



ÖSTERR. HAUS- &
GRUNDBESITZERBUND

HAUS - GRUND - WOHNUNG

An das
Präsidium des Nationalrates
1017 Wien

Stellungnahme Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAV-G)

Sehr geehrter Herr Präsident Khol!

Anbei die Stellungnahme des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB) zum Entwurf des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAV-G) in 25-facher Ausfertigung.

mit besten Grüßen

AbzNR Mag. Heribert Donnerbauer

Präsident des ÖHGB

STELLUNGNAHME

DES

ÖSTERREICHISCHEN HAUS- UND GRUNDBESITZERBUNDES (ÖHGB)

ZUM

ENTWURF DES ENERGIE-AUSWEIS-VORLAGE-GESETZES

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund begrüßt grundsätzlich Bestrebungen zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Die thermische Sanierung von Gebäuden soll gefördert werden um eine Senkung der Energiekosten der Bewohner zu erreichen.

Der ÖHGB regt jedoch an, das Ziel der vermehrten thermischen Sanierung vorrangig durch die Schaffung von Investitionsanreizen zu erreichen. So sind etwa jahrelange Forderungen des ÖHGB eine Ersatzregelung für die 1996 ausgelaufene steuerfreie Rücklage oder die Möglichkeit, Investitionen im Jahr der Durchführung steuerlich geltend zu machen.

Der ÖHGB spricht sich für eine maßvolle Umsetzung der Richtlinie ins Österreichische Recht aus. Leitgedanke der Richtlinie zur Erreichung der Senkung des Energieverbrauchs in Gebäuden ist die Information des potentiellen Käufers oder Bestandnehmers. So soll – wie auch die Erläuterungen des Gesetzes richtig ausführen - auf „marktwirtschaftlichem“ Wege ein Verbesserung der Energieeffizienz erreicht werden, da Gebäude mit geringerem Energieverbrauch gegenüber jenen mit einem hohem Verbrauch am Markt besser positioniert sind.

Der gegenständliche Gesetzesentwurf ist im Verhältnis zu den Vorgaben der Richtlinie 2002/91/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 16.12.2002 über die gesamte Energieeffizienz von Gebäuden" (Energieeffizienzrichtlinie) zum Teil überschießend.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

zu § 1)

Mit der Verpflichtung des Verkäufers oder Bestandgebers zur Vorlage eines Energieausweises dräng sich zwingend die Frage nach der Kostentragung für den Energieausweis auf. Nach Auffassung des ÖHGB ist dem Vermieter bei einem gesetzlich regulierten Mietzins die alleinige Tragung der Kosten nicht zumutbar. Die Kosten sollten in diesen Fällen in den Katalog der zu verrechnenden Betriebskosten des § 21 MRG aufgenommen werden da sie sie regelmäßig anfallen und mit dem „Betrieb“ in Zusammenhang stehen.

Zu § 2)

Das Abstellen auf einen gebäudebezogenen Ansatz bei der Erstellung eines Energieausweises findet die volle Zustimmung des ÖHGB.

zu § 4)

Die in Art 7 Abs 1 der Richtlinie vorgesehenen Verpflichtung zur Vorlage des Energieausweises sollte nicht auf eine Aushändigspflicht desselben erweitert werden.

Zudem ist der Begriff „Vertragserklärung“ unbestimmt und wirft Auslegungsfragen auf.

zu § 6)

Eine zwingende zivilrechtliche Haftung des Eigentümers für die Richtigkeit des Energieausweises lehnt der ÖHGB strikt ab.

Die Haftung für die Richtigkeit des Gutachtens eines Sachverständigen über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ist dem Verkäufer oder Vermieter nicht zumutbar, zumal er nicht über die hierfür nötige Sachkenntnis verfügt.

Nach Österreichischem Recht haftet der Sachverständige ohnedies für die Richtigkeit des von ihm erstellten Gutachtens. Eine zusätzliche Haftung des Verkäufers oder Vermieters ist daher entbehrlich. Die dem Verkäufer oder Vermieter offen stehende Regressmöglichkeit beim Sachverständigen stellt einen unnötigen Umweg dar und bleibt erfolglos, wenn dieser zahlungsunfähig geworden ist.

Die rechtlichen Probleme, die mit einer solchen zwingenden Haftung einhergehen stehen in keiner Relation zum versprochenen Nutzen. Bei dieser Regelung wird der Eigentümer eines Hauses oder einer Wohnung einseitig in die Pflicht bzw. Haftung genommen.

In der Bundesrepublik Deutschland wird die Richtlinie 2002/91/EG durch eine Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vorgenommen. In den Erläuterungen zum eben erschienenen Entwurf des Gesetzes wird wörtlich ausgeführt: *“Einer besonderen gesetzlichen Regelung der zivilrechtlichen Wirkungen des Energieausweises, insbesondere im Hinblick auf das Kauf-, Miet- oder Pachtrecht, bedarf es nicht. Im Rahmen der Vertragsfreiheit können die Parteien alle erforderlichen Regelungen selbst treffen.“* Der Privatautonomie wird hier Vorrang eingeräumt, eine verwaltungsrechtliche Sanktion als völlig ausreichend angesehen. Es ist aus Sicht des ÖHGB nicht nachvollziehbar, warum in Österreich sowohl zwingend zivilrechtlich als auch verwaltungsstrafrechtlich Rechtsfolgen angeordnet werden sollen, während im benachbarten Deutschland die verwaltungsstrafrechtliche Sanktionierung als ausreichend angesehen wird. Die Österreichische Regelung wird vom ÖHGB als überschießend und damit entbehrlich empfunden.

§ 6 Abs 2 normiert sogar die Annahme eines Durchschnittswertes bei nicht rechtzeitiger Vorlage eines Energieausweises als Vertragsbestandteil. Auch diese Regelung lehnt der ÖHGB aus den vorab genannten Gründen strikt ab. Sinn und Zweck des Energieausweises ist – wie die Richtlinie unzweifelhaft in Art 7 Abs 2 ausführt – die Information. Die verwaltungsstrafrechtliche Sanktionierung der Nichtvorlage eines Energieausweises wird – dem Beispiel Deutschlands folgend – als ausreichend erachtet.

Darüber hinaus erachtet der ÖHGB eine zwingende Gewährleistungsregel für technisch nicht durchführbar. Ein Energieverbrauch ist nach Ansicht des ÖHGB nicht gewährleistet, weil dieser von vielen verschiedenen Faktoren (Heizgewohnheiten, Witterung,...) beeinflusst wird und damit nicht objektivierbar ist.

Der ÖHGB fordert daher die ersatzlose Streichung des § 6 des vorliegenden Entwurfes.