



Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Die GdW hat inhaltlich folgende Stellungnahme abgegeben:

In allgemeiner Hinsicht:

I.

Wenn man das geplante Gesetz in Gesamtschau mit dem WEG 2002 betrachtet, ergeben sich Widersprüche bzw. Ungereimtheiten. § 20 Abs 3a WEG 2002 verpflichtet den Verwalter, einen Energieausweis beizuschaffen, sofern sich nicht die Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer dagegen ausspricht. Im vorliegenden Gesetzentwurf sind Strafbestimmungen gegen den Verkäufer, Bestandgeber und Immobilienmakler vorgesehen. Gegen den Verwalter kann die Verpflichtung, den Energieausweis einzuholen und Kopien an die Miteigentümer auszuhändigen, aber nicht durchgesetzt werden. Diese Besserstellung der Verwalter ist nicht sachgerecht. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer fordert daher einen direkten Schadenersatzanspruch gegen den Verwalter für den Fall, dass ein Energieausweis nicht vorliegt oder nicht binnen 14 Tagen übermittelt wird. Bei einer Kaufvertragsabwicklung oder in Aussicht genommenen Vermietung wird es künftig zum Problem werden, wenn ein Energieausweis nicht rasch verfügbar ist.

Begründung: Der Verwalter ist Vollzugs- und Dienstleistungsorgan der Eigentümergemeinschaft. Einzelne Miteigentümer, die verkaufen oder vermieten wollen, würden finanziell zusätzlich belastet, wenn sie entweder einen zusätzlichen Energieausweis einholen müssen, oder eine Strafe riskieren und nach § 7 Abs 2 Gesetzentwurf darüber hinaus auch für die Kosten des Energieausweises aufkommen müssen.

II.

In seiner Entscheidung vom 24. Jänner 2011, 5 Ob 198/10v, erkannte der Oberste Gerichtshof zum Energieausweis:

Eine wirksame Negativweisung der Wohnungseigentümer liegt dann vor, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Einholung eines gebäudebezogenen Energieausweises ausdrücklich ablehnt. Die Legitimation des konkreten Verwalterhandelns ist daher in diesem Fall nicht die Zustimmung der Miteigentümer zu einer Handlung, sondern vielmehr zu einer Unterlassung. Die Befragung der Miteigentümer muss diesfalls negativ formuliert werden, abgestimmt wird darüber, ob die (ordentliche) Verwaltungsmaßnahme nicht durchgeführt werden soll. Ergibt sich keine Mehrheit, so gilt die Weisung als nicht zustandegekommen. Die Frage, wie ein solcher Negativbeschluss zu formulieren ist, ist eine Frage des Einzelfalls.

Der Bundesgesetzgeber ist daher angehalten, das legitistische Kuriosum der in § 20 Abs 3a WEG 2002 verankerten Negativweisung („Soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, ...) zu beseitigen. Grundsätzlich sind im WEG 2002 Stimmenthaltungen als Nein-Stimmen zu werten. Nur beim Energieausweis sieht das Gesetz derzeit die umgekehrte Vorgangsweise vor und verlangt die Zustimmung der Mehrheit dazu, dass kein Energieausweis eingeholt wird. Bei allen übrigen Abstimmungen wird nur die positive Abstimmung zugelassen, also die Mehrheit für den Beschlussgegenstand. Die zum Energieausweis derzeit geltende Vorgangsweise fügt sich in das System des WEG 2002 nicht ein. Diese Durchbrechung des Prinzips, dass Mehrheitsentscheidungen positiv zu fassen sind, ist verfehlt sowie verwirrend und hat daher vom Bundesgesetzgeber beseitigt zu werden.

Zu den Bestimmungen im Einzelnen:

Zu § 3

Bisher ist in der Rechtsordnung keine Regelung vorzufinden, welche Informationen beim Angebot eines Gebäudes oder Nutzungsobjektes in Druckwerken oder elektronischen Medien erteilt werden müssen. Es ist nicht einzusehen, dass der Energieausweis diesbezüglich eine Sonderstellung einnehmen sollte. Weder die Tatsache, dass Belastungen bestehen, Kontaminierungen vorhanden sind oder Ähnliches muss in Angeboten offen gelegt werden. Die Vertragsfreiheit sollte durch derartige Regeln nicht beschränkt werden. Die Energieeffizienz darf nicht als bedeutender eingestuft werden als sonstige Eigenschaften eines Vertragsobjektes.

Zu § 4

Wenn der Bundesgesetzgeber die Wichtigkeit eines Energieausweises so hoch einstuft, ist nicht plausibel, dass ein vorzulegender Energieausweis auch bis zu 10 Jahre alt sein darf. Abzustellen ist vielmehr darauf, dass sich die Energieeffizienz seit Erstellung des Energieausweises nicht wesentlich verändert haben darf. Wenn seit der Erstellung des Energieausweises die Eindeckung des Hauses verändert wurde oder Schäden an der Substanz aufgetreten sind (oder umgekehrt Sanierungen durchgeführt wurden), hat der Energieausweis zum tatsächlichen Zustand der Liegenschaft keine Aussagekraft.

Zu § 6

Wenn festgelegt wird, dass die Vorlage des Energieausweises eine Haftung für eine bedungene Eigenschaft nach sich zieht, bedeutet dies in der Praxis eine Haftung des Verkäufers oder Bestandgebers für die Richtigkeit des Energieausweises. Eine derartige Haftung ist zu weitgehend, weil dem Verkäufer oder Bestandgeber keine Möglichkeit zur Überprüfung vorliegt und im Haftungsfall nur eine mögliche Regressforderung gegen den Gutachter bestehen kann. Es ist nicht nachzuvollziehen, weshalb ein Käufer oder Bestandnehmer derart umfassend geschützt werden soll.

Die Bestimmung des § 6 ist auch insofern verfehlt, als sie zu einer strengeren Haftung führt, wenn ein Energieausweis vorgelegt wird, als wenn dem Gesetz nicht entsprochen wird.

Wird kein Energieausweis vorgelegt, haftet der Verkäufer und Bestandgeber für eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz. Wird der Energieausweis vorgelegt, haftet der Verkäufer oder Bestandgeber aber für die Eigenschaft entsprechend dem übergebenen Energieausweis und nicht nur für einen dem Alter und der Art entsprechenden Zustand.

Zu § 7 Abs 2:

Die Wortfolge „entgegen § 4 **nach** Vertragsabschluss“ ist nicht nachvollziehbar, weil § 4 eine Verpflichtung zur Übergabe **vor** Vertragsabschluss vorsieht.

§ 7 Abs 2 kommt inhaltlich einer Dreifachbestrafung des Verkäufers oder Bestandgebers gleich, wenn kein Energieausweis vorgelegt wird.

Einerseits besteht die Haftung für eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz, andererseits die Strafdrohung des § 9 und zusätzlich soll der Käufer und Bestandnehmer gem § 7 Abs 2 die Verpflichtung zur Beibringung des Energieausweises gerichtlich durchsetzen können oder die Kosten hierfür ersetzt erhalten.

Eine derartige Schärfe ist ungerechtfertigt und hat daher zu entfallen.

Die bisherige Regelung der Haftung für eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz ist eine ausreichende Rechtsfolge.

Zu § 9:

Es ist unzureichend, auf Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler abzustellen. Der Verwalter ist in der taxativen Aufzählung der Strafbestimmungen ausdrücklich anzuführen.

§ 9 Gesetzentwurf ist dahin zu ergänzen, dass bei der Rechtsform des Wohnungseigentums und sobald eine Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch angemerkt ist, ausschließlich der Verwalter verantwortlich ist, sofern nicht der im Gesetz (derzeit noch) vorgesehene Mehrheitsbeschluss nachgewiesen wird.

III.

Unter einem hat der Bundesgesetzgeber die Herabsetzung des Entgelts des Verwalters nach § 20 Abs 8 WEG 2002 in das außerstreitige Verfahren zu übertragen und daher in die taxative Aufzählung des § 52 Abs 1 WEG 2002 aufzunehmen und nicht auszuschließen, wie dies bisher durch § 52 Abs 1 Z 6 dieses Gesetzes geschieht.

Die Auffassung, die Herabsetzung des Entgelts des Verwalters füge sich nicht in das System des Außerstreitverfahrens ein, ist falsch und verkennt, dass bei nicht erfolgter Rechnungslegung – oder nicht erfolgter Beibringung eines Energieausweises durch den Verwalter – ein Unterschied zwischen der Herabsetzung des Entgelts des Verwalters und der Verhängung von Zwangsstrafen über den Verwalter nicht vorliegt.

Zusammengefasst hat der Gesetzentwurf an das WEG 2002 entsprechend angepasst zu werden. Die Bestimmungen des § 20 Abs 3a und Abs 8 WEG 2002 sowie die Bestimmung des § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 sind im aufgezeigten Sinn mitabzuändern.

30. 09. 2011