

DIE  
MIETER  
VEREINIGUNG

Mietervereinigung  
Österreichs

Landesorganisation Wien

1010 Wien, Reichsratsstraße 15  
Telefon 01 40 185 • Telefax 01 40 185/33  
zentrale@mietervereinigung.at  
www.mietervereinigung.at

An das  
Bundesministerium für Justiz  
Museumstr.7  
1070 Wien  
E-Mail: [team.z@bmj.gv.at](mailto:team.z@bmj.gv.at)

Wien, am 2011-9-28

**BETRIFFT: Entwurf eines Bundesgesetzes über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In – Bestand – Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012)**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Mietervereinigung Österreichs bedankt sich für die Einladung zur Stellungnahme und äußert sich zu dem o.a. Gesetzesvorschlag wie folgt:

Vorweg möchte die Mietervereinigung Österreichs festhalten, dass sie große Zweifel am Nutzen des Energieausweises für Käufer und Mieter vor dem derzeit gegebenen Hintergrund hegt. Dies trifft vor allem für den Mehrfamilienhausbereich zu.

Der Energieausweis beinhaltet einen errechneten Kennwert und keine tatsächlichen Verbräuche. Während sich allerdings bei einem Einfamilienhaus Kennwert und Verbrauch in der Realität im großen Maße annähern können und werden, ist dies – wie dies auch im besonderen Teil der Erläuterungen dargelegt wird – bei Mehrfamiliengebäuden kaum der Fall. Hier kann sogar der Fall eintreten, dass sich der Käufer/Mieter aufgrund des im Energieausweis angeführten Gesamtenergieeffizienzwert hinsichtlich der tatsächlichen Energiequalität seiner konkreten Wohnung irrt, da er zB eine exponierte Außenlage kauft/mietet und sich bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen der Energiewerte des Objektes von jener des Gebäudes herausstellen.

Da wir also großen Zweifel am Kosten-Nutzeneffekt für die Marktteilnehmer in Städten hegen, äußern wir uns auch zu den Rechtsbestimmungen kritisch, die auf den ersten Blick eigentlich Verbraucherschutz zum Ausdruck bringen wollen.

Letztlich weisen wir daraufhin, dass mit dem BGBl 2009/125 (Art 2) die Rechtsgrundlage für ein zentrales Register für die Energieausweise geschaffen wurde. Wir erachten es als notwendig und sinnvoll, dieses öffentlich zugänglich zu machen. Mit einem öffentlichen Zugang vergleichbar einem Grundbuch, erübrigen sich alle Strafbestimmungen und Aushändigungsprobleme. Wenn jeder Sachverständige die ausgestellten Daten dem Register zur Verfügung stellt, können Käufer und Mieter sich selbst sofort vor etwaigen

Vertragsverhandlungen (wie bei einem Grundbuchsauszug) ein Bild von den Energiekennzahlen eines Gebäudes machen.

### **Rechtliche Anmerkungen:**

Im Einzelnen werden besonders folgende Punkte kritisch beachtet.

### **§ 6 Rechtsfolge der Ausweisvorlage**

Nach der Bestimmung des § 6 soll die im Energieausweis, der einem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung vorgelegt wurde, angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs 1 ABGB gelten.

Die vorgesehene zwingende Gewährleistungsregel des Entwurfes wird abgelehnt.

Die bisherigen Lehrmeinungen [so etwa *wobl 2010,1 (Vonkilch, Der Energieausweis im Zivilrecht)*, *NZ 2008/78 (Simon Klausberger Gewährleistungsrechtliche Konsequenzen aus der Einführung des EAVG)*] gingen bis dato einhellig davon aus, dass die im Energieausweis angegebenen Kennzahlen auch nur zur bloßen Information vorgelegt werden können und nicht zum Vertragsinhalt werden sollen. Die Vorlage bloß zur Information wurde bis dato einhellig für zulässig angesehen.

Es stellt sich daher die Frage, warum der Gesetzgeber eine diesbezügliche Änderung vornimmt, die über die Vorgaben von Art. 12 der Richtlinie 2010/31/EU hinausgeht. Im Rahmen der Privatautonomie werden nunmehr die Parteien eines Vertrages in ihren vertraglichen Dispositionen massiv eingeschränkt, da der im Energieausweis angeführte Wert immer zwingend eine bedungene Eigenschaft iSd § 922 Abs 1 ABGB darstellen soll und Vertragsinhalt wird.

Wie im besonderen Teil der Erläuterungen angeführt ist, enthält die im Energieausweis angegebene Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes keine Aussage für einen bestimmten Energieverbrauch des einzelnen Bestandobjekts in diesem Gebäude. Die Energiekennzahl einer Wohnung kann massiv von jener des gesamten Gebäudes abweichen. Darüber hinaus ist die Rechtsfolge auch problematisch, da beim Verkauf eines Gebäudes oder bei der In-Bestand-Gabe ein bis zu zehn Jahre alter Energieausweis vorgelegt und ausgehändigt werden kann. Der in einem solchen Energieausweis aufscheinende Gesamtenergieeffizienzwert eines Gebäudes kann sich aber in den letzten 10 Jahren aufgrund mannigfaltiger Faktoren verändert haben, ohne dass dies bekannt ist.

Solange nicht aufgrund der vielen noch bestehenden Unsicherheitsfaktoren (etwa unterschiedliche Berechnungsmodelle, oftmals fehlende Informationen über alle

wesentlichen Eigenschaften des gesamten Gebäude) gewährleistet ist, dass der im Energieausweis angeführte errechnete Gesamtenergieeffizienzwert eines Gebäudes auch tatsächlich mit jenen energietechnischen Werten der Realität übereinstimmt und letztendlich auch eine Aussagekraft für den Energiekennwert des konkreten Objektes im Hause hat, erscheint die zwingende Bestimmung des § 6 betreffend der bedungenen Eigenschaft mehr als problematisch.

Ergänzend sei noch hinzugefügt, dass gerade im Altbestand, insbesondere bei Gebäuden, die vor dem 2. Weltkrieg errichtet wurden, sämtliche Unterlagen, die zur Erstellung eines Energieausweises notwendig sind, fehlen können und auch die technische Eigenschaften des Gebäudes oder der Gebäudebestandteile (wie etwa Stärke der Außenmauern) oftmals nicht bekannt sind. Wir stellen uns daher die Frage, wie ein Sachverständiger in so einem Fall einen hier wohl nur geschätzten Kennwert als bedungene Eigenschaft garantieren kann, ohne das Risiko permanenter Haftungen einzugehen.

Seit Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2009 können die für die Erstellung eines Energieausweises für das gesamte Gebäude aufgewendeten Kosten den Mietern in der Hauptmietzinsabrechnung als Ausgabe angelastet werden. In den wohnrechtlichen Gesprächen ging man von Beträgen unter Euro 2000,- bei einem durchschnittlichen Mehrfamilienhaus aus. Die Mietervereinigung Österreichs rechnet nun damit, dass zukünftig Sachverständige aufgrund des mit der Erstellung eines Energieausweises verbundenen erhöhten Haftungsrisikos – insbesondere da der Gesamtenergieeffizienzwert des Gebäudes zukünftig als bedungene Eigenschaft iSd § 922 ABGB gelten soll - mehr in Recherchearbeit investieren müssen und sich dadurch höhere Kosten für der Erstellung des Energieausweises ergeben.

Darüber hinaus scheint selbst der europäische Gesetzgeber noch kein hundertprozentiges Vertrauen in die in den Energieausweisen angeführten Gesamtenergieeffizienzwerte zu haben, da die Richtlinie in Anhang II auf ein unabhängiges Kontrollsystem für Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz und Inspektionsberichte verweist. Es sollen die jährlich ausgestellten Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz einer Prüfung unterzogen werden. Eine solche – wenn auch nur stichprobenartige – Überprüfung der Ausweise wäre an sich nicht erforderlich, wenn der europäische Gesetzgeber schon ein Vertrauen in die inhaltliche Richtigkeit der ausgestellten Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz hätte. Bestehen aber schon beim europäischen Gesetzgeber Intentionen zur Überprüfung stellt sich die Frage, warum im Energieausweis angeführte Kennwerte, deren Richtigkeit noch mit einem großen Unsicherheitsfaktor verknüpft ist, als bedungene Eigenschaft gelten sollen.

## § 9 Strafbestimmungen

Die Verhängung einer Verwaltungsstrafe bis zu einer Höhe bis zu Euro 1.450.- stellt ein überschießendes Instrument dar, das in diesem Ausmaß abgelehnt wird. **Die nunmehrigen Verwaltungsstrafbestimmungen** sind in ihrer Höhe unangemessen. Darüber erscheint es fraglich, ob das Ziel der Richtlinie tatsächlich am effizientesten mit Verwaltungsstrafen verwirklicht werden kann.

Es gibt im ausreichenden Maße zivilrechtliche Regelungen, die die Sicherstellung der Energieausweisvorlagepflicht gewährleisten und sollten diese forciert werden, sodass Verwaltungsstrafbestimmungen mit solch hohen Strafen nicht erforderlich erscheinen.

Dem Käufer/Mieter das Recht einzuräumen, auf Kosten des Verkäufers/Vermieters einen Ausweis zu erstellen, führt zum gleichen Ziel und erscheint auch sehr effizient im Sinne der Richtlinie. Auf diesem Weg ist es zudem möglich, den eigentlichen Normadressaten entscheiden zu lassen, ob er/sie Wert auf den Informationsgehalt des Energieausweises legt. Weiters wäre es zielführender, Mietern und Käufern die Durchsetzung der Aushändigung des Energieausweises im wohnrechtlichen Verfahren zu erleichtern, da die Befürchtung besteht, dass viele von einer gerichtlichen Klage auf Herausgabe des Energieausweises wegen des damit verbundenen nicht unerheblichen Verfahrenskostenrisikos Abstand nehmen werden. Es würde daher eher der Intention der Richtlinie entsprechen, diese Möglichkeiten auf Vorlage bzw. Aushändigung des Energieausweises zu verbessern oder zu erleichtern.

## § 10 (Inkrafttreten):

Im Entwurf ist vorgesehen, dass das neue Gesetz am 1. Jänner 2012 in Kraft treten soll. Dieser Zeitpunkt erscheint weitaus verfrüht zu sein, da davon auszugehen ist, dass die Verkäufer oder Bestandgeber die einen Verkauf oder eine Inbestandgabe in Erwägung ziehen in den überwiegenden Fällen erst einen Energieausweis beauftragen müssen. Bekanntermaßen sind in Österreich derzeit kaum Energieausweise ausgestellt worden.

Eine Übergangsfrist bis 2015 - wie es in der Richtlinie als möglich eingeräumt wird - sollte ausgenützt werden. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die inhaltlichen Kriterien des Ausweises verschärft wurden und daher Adaptierung der neuen Inhalte mitunter auch erst in den jeweiligen Ländergesetzen geregelt werden müssen.

Abschließend dankt die Mietervereinigung Österreichs nochmals für die eingeräumte Begutachtungsmöglichkeit.

Für die Mietervereinigung Österreichs

Mag. Michaela Schinnagl  
Mietervereinigung Österreichs

