

Schwerpunkt Energieausweis

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012

Was bedeuten die Kennwerte
im neuen Energieausweis?

Rechtsfolgen der (unterlassenen)
Vorlage- und Aushändigungspflicht

Forum Immobilientreuhänder

EAVG 2012:

Was tun im Wohnungseigentum?

EAVG 2012: Was tun im Wohnungseigentum?

CHRISTOPH KOTHBAUER

EAVG 2012;
§ 20 Abs 3 a und
§ 28 Abs 1 Z 10
WEGEnergieausweis;
Vorlagepflicht;
Aushändigungs-
pflicht;
Wohnungs-
eigentum;
Verwalterpflicht;
Negativbeschluss

Im Zusammenhang mit dem Inkrafttreten des EAVG 2012¹⁾ am 1. 12. 2012 stellt sich für Verwalter im WE die Frage, wie mit der nun bald durch gesetzliche Gewährleistungsfolgen,²⁾ rechtliche Durchsetzungsmöglichkeiten³⁾ und Verwaltungsstrafen⁴⁾ gegenüber dem EAVG 2006⁵⁾ verschärften Verpflichtung zur Vorlage und Aushändigung eines Energieausweises im Veräußerungs- oder Vermietungsfall umzugehen ist.

Unveränderte Rahmenbedingungen im WEG

Zunächst ist festzuhalten, dass das EAVG 2012 die Bestimmungen des WEG, mit welchen im Rahmen der WRN 2009⁶⁾ die Regelungen des EAVG wohnungseigentumsrechtlich implementiert worden sind,⁷⁾ unangetastet ließ: **Die Verwalterpflicht zur Beschaffung eines gebäudebezogenen Energieausweises wird ebenso unverändert bleiben wie die Möglichkeit deren Abbedingung durch Vereinbarung oder Beschluss.**⁸⁾

In der Praxis wurde gelegentlich bereits die Ansicht vertreten, vor dem Hintergrund des EAVG 2012 (das die Vorlage und Aushändigung einer Energieausweises im Verkaufs- und Vermietungsfall nun „wirklich“ zwingend stellt) könne künftig im WE kein wirksamer Beschluss auf Nichtbeschaffung eines gebäudebezogenen Energieausweises (= Negativbeschluss) mehr gefasst werden bzw würden bereits bestehende Negativbeschlüsse mit 1. 12. 2012 ihre Wirksamkeit verlieren. Diese Ansicht fußt indes auf einem grundlegenden Missverständnis: **Ein allfälliger Negativbeschluss setzt sich nicht rechtswidrig über das EAVG hinweg, sondern delegiert bloß die Verantwortung für die Beschaffung eines Energieausweises von der Eigentümergemeinschaft an die veräußernden bzw vermietenden WEer.** Ein Negativbeschluss hebt nicht rechtswidrig das EAVG aus, sondern delegiert bloß die Verantwortung für den Energieausweis von der Eigentümergemeinschaft an die WEer.

Informationspflicht des Verwalters

Zweifelloso aber wird es bei bestehenden Negativbeschlüssen der Wahrung der gemeinschaftsbezogenen Interessen der WEer und daher einer Verpflichtung des Verwalters entsprechen, die WEer über die nunmehr gegenüber dem EAVG 2006 verschärften Regelungen des EAVG 2012 hinreichend aufzuklären.⁹⁾ Dies gilt umso mehr in jenen Gebäuden, die bislang durch eine allfällige – am 1. 12. 2012 allerdings nicht mehr wirksame – landesgesetzliche Ausnahmebestimmung („Denkmalschutz“, „Schutzzone“ etc) vom EAVG ausgenommen waren. Ein allfälliger Negativbeschluss wird wohl auch und nicht zuletzt wegen des Bestehens einer solchen Ausnahme zustande gekommen sein (getreu dem Motto: „Des brauch’ ma sowieso ned!“).

Neuerliche Beschlussfassung

Zumal es den WEern insb in größeren Eigentümergemeinschaften wohl schwer möglich ist, auf der Grund-

lage der erteilten Informationen auf eine allenfalls gewünschte Änderung der Beschlusslage hinzuwirken, wird es aber mit einer bloßen Information seitens des Verwalters nicht getan sein: Vielmehr ist **anzuraten, das Thema „Energieausweis“ auch einer neuerlichen gemeinschaftlichen Willensbildung zu unterziehen.** Auch *Holzappel*¹⁰⁾ spricht in seinem Praxistipp die Empfehlung aus, „allenfalls in der nächsten WE-Versammlung diesen [Negativ-]Beschluss revidieren lassen“. Dazu sei ergänzend ausgeführt, dass eine neuerliche gemeinschaftliche Willensbildung selbstverständlich auch im Wege eines Umlaufbeschlusses erfolgen kann. Des Weiteren stellt sich die Frage nach dem Beschlussgegenstand. Es muss nämlich überlegt werden, welche Konsequenzen sich ergeben, wenn ein Beschluss (mangels Beteiligung der Mehrheit bzw aufgrund expliziter Enthaltungen) zu keinem eindeutigen Ergebnis führt. Wird (neuerlich) darüber abgestimmt, ob von der Einholung eines gebäudebezogenen Energieausweises durch den Verwalter Abstand genommen werden soll (bzw ob der bisherige Negativbeschluss bestätigt werden soll), dann würde ein nicht eindeutiges Beschlussergebnis als Scheitern eines Negativbeschlusses gelten, dh es wäre nunmehr ein gebäudebezogener Energieausweis zu beschaffen. Dieser Variante haftet freilich der Schönheitsfehler an, dass sich niemals eine klare Mehrheit gegen den in der Vergangenheit gefassten Negativbeschluss ausgesprochen hat, was dem Verwalter den Vorwurf bescheren könnte, den Beschluss „kalt“ außer Kraft gesetzt zu haben. Aus diesem Grund ist es **wohl sachgerechter, nicht (neuerlich) die Abstandnahme vom gebäudebezogenen Energieausweis (bzw die Bestätigung des bisherigen Negativbeschlusses), sondern umgekehrt die Abstandnahme vom bisherigen Negativbeschluss zum Beschlussgegenstand zu erheben.** Ein nicht eindeutiges Beschlussergebnis ließe in diesem Fall die Wirksamkeit des in der Vergangenheit gefassten Negativbeschlusses unberührt.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

1) BGBl I 2012/27; s hierzu in diesem Heft bereits *Holzappel*, Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, immolex 2012, 198; *Marzi*, Rechtsfolgen der (Nicht-)Vorlage und der unterlassenen Aushändigung des Energieausweises nach dem EAVG 2012, immolex 2012, 206 und *Hüntler*, Was bedeuten die Kennwerte im neuen Energieausweis? immolex 2012, 202.

2) § 6 EAVG 2012.

3) § 7 Abs 2 EAVG 2012.

4) § 9 Abs 2 EAVG 2012.

5) BGBl I 2006/137.

6) BGBl I 2009/25.

7) Vgl hierzu bereits das „Forum Immobilientreuhänder“, immolex 2009, 128.

8) Vgl § 20 Abs 3 a iVm § 28 Abs 1 Z 10 WEG. Zumal in der Praxis eine solche Abbedingung regelmäßig durch Beschluss und nicht durch Vereinbarung erfolgt, wird im Folgenden aus Gründen der Vereinfachung nur mehr von dieser Beschlussvariante ausgegangen werden.

9) Vgl bereits *Holzappel*, aaO.

10) AaO.