellungen, die ein Verwalter zu erfüllen hat. Das WEG 2002 sieht hier z.B. die Beschaffung und Bereithaltung eines Energieausweises nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012, Bundesrecht) für das gesamte Gebäude auf Gemeinschaftskosten als abdingbare Verwalterpflicht vor. Sofern also nicht von allen Wohnungseigentümern anders vereinbart bzw. von der Eigentümergemeinschaft beschlossen, hat der Verwalter dafür zu sorgen, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis für das gesamte Gebäude vorhanden ist. (§ 28 Abs 1 Z 10 WEG 2002)

Für die Identifizierung der notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden neben dem Führen einer Objektbuchhaltung auch Hausbegehungen und Hausversammlungen durchgeführt. Hausversammlungen sollen unter anderem auch dazu beitragen, bekannte Schäden den Eigentümern nachvollziehbar darzustellen und eine Willensbildung der Gemeinschaft herbeizuführen.

Um nicht in eine Haftungsfalle zu geraten, wird dem Verwalter empfohlen im Verwaltervertrag Objektsicherheitsprüfungen nach den ÖNORMEN B1300/ B1301 gegen ein Zusatzentgelt anzubieten oder durch einen Dienstleister die Beauftragung

sicherzustellen (Wirth et al. 2015). Augenscheinliche Schäden, fehlende Prüfberichte sowie Abweichungen von den OIB-Richtlinien 1-4 müssen im Zuge dieser Überprüfung dokumentiert, entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen und priorisiert, sowie Prüfindervalle festgelegt werden. Anhand dieser Ergebnisse sollen Verwaltungen zukünftige Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten vorbereiten.

Prinzipiell sind ÖNORMEN jedoch nur Empfehlungen und haben keine Rechtsqualität. Sie sind damit nicht rechtsverbindlich. Trotzdem erhalten ÖNORMEN eine große praktische Bedeutung, denn einerseits werden in der Praxis Mängel anhand bestehender Normen ermittelt (Kovar 2020) und andererseits setzt der OGH den Stand der Technik mit dem Inhalt von ÖNORMEN de facto gleich (Fidler zitiert nach Knoll & Scharmer 2016).

Die ÖNORM B 1300 (Stand: 2018) ist für regelmäßige Prüfroutinen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Prüfungen für bestehende Anlagen, in denen sich zumindest eine Wohnung befindet, gedacht. Dienst-, Natural- und Werkwohnungen sind ausgenommen. Dagegen ist die ÖNORM B 1301 (Stand: 2016) für Eigentümer, Vermieter und Verwalter von Nicht-Wohngebäuden oder deren Beauftragten gedacht. Sie ist eine Orientierungshilfe, in Form von standardisierten Verfahrensregeln, um die erforderlichen und zumutbaren Vorkehrungen für wiederkehrende Sichtkontrollen treffen zu können.

Beide Normen basieren auf Sichtkontrollen, wo der Soll-Zustand erhoben wird. Diese umfassen den konsensgemäßen Zustand eines Gebäudes bzw. einer Gesamtanlage nach Fertigstellung und alle nach Fertigstellung verpflichtenden Adaptierungen, die aufgrund geänderter rechtlicher Bestimmungen notwendig sind. Sie inkludieren aber nicht weiterführende Maßnahmen, die eine energetische Sanierung des Bestandes sicherstellen.

Die Prüfroutinen der ÖNORMEN B1300/B1301 werden, in Anlehnung an die OIB-Richtlinien 1-4, in vier Fachbereiche gegliedert:

1. Technische Objektsicherheit,
2. Gefahrenvermeidung und Brandschutz,
3. Gesundheits- und Umweltschutz
4. Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren

## 5. Erhaltung und energetische Sanierung von Gebäuden

Die im Mietrechtsgesetz geforderte Erhaltung des Bauwerks im ortsüblichen Standard ist nicht immer leicht zuordenbar, denn Baurecht ist in Österreich Ländersache. Allerdings sind alle österreichischen Bundesländer dem Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) als Mitglieder beigetreten, um standardisierte OIB-Richtlinien zu erarbeiten, die mit der deutschen Musterbauordnung vergleichbar sind. Die OIB-Richtlinien sind entsprechend den Grundanforderungen für Bauwerke der Bauproduktenverordnung gegliedert: OIB-Richtlinie 1 Mechanische Festigkeit und Standsicherheit, OIB-Richtlinie 2 Brandschutz, OIB-Richtlinie 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, OIB-Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, OIB-Richtlinie 5 Schallschutz, OIB-Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz. Die OIB-Richtlinie 6 repräsentiert die Grundlage für die Überführung der bauordnungsrelevanten Teile der Gebäudeeffizienzrichtlinie in österreichisches Recht. Seit Mai 2023 gibt es eine OIB-Richtlinie 7 Grundlagendokument zur Ausarbeitung Nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen. Es obliegt jedem Bundesland, die erarbeiteten Richtlinien in die jeweiligen Bauordnungen und Bautechnikverordnungen überzuführen, was mitunter differenziert erfolgt.

### 5.1 OIB-Richtlinien im Bestand

Die Überführung der OIB-Richtlinien in die jeweilige Landes- aber auch Bundesgesetzgebung bedeutet jedoch nicht, dass im Bestand alle festgelegten Anforderungen unmittelbar nachzuführen sind. Der Bestandsschutz ist rechtlich gesehen nicht eindeutig festgelegt. Sobald aber eine Gefahr für Leib und Leben besteht, wie z.B. bei gefährlichen Gas- und Elektroinstallationen als auch bei erkennbaren Absturzgefahren und Stolperfallen oder wenn die statische Sicherheit des Gesamtobjektes infolge von Umbauten herabgesetzt wurde, sind die ortsüblichen Standards auf jeden Fall umzusetzen. (Bednar 2015) Bei nicht zuordenbaren Schadensfällen wird das Gericht entscheiden müssen, ob eine Nachführung angemessen gewesen wäre oder nicht.

#### Energieeinsparung und Wärmeschutz - die größere Renovierung OIB-Richtlinie 6 (2023)

Nur im Zuge einer größeren Renovierung, also wenn die Sanierung der Flächen über 25% der Gesamtoberflächen beträgt, ist nach der OIB-Richtlinie 6 verpflichtend ein

Energieausweis einzuholen und ein Sanierungskonzept vorzulegen, um den Anforderungen einer größeren Renovierung gerecht zu werden. Davon ausgenommen sind Sanierungen, bei denen die Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle und der gebäudetechnischen Systeme weniger als 25% des Gebäudewertes betragen. Der Gebäudewert ist aufgrund der Neuerrichtungskosten zu ermitteln, wobei wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten nicht zu berücksichtigen sind. Auch wird keine Alterswertminderung bei der Ermittlung Gebäudewerts berücksichtigt. Die Gebäudewertermittlung erfolgt durch den jeweiligen Baumeister. Dieser muss grob abschätzen können, ob die Kosten der bevorstehenden Sanierung mehr als 25% des Gebäudewertes betragen und damit eine größere Renovierung ansteht, womit ein Ermessensspielraum besteht.

### Langfristige Renovierungsstrategie - energetische Renovierung als Teil der Sanierung

In der Langfristigen Renovierungsstrategie (OIB-Richtlinie 6, LTRS 2020) wird davon ausgegangen, dass der Aufwand für die thermisch-energetische Verbesserung zum Großteil jenen Erhaltungskosten zugeschrieben wird, ohne die eine Weiternutzung des Gebäudes nicht möglich gewesen wäre. Nur der tatsächliche Anteil wird der thermisch-energetischen Verbesserung zugeordnet, beispielsweise die Mehrkosten für eine Verglasung mit besseren Energieeffizienzstandards als normalerweise bei einem Fenstertausch vorgesehen wären. Im Idealfall werden diese Aufwendungen mit jenen Beträgen gedeckt, die zur Erhaltung angespart wurden.

Zu hinterfragen ist, ob mit diesem Ansatz auch der zukünftige nationale Gebäuderenovierungsplan umgesetzt werden kann. Dieser verlangt nämlich, dass bestehende Gebäude bis 2050 zu Nullemissionsgebäuden umgebaut werden (Europäisches Parlament 2023).

## **5.2 Prozess der Instandhaltung und Instandsetzung**

In der Praxis werden im Zuge der Objektsicherheitsüberprüfungen überwiegend Daten hinsichtlich der Sicherheit des Gebäudes gesammelt. Des Weiteren werden basierend auf dem EAVG 2012 und WEG 2002 laufend Energieausweise für Bestandsgebäude eingeholt, die auch Vorschläge für energetische Verbesserungsmaßnahmen



beinhalten. Das Zusammenführen dieser unabhängig voneinander erstellten Gutachten bzw. Prüfberichte ist aber eine Herausforderung, da Sachverständige aus Haftungsgründen üblicherweise nicht auf Gutachten anderer Sachverständiger aufbauen oder Teile daraus verwenden. Es ist daher zu hinterfragen, ob unter diesen Umständen die energetische Sanierung als Teil der Sanierung, überhaupt durchsetzbar ist, oder ob in diesem Fall nicht schon von einer Projektentwicklung zu sprechen ist, denn die Kenntnis darüber, dass der Bestand den derzeitigen Bestimmungen der OIB Richtlinien 1-4 (ÖNORM B1300, 2018; ÖNORM B1301, 2016) zum Teil nicht entspricht und der Umstand, dass der Energieausweis Vorschläge für die energetische Verbesserung enthält, bedeutet nicht, dass man ein Konzept für eine entsprechende energetische Sanierung vorliegen hat. Deshalb ist zu überlegen, wie in Zukunft der Gebäuderenovierungspass im Energieausweis implementiert werden soll.

In der Machbarkeitsstudie zum Gebäuderenovierungspass gemäß Artikel 19a (Volt, J. & Fabbri, M. 2020) werden nämlich folgende potenzielle Auswirkungen des Gebäuderenovierungspasses erwartet: Der Gebäuderenovierungspass veranlasst Gebäudeeigentümer, die bisher keine Absicht zur Renovierung hatten, zu Investitionen in Energieeffizienzmaßnahmen oder geplante Renovierung früher durchzuführen; die Qualität, die Leistung und die Gesamttiefe der Renovierungsmaßnahmen wird verbessert; das Risiko der falschen Umsetzung von Einzelmaßnahmen und technischen Lock-in Effekten wird reduziert, und so werden Investitionskosten und versunkene Kosten gespart.

## **6. Ableitung einer Umsetzungsstrategie für die energetische Sanierung im Bestand**

Die Analyse zeigt, dass in Österreich zwischen der immobilienwirtschaftlichen Praxis einerseits und der Anforderung der Erhöhung der energetischen Sanierungsrate andererseits eine große Kluft besteht. Der Gebäuderenovierungspass hat aber das Potenzial, diese Kluft zu überbrücken, wenn unter anderem folgende Punkte beachtet werden:

- Es muss geregelt werden, welche technischen Anpassungen in einem Bestandsgebäude zwingend durchzuführen sind, damit die Eigentümer nachweislich ihrer Sorgfaltspflicht nachkommen. Darüber hinaus ist festzulegen, wie der Gebäuderenovierungspass im Energieausweis integriert wird.

- Die zentrale Rolle der Hausverwaltungen bei der Implementierung der langfristigen Renovierungsstrategie muss anerkannt werden.

## **6.1 Spezifische Bestimmungen und Auswirkungen des Gebäuderenovierungspasses**

Vor dem Hintergrund der in diesem Artikel dargestellten Analysen werden die folgenden Ergänzungen und Spezifikationen hinsichtlich der Gestaltung und Erstellung des Gebäuderenovierungspasses für Bestandsgebäude in Österreich vorgenommen und zur Diskussion gestellt. Der Gebäuderenovierungspass ist ein Teil des Energieausweises. Er ist für jedes Bestandsgebäude zu erstellen, sofern das Gebäude keiner tiefgreifenden Sanierung unterzogen wird. Eine tiefgreifende Sanierung kommt einem Neubau gleich. Der Gebäuderenovierungspass enthält zumindest einen Plan jener energetischen Verbesserungen, die im Zuge von Mängelbehebungen und Instandhaltungsarbeiten nachzuführen sind.

Als Grundlage dient eine Begehung und ein Audit zur Erhebung von Gebäudedaten und zur Feststellung des Status quo und des Optimierungspotenzials.

- Es wird eine Objektsicherheitsprüfung nach der ÖNORM B1300 oder B1301 durchgeführt und damit die Wartungs- und Instandhaltungsintervalle für die Komponenten der Gebäudehülle und der technischen Gebäudeausstattung bestimmt. Es werden augenscheinliche Substanzschäden erhoben, dokumentiert sowie Fristen für eine Mängelbehebung festgelegt.
- Das energetische Optimierungspotenzial wird ermittelt.
- Darauf aufbauend werden Sanierungsmaßnahmen und deren Implementierungszeitpunkt definiert, um Synergieeffekte mit Maßnahmen der Instandhaltung und Mängelbehebung zu erreichen.
- Energetische Maßnahmen werden auf ihre Relevanz hinsichtlich Statik, Brandschutz, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz sowie Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit (OIB-Richtlinien 1-4) geprüft und gegebenenfalls erweitert. Zusätzlich können auch die im Vorschlag für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2023) in Artikel 8 zusätzlich geforderten Erweiterungen der energetischen Maßnahmen wie grüne Infrastrukturen, CO<sub>2</sub>-Entfernung und -Speicherung, Einhaltung der Brandschutznormen, Abschwächung der Risiken von seismischen Aktivitäten,

Beseitigung von gefährlichen Stoffen bzw. die Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderungen inkludiert werden.

Es handelt sich um ein Gutachten, für dessen Erarbeitung qualifizierte Experten erforderlich sind, die über bautechnisches, energetisches und immobilienwirtschaftliches Wissen verfügen. Der Kenntnissnachweis erfolgt mittels Prüfung. Der Gebäuderenovierungspass wird in die Energieausweis-Datenbank hochgeladen und von der zuständigen Behörde geprüft und genehmigt. Die Implementierung der Maßnahmen wird in der Datenbank dokumentiert und somit überprüfbar gemacht.

Diesem Konzept liegt die Sichtweise zugrunde, dass der Gebäudebestand in die Pflicht genommen werden muss, wenn die Klimaziele erreicht werden sollen. Es ist jedoch fraglich, ob an jedes bestehende Gebäude die gleichen Energieeffizienz- und Treibhausgasanforderungen gestellt werden können. Es erscheint realistischer, für jedes Gebäude einen individuellen und machbaren Fahrplan zu erstellen, diesen jedoch verpflichtend zu machen und die Implementierung zu überprüfen. Die rechtlichen Grundlagen dazu müssten erst geschaffen werden.

### **6.3 Rolle und Qualifikation von Hausverwaltungen**

Das Tätigkeitsfeld einer Hausverwaltung ändert sich zunehmend dahin, dass im Zuge der Verwaltungsagenden nicht nur Objektdaten zu sammeln sind, sondern auch darüber zu entscheiden ist, ob und wann die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen gegeben ist. Dazu müssen die Mitarbeiter einer Hausverwaltung die technischen Anforderungen der jeweiligen Gutachten verstehen und komplexe, übergreifende Fragestellungen richtig einordnen können. Letztendlich müssen die Lösungen den Eigentümern verständlich nähergebracht werden, um eine Willensbildung unter den Eigentümern auch erfolgreich herbeizuführen.

In Zukunft werden daher Hausverwaltungen nicht nur verstärkt in das digitale Datenmanagement einbezogen, sondern auch Strategien für Bestandsentwicklungen erstellen und sich zusätzlich mit Projektentwicklungen auseinandersetzen. Diese Aufgaben weichen mitunter von den in Kapitel 4 beschriebenen Anforderungen an Mitarbeiter für Hausverwaltungen deutlich ab, denn dort werden in erster Linie kaufmännische, administrative und rechtliche Tätigkeiten in den Vordergrund gestellt. Daher werden sich die Hausverwaltungen in Zukunft sehr gut überlegen müssen,

welche zusätzlichen Angebote sie ihren Eigentümern zur Verfügung stellen möchten, welche Expertisen sie in Zukunft lieber zukaufen werden, und auf Basis welcher Entscheidungskriterien das erfolgen soll. In jedem Fall muss aber auch darüber nachgedacht werden, wie diese neuen Serviceleistungen standardisiert werden sollen, um gute und strukturierte Betreuungsprozesse sicherzustellen. Dazu ist ein reger Austausch zwischen dem Facility Management und den Bestandnehmern/Arbeitgebern sowie den zugehörigen Stabstellen (Umweltbeauftragte/Energiebeauftragte, Sicherheitsbeauftragte und Brandschutzbeauftragte) notwendig.

Ein Screening der österreichischen Ausbildungslandschaft zeigt jedenfalls, dass mit den derzeit für die Immobilienwirtschaft angebotenen Studiengängen keine vollständige Vorbereitung auf die beschriebenen Aufgaben erfolgt. (TU Wien 2023, FH Kufstein 2023, Donau-Universität Krems 2023, FH Wien der WKW 2023 und FH Wiener Neustadt 2023) Das ist insbesondere dann der Fall, wenn davon ausgegangen wird, dass die energetische Sanierung und der Umgang mit dem Renovierungsausweis Teil des Aufgabenspektrums von Hausverwaltungen sein werden. Vielmehr scheint eine Erweiterung, beispielweise in Form einer Spezialisierung, möglicherweise auch in Form eines Lehrganges oder Masterstudienganges, erforderlich.

Ein anderer Ansatz wäre, dass Hausverwaltungen Mitarbeiter aus unterschiedlichen Disziplinen beschäftigen, und die Betreuungen der Liegenschaften projektweise mit unterschiedlichen Teamzusammensetzungen erfolgen. Das können sich allerdings nur größere Hausverwaltungen leisten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die langfristige Renovierungsstrategie zukünftig auch die Anpassung der wesentlichen Sicherheitsvorkehrungen in Bestandsgebäuden umfassen muss. In weiterer Folge müssen die bestehenden Dienstleistungen sowie Ausbildungen der Immobilienwirtschaft adaptiert werden, um die zukünftigen Aufgabenstellungen in der Instandhaltung und Instandsetzung zu bewältigen.

Hinweis: SERA global GmbH ist Partner des EU-Projekts TIMEPAC (gefördert von Horizon 2020) und im Projekt verantwortlich für das Thema Gebäuderenovierungspass. Weitere Informationen zum Projekt: <https://timepac.eu/>

## Literaturverzeichnis

- Bednar, J. (2015) Die Erfüllung bautechnischer Anforderungen bei Bestandsbauten. In: OIB: Das Fachmagazin für Baurecht und Technik. Nr. 03/15, S.22 – 25
- Donau-Universität Krems (2023) Curriculum. Universitätslehrgang Facility und Property Management (MSc), S.3-5 Online verfügbar unter [https://www.donau-uni.ac.at/dam/jcr:d28f889b-4638-4805-8d15-dbb5c08aa385/Curriculum-Facility%20und%20Property%20Management%20\(MSc\)-MB-2019-112.pdf#page=1](https://www.donau-uni.ac.at/dam/jcr:d28f889b-4638-4805-8d15-dbb5c08aa385/Curriculum-Facility%20und%20Property%20Management%20(MSc)-MB-2019-112.pdf#page=1)
- Council of the European Union (2022): Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council on the Energy Performance of Buildings (recast). Brussels, 21 October 2022. Interinstitutional File: 2021/0426(COD). Online verfügbar unter <https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-13280-2022-INIT/en/pdf>
- European Commission (2016) Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council amending Directive 2010/31/EU on the energy performance of buildings. COM/2016/0765 final - 2016/0381 (COD). Online verfügbar unter <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1479951170661&uri=COM:2016:765:FIN>
- European Commission (11.12.2019): Communication from the Commission to the European Parliament, the European Council, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions: The European Green Deal, Brussels 11.12.2019, COM (2019) 640 final. Online verfügbar unter <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=COM%3A2019%3A640%3AFIN>
- European Commission (2021) Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council on the Energy Performance of Buildings (recast), Brussels, 15.12.2021 COM (2021) Online verfügbar unter <https://ec.europa.eu/energy/sites/default/files/proposal-recast-energy-performance-buildings-directive.pdf>
- Europäische Kommission (08.03.2018) Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament, den Europäischen Rat, den Rat, die Europäische Zentralbank, den Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen - Aktionsplan: Finanzierung nachhaltigen Wachstums COM(2018) 97 final. COM (2018) 97 final. Online verfügbar unter <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:52018DC0097&from=DE>
- Europäische Kommission (2021) Delegierte Verordnung (EU) .../... der Kommission vom 4.6.2021 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates durch Festlegung der technischen Bewertungskriterien, anhand deren bestimmt wird, unter welchen Bedingungen davon auszugehen ist, dass eine Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz oder zur Anpassung an den Klimawandel leistet, und anhand deren bestimmt wird, ob diese Wirtschaftstätigkeit erhebliche Beeinträchtigungen eines der übrigen Umweltziele vermeidet. C/2021/2800 final.

- Europäisches Parlament; Rat der Europäischen Union (2010) Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), ABI L 2010/153, 13. Gebäudeeffizienzrichtlinie
- Europäisches Parlament; Rat der Europäischen Union (2012) Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz, zur Änderung der RL 2009/125/EG und 2010/30/EU und zur Aufhebung der RL 2004/8/EG und 2006/32/EG, ABI L 2012/315, 1. Energieeffizienzrichtlinie
- Europäisches Parlament; Rat der Europäischen Union (2018) Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Neufassung), ABI L 2018/328, 82. Erneuerbare-Energien-Richtlinie
- Europäisches Parlament; Rat der Europäischen Union (2021) Verordnung (EU) 2021/1119 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Juni 2021 zur Schaffung des Rahmens für die Verwirklichung der Klimaneutralität und zur Änderung der Verordnungen (EG) Nr. 401/2009 und (EU) 2018/1999 („Europäisches Klimagesetz“). Europäisches Klimagesetz
- Europäisches Parlament (14.03.2023) Vorschlag für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), P9\_TA(2023)0068 Online verfügbar unter [https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2023-0068\\_DE.html#title2](https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2023-0068_DE.html#title2)
- Europäischer Rat; Rat der Europäischen Union (2019): Energieunion. Online verfügbar unter <https://www.consilium.europa.eu/de/policies/energy-union/>
- FH Kufstein – Fachhochschule Kufstein (2023) Curriculum. Facility Management & Immobilienwirtschaft vz & bb Online verfügbar unter <https://www.fh-kufstein.ac.at/studieren/bachelor/facility-management-immobilienwirtschaft-bb/curriculum>
- FHWien der WKW-Fachhochschule Wien der Wirtschaftskammer Wien (2023) Studienplan. Bachelor-Studiengang Immobilienwirtschaft, S.4 Online verfügbar unter <https://www.fh-wien.ac.at/wp-content/uploads/2019/08/bachelor-immobilienwirtschaft-infolder.pdf>
- FH Wiener Neustadt -Fachhochschule Wiener Neustadt (2023) Studienplan. Master-Studiengang Immobilienmanagement, Online verfügbar unter <https://www.fhwn.ac.at/studiengang/master-immobilienmanagement#study-insight>
- Knoll, M. & Scharmer, M. (2016) IWD - ÖNORM B 1300 - Haftungsfalle für Immobilienverwalter? wobl 2016, 389 Heft 11 v. 01.11.2016
- Kovar, A. (2020) Dialogforum Bau Österreich – quo vadis? Baurechtstagung der Austrian Standards, Wien, am 24.November 2020
- OIB - Österreichisches Institut für Bautechnik (April 2020) OIB Dokument zur Langfristigen Renovierungsstrategiegemäß Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in der konsolidierten Fassung

- vom 30. Mai 2018. In: OIB-330.6-022/19-093. Online verfügbar unter [https://www.oib.or.at/sites/default/files/oib-ltrs\\_april\\_2020\\_0.pdf](https://www.oib.or.at/sites/default/files/oib-ltrs_april_2020_0.pdf)
- OIB - Österreichisches Institut für Bautechnik (Mai 2023): OIB Dokument Begriffsbestimmungen Ausgabe Mai 2023. In: OIB 330-001/19. Online verfügbar unter [https://www.oib.or.at/sites/default/files/oib-rl\\_begriffsbestimmungen\\_ausgabe\\_mai\\_2023.pdf](https://www.oib.or.at/sites/default/files/oib-rl_begriffsbestimmungen_ausgabe_mai_2023.pdf)
- ÖNORM B 1300:2018 02 01: Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude - Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen - Grundlagen und Checklisten 15
- ÖNORM B 1301:2016 04 15: Objektsicherheitsprüfungen für Nicht-Wohngebäude - Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und Begutachtungen - Grundlagen und Checklisten
- ONR 43002-1:2014 03 01: Dienstleistungen der Immobilienwirtschaft - Anforderungen an die Qualifikation von Mitarbeitern von Immobilienverwaltern - Teil 1: Qualifikationsstufe: Assistent
- ONR 43002-2:2014 03 01: Dienstleistungen der Immobilienwirtschaft - Anforderungen an die Qualifikation von Mitarbeitern von Immobilienverwaltern - Teil 2: Qualifikationsstufe: Referent
- Rat der Europäischen Union (2016) Übereinkommen von Paris ABI L 2016/282, 4
- Rat der Europäischen Union (2020) Begründung des Rates Betr.: Standpunkt des Rates in erster Lesung im Hinblick auf den Erlass einer VERORDNUNG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 – Begründung des Rates – Vom Rat am 15. April 2020 angenommen. Hg. v. Interinstitutionelles Dossier: 2018/0178 (COD). Brüssel. Online verfügbar unter [https://www.parlament.gv.at/PAKT/EU/XXVII/EU/01/82/EU\\_18224/imfname\\_10973696.pdf](https://www.parlament.gv.at/PAKT/EU/XXVII/EU/01/82/EU_18224/imfname_10973696.pdf)
- TU Wien -Technische Universität Wien (2023) Curriculum. Universitätslehrgang Immobilienwirtschaft & Liegenschaftsmanagement, S.3 Online verfügbar unter [https://www.tuwien.at/fileadmin/ACE/Engineering\\_School/TWLM/Dokumente/ULG\\_Immobilienwirtschaft-Liegenschaftsmanagement\\_FOLDER\\_2023.pdf](https://www.tuwien.at/fileadmin/ACE/Engineering_School/TWLM/Dokumente/ULG_Immobilienwirtschaft-Liegenschaftsmanagement_FOLDER_2023.pdf)
- Volt, J. & Fabbri, M. (2020) Review of building renovation passport schemes and initiatives. Online verfügbar unter [https://www.researchgate.net/profile/Sheikh-Zuhaib-2/publication/342355466\\_Technical\\_study\\_on\\_the\\_possible\\_introduction\\_of\\_optional\\_Building\\_Renovation\\_Passports/links/5ef09d92458515814a74af27/Technical-study-on-the-possible-introduction-of-optional-Building-Renovation-Passports.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Sheikh-Zuhaib-2/publication/342355466_Technical_study_on_the_possible_introduction_of_optional_Building_Renovation_Passports/links/5ef09d92458515814a74af27/Technical-study-on-the-possible-introduction-of-optional-Building-Renovation-Passports.pdf)
- Wirth D, Leissner M, Wirth P (2015) Der ÖNORM B1300 Prüfbericht-das Pickerl fürs Gebäude. In: immolex Nr.10/S.266-270
- 11 Os 35/98 Entscheidungstext OGH 21.04.1998
- 2 Ob 216/03h Entscheidungstext OGH 16.10.2003
- 2 Ob 37/13z Entscheidungstext OGH 30.07.2013