

**Amt der Wiener Landesregierung**

Dienststelle: Magistratsdirektion
Geschäftsbereich Recht
Verfassungsdienst und
EU-Angelegenheiten

Adresse: 1082 Wien, Rathaus
Telefon: 4000-82344
Telefax: 4000-99-82310
e-mail: post@mdv.magwien.gv.at
DVR: 0000191

MD-VD - 1192-1/05

Wien, 28. Juli 2005

Entwurf eines Bundesgesetzes
über die Pflicht zur Vorlage eines
Energieausweises beim Verkauf
und bei der In-Bestand-Gabe von
Gebäuden (Energieausweis-Vor-
lage-Gesetz - EAV-G);
Begutachtung;
Stellungnahme

zu BMJ-B7.111/0029-I 7/2005

An das
Bundesministerium
für Justiz

Zu dem mit Schreiben vom 17. Juni 2005 übermittelten Entwurf eines Bundesgesetzes wird nach Anhörung des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien wie folgt Stellung genommen:

In allgemeiner Hinsicht:

Auf Grund der EU-Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden müssen die Mitgliedstaaten unter anderem bei der Umsetzung sicher stellen, dass beim Verkauf

oder bei der Vermietung von Gebäuden dem potenziellen Käufer oder Mieter vom Verkäufer oder Vermieter ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (Energieausweis) vorgelegt wird. Für die Umsetzung der in Art. 7 der EU-Richtlinie festgelegten Pflicht zur Vorlage des Energieausweises bei Verkauf und Vermietung ist jedoch der Bund zuständig, da es sich dabei um eine Angelegenheit des Zivilrechts handelt.

Der Gesetzentwurf geht in bestimmten Punkten jedoch weit über die umzusetzende EU-Richtlinie hinaus.

Diese überschießende Regelung ist weder umsetzungstechnisch erforderlich noch sinnvoll. Sie verursacht vielmehr erhebliche zusätzliche Kosten, greift massiv in zivilrechtliche Vertragspositionen ein und fingiert gesetzlich unzulässigerweise als Art „Strafsanktion“ faktisch nicht gegebene Verhältnisse (cf. § 6 Abs. 2: „gute Gesamtenergieeffizienz“). Die diesbezüglichen Regelungen des Entwurfs sind daher ersatzlos zu streichen.

Bezüglich der finanziellen Auswirkungen wird darauf hingewiesen, dass auch eine richtlinienkonforme Umsetzung den Gebietskörperschaften und hier insbesondere der Stadt Wien (als größte Hausverwaltung Europas) erhebliche zusätzliche Kosten verursachen wird, weil gerade sie regelmäßig in dem durch die Umsetzung betroffenen Bereich tätig sind.

Es wird daher erwartet, dass im Rahmen der Umsetzung der genannten EU-Richtlinie eine einheitliche und ausdrückliche bundesgesetzliche Regelung geschaffen wird, mit der die Weiterverrechnung der Kosten für die Erstellung bzw. Überprüfung des Energieausweises (als Betriebskosten oder als Ausgabe in der Hauptmietzinsabrechnung) in den miet- und wohnrechtlichen Bestimmungen ermöglicht wird.

Zu einzelnen Bestimmungen:

Zu § 4 Abs. 1:

Die Formulierung „rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers“ ist auch im Hinblick auf die in § 7 vorgesehene Strafbestimmung bei Unterlassung der Vorlage zu ungenau und auch nicht zielführend. Wie in den Erläuterungen auch an anderer Stelle ausgeführt, soll die Vorlage vor Vertragsabschluss normiert und die Unterlassung unter Strafsanktion gestellt werden. Unklar ist jedoch beispielsweise der Fall, wenn die Initiative vom Käufer respektive Bestandnehmer ausgeht und dieser ein verbindliches Anbot macht. Zur Rechtssicherheit sollte daher die angeführte Formulierung in „vor Vertragsabschluss“ abgeändert werden.

Zu § 5:

In Art. 7 der EU-Richtlinie, welcher die vom Bund umzusetzende Vorlagepflicht regelt, wird auch in Abs. 1 letzter Satz die Möglichkeit eingeräumt, Ausnahmen von der Vorlagepflicht zu statuieren. Zwecks einheitlicher Regelung sollte auf bundesgesetzlicher Ebene von dieser Möglichkeit auch Gebrauch gemacht werden bezüglich

- der Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind, und
- der Gebäude, die unter § 1 des Denkmalschutzgesetzes fallen.

Zu § 6:

Die EU-Richtlinie hält in Art. 7 ausdrücklich fest, dass der Energieausweis der Information dient. Im Sinne eines effektiven Rechtsschutzes bezüglich dieser Informationserteilung reicht die in § 7 des Gesetzentwurfes vorgesehene Strafbestimmung vollkommen aus.

Die Normierung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft schießt weit über das Ziel hinaus und ist auch sachlich nicht zu rechtfertigen. Damit wird die Energieeffizienz zum geschuldeten Vertragsinhalt gemacht. Das ist von der EU-Richtlinie weder beabsichtigt noch gedeckt.

Davon abgesehen, dass die Energieeffizienz-Werte auch von äußeren seitens der Vertragspartner nicht beeinflussbaren Umständen wie Witterung, Umgebung (z. B. Abriss von angrenzenden Feuermauern) und ähnlichen bestimmt werden, kann ein punktuell ermittelter Wert - insbesondere bei Dauerschuldverhältnissen, wie Bestandverträge es sind - nicht als bedungen gelten, wenn andererseits der Energieverbrauch auch wesentlich von den konkreten Gebäudenutzern mit unterschiedlichen subjektiven Bedürfnissen und Ansprüchen beeinflusst und bestimmt wird und demgemäß stark variiert und schließlich auch Alter und Zustand der Gebäude naturgemäß Änderungen unterliegen. Damit würde überdies ein bei Abschluss des Bestandvertrages punktuell ermittelter Effizienzwert für die Dauer des Bestandverhältnisses - unabhängig von nachträglich eingetretenen Änderungen - festgeschrieben werden.

Eine weitere Folge wäre, dass gemäß § 1096 ABGB dem Bestandnehmer unter Umständen sogar ein Mietzinsminderungsanspruch zustünde.

Völlig überzogen ist auch die Legalfiktion der Vereinbarung einer „dem Alter des Gebäudes entsprechende gute Gesamtenergieeffizienz“.

Diese Fiktion hat beinahe Strafcharakter, denn hier wird gesetzlich etwas als Vertragsinhalt fingiert, was oftmals nicht den Tatsachen entspricht. Der idealtypische Ansatz der „guten“ Gesamtenergieeffizienz hält der Realität nicht immer stand und ist daher abzulehnen.

Das in den Erläuterungen enthaltene Argument des effektiven Rechtsschutzes entbehrt jeglicher Grundlage. Rechtsschutz gewährt die Strafbestimmung des § 7 in ausreichendem Maße. Darüberhinaus sieht § 3 vor, dass zum Nachteil des Bestandneh-

- 5 -

mers bzw. Käufers von den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nicht wirksam abgewichen werden kann. Somit kann auch auf die Vorlage bzw. Aushändigung des Energieausweises weder verzichtet noch einvernehmlich davon abgegangen werden. Einer zusätzlichen Gewährleistungsregelung bedarf es hierfür nicht.

Es ist daher von einer Normierung einer Gewährleistung zur Gänze abzusehen und § 6 ersatzlos zu streichen.

Zu § 7:

Diese Strafbestimmung wird im Sinne eines effektiven Rechtsschutzes befürwortet.

Durch die Normierung einer Verwaltungsstrafbestimmung, die vom Magistrat der Stadt Wien und dem UVS in zweiter Instanz zu vollziehen sind, werden Kosten entstehen, deren Höhe jedoch derzeit mangels vergleichbarer Fälle nicht näher beziffert werden können.

Gleichzeitig werden 25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme an das Präsidium des Nationalrates übermittelt. Eine weitere Ausfertigung ergeht an die e-mail Adresse „begutachtungsverfahren@parlament.gv.at“.

Für den Landesamtsdirektor:

Dr. Günther Smutny

Mag. Andrea Mader
Obermagistratsrätin