

UMWELTÖKONOMIE UND ENERGIE

Abteilung V/10



lebensministerium.at

An das
Bundesministerium für Justiz

Museumstrasse 7
1070 Wien

Wien, am 28.09.2011

Ihr Zeichen/Ihre Geschäftszahl
Ihre Nachricht vom

4.8.2011

Unsere Geschäftszahl

BMLFUW-
UW.1.4.14/0038-
V/10/2011

Sachbearbeiter(in)/Klappe

Spitaler / 1320

Betrifft: Stellungnahme des BMLFUW zum 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!

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft nimmt zum Ministerialentwurf für ein Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 wie folgt Stellung:

Grundlegende Anmerkungen

Angesichts der dringenden Notwendigkeit, geeignete Rahmenbedingungen für eine Forcierung der Energieeffizienz und für eine Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen zu schaffen, ist am gegenständlichen Entwurf zu begrüßen, dass die Energieeffizienzklasse Bestandteil der kommunizierten Eigenschaften eines Gebäudes bzw. einer Nutzungseinheit in allen Immobilienanzeigen werden soll. Auch wenn die Energieeffizienz von Gebäuden bei den meisten NachfragerInnen nicht zu den wichtigsten Kriterien bei der Wahl einer Immobilie zum Kauf, zur Miete oder Pacht zählt, so ist zu erwarten, dass dieses Kriterium zukünftig mit zum Vergleich herangezogen wird, bzw. eine „schlechte“ Effizienzklasse sich negativ auf die Bewertung einer Immobilie durch die möglichen KundInnen auswirken wird. Ein Impuls zu thermisch-energetischen Sanierungen und energetisch ambitionierten Neubauten ist zu erwarten.



Weiters ist aus der Sicht des BMLFUW positiv, dass bundes- und landesrechtliche Ausnahmebestimmungen wegfallen sollen, das EAVG zukünftig bundesweit einheitlich Gültigkeit haben wird, und der Energieausweis nicht nur vorgelegt, sondern auch ausgehändigt werden muss.

Es wäre allerdings die Haftung der den Energieausweis erstellenden Person im Rahmen der Rechtsfolge der Ausweisvorlage sicherzustellen. Die Haftung soll nicht bei dem/der Auftraggeber/in für die Erstellung des Energieausweises liegen, da diese/r in der Regel nicht über die notwendigen Kompetenzen zur Beurteilung der Qualität des ausgestellten Energieausweises verfügt.

Weiters sind im gegenständlichen Entwurf für ein EAVG 2012 keine Übergangsfristen vorgesehen. Diese scheinen aus Sicht des BMLFUW sinnvoll, da die Erstellung eines Energieausweises aufgrund der derzeit geltenden Regelung häufig unterbleibt. Dadurch könnte es zumindest vorübergehend zu einer schwer zu bewältigenden Nachfrage nach der Erstellung von Energieausweisen kommen.

Schließlich ist aus ho. Sicht nicht nachvollziehbar, dass für Einfamilienhäuser die gesetzlichen Verpflichtungen durch die Möglichkeit der Vorlage des Energieausweises eines Vergleichsobjektes weniger streng als bei großvolumigen Wohngebäuden vorgesehen werden sollen. Das lässt die Klärung der oben angesprochenen Haftungsfrage umso dringlicher erscheinen.

Stellungnahme zu einzelnen Paragrafen

§3: Die Ausweisung der Energieeffizienzklasse bei Immobilienanzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien ist zweifellos eine Maßnahme, um dem Energieausweis auch als Orientierungsinstrument auf dem Markt zu breiterer Wirkung zu verhelfen. In diesem Sinn wird angeregt, auch die Immobilienanzeigen in Auslagen von Banken, Hausverwaltungen und Maklern explizit dieser Verpflichtung zu unterwerfen.

Im Hinblick darauf, dass gemäß Richtlinie 2010/31/EU ein Indikator für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden auszuweisen ist, wäre jedenfalls sicher zu stellen, dass in Immobilienanzeigen ein dementsprechender Indikator ausgewiesen wird, was durch einen Verweis auf den Heizwärmebedarf (HWB) nicht gegeben wäre (da dieser im Wesentlichen nur die Qualität der Gebäudehülle beschreibt – was speziell bei Nicht-Wohngebäuden zu groben Verzerrungen führen kann).

§ 4 (3): Die Möglichkeit der Vorlage und Aushändigung des Ausweises eines „vergleichbaren Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und Energieeffizienz“ lässt Interpretationsspielraum. Die Haftungsfrage für den vorgelegten Energieausweis muss unbedingt geklärt sein.

§ 5 (2): Die Ausnahmebestimmung „niedriger Energiebedarf“ wird im Gesetz nicht definiert. Es ist zu definieren, was darunter zu verstehen ist.

§ 5 (3): Es wird nicht definiert, wie der voraussichtliche Energiebedarf von max. einem Viertel des Energiebedarfs bei ganzjähriger Nutzung nachzuweisen ist.

§ 6: Da die angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB gilt, ist die Klärung der Haftung für die Angaben aus dem Energieausweis unbedingt notwendig.

§ 7 (2): Die Formulierung „nach Vertragsabschluss“ ist zeitlich unpräzise. Es ist die Frage zu klären, bis zu welchem Zeitpunkt der Energieausweis vorgelegt werden muss. Es sollte die gleiche Formulierung wie in §7(1) gewählt werden. Diese könnte im Kontext von § 7 (2) lauten: „Wird dem Käufer oder Bestandsnehmer entgegen §4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis ausgehändigt...“


§ 9: Die Strafbestimmungen erscheinen der Höhe nach angemessen und stellen eine wesentliche Bestimmung dar, um Vollzugsdefizite in der Praxis der letzten Jahre zu beheben. Wesentlich ist, dass auch ImmobilienmaklerInnen als zentrale AkteurInnen in diese Bestimmung einbezogen wurden.

§ 10 (1): Eine Übergangsfrist ist zu erwägen, um die Erstellung der möglicherweise großen Zahl an Energieausweisen zu gewährleisten.

Mit dem abschließenden Ersuchen, auf gendergerechte Formulierungen Bedacht zu nehmen, danken für die Beachtung unserer Stellungnahme.

Für den Bundesminister:
Dr.ⁱⁿ Martina Schuster

Elektronisch gefertigt.

Signaturwert	wOBLbfbCZkN/T0nb/kF1bVqOqYtnVVVehqPzn+mil+FIEn1JgmPNeXzuW1OjV+jFoa KTfQDBjYgsBduvO98jvrOXseZFJqbc9UE2RTQ4oh7htge7WDQgvjdwHlyJLqjHux8GW tKolhmyIjJVZ1KEHxIAFslwdsI+916kQZqRis=	
	Unterzeichner	serialNumber=579515843327,CN=BMLFUW,O=BMLFUW / Lebensministerium,C=AT
	Datum/Zeit-UTC	2011-09-29T12:24:55+02:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate- light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	541402
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://www.bmlfuw.gv.at/amtssignatur	