

Mietrecht

Erhaltung des Mietgegenstandes:
alles neu? Teil II

Haus- und Wohnungselektrik im Lichte
der WRN 2006 und der beiden
Klauselentscheidungen Teil II

Steuerrecht

Spekulationseinkünfte bei
Immobilien ab 2007

Mit Formular zur Berechnung
des Spekulationsgewinns

Maklerrecht

Schadenersatzpflicht des Maklers

Neu: Forum Immobilientreuhänder

Der Energieausweis im Wohnrecht

Der Energieausweis im Wohnrecht

CHRISTOPH KOTHBAUER

EAVG;
§ 20 MRG;
§ 20 WEG

Gebäude-RL;
Energieausweis;
HMZ-Abrechnung;
Verwalterpflichten

Seit 3. 1. 2003 ist die **Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. 12. 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden¹⁾ (Gebäude-RL)** in Kraft. Art 7 der Gebäude-RL verpflichtet die Mitgliedstaaten, in ihren Rechtsordnungen sicherzustellen, dass **beim Bau, beim Verkauf bzw Tausch und bei der In-Bestand-Gabe** (Vermietung, Verpachtung, Leasing) **von Gebäuden** dem Eigentümer bzw dem potenziellen Käufer oder Mieter ein **Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz** vorgelegt wird, wobei die Gültigkeitsdauer des Energieausweises zehn Jahre nicht überschreiten darf.

Auf dieser Grundlage hat der Gesetzgeber die zivilrechtlichen Inhalte²⁾ des Art 7 der Gebäude-RL in Gestalt des **Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG)³⁾** umgesetzt. Der **Verkäufer bzw Bestandgeber** hat nach dem EAVG seinem Vertragspartner bis spätestens zur Abgabe dessen Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt **höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen** und diesen bei Vertragsabschluss auszuhändigen (§ 3 Abs 1 EAVG).

IS einer schonenden Umsetzung der Gebäude-RL wird im EAVG der – kostengünstigere – **gebäudebezogene Ansatz** verfolgt: Wird der Vertrag über eine einzelne Nutzungseinheit des Gebäudes geschlossen, so soll auch die Vorlage bzw Aushändigung eines Ausweises über eine vergleichbare Nutzungseinheit im selben Gebäude oder überhaupt ein Ausweis über das gesamte Gebäude genügen (§ 3 Abs 2 EAVG). **Ausnahmen** von der Vorlagepflicht sind für jene Gebäudekategorien vorgesehen, für die nach den jeweils anwendbaren landes- und bundesgesetzlichen technischen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss (§ 4 EAVG). Wird der erforderliche Energieausweis nicht, verspätet oder sonst entgegen den Bestimmungen des EAVG vorgelegt, so gilt zwingend (§ 6 EAVG) zumindest eine dem Alter des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart (§ 5 EAVG).

Das EAVG sieht für neue Gebäude ein Inkrafttreten des Gesetzes zu jenem Zeitpunkt vor, in dem in allen Bundesländern die technischen Normen über den Energieausweis in Kraft stehen; ungeachtet dessen tritt aber das EAVG **spätestens am 1. 1. 2008 in Kraft** (§ 7 Abs 1 EAVG). Für **Gebäude, die aufgrund einer vor dem 1. 1. 2006 erteilten Baubewilligung errichtet** wurden, wird das EAVG jedoch erst **ab 1. 1. 2009** gelten (§ 7 Abs 2 EAVG).

Für die (Verwaltungs-)Praxis ist zweifellos die Frage der **Verantwortlichkeit und Kostentragung für den Energieausweis** von großer Wichtigkeit. Im Interesse klarer Regelungen im MRG und WEG liegt ein Entwurf des BMJ vor, der sich vorrangig einer Novelle der ZPO (genauer: der Harmonisierung des bestandsrechtlichen Mandatsverfahrens mit § 33 MRG) widmet, daneben aber auch die Einbettung des Energieausweises ins Wohnrecht beabsichtigt.

Einer Ankündigung des Gesetzgebers im Zuge der Schaffung des EAVG folgend **sollen nun die Kosten für den Energieausweis in die HMZ-Ausgabenpositionen des § 20 Abs 1 Z 2 MRG aufgenommen** wer-

den. Die vorgesehene Regelung scheint durchaus sachgerecht zu sein: Eine Einordnung der Kosten in den BK-Katalog des § 21 MRG wäre wohl nicht wirklich als systemkonform anzusehen, und mit der vorgeschlagenen Regelung ist immerhin gesichert, dass der Vermieter die Kosten aus der HMZ-Reserve bestreiten darf und dafür nicht eigene Mittel aufbringen muss.

Im Bereich des **WEG** soll die Erstellung des Energieausweises **in § 20 WEG** zu einer **dispositiven Verwalterpflicht** ausgestaltet werden: Der Verwalter soll nach dem Entwurf dafür zu sorgen haben, dass ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis vorhanden ist und jedem WEer auf Anfrage eine Ausfertigung desselben zur Verfügung gestellt wird, **soweit nicht anderes (einstimmig) vereinbart oder (mehrheitlich) beschlossen wird**. Aus Verwaltersicht ist es zweifellos vorteilhaft, eine klare Handlungsanleitung vorzufinden und nicht – wie in den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung – im Zweifel selbst entscheiden zu müssen, ob nun die Erstellung eines Energieausweises im Interesse der (welcher? aller?) Wohnungseigentümer gelegen ist. Dem Vernehmen nach wurde bereits im Hinblick auf die Eigenschaft des Energieausweises als Vorbereitungshandlung für Verfügungsakte des/der Eigentümer(s) nach § 828 ABGB die Forderung erhoben, nur die Möglichkeit einer einstimmigen Abstandnahme vom auf Gemeinschaftskosten zu erstellenden Energieausweis vorzusehen. Dabei wird aber mE übersehen, dass – wenn man nun den Energieausweis dem Bereich der Verfügung zuordnet – ja die Verfügung selbst und nicht deren Verhinderung der Einstimmigkeit bedarf. Man müsste daher, dieser Argumentation folgend, konsequenterweise gerade das Gegenteil fordern, nämlich dass ein Energieausweis schon dann nicht mehr auf Gemeinschaftskosten erstellt werden darf, wenn sich bloß ein einziger WEer dagegen ausspricht! Dass dies aber kein glücklicher, weil sofort zu totem Recht mutierender Einbau des Energieausweises ins WE-Recht wäre, liegt auf der Hand. Es spricht daher in der Tat einiges dafür, die Erstellung des Energieausweises, wie vorgesehen, zu einer bereits gegenüber einer Mehrheitsentscheidung nachgiebigen Verwalterpflicht sui generis auszugestalten. § 30 Abs 2 WEG sollte dabei einen ausreichenden Minderheitenschutz gegen unbillige Mehrheitsbeschlüsse vermitteln. Grundsätzlich müsste es aber von der Minderheit respektiert werden, wenn sich die Mehrheit, die in absehbarer Zeit weder veräußern noch vermieten will, gegen einen Energieausweis auf Gemeinschaftskosten ausspricht.

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

Kontakt: E-Mail: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) RL 2002/91/EG.

2) Die technische Regelung des Energieausweises (Berechnungsmethode, Inhalt, Verfahren zur Ausstellung) ist lt Gutachten des Verfassungsdienstes eine Annexamaterie zum Baurecht und hat daher primär auf der Grundlage des Kompetenztatbestandes des Art 15 Abs 1 B-VG auf Länderebene zu erfolgen.

3) BGBl I 2006/137.