

Mieterschutzverband Österreichs

Bundesleitung

1070 Wien, Döblergasse 2
Tel.: 01/ 523 23 15 und 523 04 13
Fax: 01/ 523 04139
office@mieterschutzwien.at
ZVR 239963599

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

per E-Mail team.z@bmj.gv.at
sowie begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

29.09.2011

Betrifft: BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

Ministerialentwurf 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)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Mieterschutzverband Österreichs bedankt sich für die Einräumung der Möglichkeit einer Stellungnahme.

Zu § 4:

Problematisch erachten wir in § 4 Abs. 2 und 3, dass die Möglichkeit eingeräumt wird, einen Energieausweis eines vergleichbaren Nutzungsobjektes vorzulegen. Solcherart werden die Daten unseres Erachtens verwässert. Da die mit diesem Gesetz umzusetzende EU-Richtlinie 2010/31/EU nur Mindestanforderungen enthält, würde nichts dagegen sprechen, hier einen besseren Standard zu schaffen.

Aber nicht einmal die Mindestanforderungen, die die EU-Richtlinie in Art. 11 Abs. 6b und Abs. 7 enthält, werden in § 4 Abs. 2 und 3 erfüllt. Es ist, anders als in der EU-Richtlinie, nicht definiert, was als „vergleichbares Nutzungsobjekt“ zu bewerten ist. Zumindest eine gleichlautende Textierung wie in Art. 11 Abs. 6b und Abs. 7 der EU-Richtlinie wäre im geplanten Gesetz zu verankern.

Gleichzeitig bedeutet die vorgesehene Möglichkeit, einen Energieausweis eines vergleichbaren Objektes heranziehen zu dürfen, aber auch, dass EigentümerInnen, die nur ein Nutzungsobjekt besitzen (z.B. WohnungseigentümerInnen oder EinfamilienhausbesitzerInnen, die ihre Wohnung/ ihr Haus vermieten oder verkaufen), gegenüber EigentümerInnen, die mehrere Objekte besitzen, einen finanziellen Nachteil erleiden. BesitzerInnen einer einzelnen Wohnung oder eines Einfamilienhauses müssen jedenfalls einen Energieausweis für diese Wohnung/ dieses Haus erstellen lassen (wie sollten sie denn an den Energieausweis eines vergleichbaren Objektes überhaupt gelangen?), BesitzerInnen mehrerer Objekte können kostensparend einen einzigen Energieausweis für mehrere Objekte verwenden. Die diesbezügliche Regelung erscheint daher auch verfassungsrechtlich bedenklich.

Zu § 7:

§ 7 sollte insofern erweitert werden, als BestandnehmerInnen oder KäuferInnen auch die Möglichkeit eingeräumt wird, auf Kosten der VermieterInnen oder VerkäuferInnen einen Energieausweis einzuholen, wenn ihnen diese einen Energieausweis gar nicht vorgelegt haben. Aus dem Gesetzestext geht nur hervor, dass BestandnehmerInnen oder KäuferInnen auf Kosten der BestandgeberInnen oder VerkäuferInnen den Energieausweis einholen können, wenn ihnen keine Kopie ausgehändigt wird.

Zu den Strafbestimmungen:

Hinsichtlich der geplanten Verwaltungsstrafbestimmungen geben wir zu bedenken, dass keinerlei Differenzierung zwischen privaten und gewerblichen VermieterInnen, VerkäuferInnen und MaklerInnen gemacht wird. Eine Differenzierung scheint jedoch sachgerecht. Es ist nicht sachgerecht, dass jemand, der ein Zimmer seiner Wohnung untervermietet der gleichen Strafdrohung ausgesetzt ist wie ein gewerblicher Bauträger.

Überdies wäre zu überdenken, ob das Ziel der EU-Richtlinie, das ja grundsätzlich in einer Steigerung der Energieeffizienz und der Schaffung von Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs liegt, durch die geplanten Verwaltungsstrafen befördert wird.

In Artikel 27 der EU-Richtlinie ist festgehalten, dass zur Durchsetzung erforderliche Maßnahmen zu setzen sind und dass die Sanktionen wirksam, verhältnismäßig und abschreckend sein sollen.

Die Notwendigkeit von Verwaltungsstrafen wird von der EU-Richtlinie nicht vorgeschrieben.

Effizienter als die Einführung von Verwaltungsstrafen scheint die Sanktion des § 7, wonach VermieterInnen und VerkäuferInnen mit dem Ersatz der Kosten der Einholung des Energieausweises durch BestandnehmerInnen oder KäuferInnen rechnen müssen. Diese Sanktion ist punktgenau auf die sachliche Erfüllung des Ziels der EU-Richtlinie zugeschnitten.

Bei Einführung von Verwaltungsstrafen ist jedoch zu befürchten, dass VerkäuferInnen oder BestandgeberInnen sich in einem Zivilverfahren auf Erstattung des Kostenersatzes heftig zur Wehr setzen würden, da sie bei Verlust des Verfahrens gleichzeitig mit der Verhängung der Verwaltungsstrafe rechnen müssten. Dies würde die Durchsetzung der Rechte der BestandnehmerInnen oder KäuferInnen erschweren statt erleichtern.

Mit freundlichen Grüßen,
Mieterschutzverband Österreichs
(i.A. Mag. Renate Schmoll)