

An das  
Bundesministerium für Justiz  
Museumstr. 7  
1070 Wien

**GZ BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011**

Wien, am 27.9.2011  
GZ: 512/11; smp

**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);**

**Begutachtungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 6. Mai 2011, bei der Österreichischen Notariatskammer am 4. August 2011 eingelangt, hat das Bundesministerium für Justiz den 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) übersendet und ersucht, dazu bis 30. September 2011 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Österreichische Notariatskammer bedankt sich für die Möglichkeit einer Äußerung zum vorliegenden Entwurf und erlaubt sich, nachstehende

### **Stellungnahme**

abzugeben:

Der vorliegende Entwurf des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012 soll die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.5.2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden umsetzen. Das österreichische Notariat unterstützt selbstverständlich dieses Ziel und die Intentionen der genannten Richtlinie.



Das österreichische Notariat hat allerdings Bedenken, dass die im Gesetz vorgesehene Androhung von relativ hohen Verwaltungsstrafen ein taugliches Mittel ist, um die Energieeffizienz österreichischer Gebäude zu erhöhen. Insbesondere die in § 9 Abs 1 des vorliegenden Entwurfes vorgesehene Strafdrohung bei Verstößen gegen § 3 erscheint problematisch: Bei der hohen Anzahl von Immobilien, die im Internet oder in anderen Medien zum Verkauf oder zur Vermietung angeboten werden, scheint es faktisch fast unmöglich, dass für all diese Immobilien mit 1. Jänner 2012 die Energieeffizienzklasse festgestellt werden kann. Die bei Einführung des derzeit geltenden Energieausweis-Vorlage-Gesetzes geäußerten Bedenken gegen die Verhängung von Verwaltungsstrafen als überschießendes Instrument sind auch jetzt anzuführen.

Weiters erlaubt sich die Österreichische Notariatskammer darauf hinzuweisen, dass in der zugrunde liegenden Richtlinie mehrmals darauf hingewiesen wird, dass bei bestehenden Gebäuden nur dann Maßnahmen ergriffen werden sollen, „sofern dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist“ (z.B. Art 7 der Richtlinie). Dieser Gedanke findet sich im vorliegenden Gesetzesentwurf nicht wieder.

Zu den zivilrechtlichen Bestimmungen des Gesetzes erlaubt sich die Österreichische Notariatskammer wie folgt Stellung zu nehmen:

Die in § 6 normierte Fiktion, dass bei Aushändigung eines Energieausweises die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz als bedungene Eigenschaft im Sinne des § 922 Abs 1 ABGB gilt, scheint äußerst problematisch. Damit wäre nämlich der bislang (außerhalb des KSchG) mögliche gänzliche Haftungsausschluss für Sachmängelhaftung unmöglich. Dies führt zum Ergebnis, dass den Verkäufer eine Sachmängelhaftung trifft, wenn die im Energieausweis angeführte Gesamtenergieeffizienz fälschlicherweise zu hoch angegeben wurde. Den Verkäufer (Vermieter) würde daher eine verschuldensunabhängige Gewährleistungshaftung für ein Fehlverhalten des Ausstellers des Energieausweises treffen.

Diese Verlagerung der Haftung für die Richtigkeit des Energieausweises auf den Verkäufer (Vermieter) scheint insbesondere in den Fällen problematisch, in denen der Verkäufer (Vermieter) mit dem Aussteller des Energieausweises in keinerlei Vertragsverhältnis steht (z.B. in Fällen, in denen Energieausweise von vergleichbaren Gebäuden ausgegeben werden). Falls der Verkäufer (Vermieter) vom Käufer wegen des fehlerhaften Energieausweises in Anspruch genommen wird, müsste er sich am Aussteller des Energieausweises regressieren, was mangels Vertragsverhältnis nicht ganz einfach ist.

Aus zivilrechtlicher Sicht ist es für den Verkäufer (Vermieter) fast sicherer, den Energieausweis nicht zu übergeben, weil dann eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt. Er würde sich dann das Haftungsrisiko für einen falschen Energieausweis samt Regress ersparen.

Das Verhältnis zwischen § 6 und § 7 Abs 1 des vorliegenden Entwurfes scheint sohin nicht sachgerecht zu sein.

Die Anordnung des § 7 Abs 2 des Entwurfes dürfte dagegen ein tauglicheres Druckmittel sein, um den Verkäufer (Vermieter) zur Aushändigung eines Energieausweises zu bewegen.

Die Österreichische Notariatskammer steht für Beratungen zum vorliegenden Entwurf selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Mit vorzüglicher Hochachtung



Univ.-Doz. Mag. DDr. Ludwig Bittner  
(Präsident)