



DIE BUNDESMINISTERIN
FÜR JUSTIZ

BMJ-Pr7000/0223-Pr 1/2008

XXIV. GP.-NR

445 /AB

- 9. Feb. 2009

zu 423 /J

An die

Frau Präsidentin des Nationalrates

Wien

zur Zahl 423/J-NR/2008

Die Abgeordnete zum Nationalrat Dr. Gabriela Moser, Freundinnen und Freunde haben an mich eine schriftliche Anfrage betreffend „Finanzierung des Gebäude-Energieausweises“ gerichtet.

Ich beantworte diese Anfrage wie folgt:

Zu 1 und 3:

Bereits in den Gesetzesmaterialien zum Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) wurde ausgeführt, dass die rechtliche Qualifikation der Kosten für die Erstellung eines Energieausweises unter dem Blickwinkel wohnrechtlicher Normen – etwa im Wohnungseigentumsrecht oder im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes – Fragen aufwerfen könne, die im Gesetzesrecht beantwortet werden sollten. Derartige Regelungen würden im Rahmen der nächsten wohnrechtlichen Novellierung geschaffen werden.

Entsprechend dieser Ankündigung hat das Bundesministerium für Justiz im Jahr 2007 einen Gesetzesentwurf erstellt, der sich der rechtlichen Einordnung der Erstellung des Energieausweises bzw. der dafür anfallenden Kosten einerseits im Mietrechtsgesetz und andererseits im Wohnungseigentumsgesetz 2002 widmete. Dieser Gesetzesentwurf wurde zunächst einem eingeschränkten Begutachtungsverfahren im Expertenkreis unterzogen und sollte in der Folge (erweitert um eine entsprechende Regelung für das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das aber in den Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit fällt) im Rahmen eines größeren Novellenwerks zur allgemeinen Begutachtung versendet werden. Zu einer politischen Einigung über die dafür ins Auge gefassten Vorhaben – zunächst die ZPO-Novelle 2008

und in der Folge die Wohnrechtsnovelle 2008 bzw. 2009 – kam es allerdings bis zum vorzeitigen Ende der Legislaturperiode nicht.

Nach dem besagten Entwurf sollen die Kosten der Ausweiserstellung im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes als vom Vermieter zu tragende, in die anrechenbaren Ausgaben des § 20 Abs. 1 Z 2 MRG aufnehmbare Kosten (also nicht als Betriebskosten) qualifiziert werden. Für den Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes sieht der Entwurf eine Ergänzung der Verwalterpflichten um eine Regelung vor, wonach der Verwalter für die Existenz eines höchstens zehn Jahre alten Energieausweises für das gesamte Haus Sorge zu tragen und jedem Wohnungseigentümer auf Anfrage eine Ausfertigung des Energieausweises zur Verfügung zu stellen hat. Zudem soll die Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises für das gesamte Gebäude in den Katalog der Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung in § 28 Abs. 1 WEG 2002 aufgenommen werden. Die Kosten der Ausweiserstellung wären demnach als Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinne des § 32 WEG 2002 zu qualifizieren.

Zu 2:

Dem Bundesministerium für Justiz ist es nach wie vor ein Anliegen, dass die bereits entworfenen Regelungen im Zusammenhang mit der Vorrätighaltung und Kostentragung des Energieausweises möglichst bald Gesetz werden. Ein entsprechender Punkt ist auch im Regierungsprogramm für die XXIV. Gesetzgebungsperiode enthalten. Ob und wann eine konkretisierte politische Einigung über eine Wohnrechtsnovelle zustande kommt bzw. wann die nächste Möglichkeit zur Versendung des Entwurfs zur Begutachtung bestehen wird, kann aber derzeit – zu Beginn der Legislaturperiode – noch nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Zu 4:

Das gesetzwidrige Unterbleiben der Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden hat gemäß § 5 EAVG zur Folge, dass zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt. Weitergehende „Sanktionen oder Strafen“ sind durch das Gesetz nicht vorgesehen.

23. Jänner 2009

(Mag. Claudia Bandion-Ortner)