

Bundesministerium für Justiz  
1060 Wien

per E-Mail: team.z@bmj.gv.at

Abteilung für Rechtspolitik  
Wiedner Hauptstraße 63 | Postfach 195  
1045 Wien  
T +43 (0)5 90 900DW | F +43 (0)5 90 900243  
E rp@wko.at  
W <http://www.wko.at/rp>

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
BMJ-Z7.111/0003-I-2/2011

Unser Zeichen, Sachbearbeiter  
Rp 780/11/PE/ZI  
Mag. Elke Peck

Durchwahl  
4298

Datum  
22.09.2011

**Stellungnahme zum Entwurf des 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,

die Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) bedankt sich für die Übermittlung des Begutachtungsentwurfes und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Der vorliegende Entwurf des EAVG 2012 stellt nicht nur die Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU (Gebäuderichtlinie) dar, sondern geht mit überschießenden Regelungen darüber hinaus. Um jedoch das Instrument des Energieausweises praktikabel zu machen und die Akzeptanz und das Bewusstsein in der Bevölkerung zu stärken, sollte ein schlankes und effektives Gesetz angestrebt werden, anstatt über die gemeinschaftsrechtlichen Vorgaben hinauszuschießen.

Zu den einzelnen Bestimmungen im Detail:

**§ 3 Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien:**

Es ist nicht klar festgelegt, in welcher Form die Energieeffizienzklasse angegeben werden muss. Es muss jedenfalls festgelegt werden, dass die farbige Skala des Energieausweises **nicht** in die Inserate aufgenommen werden muss, da dies die Inserate massiv verteuern würde.

**§ 4 Abs 3:**

Zu § 4 Abs 3 („Wird ein Einfamilienhaus verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandgeber die Verpflichtung nach Abs. 1 durch Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Hauses oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und Energieeffizienz erfüllen.“) ist festzustellen, dass ein „Vergleich“ selbst von zur Energieausweis-Erstellung befugten Unternehmen unseres Erachtens unzuverlässig ist. Die generelle Zulässigkeit eines Ausweises „über ein vergleichbares Gebäude“ führt den Energieausweis ad absurdum, da die Energiekennzahl bzw Gesamtenergieeffizienz von einer Vielzahl von Details abhängt (Ausrichtung, Bauteile, Fensterqualität, Heizung), die in der Regel nie mit einem anderen Gebäude übereinstimmen und die in Summe auch nicht wirklich abgeschätzt werden können. Art

11 Abs 7 der RL sieht vor, dass die Ähnlichkeit vom Sachverständigen, der den Energieausweis ausstellt, garantiert wird. Diese Einschränkung darf im § 4 Abs 3 zumindest nicht fehlen.

#### **§ 5, Ausnahmen:**

Eine Ausnahme für kurzfristige Vermietungen, wie sie im Tourismus üblich sind (zB die Vermietung von Zimmern oder Ferienwohnungen), ist derzeit nur in den Erläuternden Bemerkungen enthalten. Diese Ausnahme sollte explizit in „§ 5 Ausnahmen“ aufgenommen werden, um hier Klarheit zu schaffen und eventuellen Missverständnissen vorzubeugen.

Auch fällt auf, dass die im Begutachtungsentwurf aufgenommenen Ausnahmen enger gefasst sind als dies in der Richtlinie 2010/31/EU in Art 4 Abs 2 vorgesehen ist. Die in der Richtlinie vorgesehenen Ausnahmen sollten jedenfalls ausgeschöpft werden. Auffallend ist auch, dass die Ausnahme für historische Gebäude nicht übernommen wurde.

#### **§ 6, Rechtsfolge der Ausweisvorlage:**

Wir erachten es als höchst problematisch, die im ausgehändigten Energieausweis angegebene Gesamtenergieeffizienz explizit als bedungene Eigenschaft gem. § 922 Abs 1 ABGB zu determinieren. Die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes wird von vielen unterschiedlichen Faktoren beeinflusst, die nicht ausschließlich auf die Qualität des Gebäudes zurückzuführen sind; vor allem das individuelle Nutzungsverhalten der Bewohner hat geradezu entscheidenden Anteil, wie viel Energie für ein Gebäude gebraucht wird.

Durch individuelles Nutzungsverhalten und durch Abnutzung des Gebäudes (zB Isolierung von Fenstern und Türen) können sich also durchaus gravierende Verschiebungen im Energieverbrauch und im Heizwärmebedarf ergeben.

Insbesondere bei Miete und Pacht als Dauerschuldverhältnisse ergeben sich dadurch massive Probleme. In der Regel wird mit der Zeit die Energieeffizienz abnehmen, die Isolierwirkung von Fenstern etwa wird nachlassen, ohne dass sofort eine dem Vermieter obliegende Erhaltungspflicht (ernster Schaden bzw. erforderliche Erhaltung der Außenhaut) vorliegt. Jedenfalls wird aber damit der „bedungene Gebrauch“ gemäß § 1096 ABGB nicht mehr (voll) gegeben sein. Dann stünden jedem Mieter mit abnehmender Effizienz zwingend Gewährleistungsrechte in Form von Mietzinsminderungsansprüchen zu, die im Grunde nach untragbar sind.

Besonders prekär ist die Sachlage bei Vermietung oder Verkauf eines Objektes, wenn etwa ein sieben bis neun Jahre alter Energieausweis vorgelegt wird. Die darin angegebene (alte) Energieeffizienz wird dann nicht mehr der bei Vertragsabschluss tatsächlich vorhandenen entsprechen, gilt aber als gewährleistungsrechtlich bedungen, sodass dem Mieter bzw. dem Käufer unabdingbare Gewährleistungsrechte (in welcher Höhe??) zustehen würde.

Hinweisen möchten wir auch auf den Umstand, dass die in einem korrekt berechneten Energieausweis errechnete Gesamtenergieeffizienz nicht zuletzt aufgrund von in den Berechnungsvorschriften vorgesehenen Näherungen nie exakt mit der Realität übereinstimmen kann. Dies trifft insbesondere auf den „Endenergiebedarf“ zu. In Vortragsreihen wird (von hochrangigen Experten/Ländervertretern) darauf hingewiesen, dass man mit einer Näherung beim Endenergiebedarf von +/- 20 % bereits zufrieden ist. Ob ein Wert, welcher mit einer derartigen Unsicherheit behaftet ist, zu einer bedungenen Eigenschaft des Gebäudes gemacht werden kann, ist daher fraglich.

Betonen möchten wir in diesem Zusammenhang auch noch, dass nach Erwägungsgrund 22 der RL 2010/31/EU Sinn und Zweck des Energieausweises in der Information des potentiellen Käufers bzw. Mieters über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes liegt. Erreicht werden kann das nur mit entsprechender Information des potentiellen Käufers bzw. Mieters vor Vertragsabschluss.

Wir lehnen daher die Regelung des § 6 daher als überschießend und unverhältnismäßig ab.

**§ 7, Rechtsfolge unterlassener Vorlage oder Aushändigung:**

Die Regelung des Abs 1, wonach bei Nichtvorlage des Energieausweises gemäß § 4 etwas vermutet wird, was jedoch bereits (eventuell dem entgegenstehend) in einem Energieausweis enthalten ist, geht über die Richtlinie hinaus. Die Rechtsfolge des Abs 2 bei nicht erfolgter Aushändigung des Energieausweises sollte hier ausreichen. § 7 Abs 1 geht weit über die Richtlinie hinaus und sollte unseres Erachtens als überschießende Regelung gestrichen werden. Die Rechtsfolgen des § 7 Abs 2 schützen den Mieter bzw Käufer völlig ausreichend.

§ 7 Abs 2 sieht ua vor, dass der Käufer oder Bestandnehmer die Kosten für den selbsteingeholten Energieausweis vom Verkäufer bzw Bestandgeber einfordern kann. Wir ersuchen hier die Kosten auf „angemessene Kosten“ einzuschränken, um einen eventuellen Missbrauch dieser Regelung vorzubeugen. Auch sollte eine Befristung hinsichtlich der Geltendmachung dieser Kosten eingeräumt werden, da ansonsten noch Jahre nach Abschluss des Vertrages Ersatzforderungen gestellt werden könnten.

**§ 9, Strafbestimmungen:**

Die Strafbestimmungen des § 9 sind sowohl was den Inhalt als auch die Höhe betrifft überschießend.

§ 7 gewährt ohnehin dem Käufer bzw Bestandnehmer die Möglichkeit, durch gerichtliche Geltendmachung oder Kostenersatz einen Energieausweis zu erlangen.

Eine Verwaltungsstrafe ist daher in diesem Fall aufgrund der zivilrechtlichen Durchsetzungsmöglichkeit nicht erforderlich und stellt insofern auch eine Übererfüllung der Richtlinie dar.

Hinsichtlich der für den Bereich von Immobilieninseraten vorgesehenen Verwaltungsstrafe möchten wir darauf hinweisen, dass in Art 12 Abs 4 der Richtlinie 2010/31/EU nur verlangt wird, dass beim Verkauf oder bei der Vermietung von Gebäuden, für die ein Energieausweis bereits vorliegt, eine solche Angabe in der Verkaufs- bzw der Vermietungsanzeige gemacht werden muss.

Der Begutachtungsentwurf enthält diese Einschränkung jedoch nicht, sodass gemäß § 3 auch dann die Energieeffizienzklasse anzugeben wäre, wenn noch kein Energieausweis besteht.

Die Strafhöhe ist für den Bereich der Immobilienanzeigen übermäßig hoch angesetzt.

**§ 10, Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen:**

Die Richtlinie sieht als spätest möglichen Zeitpunkt für die Anwendung der Vorschriften den 9. Jänner 2013 vor. Angesichts des bevorstehenden Änderungsbedarfs in der Branche sollte der Zeitpunkt des Inkrafttretens des EAVG nicht vor dem 1. Jänner 2013 festgesetzt werden.

Gleichzeitig wird per E-Mail eine Ausfertigung der Stellungnahme der Wirtschaftskammer Österreich dem Präsidium des Nationalrats übermittelt.



Freundliche Grüße

Dr. Christoph Leitl  
Präsident



Mag. Anna Maria Hochhauser  
Generalsekretärin