



Österreichischer
Rechtsanwaltskammertag



Die österreichischen
Rechtsanwälte

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstrasse 7
1070 Wien

ZI. 13/1 05/124

GZ B7.111/0029-I 7/2005

BG über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden (Energieausweis-Vorlage-Gesetz - EAV-G)

Referent: 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 :

ad § 4. Vorlagepflicht

Sowohl im Abs 1 als auch im Abs 2 dieser Gesetzesbestimmung wird neben der Vorlagepflicht auch die Pflicht zur Aushändigung des Energieausweises angeordnet. Dies widerspricht dem Art. 7 der umzusetzenden Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Der Österreichische Rechtsanwaltskammertag spricht sich gegen die überschießende Regelung einer Aushändigungspflicht aus. Es sollte bedacht werden, dass – so der Gesetzesentwurf – weder der Käufer noch der Mieter für die Erstellung eines Energieausweises bezahlen.

Es ist nicht einzusehen, warum die Kosten für die Erstellung des Energieausweises allein beim Verkäufer oder Vermieter liegen und dem Käufer oder dem Mieter durch die Pflicht zur Aushändigung hingegen der Vorteil der Benützung dieser Urkunde eingeräumt werden soll. Wer nichts bezahlt, dem ist nichts auszuhändigen.

ad § 6. Gewährleistung

Auch diese Normanordnung ist überschießend und wird abgelehnt.

Art. 7 Abs 2 der umzusetzenden Richtlinie ordnet an, dass die Energieausweise lediglich der Information dienen. Etwaige Rechtswirkungen oder sonstige Wirkungen dieser Ausweise bestimmen sich nach den einzelstaatlichen Vorschriften.

Das europäische Interesse liegt lediglich an der Information! In Österreich würde mit dieser Norm des § 6. ein Instrument geschaffen, das dem Käufer oder Mieter jede Möglichkeit der Vertragsanfechtung, jedenfalls aber der Vertragsanpassung an die Hand gibt. Dies ist mit dem Zweck der europäischen Norm nicht vereinbar.

Hingewiesen wird darauf, dass nach Art. 7 Abs 2 der Richtlinie dem Energieausweis Empfehlungen für die kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz beizufügen sind. Genau dies wird dazu führen, dass eine gute Gesamtenergieeffizienz, die nach § 6. Abs 2 des Entwurfes als vereinbart gilt, wenn der Energieausweis nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erst dann gegeben ist, wenn genau diese Empfehlungen für die kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz tatsächlich umgesetzt sind. Das bedeutet für den Verkäufer einer Liegenschaft unter Umständen weitere Investitionen, die er vom Käufer niemals bezahlt bekommt und für den Vermieter bedeutet es eine Investitionspflicht, ohne deren Durchführung der Mieter zur entsprechenden Mietzinsminderung berechtigt ist. Dies alles unabhängig davon, ob die Energieverbesserungsmaßnahme baulich überhaupt möglich, tunlich oder wirtschaftlich ist.

Selbstredend erhält der Vermieter nach österreichischem (Miet-)Recht dafür kein gesondertes Entgelt. Das wird in Österreich leider gängige Praxis (vgl. geplante Mietrechtsnovelle zu § 3 MRG) und wird deshalb vom Österreichischen Rechtsanwaltskammertag nachdrücklich abgelehnt.

Für den Fall eines befristeten Mietvertrages wird der Vermieter zusätzlich mit einem Nettoabzug seines Entgelts von 25 % bestraft. Andererseits darf er entsprechend dem vorliegenden Gesetzesentwurf auf eigene Kosten die Empfehlungen für die (kostengünstige?) Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz umgehend durchführen, ansonsten ihm Vertragsanfechtung, jedenfalls aber Mietzinsminderungen drohen.

ad § 7. Strafbestimmung

Die Normierung einer Verwaltungsstrafbestimmung ist iVm der Gewährleistungsanordnung in § 6. krass überschießend und wird abgelehnt.

Art. 7 Abs 2 der Richtlinie hält fest, dass die Energieausweise lediglich der Information dienen! Art. 9 ordnet hinsichtlich der Inspektion von Klimaanlage an, dass die Nutzer nur geeignete Ratschläge für mögliche Verbesserungen oder für den Austausch der Klimaanlage erhalten sollen. Art. 12 der Richtlinie spricht davon, dass die Mitgliedsstaaten die Nutzer von Gebäuden über die verschiedenen Methoden und praktischen Verfahren zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz informieren können.

Damit ist noch lange nicht auf eine Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden hingewirkt, weshalb auch kein Grund dafür gegeben ist, Käufern und Bestandnehmern eine durchsetzbare, unter Strafdrohung für den Vertragspartner gestellte, Rechtsposition einzuräumen!

Die Vorlage des Energieausweises – und damit die Informationspflicht – ist ausreichend, weil es gegenüber dem Verkäufer oder Bestandgeber gar nicht darauf ankommen kann, ob die im Energieausweis enthaltenen Angaben richtig sind oder nicht.

Sollte sich der Energieausweis in seinen Angaben als unrichtig herausstellen, so hat der Aussteller des Energieausweises dem Käufer oder Bestandnehmer gegenüber zu haften, nicht aber der Verkäufer oder Bestandgeber seinem Vertragspartner! Einzig und allein der Ersteller des Energieausweises ist in die Pflicht zu nehmen. Dies schon deshalb, weil weder der Verkäufer, noch der Bestandgeber in der Lage sind, die Richtigkeit und Vollständigkeit des Energieausweises selbst zu überprüfen und damit allenfalls korrigieren zu können. In der Regel wird es sich beim Verkäufer und beim Bestandgeber um energietechnische Laien handeln, die allein für das Unvermögen des Energieausweiserstellers zivilrechtlich haften und verwaltungsstrafrechtlich in die Pflicht genommen werden sollen.

Die öffentlichen Interessen an der Energieeffizienz von Gebäuden sind nicht auf diese Art und Weise, sondern allein durch gesetzlich nachhaltig angeordnete Steuerbegünstigungen möglich. Weder die Anordnungen in § 6. noch jene in § 7. des Gesetzesentwurfes sind sachgerecht und werden keine Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden bewirken.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass das Ziel der Richtlinie bloß die Unterstützung der Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist. Die wesentlichen Anordnungen der Richtlinie wie z.B. die Festlegung einer Berechnungsmethode, die Festlegung von Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz für neue und bestehende Gebäude, die Inspektion von Heizkesseln, Klimaanlage sind weitgehend und überwiegend technischer Natur. Es ist verfehlt, jede wie immer geartete Haftung für unrichtige technische Angaben dem Verkäufer oder Bestandgeber als technische Laien aufzuerlegen.

Zu den Kosten für die Erstellung eines Energieausweises ist anzumerken, dass es nicht um die Herstellung einer Kopie oder eines zusätzlichen Ausdrucks des Energieausweises geht, sondern um die damit verbundenen Honorare der technischen Sachverständigen. Es ist davon auszugehen, dass die Techniker, die sich im Übrigen über Details wie über den Umfang eines Energieausweises gar nicht einig sind, angemessene Honorare verlangen werden.

Es fehlt die gesetzliche Anordnung im § 21 MRG, wonach die zumindest alle 10 Jahre wiederkehrenden Kosten der Energieausweise Betriebskosten im Sinne des § 21 MRG sind.

Der Verkäufer wird die Kosten des Energieausweises zusätzlich zum Kaufpreis verlangen. Aufgrund der bisher nicht erfolgten gesetzlichen Anordnung, dass es sich bei diesen Kosten auch um Betriebskosten im Sinne des MRG handelt, bleibt aufgrund dieses Entwurfes der Bestandgeber mit den Erstellungskosten wie auch mit den Kopierkosten und Kosten eines zusätzlichen Ausdrucks allein belastet. Das ist nicht sachgerecht und im Übrigen EU-rechtswidrig. Von einer Verbesserung der Energieeffizienz eines Gebäudes und der Information darüber ist allein der Bestandnehmer begünstigt, der entsprechend diesem Entwurf mit keinen Kosten belastet wird.

Die vollständige Besteuerung der Hauptmietzinsreserve, die materiell gesehen damit in den meisten Fällen nur mehr zu 50 % - wenn überhaupt - tatsächlich vorliegt, ergänzt seit dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes den Reigen nicht sachgerechter Belastungen der Hauseigentümer.

Zusammenfassung: Der Gesetzesentwurf wird aus den wiedergegebenen Gründen voll inhaltlich abgelehnt. Es wird angeregt, ihn dahin zu ändern, dass nur jene Vorschriften der Richtlinie 2002/91 EG in jenem Umfang umgesetzt werden, wie dies europarechtlich erforderlich ist.

Wien, am 28. Juli 2005

DER ÖSTERREICHISCHE RECHTSANWALTSKAMMERTAG

