

ÖSTERREICHISCHE NOTARIATSKAMMER



Österreichische
Notariatskammer

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumsstraße 7
1070 Wien

Wien, 28.7.2005
GZ. 98/05; CF

**Entwurf eines Bundesgesetzes über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAV-G); Begutachtungsverfahren
BMJ-B7.11/0029-I 7/2005**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 17.6.2005, bei der Österreichischen Notariatskammer am 30.6.2005 eingelangt, hat das Bundesministerium für Justiz den Entwurf eines Bundesgesetzes über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAV-G); übersendet und ersucht, dazu bis 29.7.2005 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Österreichische Notariatskammer bedankt sich für die Möglichkeit einer Äußerung zum vorliegenden Entwurf und erlaubt sich, nachstehende

Stellungnahme

abzugeben:

Der vorliegende Gesetzesentwurf hat im Vergleich zu jenem Diskussionsentwurf, der dem Expertengespräch vom 08.04.2005 im Bundesministerium für Justiz zugrunde lag, drei Veränderungen erfahren.

Zunächst wurde § 4 Abs 1 EAV-G um die Wortfolge „... und diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen“ ergänzt.

Aus Sicht der Österreichischen Notariatskammer wird durch diese Ergänzung klar gestellt, dass der Energieausweis nicht etwa nur vorgewiesen, sondern tatsächlich übergeben werden muss, wodurch eine Interpretationslücke geschlossen wird.

Die Ergänzung „... und diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen“ wird daher begrüßt.

Überdies wurde nach Auffassung der Österreichischen Notariatskammer die Bestimmung des § 4 Abs 2 EAV-G gegenüber dem Diskussionsentwurf sinnvoll adaptiert.

Durch die nunmehrige Textierung wird beim Verkauf oder der In-Bestand-Gabe einer Nutzungseinheit insofern ein Wahlrecht eingeräumt, als entweder ein Energieausweis über die betreffende oder eine vergleichbare Nutzungseinheit oder ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes auszuhändigen ist.



Österreichische Notariatskammer

Landesgerichtsstraße 20, 1011 Wien, PF 150, Telefon: +43/1/402 45 09, Telefax: +43/1/406 34 75
DVR 0042846, kammer@notar.or.at, www.notar.at

Hierdurch wird das im Rahmen des Expertengespräches vom 08.04.2005 erörterte Problem, ob sich der Energieausweis auf das gesamte Gebäude oder auf die einzelne Nutzungseinheit beziehen soll, entschärft.

Schließlich wird die ersatzlose Streichung der in § 5 Z 4 EAV-G des Diskussionsentwurfes enthaltenen Beschränkung „bei deren Neuerrichtung“ befürwortet.

Insgesamt ist die Österreichische Notariatskammer der Ansicht, dass die aufgezeigten Adaptierungen sinnvoll sind und zur Rechtssicherheit beitragen.

Jedoch bleiben die – bereits vom Vertreter der Österreichische Notariatskammer im Expertengespräch – geäußerten Bedenken zu § 6 EAV-G aufrecht:

Sämtliche Diskussionsteilnehmer waren sich des Umstandes bewusst, dass das EAV-G eine rechtliche Sanktion benötigt, um nicht von vornherein als „totes Recht“ zu gelten. In diesem Zusammenhang wurde insbesondere über § 6 Abs. 1 EAV-G diskutiert.

Die Österreichische Notariatskammer vertritt hierzu jedoch die Ansicht, dass es möglich sein muss, § 6 Abs 1. EAV-G vertraglich auszuschließen. Wäre dies nicht der Fall, würde durch die zwingende Norm des § 6 Abs. 1 EAV-G die – wesentlich strengeren Maßstäben (§§ 1299ff ABGB) unterliegende - Sachverständigenhaftung des Ausstellers des Energieausweises auf den privaten Verkäufer oder Bestandgeber übertragen.

Dabei sollte bedacht werden, dass sich bei Liegenschafts Kaufverträgen nahezu immer die durchaus vergleichbare Regelung findet, wonach „für ein bestimmtes Ausmaß etc“ vom Verkäufer nicht gehaftet wird. Solche Regelungen sind sinnvoll, hat doch der Verkäufer in der Regel seine Liegenschaft nicht selbst vermessen sondern muss sich auf den sachverständigen Geometer verlassen. Nicht anders verhält es sich aber bei Erstellung des Energieausweises.

Die Österreichische Notariatskammer regt daher an, diesen Punkt nochmals zu überdenken.

Mit vorzüglicher Hochachtung



Dr. Klaus Woschnak
(Präsident)