

Bundesministerium für Justiz  
Museumstraße 7  
1070 Wien

per E-Mail: [team.z@bmj.gv.at](mailto:team.z@bmj.gv.at)

**ZI. 13/1 11/135**

**BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011**

**BG über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012)**

**Referent: Präsident Dr. Michael Auer, Rechtsanwalt in Wien**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Rechtsanwaltskammertag dankt für die Übersendung des Entwurfes und erstattet dazu folgende

### **S t e l l u n g n a h m e :**

#### **1) § 5 des Entwurfes**

Die Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) sieht im Artikel 4 (2) vor, dass Ausnahmen vorgesehen werden können, wenn Gebäude aufgrund ihres besonderen architektonischen oder historischen Werts offiziell geschützt sind, soweit die Einhaltung bestimmter Mindestanforderungen an die gesamte Energieeffizienz eine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde. Ausgenommen könnten weiters Gebäude werden, die für Gottesdienste und religiöse Zwecke genutzt werden:

§ 5 des vorliegenden Entwurfes ist zu restriktiv. Kritisch wird angemerkt, dass nicht sämtliche möglichen Ausnahmebestimmungen der Gebäuderichtlinie umgesetzt werden. Gotteshäuser und denkmalgeschützte Objekte wären jedenfalls auszunehmen.

Völlig unverständlich bleiben die Erläuternden Bemerkungen, wenn darauf hingewiesen wird, dass eine Exemption von denkmalgeschützten Gebäuden ein

Einfallstor für äußerst fragwürdige Ausnahmeregelungen in verschiedenen Landesrechten war.

Besonders kritisch ist anzumerken, dass diese weit strengere Umsetzung durch nichts gerechtfertigt und vor allem kostentreibend ist, wenn die beteiligten Interessengruppen überwiegend keine Herausnahme wünschen. Es stellt sich die Frage, welche Interessengruppen davon profitieren, vor allem wirtschaftlich profitieren, wenn auch für Kirchen und andere religiöse Zweckbauten sowie denkmalgeschützte Objekte Energieausweise kostenpflichtig!! zu erstellen sind. Mit anderen Worten darf kein Interesse daran bestehen, eine Zertifizierungsindustrie entstehen zu lassen, nur weil Liegenschaftseigentümer und Vermieter ohnehin zahlungspflichtig sind.

Der Gesamtkatalog der möglichen Ausnahmebestimmungen, wie sie die EU-Gebäuderichtlinie 2010 vorsieht, wäre umzusetzen.

## **2) § 6 des Entwurfes**

Vorgesehen ist, dass die im Energieausweis angegebene Energieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs 1 ABGB gilt.

Diese Regelung ist keinesfalls der richtige Weg, die derzeit bestehende Unsicherheitslage aufzuheben. Dies ist insbesondere dann fraglich, wenn für Vergleichsobjekte Energieausweise vorgelegt werden (müssen).

Der Aussagewert des Energieausweises bleibt mit allen vom Gesetzgeber offensichtlich gewünschten rechtlichen Konsequenzen mehr als fragwürdig. Bedarfsorientierte Energieausweise werden sich mit bau- und heiztechnischen Fragen, unabhängig vom Verbrauch, auseinandersetzen. Die im Energieausweis angegebene Energieeffizienz sagt wenig bis gar nichts über den jährlichen Heizwärmebedarf aus.

Das rechtliche, wirtschaftliche und praktische Interesse an den Ergebnissen eines Energieausweises liegt ohne besondere vertragliche Regelung weitgehend im Dunkeln. Das politische Ziel, Immobilien durch den Energieausweis vergleichbarer zu machen und damit einer weiteren Werteskala zu unterwerfen und in weiterer Konsequenz Hauseigentümer von einer allfälligen Notwendigkeit bautechnischer Maßnahmen zu überzeugen, wird damit verfehlt.

## **3) § 7 des Entwurfes**

Abs 2 des Regelungsentwurfes, wonach der Käufer oder Bestandnehmer das Recht hat, eine Ausweisaushändigung gerichtlich geltend zu machen oder selbst einen Energieausweis einzuholen und die daraus entstandenen Kosten vom Vertragspartner ersetzt zu begehren, ist unzweckmäßig.

Wenn der Energieausweis gemäß Abs 1 nicht vorgelegt wird, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Die Anordnungen des Abs 2 sind konfliktfördernd.

Aus Sicht des Verkäufers oder Bestandgebers wird es weit einfacher sein, einen Energieausweis vom Käufer oder Bestandnehmer einholen zu lassen, um damit haftungsrelevante Auseinandersetzungen zu umgehen. Unter Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung schon im Anbot, können Gewährleistungsfolgen mit besonderer Bedachtnahme auf eine Verbraucherbeteiligung, sowie allfällige Fälle einer Irrtumsanfechtung und schadenersatzrechtliche Konsequenzen vermieden werden.

#### **4) Kosten des Energieausweises**

Die erst nachträglich mit der Wohnrechtsnovelle 2009 geschaffenen Regelungen über die Tragung der Kosten für den Energieausweis bleiben sowohl von der Neufassung der Richtlinie, als auch von der jetzt zu begutachtenden Umsetzung vollkommen unberührt.

Die bisherige Kostentragungsregelung der Wohnrechtsnovelle 2009 bedeutet im Ergebnis, dass allein der Vermieter oder der Verkäufer als Auftraggeber zahlungspflichtig ist.

Tatsächlich stellen die Kosten des Energieausweises klassisch Betriebskosten dar! Die Erstellung des Energieausweises und der daraus resultierende Informationsbestand dient einzig allein demjenigen, der ein Haus/Wohnung kauft oder mietet. Schon das EAVG 2006 wurde von der Lehre zu Recht gerügt, weil keine Kostentragungsregelung in das Gesetz aufgenommen wurde (vgl. Call, wobl 2008, 183).

Wieder ist dem Entwurf keine interessensgerichtete Kostentragungsregel zu entnehmen.

Die nur indirekt normierte Kostentragungsregel der Wohnrechtsnovelle 2009, wonach die Kosten des Energieausweises im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes als Ausgabenposition des § 20 Abs 1 Z 2 MRG aufgenommen werden können, entbehrt jeder sozial- und wirtschaftspolitischen Interessenabwägung zwischen Vermieter und Mieter oder Verkäufer und Käufer. Die Antwort darauf, welcher Energieeffizienzklasse ein Objekt auf der Skala des Energieausweises zuzuordnen ist, liegt allein im Interesse des Käufers oder Bestandnehmers. Die Weiterüberwälzung dieser Kosten auf den Käufer ist ein Leichtes, nicht jedoch die sachlich gerechtfertigte Kostenüberwälzung auf den Bestandnehmer, die vollkommen unbegründet offensichtlich nicht gewünscht ist.

#### **5) § 9 des Entwurfes**

Nach Artikel 27 der Richtlinie haben die Mitgliedstaaten festzulegen, welche Sanktionen bei einem Verstoß gegen die innerstaatlichen Vorschriften zu verhängen sind. Die Sanktionen müssen wirksam, verhältnismäßig und abschreckend sein.

Eine Geldstrafe bis zu €1.450,--, wie im Abs 1 vorgesehen, ist keinesfalls verhältnismäßig.

Ein Kauf- oder Mietanbot in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium ist an die interessierte Öffentlichkeit und an niemanden sonst, jedenfalls an keine konkrete Person gerichtet. Die allgemeine Pflicht des § 3 schon im Inserat die Energieeffizienzklasse des Objektes auf der Skala des Energieausweises anzugeben, darf keiner Sanktion unterliegen, solange kein konkreter Vertragspartner gegeben ist, mit dem vorvertragliche Verhandlungen aufgenommen wurden.

An dieser Stelle wird noch einmal darauf hingewiesen, dass allein die Angabe der Energieeffizienzklasse nichts über den tatsächlichen jährlichen Heizwärmebedarf pro m<sup>2</sup> Bruttogrund- oder Nutzfläche aussagt. Die persönlichen Heizgewohnheiten differieren, die Lage der Räume und deren technische Ausstattung können nur generell beschrieben werden, weshalb die konkrete Strafdrohung doppelt unverständlich ist.

Wien, am 28. September 2011

DER ÖSTERREICHISCHE RECHTSANWALTSKAMMERTAG

Dr. Rupert Wolff  
Präsident