

**DIE
MIETER
VEREINIGUNG**

An das
Bundesministerium für Justiz
Dr Gerhard Hopf

Museumsstraße 7
1070 Wien

Wien, am 1.8.2005

Betrifft: 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

Sehr geehrter Herr Dr. Hopf!

Nachstehend nimmt die Mietervereinigung Österreichs zu oa Gesetzesvorschlag
des Bundesministeriums wie folgt Stellung.

Mit freundlichen Grüßen

Mag Nadja Horvath
Leitende Juristin der MVÖ

Aus Sicht der Mietervereinigung Österreichs, die Ihre Aufgabe darin sieht den vorgeschlagenen Gesetzesentwurf aus Sicht der Benutzer von Wohnobjekten zu beurteilen, wird begrüßt, dass seitens des Justizministeriums ein Instrumentarium geschaffen wird, dass dem Mieter oder Käufer von Wohnobjekten Zugang zu dem zukünftigen Energieausweis gibt.

Dennoch sind nachstehende Punkte an dem Gesetzesentwurf aus Sicht der Bewohner abzuändern, da sie den Wert des beabsichtigten Gesetzeszweck stark untergraben:

§ 1:

In Zusammenschau mit § 2 und § 4 wäre es wünschenswert – und eigentlich auch dem Gesetzeszweck entsprechend, dass nicht nur Mieter (Hauptmieter, Pächter) bzw Käufer ein derartigen Anspruch auf eine Abschrift erhalten, sondern jeder Nutzer der Gebäudes (z.B. Untermieter, Fruchtnießler). Da die Erstellung des Ausweises mit Kosten verbunden ist, erscheint es mehr als naheliegend, dass gerade im Bereich des Miete/Pacht zur Vermeidung dieser Kosten, Umgehungsstrukturen geschaffen werden, um dieser Vorlagepflicht zu „entkommen“ bzw bei jenen Bauten, die vor der Anpassung der Bauordnungen an die heutigen EU Standards errichtet wurden, erst gar keinen Ausweis erstellen zu lassen. Unklar ist, warum in § 1 das Wort „vorzulegen“ verwendet wird und erst in § 4 „aushändigen“.

Im Hinblick auf die näheren Ausführungen zu § 4 wird auch hier schon festgehalten, dass ebenfalls unbestimmt ist, wann die Vorlage bzw Aushändigung nun rechtzeitig ist – es kann wohl nicht der Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung sein, da ja dann der Gesetzeszweck – nämlich die vergleichende Betrachtung bei Kauf /Anmietung durch den Konsumenten damit unterbunden wird.

Soll der eigentliche Zweck erfüllt werden, müsste der Ausweis eigentlich dem jeweiligen Interessenten lange vor Vertragsabschluß überreicht werden. Nur dann ist ein Vergleich verschiedener Objekte wirklich möglich.

§ 2.

Da in § 6 ausdrücklich auf eine gute „Gesamtenergieeffizienz“ abgestellt wird, erscheint es dringend geboten, diesen unbestimmten Begriff mit Leben zu erfüllen und daher gesetzlich zu determinieren – und sei es, dass auf die entsprechenden ÖNORMEN verwiesen wird. Ohne eine derartige nähere Erläuterung wird gerade dieser Begriff Anlass für Rechtsstreitigkeiten geben.

So ist völlig unklar, ob die Effizienz hier auf das Gebäude, auf die Heizanlage/Klimaanlage oder auf die Wohnung selbst bezogen wird.

Unklar bleibt auch, warum die Nutzungsform des Fruchtgenussrechts ungeregelt bleibt. So bestimmt § 4, wen die Vorlagepflicht trifft – nämlich einerseits den Verkäufer, andererseits den Bestandgeber. Hier entsteht durch diese scharfe Trennung eine Lücke für viele andere Nutzer – so fehlt eine Regelung für den Bereich der Servituten insbesondere das Fruchtgenussrecht aber auch das Wohnungsgebrauchrecht.

Aus der Richtlinie ergibt sich, dass vorrangiges Ziel ist, dem Nutzer die zukünftigen Energiekosten des Gebäudes vor Augen zu führen und so sein Verhalten bei Anmietung/Ankauf oder sonstiger Form der Nutzung zu steuern und damit letztlich bei der Verkäufer/Vermieterseite das Bestreben herbeizuführen, mehr Geld in den Gebäudebestand zu investieren, um Energiekosten und damit Treibhausgase zu verringern.

Nun nimmt zwar die Richtlinie selbst nur auf den Verkäufer bzw Vermieter bezug, doch ergibt sich aus dem Kontext sowie aus dem Ziel der Richtlinie, dass jeder zukünftige Nutzer über die Effizienz von Heizung bzw Klimaanlage in Bilde sein soll.

Da der vorliegende Gesetzesentwurf auch abweichend von Art 6 der Richtlinie weitaus umfassender eine Vorlagepflicht vorsieht, als es diese vorgibt, erachtet es die Mietervereinigung Österreichs als notwendig, gerade diese auf der Hand liegenden rechtlichen Lücken zu schließen und unter Bestandsvertrag bzw Kaufvertrag jede Art von Nutzungs/Überlassungsübereinkommen zwischen Vertragspartnern über ein Gebäude bzw eine Wohnung zu definieren.

§3 : keine Einwände

§ 4: Wie schon zu § 1 ausgeführt, ist die hier dargestellte Vorgangsweise etwas praxisfern und erfüllt nicht wirklich den beabsichtigten Zweck.

Der Gesetzgeber der EU Richtlinie wollte eine Art Pickerl entwickeln, das - wie bei einem Kühlschrank - quasi in der Auslage auf einen Blick sichtbar wird, ob es sich um einen Energiefresser oder ein energievermeidendes Gerät (Gebäude) handelt.

Um einen derartigen Vergleich für den Konsumenten auch bei Ankauf oder Anmietung zu ermöglichen, müsste zumindest gesetzlich vorgesehen werden, dass bereits im Inserat die Einstufung des Gebäudes bzw der Wohnung auch ersehen werden kann bzw. müsste bei Besichtigung der Ausweis in Kopie als Kurzfassung (ähnlich wie beim Kühlschrank in Klassen eingeordnet) übergeben werden.

Ohne eine derartige voraussehbare Einordnung ist ein Vergleich sonst nicht möglich. Warum daher der Ausweis erst beim Vertragsabschluss auszuhändigen ist 8denn darauf wid es in

der Praxis hinauslaufen), bleibt unklar. Damit wird er zwar Vertragsinhalt, aber ein energiebewusstes Kaufen oder Mieten wird dadurch nicht gefördert.

Aber der Absatz 2 macht das ganze Gesetz sowieso zur Farce, da hier nur suggeriert wird, dass Energiewerte über die zukünftige Wohnung übergeben werden. In Wirklichkeit - so scheint der Entwurf gedeutet werden zu müssen – ist es ausreichend, eine Wohnung durchzurechnen. Unklar ist auch, wie dieser Wert dann als bedungene Eigenschaft Vertragsinhalt werden kann (§ 6)

Problematisch ist aber vor allem, dass ein Laie nie nachweisen kann, dass die Wohnungen nicht vergleichbar sind und da hier nur Rechenwerte und nicht das tatsächliche Nutzerverhalten dargestellt wird, kann der Verkäufer/Vermieter sich immer darauf ausreden, dass eben das Nutzerverhalten vom rechnerischen Wert weit abweichen kann. Damit ist der Energieausweis, den der Mieter/Käufer erhält, streng genommen nichts mehr wert – und sämtliche Kosten, die sich um ihn Ranken verschwendet. Insofern täuscht § 6 eine Rechtssicherheit bzw einen Rechtsanspruch vor, der gar nicht besteht.

Wenn gar nur die Gesamteffizienz des Gebäudes bekannt gegeben wird, dann wird dies zu interessanten AH – Erlebnissen der Mieter/Käufer führen – da sie dann nämlich feststellen werden, dass sie damit überhaupt keine Information über ihr Nutzungsobjekt erhalten haben und daher aus diesem Energieausweis kaum Erwartungshaltungen betreffend ihr persönliches Nutzungsobjekt abgeleitet werden dürfen.

Wenn aber letztlich kein verbindlicher Wert hinter dem Energieausweis steht, an den man als Nutzer auch rechtliche Ansprüche knüpfen kann, dann erscheint aus Sicht der Bewohner hier tatsächlich eine Menge Geld in den Sand gesetzt zu werden. Denn nach einer anfänglich hohen Erwartungshaltung wird sich herumsprechen, dass der Ausweis nichts wert und damit für den Kauf/Miete kein relevanter Informationsfaktor mehr sein.

Mehr Aussagekraft wird dann wohl der Vorjahresabrechnung für die Heizanlage bzw die Stromkosten zugeordnet werden können.

Die MVÖ spricht sich daher dafür aus, dass ausdrücklich ein Ausweis über die tatsächlich anzumietende/ anzukaufende Wohnung vorgelegt wird, ansonsten das EAV-G totes Recht werden wird.

§ 5: kein Einwand

§ 6

Im Hinblick auf § 4 Abs 2 verspricht die hier vorliegende Regelung mehr, als sie halten kann.

Aufgrund des ausdrücklichen Verweis auf § 922 ABGB besteht nun eine gewisse Unsicherheit wie hier § 9 KSchG zu bewerten ist. Um hier Unsicherheiten bei der Auslegung zu vermeiden, erachtet die Mietervereinigung Österreich es für sinnvoll hier anzufügen.

„Weitergehende Ansprüche nach dem KSchG blieben hierdurch unberührt.“

Zu Abs 2.

Wenn der Energieausweis nicht gelegt wird, dann wäre die darin angeführte Gesamtenergieeffizienz keine bedungene Eigenschaft und könnte Käufer oder Mieter keine Gewährleistungsansprüche geltend machen.

Daher erscheint Abs 2 als Schutzmechanismus sinnvoll, entweder es wird ein Energieausweis ausgestellt, oder es greift eine gesetzlich typisierte, sehr weitgehende Gewährleistungspflicht zwingend ein.

Problematisch ist aber, dass es laut den im Arbeitskreis anwesenden Technikern ein Definitionsproblem bei der „guten Gesamtenergieeffizienz“ gibt .

Umso mehr betont die Mietervereinigung Österreichs, dass hier in § 2 eine genaue Begriffsbestimmung enthalten sein muss, ansonsten auch dieser Punkt im Gesetz eigentlich nur darstellt, dass es nicht Wirklichkeit gar keine praktischen Auswirkungen haben soll.

§7:

Im Arbeitskreis wurde zwar dargelegt, dass es sich um ein Dauerdelikt handelt, doch erscheint diese Auslegung im Hinblick auf die Wirkung des § 6 Abs 1 nicht zwingend. Zudem ist die Strafe geringer, als wenn der Vermieter sich weigert Betriebskostenbelege oder die Jahresabrechnung vorzulegen – auch ein Dauerdelikt und trotzdem letztlich sehr ineffizient in der Anwendung,

Eine effiziente Strafbestimmung wäre ,die Mehrkosten übernehmen zu müssen, die den Käufer oder Mieter treffen, der zwar in einem mit guter Gesamteffizienz bescheinigten Gebäude wohnt, der nun aber horrende Energiekosten hat, weil diese bedungene Eigenschaft nicht tatsächlich vorliegt. – das wäre eine schmerzhaft Strafe, die auch dem Mieter/Käufer etwas bringt.