



Mietrecht

Die österreichische Wohnbauförderung –
letzter Schritt in die „Verlängerung“?

Checkliste

Rückstellung des Bestandobjekts

Wohnbauförderung

Änderungsrechte des Wohnungseigentümers
im Kaufvertrag

Eigenmächtige Eingriffe eines
Wohnungseigentümers

Liegenschaftsrecht

Ersitzung durch Besitzmittler

Forum Immobilientreuhänder

Energieausweis – viel Lärm um nichts?

Energieausweis – viel Lärm um Nichts?

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 5 EAVG;
§ 1096 Abs 1
Satz 2 und 3
ABGB

Energieausweis;
Gewährleistung

Am 1. Jänner 2009 wird das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) ¹⁾ auch für jene Gebäude in Kraft treten, die aufgrund einer vor dem 1. 1. 2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden.²⁾ Ab diesem Datum werden somit – von den in § 4 EAVG vorgesehenen Ausnahmen abgesehen – **die entgeltlichen Veräußerungen sowie die Vermietungen und Verpachtungen aller Gebäude bzw einzelner räumlicher Nutzungsobjekte von den Bestimmungen des EAVG betroffen** sein.³⁾ Was sind nun die konkreten Rechtsfolgen des EAVG?

Rechtsfolgen der Nichtvorlage

Wird dem Käufer oder Bestandnehmer kein oder kein dem EAVG entsprechender (weil etwa bereits mehr als zehn Jahre alter) EA vorgelegt, so gilt gem § 5 EAVG „*zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart*“. Zumal der Gesetzgeber des EAVG von der noch im ME zum EAVG vorgesehenen Pönalisierung der Nichtvorlage des EA in Gestalt einer Verwaltungsstrafe und sonstigen Sanktionen Abstand genommen hat, besteht aus rein rechtlichen Gründen jedenfalls keine Notwendigkeit zur Vorlage eines EA.⁴⁾ Der Gesetzgeber knüpft an eine Nichtvorlage oder eine nicht dem EAVG entsprechende Vorlage lediglich Gewährleistungsfolgen (die außerhalb des KSchG grundsätzlich abdingbar sind).

Rechtsfolgen der Vorlage

Freilich darf nicht übersehen werden, dass auch eine dem EAVG entsprechende Vorlage des EA gewährleistungsrechtliche Folgen auslöst, zumal idR davon auszugehen sein wird, dass die im EA ausgewiesene Energieeffizienz als vertraglich bedungene Eigenschaft zu gelten hat. Während dies beim Verkauf (in dessen Rahmen gewährleistungsrechtlich ja lediglich auf den Zeitpunkt der Übergabe abgestellt wird)⁵⁾ zumindest dann den Verkäufer nicht weiters zu sorgen braucht, wenn der EA inhaltlich richtig ist (und damit die vertraglich bedungene Energieeffizienz zum Zeitpunkt der Übergabe auch tatsächlich besteht), sieht dies bei der „In-Bestand-Gabe“ schon ganz anders aus: Dem Bestandnehmer wird ja iSd bestandsrechtlichen Dauerschuldcharakters für die gesamte Dauer des Bestandverhältnisses in Gestalt des Zinsminderungsanspruchs gem § 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB ein (gem Satz 3 leg cit bei der Miete unbeweglicher Sachen jedenfalls auch außerhalb des KSchG zwingender!) Gewährleistungsanspruch eingeräumt, wenn „*das Bestandsstück [...] zum bedungenen Gebrauch nicht [mehr] taugt*“.

Resümee

Da sowohl die Nichtvorlage wie auch die Vorlage des EA gewährleistungsrechtliche Rechtsfolgen auslösen, und die Nichtvorlage keinerlei Sanktion für den Verkäufer bzw Bestandgeber nach sich zieht, **ist rechtlich gesehen nicht unbedingt und von vornherein der Vorlage des EA der Vorzug zu geben, sondern sind die jeweiligen Gewährleistungsfolgen abzuwägen:**

Dabei zeigt sich, dass die Vorlage des EA insb dann nicht unproblematisch ist, wenn sich ein Vermieter mit dem Ausweis einer sehr guten (und daher über dem „alters- und artgerechten“ Durchschnitt liegenden) Energieeffizienz des Gebäudes bzw Objekts (etwa nach einer thermisch-energetischen Sanierung) die gewährleistungsrechtliche Latte selbst besonders hoch legt, im Verlaufe der (uU unabsehbar langen) Bestanddauer sich aber die Energieeffizienz des Gebäudes durch dessen Alterung allmählich (wieder) verschlechtert. **Abzuwarten bleibt freilich, ob sich nicht dessen ungeachtet der EA als nachgefragtes und in weiterer Folge preisbestimmendes Kriterium auf dem Immobilienmarkt etablieren wird**, dessen Vorlage (insb bei einer ausgewiesenen sehr guten Energieeffizienz) Wettbewerbsvorteile und dessen Nichtvorlage vice versa entsprechende Wettbewerbsnachteile zur Folge haben wird. **Ob sich** aber unter letzterem Gesichtspunkt **der EA** trotz der fehlenden rechtlichen Effektivität des EAVG **auch wirklich durchsetzen wird, kann aus heutiger Sicht noch keinesfalls seriös abgeschätzt werden.**

Wohnrechtliche Umsetzung

Der Gesetzgeber hat es leider noch immer nicht (!) vermocht, das EAVG in den wohnrechtlichen Spezialgesetzen zu verankern.⁶⁾ Während sich daraus für den Anwendungsbereich des MRG und WGG keine allzu große Rechtsunsicherheit ergibt (eine Überwälzung der Kosten des EA auf die Mieter und Nutzungsberechtigten kommt zweifellos nicht in Betracht; letztlich fehlt nur die Klarstellung in § 20 Abs 1 Z 2 MRG und § 14 d Abs 1 WGG, dass diese Kosten aus der HMZ-Reserve bzw dem EVB bestritten werden können), ist die Not im WE ungleich größer: Im Hinblick auf die Vielzahl der in der Lit vertretenen Denkansätze (denen zufolge die Beschaffung des EA bspw entweder als Maßnahme der Verfügung, der ao Verwaltung oder der ordentlichen Verwaltung qualifiziert wird) ist zurzeit völlig unklar, ob und unter welchen Voraussetzungen ein EA von der Eigentümergemeinschaft zu besorgen ist oder es umgekehrt dem einzelnen veräußernden oder vermietenden WEer überlassen bleiben soll, sich um einen derartigen EA zu kümmern.

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

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) BGBl I 2006/137.

2) § 7 Abs 2 EAVG.

3) Zu den Motiven und Hintergründen für die Schaffung des EAVG und seinen Inhalten s bereits das „*Forum Immobilientreuhänder*“ in immo-lex 2007, 320.

4) Dies ungeachtet der Tatsache, dass das EAVG in seinem Langtitel und weiters in den §§ 1, 3, 4 und 6 von einer „*Pflicht*“ respektive „*Verpflichtung*“ zur Vorlage ausgeht, was insofern irreführend ist, als die Vorlage ja gerade **nicht** rechtlich erzwungen werden kann.

5) § 924 Satz 1 ABGB.

6) Siehe dazu immo-lex 2007, 320.