

**REPUBLIK ÖSTERREICH**  
**BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ**

BMJ-B7.111/0029-I 7/2005

An das  
Präsidium des Nationalrats  
Parlament  
1017 WienMuseumstraße 7  
1070 WienBriefanschrift  
1016 Wien, Postfach 63e-mail  
kzl.b@bmj.gv.atTelefon .                      Telefax  
(01) 52152-0\*                (01) 52152 2829Sachbearbeiter(in): Mag. Katharina Popp  
\*Durchwahl:                2115

**Betrifft:** Entwurf eines Bundesgesetzes über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAV-G)  
Begutachtungsverfahren

Das Bundesministerium für Justiz beehrt sich, den Entwurf eines Energieausweis-Vorlage-Gesetzes samt Erläuterungen in 25-facher Ausfertigung mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme zu übersenden.

Die im Begutachtungsverfahren befassten Stellen wurden um Stellungnahme bis

**29. Juli 2005**

ersucht.

Es darf darauf hingewiesen werden, dass der Gesetzesentwurf auch auf der Website des Bundesministeriums für Justiz ([www.bmj.gv.at](http://www.bmj.gv.at)) zur Einsicht und zum Download bereitsteht.

17. Juni 2005  
Für die Bundesministerin:  
Dr. Gerhard Hopf

Elektronisch gefertigt



---

# **BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ**

---

## **Energieausweis-Vorlage-Gesetz**

**BMJ-B7.111/0029-I.7/2005**



**Entwurf eines Bundesgesetzes  
über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises  
beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden  
(Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAV-G)**

## E n t w u r f

### **Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAV-G)**

Der Nationalrat hat beschlossen:

#### **Inhalt**

§ 1. Dieses Bundesgesetz regelt die Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers, beim Verkauf oder der In-Bestand-Gabe von Gebäuden dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen.

#### **Begriffsbestimmungen**

§ 2. In diesem Bundesgesetz bezeichnet der Ausdruck

1. „Gebäude“ eine Konstruktion mit Dach und Wänden, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie konditioniert wird, und zwar sowohl das Gebäude als Ganzes als auch solche Gebäudeteile, die als eigene Nutzungseinheiten ausgestaltet sind;
2. „Nutzungseinheit“ eine Wohnung, Geschäftsräumlichkeit oder sonstige selbständige Räumlichkeit;
3. „Energieausweis“ oder „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ den den jeweils anwendbaren, der Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABI Nr. L 1 vom 4. Jänner 2003, S. 65, dienenden bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften entsprechenden Ausweis, der die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes angibt;
4. „Verkauf“ auch einen Vertrag über den Erwerb des Eigentums an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude;
5. „In-Bestand-Gabe“ auch einen Vertrag über den Erwerb eines Bestandrechts an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude.

#### **Unwirksame Vereinbarungen**

§ 3. Soweit Vereinbarungen zum Nachteil des Käufers oder Bestandnehmers von den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes abweichen, sind sie unwirksam.

#### **Vorlagepflicht**

§ 4. (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen.

(2) Beim Verkauf oder der In-Bestand-Gabe einer Nutzungseinheit ist es ausreichend, wenn ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz entweder dieser oder einer vergleichbaren Nutzungseinheit im selben Gebäude oder ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes vorgelegt und, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, ausgehändigt wird.

### **Ausnahmen**

§ 5. Beim Verkauf und der In-Bestand-Gabe von Gebäuden folgender Arten besteht keine Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen:

1. Gebäude, die für religiöse Zwecke genutzt werden;
2. provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren;
3. frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>;
4. sonstige Gebäude, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss.

### **Gewährleistung**

§ 6. (1) Wird der Energieausweis rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedingene Eigenschaft (§ 922 Abs. 1 ABGB).

(2) Wird der Energieausweis entgegen § 4 nicht rechtzeitig vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter des Gebäudes entsprechende gute Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

### **Strafbestimmung**

§ 7. Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.

### **In-Kraft-Treten**

§ 8. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 2006 in Kraft.

(2) Auf den Verkauf und die In-Bestand-Gabe von Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 1. Jänner 2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, ist dieses Bundesgesetz ab 1. Jänner 2009 anzuwenden.

### **Vollzug**

§ 9. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist die Bundesministerin für Justiz betraut.

### **Hinweis auf Umsetzung**

§ 10. Dieses Bundesgesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 1 vom 4. Jänner 2003, S. 65.



## VORBLATT

### Problem

Die Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist bis 4. Jänner 2006 in das österreichische Recht umzusetzen. Art. 7 der Richtlinie ist zivilrechtlicher Natur; er verpflichtet die Mitgliedstaaten sicherzustellen, dass beim Verkauf und bei der Vermietung von Gebäuden dem potentiellen Käufer oder Mieter vom Eigentümer ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorgelegt wird.

### Inhalt und Ziel

Das vorgeschlagene Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden soll Art. 7 der Richtlinie 2002/91/EG umsetzen.

### Alternativen

Zur Umsetzung von Art. 7 der Richtlinie besteht keine Alternative. Aufgrund des einerseits spezifischen, andererseits aber auch rechtsformübergreifenden Charakters der zu erlassenden Vorschriften wird die Umsetzung in einem eigenen Bundesgesetz vorgeschlagen.

### Kompetenz

Die Bestimmungen der Richtlinie sind größtenteils als bautechnische Vorschriften anzusehen und als solche von den Ländern umzusetzen. Die Regelung der Pflicht, beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden dem Käufer bzw. Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen (Art. 7 der Richtlinie), ist allerdings eine Angelegenheit des Zivilrechts, die nach Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG in die Kompetenz des Bundes fällt.

### Kosten

Während die von den Ländern zu regelnde Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises für die Gebietskörperschaften als Gebäudeeigentümer durchaus mit erheblichen Kosten verbunden sein wird, sind mit der in diesem Bundesgesetz geregelten Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden nur vernachlässigbar geringfügige Kosten (nämlich die der Herstellung einer Kopie oder eines zusätzlichen Ausdrucks des Energieausweises) verbunden.

### Bedeutung für die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort

Die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises wird dazu führen, dass Käufer und Bestandnehmer ihre Vertragsentscheidung verstärkt von den energietechnischen Eigenschaften eines Gebäudes abhängig machen. Dies dürfte bewirken, dass bestehende Gebäude häufiger, früher und umfangreicher energietechnisch saniert werden und bei der Neuerrichtung von Gebäuden in stärkerem Ausmaß auf eine gute Gesamtenergieeffizienz geachtet wird. Davon sind – abgesehen von der intendierten Reduktion der Umweltbelastung – positive Impulse für die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich zu erwarten.

### Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Keine.

### Aspekte der Deregulierung

Da das vorgeschlagene Bundesgesetz nicht über das zur Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG erforderliche Ausmaß hinausgeht, stehen dem Vorhaben keine Aspekte der Deregulierung entgegen.

### Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union

Das vorgeschlagene Bundesgesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG.

## ERLÄUTERUNGEN

### Allgemeiner Teil

#### 1. Die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Am 16. Dezember 2002 haben das Europäische Parlament und der Rat die Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 1 vom 4. Jänner 2003, Seite 65 (im Folgenden nur mehr: „Gebäuderichtlinie“ oder „Richtlinie“) erlassen. Ziel der Richtlinie ist es, die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden unter Berücksichtigung der jeweiligen äußeren klimatischen und lokalen Bedingungen zu unterstützen (Art. 1 der Richtlinie). Damit soll ein wesentlicher Beitrag zur Erfüllung der im Rahmen des Kyoto-Protokolls eingegangenen Verpflichtungen zum Klimaschutz erfüllt werden, zumal nach den Erwägungsgründen der Richtlinie der Wohn- und Tertiärsektor, der zum größten Teil aus Gebäuden besteht, für über 40 % des Endenergieverbrauchs in der Europäischen Gemeinschaft verantwortlich ist.

Daher wird in der Richtlinie zunächst eine Methode zur einheitlichen Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden festgelegt. Kern der Richtlinie ist die in den Art. 4 bis 6 normierte Pflicht der Mitgliedstaaten, Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden festzulegen, wobei zwischen neu zu errichtenden und bestehenden Gebäuden differenziert wird und bestimmte Gebäudekategorien von diesen Anforderungen ausgenommen werden können. Art. 7 der Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten sicherzustellen, dass beim Bau von Gebäuden dem Eigentümer und beim Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden dem potentiellen Käufer oder Mieter vom Eigentümer ein höchstens zehn Jahre alter Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorgelegt wird. Schließlich wird in den Art. 8 und 9 der Richtlinie eine regelmäßige Inspektion von Heizkesseln und Klimaanlage angeordnet.

#### 2. Innerstaatliche Umsetzungskompetenz in Österreich

Die meisten Bestimmungen der Gebäuderichtlinie sind als bautechnische Vorschriften zu verstehen, die somit von den Ländern umzusetzen sein werden. Auch die Erstellung von Energieausweisen für Gebäude stellt eine Annexamaterie des Baurechts dar. Eine Kompetenz des Bundes zur Umsetzung der Richtlinie besteht nur in zwei Bereichen, nämlich zum einen insoweit, als dem Bund in eingeschränktem Ausmaß Baurechtskompetenz zukommt (s. dazu die Erläuterungen zur Regierungsvorlage für die Art. 15a B-VG-Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern über die Einsparung von Energie, BGBl. Nr. 388/1995, 30 BlgNR IXX. GP, 12 ff.) und zum anderen, soweit die Richtlinie zivilrechtliche Regelungen verlangt, also soweit der Erwerb, Verlust oder Inhalt von Privatrechten und die Abgrenzung der Vermögens- und Interessensphären der Bürger untereinander betroffen sind. Da aber die meisten Bestimmungen der Richtlinie nicht derartige Privatrechte regeln, sondern der Durchsetzung des öffentlichen Interesses am Umwelt- und Klimaschutz zugunsten der Allgemeinheit dienen, ist bei der Umsetzung der Richtlinie aus kompetenzrechtlicher Sicht folgende Differenzierung geboten: Die Methode zur Berechnung der Gesamtenergieeffizienz sowie das Erfordernis der Erstellung, den Inhalt und das Verfahren zur Ausstellung von Energieausweisen festzulegen, ist Sache der Länder (bzw. allenfalls in Randbereichen des Bundes als Baurechtsgesetzgebers). Die Regelung der Vorlagepflicht bei Verkauf und In-Bestand-Gabe von Gebäude(teile)n obliegt hingegen dem Bund als Zivilrechtsgesetzgeber.

Der Bundesgesetzgeber muss daher in den von ihm zu erlassenden zivilrechtlichen Normen tatbestandsmäßig an die Verwaltungsvorschriften der Länder über die Erstellung und Ausgestaltung des Energieausweises anknüpfen. Ein derartiges tatbestandsmäßiges Anknüpfen, das – im Gegensatz zur verfassungswidrigen dynamischen Verweisung – nur die vorläufige inhaltliche Beurteilung der zum Tatbestandselement erhobenen fremden Norm der eigenen Norm zugrunde legt, ohne diese im verfassungsrechtlichen Sinn zu „vollziehen“, ist verfassungsrechtlich zulässig (vgl. VfSlg. 12.384/1990, 8172/1977; VfGH 3.10.2003, G 49/03 ua.).

#### 3. Leitgedanken der Umsetzung der zivilrechtlichen Teile der Richtlinie

An der Senkung des Energieverbrauchs in Gebäuden besteht aus Gründen der Ressourcenschonung sowie des Umwelt- und Klimaschutzes ein erhebliches öffentliches Interesse. Gerade die Pflicht, den potentiellen Käufer oder Bestandsnehmer eines Gebäude(teile)s über die Energieeffizienz des betreffenden Gebäudes bzw. der zu verkaufenden oder in Bestand zu gebenden Räumlichkeit zu informieren, kann und soll auf „marktwirtschaftlichem“ Wege zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden beitragen, weil die Käufer bzw. Bestandsnehmer ein Gebäude mit guten energietechnischen Eigenschaften einem Gebäude mit schlechteren energietechnischen Eigenschaften vorziehen werden. Dadurch wird also von Seiten der Nachfrage auf dem Markt dazu beigetragen, dass in verstärktem Maße Gebäude sowie Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten in Gebäuden mit guter Energieeffizienz angeboten, also bestehende Gebäude saniert und neu errichtete Gebäude entsprechend energieeffizient ausgestaltet werden.

Nicht zu übersehen ist allerdings auch, dass die Erstellung eines Energieausweises aufgrund der dafür erforderlichen umfangreichen und komplexen Berechnungen und Untersuchungen mit einem erheblichen Aufwand verbunden ist. Sie belastet daher den wirtschaftlichen Verkehr mit nicht zu vernachlässigenden Kosten. Um unverhältnismäßige Kostenbelastungen – etwa bei der Vermietung einzelner Wohnungen – zu vermeiden, wird daher auch bei der Umsetzung der zivilrechtlichen Teile der Richtlinie von den Umsetzungsspielräumen, die die Richtlinie einräumt, weitestgehend in der Form Gebrauch gemacht, dass die Belastungen für den Wirtschaftsverkehr möglichst gering gehalten werden. So sollen beispielsweise jene Gebäudekategorien, die vom Anwendungsbereich ausgenommen werden können, auch nicht den Anforderungen der österreichischen Umsetzungsgesetze unterworfen werden.

Dem Umstand, dass gerade in der Anfangsphase die Erstellung von Energieausweisen für die Vielzahl der in einem Mitgliedstaat vorhandenen Gebäude innerhalb kurzer Zeit nicht zu bewerkstelligen ist, trägt auch die Richtlinie selbst Rechnung: Während sie nach Art. 15 Abs. 1 zwar grundsätzlich bis 4. Jänner 2006 umgesetzt werden muss, wird in Art. 15 Abs. 2 für die „vollständige Anwendung der Art. 7, 8 und 9“ der Richtlinie den Mitgliedstaaten eine zusätzliche Frist von drei Jahren (also bis 4. Jänner 2009) eingeräumt, falls „qualifiziertes und/oder zugelassenes Fachpersonal“ nicht oder nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung steht. Dies ist in Österreich der Fall. Das Problem liegt vor allem darin, dass nicht schlagartig mit Beginn des Jahres 2006 für alle bestehenden Gebäude nahezu gleichzeitig ein Energieausweis von befugten Fachleuten erstellt werden kann. Daher soll das Umsetzungsgesetz zwar grundsätzlich mit 1. Jänner 2006 in Kraft treten, aber zunächst nur bei neu errichteten Gebäuden Anwendung finden. Bei bestehenden Gebäuden, die aufgrund einer vor dem 1. Jänner 2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, soll es erst ab 1. Jänner 2009 anzuwenden sein.

#### **4. Entstehung des Entwurfs**

Um die schwierige Frage der innerstaatlichen Kompetenzverteilung bei der Umsetzung der Richtlinie zu klären, ist das Bundesministerium für Justiz zunächst an den Verfassungsdienst des Bundeskanzleramts mit dem Ersuchen herangetreten, zu dieser Frage Stellung zu nehmen. Der Verfassungsdienst hat im Juni 2004 ein ausführliches Gutachten zur Kompetenzverteilung erstattet, das zu den unter Punkt 2. dargelegten Schlussfolgerungen gelangt ist. In der Folge hat das Bundesministerium für Justiz einen ersten Diskussionsentwurf für ein „Energieausweis-Vorlage-Gesetz“ erstellt und diesen in zwei Sitzungen mit Vertretern der Sozialpartner, der Bundesländer und der rechtswissenschaftlichen Lehre erörtert. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Gespräche wurde schließlich der vorliegende Entwurf erstellt.

#### **5. Kernpunkte der rechtspolitischen Diskussion**

Bei den Gesprächen im Bundesministerium für Justiz haben sich zwei Hauptstreitpunkte herauskristallisiert:

##### **a) Objektbezogener oder gebäudebezogener Ansatz?**

Nach der Begriffsbestimmung in Art. 2 Z 1 der Richtlinie *können* mit dem Begriff „Gebäude“ ein Gebäude als Ganzes oder Teile des Gebäudes, die als Nutzungseinheiten konzipiert oder umgebaut wurden, bezeichnet werden. Umstritten war nun in den vom Bundesministerium für Justiz geleiteten Beratungen, ob damit eine Pflicht der Mitgliedstaaten normiert wird, beim Verkauf oder der In-Bestand-Gabe von einzelnen Nutzungseinheiten grundsätzlich die Vorlage eines auf diese Nutzungseinheit bezogenen Energieausweises zu verlangen („objektbezogener Ansatz“), oder ob damit nur die Möglichkeit eröffnet werden soll, im Fall des Verkaufs oder der In-Bestand-Gabe von einzelnen Nutzungseinheiten fakultativ als Alternative zur Vorlage eines Ausweises für das gesamte Gebäude die Vorlage eines auf die Nutzungseinheit bezogenen Energieausweises zuzulassen, sodass also die Vorlage eines Energieausweises für das gesamte Gebäude in allen Fällen ausreichend wäre („gebäudebezogener Ansatz“).

Für den objektbezogenen Ansatz wurde vor allem Art. 7 Abs. 1 zweiter Unterabsatz der Richtlinie ins Treffen geführt. Danach kann der Energieausweis für Wohnungen oder andere eigene Nutzungseinheiten auf der Grundlage der Bewertung einer vergleichbaren Wohnung im selben Gebäudekomplex oder im Fall von Gebäudekomplexen mit einer gemeinsamen Heizungsanlage auf der Grundlage eines gemeinsamen Energieausweises für das gesamte Gebäude ausgestellt werden. Daraus wurde von den Vertretern des objektbezogenen Ansatzes abgeleitet, dass in Gebäudekomplexen ohne gemeinsame Heizungsanlage bei Verkauf oder In-Bestand-Gabe von Nutzungseinheiten die Vorlage eines Energieausweises für das gesamte Gebäude nicht ausreichend sei, sondern eben ein Energieausweis über die betreffende Nutzungseinheit oder eine vergleichbare Nutzungseinheit im selben Gebäude vorgelegt werden müsse.

Ganz überwiegend vertraten die Teilnehmer an den Gesprächen – darunter auch der gemeinsame Vertreter der österreichischen Bundesländer – jedoch die gegenteilige Auffassung: Aus der Verwendung des Wortes „können“ in Art. 2 Z 1 und des Wortes „kann“ in Art. 7 Abs. 1 der Richtlinie sei abzuleiten, dass die Ausstellung und Vorlage eines Energieausweises für einzelne Nutzungseinheiten lediglich als fakultative Alternative gedacht sei. Dies sei auch ganz klar die Absicht der Richtlinienverfasser und das Ergebnis der im Rahmen der Vorbereitung der Richtlinie stattgefundenen Verhandlungen auf europäischer Ebene (in die das Bundesministerium für Justiz

nicht eingebunden war) gewesen. Zudem sei der zu erwartende Aufwand für die Ausstellung von Energieausweisen insbesondere für bestehende Gebäude bereits nur unter Inanspruchnahme der in der Richtlinie vorgesehenen Fristverlängerung von drei Jahren zu bewältigen, sodass das Ausstellen von eigenen Energieausweisen für Nutzungseinheiten – selbst unter Anwendung vereinfachter Verfahren – praktisch nicht durchführbar erscheine. Wenngleich aus energie- und umweltpolitischen Gründen, insbesondere hinsichtlich der Bewusstseinsbildung der Nutzer, eine genaue Zuordnung der energierelevanten Eigenschaften zu einer Nutzungseinheit durchaus wünschenswert wäre, wäre eine solche nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand in der Berechnung möglich und würde – aufgrund der für die praktische Umsetzung notwendigen radikalen Vereinfachung – auch zu irreführenden Ergebnissen führen, sodass das energie- und umweltpolitische Ziel damit letztlich verfehlt würde.

Aus diesen Gründen wird im vorliegenden Entwurf davon ausgegangen, dass die Richtlinie bei richtiger historischer Interpretation von den Mitgliedstaaten nicht verlangt, in bestimmten Fällen zwingend die Vorlage eines Energieausweises für eine einzelne Nutzungseinheit vorzuschreiben, und dass eine solche Regelung im österreichischen Umsetzungsgesetz auch zumindest derzeit praktisch nicht umsetzbar wäre. Daher wurde der gebäudebezogene Ansatz gewählt und die Vorlage eines objektbezogenen Energieausweises für einzelne Nutzungseinheiten lediglich als fakultative Alternative zur Vorlage eines Energieausweises für das gesamte Gebäude vorgehen.

### b) Rechtsfolgen und Sanktionen

In Art. 7 Abs. 2 zweiter Unterabsatz der Richtlinie ist festgehalten, dass die Energieausweise lediglich der Information dienen; etwaige Rechtswirkungen oder sonstige Wirkungen dieser Ausweise bestimmen sich nach den einzelstaatlichen Vorschriften. Daraus kann nun allerdings nicht abgeleitet werden, dass eine bloße *lex imperfecta*, die zwar eine Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises normiert, an deren Verletzung aber keinerlei Rechtsfolgen knüpft, bereits zur Erfüllung der Umsetzungspflicht ausreichen würde. Denn die Mitgliedstaaten sind ja durch die Richtlinie verpflichtet, in effektiver Weise sicherzustellen, dass beim Verkauf und der In-Bestand-Gabe tatsächlich ein Ausweis über die gesamte Energieeffizienz vorgelegt wird. Dies könnte durch eine sanktionslose Vorschrift nicht erreicht werden.

Bereits im Diskussionsentwurf des Bundesministeriums für Justiz waren daher eine Bestimmung über die Gewährleistung – sowohl im Falle der (rechtzeitigen) Vorlage als auch im Falle der Nichtvorlage (oder der nicht rechtzeitigen Vorlage) des Energieausweises – und eine Verwaltungsstrafbestimmung für den Fall der Verletzung der Vorlagepflicht enthalten. Diese „zweispurige“ Rechtsfolgenanordnung, nämlich einerseits zivilrechtlicher und andererseits verwaltungsstrafrechtlicher Art, wurde von manchen für überschießend gehalten. Sie wurde im Ministerialentwurf dennoch beibehalten, da es Ziel der Richtlinie ist und deshalb auch Ziel des österreichischen Umsetzungsgesetzes sein sollte, im Wege der Information der Käufer und Bestandnehmer nachhaltig auf eine Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden hinzuwirken. Dies ist aber nur dann effektiv erreichbar, wenn den Käufern und Bestandnehmern auch eine durchsetzbare Rechtsposition eingeräumt wird. Demgegenüber erschiene es widersprüchlich, den Verkäufer bzw. Bestandgeber zwar zu verpflichten, einen aufwändigen Energieausweis erstellen zu lassen und vor Vertragsabschluss vorzulegen, aber für den Fall, dass die in diesem Energieausweis enthaltenen Angaben nicht richtig sind, keinerlei daraus ableitbare Ansprüche des Käufers bzw. Bestandnehmers vorzusehen. Andererseits erscheint es aber aufgrund der öffentlichen Interessen an der Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden auch nicht ausreichend, ausschließlich zivilrechtliche Rechtsfolgen zu normieren, weil dies dann, wenn sich die Vertragspartner – etwa aus Gründen der Kostenersparnis – darüber einig sind, dass sie keinen Energieausweis erstellen wollen, nicht zum gewünschten Ergebnis führen würde. Daher muss die Vorlagepflicht auch durch eine öffentlich-rechtliche Verwaltungsstrafbestimmung für Verstöße gegen die Vorlagepflicht abgesichert werden.

## 6. Alternativen

Zur Umsetzung der zivilrechtlichen Teile der Richtlinie besteht keine Alternative. Aufgrund des rechtsformübergreifenden Charakters der erforderlichen Bestimmungen wäre es nicht ausreichend, etwa nur das Mietrechtsgesetz oder das Wohnungseigentumsgesetz zu novellieren, da beispielsweise auch der Verkauf und die Vermietung von Einfamilienhäusern in den Anwendungsbereich der Richtlinie fallen. Die Anwendung der Bestimmungen ist auch nicht auf Verbrauchergeschäfte im Sinne des § 1 KSchG beschränkt, weshalb eine Einfügung in das Konsumentenschutzgesetz ebenfalls ausscheidet. Die Bestimmungen in das ABGB einzufügen, wäre einerseits wegen ihrer Spezifität und andererseits wegen ihres notwendigerweise zwingenden Charakters nicht passend. Daher wird die Schaffung eines eigenen Bundesgesetzes vorgeschlagen.

## 7. Kosten

Während die von den Ländern zu regelnde Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises für die Gebietskörperschaften als Gebäudeeigentümer durchaus mit erheblichen Kosten verbunden sein wird, sind mit der in diesem Bundesgesetz geregelten Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe

von Gebäuden nur vernachlässigbar geringfügige Kosten (nämlich die der Herstellung einer Kopie oder eines zusätzlichen Ausdrucks des Energieausweises) verbunden.

Ein ins Gewicht fallender Mehraufwand für die Gerichte ist durch die Umsetzung der Richtlinie nicht zu erwarten.

### **8. Bedeutung für die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort**

Die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises wird dazu führen, dass Käufer und Bestandnehmer ihre Vertragsentscheidung verstärkt von den energietechnischen Eigenschaften eines Gebäudes abhängig machen. Dies dürfte bewirken, dass bestehende Gebäude häufiger, früher und umfangreicher energietechnisch saniert werden und bei der Neuerrichtung von Gebäuden in stärkerem Ausmaß auf eine gute Gesamtenergieeffizienz geachtet wird. Davon sind positive Impulse für die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich zu erwarten.

### **9. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens**

Es bestehen keine besonderen Beschlusserfordernisse im Nationalrat und im Bundesrat.

Da es sich um die zwingend gebotene Umsetzung von europäischem Gemeinschaftsrecht handelt und die Gebietskörperschaften als Träger von Privatrechten nicht anders als andere Rechtspersonen belastet werden, ist die Einhaltung des Konsultationsmechanismus nicht erforderlich.

Das Vorhaben ist auch nicht nach der Richtlinie 98/34/EG über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft der Europäischen Kommission zu notifizieren.

Allerdings wird die Europäische Kommission gemäß Art. 15 Abs. 2 der Richtlinie darüber zu informieren sein, dass Österreich von der zusätzlichen Frist von drei Jahren für die Umsetzung im Hinblick auf bestehende Gebäude Gebrauch macht.

### **10. Aspekte der Deregulierung**

Da das vorgeschlagene Bundesgesetz nicht über das zur Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG erforderliche Ausmaß hinausgeht, stehen dem Vorhaben keine Aspekte der Deregulierung entgegen.

### **11. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union**

Das vorgeschlagene Bundesgesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

## Besonderer Teil

### Zu § 1:

Diese Bestimmung regelt den Inhalt und damit auch den Anwendungsbereich des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes. Die darin verwendeten Begriffe sind im Sinne der Begriffsbestimmungen in § 2 auszulegen.

### Zu § 2:

Mit der Definition des „Gebäudes“ in § 2 Z 1 wird die Begriffsbestimmung in Art. 2 Z 1 der Gebäuderichtlinie umgesetzt. Richtlinienkonform wird als „Gebäude“ auch ein Gebäudeteil angesehen, der als eigene Nutzungseinheit ausgestaltet ist. Das bedeutet, dass auch beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Nutzungseinheiten ein Energieausweis vorgelegt werden muss (s. dazu näher § 4 Abs. 2).

Unter „Nutzungseinheit“ ist gemäß § 2 Z 2 eine Wohnung, Geschäftsräumlichkeit oder sonstige selbständige Räumlichkeit zu verstehen. Diese Begriffe sind aus dem WEG 2002 übernommen; zu ihrer Auslegung kann auf die zu § 2 Abs. 2 WEG 2002 (sowie zur Vorläuferregelung im WEG 1975) ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden. Ein Kfz-Abstellplatz ist freilich keine „Nutzungseinheit“ im Sinne dieses Bundesgesetzes, da er nicht nach allen Seiten räumlich abgegrenzt ist und daher auch kein „Innenraumklima“ im Sinne der Z 1 besitzt.

Wie unter Punkt 2. im Allgemeinen Teil der Erläuterungen dargelegt wurde, ist es grundsätzlich Sache der Länder, im Rahmen ihrer Kompetenz die Ausgestaltung des Energieausweises zu regeln. Das EAV-G als zivilrechtliche Norm kann daher bei der Definition des „Energieausweises“ in § 2 Z 3 nur an die zur Umsetzung der Gebäuderichtlinie erlassenen landes- oder (soweit dem Bund Baurechtskompetenz zukommt und er von dieser Gebrauch macht) bundesrechtlichen Vorschriften anknüpfen.

Art. 7 Abs. 1 der Richtlinie verlangt neben der – den Eigentümer des Gebäudes treffenden – Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises an potentielle Käufer und Mieter auch die Vorlage eines Energieausweises an den Eigentümer beim Bau eines Gebäudes, ohne allerdings festzulegen, wen in diesem Fall die Vorlagepflicht trifft. Insofern ist die Vorlagepflicht beim Bau nicht zivilrechtlichen Charakters, weil sie nicht die Rechte und Pflichten von Privatpersonen untereinander abgrenzt, sondern lediglich – im öffentlichen Interesse – verlangt, dass der Eigentümer beim Bau einen solchen Energieausweis erhält. Daher wird die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Bau auch von den Ländern im Rahmen ihrer baurechtlichen Vorschriften umzusetzen sein. Wenn allerdings schon im Errichtungsstadium ein Vertrag über die Veräußerung oder In-Bestand-Gabe des erst zu errichtenden Gebäudes geschlossen wird, wie dies beim typischen Bauträgervertrag im Sinne des BTVG der Fall ist, dann ist die – aus dem Vertragsabschluss resultierende – Vorlagepflicht an den Käufer bzw. Bestandsnehmer zivilrechtlicher Natur. § 2 Z 4 und 5 ordnen daher an, dass als „Verkauf“ auch ein Vertrag über den Erwerb des Eigentums an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude und als „In-Bestand-Gabe“ auch ein Vertrag über den Erwerb eines Bestandsrechts an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude anzusehen ist. Dies ist praktisch unproblematisch, weil es technisch durchaus möglich ist, einen Energieausweis für ein erst zu errichtendes Gebäude auf Grundlage der Planungsunterlagen zu erstellen.

Art. 7 Abs. 1 der Richtlinie verwendet die Begriffe „Verkauf“ und „Vermietung“, ohne sie näher zu definieren. Sie sind aber jedenfalls gemeinschaftsrechtlich autonom auszulegen und können nicht einfach im Sinne ihrer Bedeutung im österreichischen Zivilrecht verstanden werden. Daher ist wohl davon auszugehen, dass als „Verkauf“ im Sinne der Richtlinie jeder entgeltliche Vertrag über den Erwerb des Eigentums, also etwa auch ein Tausch im Sinne des österreichischen Zivilrechts, zu verstehen ist. Gleichermaßen dürfte mit „Vermietung“ im Sinne der Richtlinie auch die Verpachtung gemeint sein. Dementsprechend weit wurde der Begriff „Verkauf“ in Z 4 als „Vertrag über den Erwerb des Eigentums“ bezeichnet. Eine Schenkung wäre davon allerdings – wegen des Fehlens des für jeden „Verkauf“ (auch im Verständnis der Richtlinie) charakteristischen Merkmals der Entgeltlichkeit – nicht erfasst. Für die Umsetzung des in der Richtlinie verwendeten Begriffs „Vermietung“ bietet sich im österreichischen Recht die „In-Bestand-Gabe“ an, welche die Verpachtung miteinschließt. Nicht unter dem Begriff der „In-Bestand-Gabe“ fallen allerdings kurzfristige Vermietungen zu Pauschalpreisen, wie sie im Tourismusgewerbe üblich sind, also etwa die Vergabe von Hotelzimmern oder Ferienwohnungen für wenige Tage oder Wochen. Auf derartige touristische Leistungen ist wohl auch die Richtlinie nicht anzuwenden, zumal bei ihnen die Vorlage eines Energieausweises wenig sinnvoll wäre.

### Zu § 3:

Die Bestimmungen des EAV-G sollen einseitig zwingend sein; von ihnen kann durch vertragliche Vereinbarungen nicht zum Nachteil des Käufers oder Bestandsnehmers abgewichen werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die von der Richtlinie vorgegebenen Ziele effektiv erreicht werden.

**Zu § 4:**

Die in § 4 geregelte Vorlagepflicht ist das Kernstück des EAV-G. Der Verkäufer bzw. Bestandgeber hat dem potentiellen Käufer bzw. Bestandnehmer rechtzeitig, bevor dieser eine bindende Vertragserklärung abgibt, einen – den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften entsprechenden – Energieausweis vorzulegen. Entsprechend den Vorgaben der Richtlinie darf der Energieausweis zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alt sein. Dabei ist es während der Vertragsverhandlungen ausreichend, wenn der Energieausweis dem Interessenten gezeigt wird. Kommt es allerdings zum Vertragsabschluss, so ist der Energieausweis (oder eine Kopie davon) dem Vertragspartner auszuhändigen. Nur so erlangt schließlich der Käufer oder Mieter bzw. Pächter die Möglichkeit, den Energieausweis seinerseits weiterzugeben, wenn er das Gebäude oder die Nutzungseinheit weiterverkauft oder untervermietet bzw. unterverpachtet.

Entsprechend dem unter Punkt 5. im Allgemeinen Teil näher dargelegten „gebäudebezogenen Ansatz“ des Ministerialentwurfs wird es in § 4 Abs. 2 dem Verkäufer bzw. Bestandgeber im Falle des Verkaufs oder der In-Bestand-Gabe einer Nutzungseinheit freigestellt, entweder einen Energieausweis über diese Nutzungseinheit oder einen Energieausweis über eine vergleichbare Nutzungseinheit im selben Gebäude oder einen Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes vorzulegen. In der Regel wird in der Praxis daher wohl nur ein Energieausweis für das gesamte Gebäude erstellt und im Falle der Vermietung oder des Verkaufs einzelner Nutzungseinheiten vorgelegt und ausgehändigt werden.

**Zu § 5:**

Die von der Richtlinie eingeräumten Möglichkeiten, bestimmte Gebäudekategorien von der Anwendung der Bestimmungen des Umsetzungsgesetzes auszunehmen, sollen möglichst weitgehend ausgenutzt werden. Allerdings ist es primär Sache der Länder, diese Ausnahmen schon im Rahmen ihrer bautechnischen Vorschriften zu normieren und dabei die teilweise eher unbestimmten Vorgaben der Richtlinie näher zu präzisieren. Da in all jenen Fällen, in denen nach den landesrechtlichen Vorschriften ein Energieausweis erstellt werden muss, dieser auch beim Verkauf oder der In-Bestand-Gabe vorgelegt werden sollte, während es umgekehrt nicht sinnvoll erscheint, eine solche zivilrechtliche Vorlagepflicht in Fällen zu normieren, in denen nach den jeweils anwendbaren baurechtlichen Vorschriften gar kein Energieausweis erstellt werden muss, wird in § 5 Z 4 eine „Generalausnahme“ für alle Gebäude normiert, für die nach den jeweils anwendbaren landes- oder (im Falle der Wahrnehmung von Restkompetenzen des Bundes) bundesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss. Um die Transparenz für den Leser des Bundesgesetzes zu erhöhen, werden in den Z 1 bis 3 allerdings wenigstens jene Gebäudekategorien ausdrücklich ausgenommen, deren Definition leicht verständlich ist und bei denen mit großer Sicherheit auch davon auszugehen ist, dass sie in allen bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie ganz allgemein (und ohne spezifischere Abgrenzungen) ausgeklammert werden.

Wie aus dem Einleitungssatz des § 5 hervorgeht, ist dabei stets darauf abzustellen, ob ein Gebäude einer bestimmten Gebäudekategorie angehört und ob es für diese Art von Gebäuden zum Zeitpunkt des Verkaufs bzw. der In-Bestand-Gabe Vorschriften gibt, die die Erstellung eines Energieausweises anordnen. Dass ein Gebäude vor Umsetzung der Richtlinie errichtet wurde und damals noch kein Energieausweis erstellt werden musste, beseitigt also die Vorlagepflicht bei Veräußerung oder In-Bestand-Gabe nach In-Kraft-Treten der Umsetzungsgesetze nicht, wenn zum Zeitpunkt der Veräußerung oder In-Bestand-Gabe im jeweiligen Bundesland (oder auf Bundesebene) auf die betreffende Gebäudekategorie anwendbare Vorschriften über die Erstellung eines Energieausweises gelten.

**Zu § 6:**

Die Gewährleistungsregelung in § 6 ist zweigeteilt: Abs. 1 regelt die zivilrechtliche Rechtsfolge der (rechtzeitigen) Vorlage eines Energieausweises, Abs. 2 jene der pflichtwidrigen Nicht-Vorlage oder der verspäteten Vorlage eines Energieausweises. Die Grenze zwischen rechtzeitiger und verspäteter Ausweisvorlage ist im Gesetzesentwurf mit der Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers gezogen. Inwieweit eine nach dieser Vertragserklärung, aber noch im zeitlichen Zusammenhang mit dem gesamten Vertragsabschlussgeschehen erfolgende Ausweisvorlage nach den jeweiligen Umständen dennoch als rechtzeitig qualifiziert werden kann, muss der Gesetzesanwendung im konkreten Einzelfall überlassen bleiben.

In Abs. 1 wird festgelegt, dass die im vorgelegten Energieausweis angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinne des § 922 Abs. 1 ABGB gilt. Dabei handelt es sich grundsätzlich um etwas Selbstverständliches, das sich auch schon aus der Anwendung allgemeiner Regeln des Vertragsrechts ergibt. Zu beachten ist dabei, dass der Energieausweis nur eine Aussage über die energietechnischen Eigenschaften des Gebäudes enthält, aber – vergleichbar mit der Normverbrauchsangabe bei Kraftfahrzeugen – keine Garantie für einen bestimmten Energieverbrauch. Dieser hängt nämlich wesentlich vom Nutzerverhalten, von den äußeren Witterungsbedingungen und anderen unvorhersehbaren Umständen ab, für die der Verkäufer oder Bestandgeber nicht haftet.

Sinn der ausdrücklichen Normierung dieses Gewährleistungsanspruchs in § 6 Abs. 1 ist es, ihn einseitig zwingend im Sinne des § 3 EAV-G auszugestalten. Ansonsten könnte der Verkäufer oder Bestandgeber außerhalb des Anwendungsbereichs des Konsumentenschutzgesetzes (vgl. § 9 KSchG) nämlich diese Gewährleistungsfolge – im Rahmen des allgemein Zulässigen (§ 879 Abs. 1 und 3 ABGB) – vertraglich abbedingen. Wenn aber der Verkäufer oder Bestandgeber seine Gewährleistungshaftung für die Richtigkeit des Energieausweises vertraglich abbedingen könnte, bestünde für ihn bei Nutzung dieser Möglichkeit keine ausreichende Motivation, einen „richtigen“ Energieausweis vorzulegen. Damit wäre in diesen Bereichen die effektive Umsetzung der Richtlinie in Frage gestellt.

Für den Fall der pflichtwidrigen Unterlassung der Vorlage des Energieausweises wird in § 6 Abs. 2 normiert, dass zumindest eine dem Alter des Gebäudes entsprechende gute Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt. Damit soll einerseits die Rechtsposition der Käufer und Bestandnehmer abgesichert werden; schließlich wäre es unter Aspekten des Gleichheitsgrundsatzes bedenklich, wenn derjenige Käufer bzw. Bestandnehmer, dem entgegen § 4 kein Energieausweis vorgelegt wurde, keine Handhabe hätte, seinen Vertragspartner für eine bestimmte Energieeffizienz haftbar zu machen, während sich ein Käufer oder Bestandnehmer, dem ein solcher Energieausweis vorgelegt wurde, gewährleistetungsrechtlich auf die darin angegebenen energietechnischen Eigenschaften des Gebäudes berufen kann. Außerdem soll damit aber auch präventiv verhindert werden, dass es überhaupt zu einer Verletzung der Vorlagepflicht kommt, weil diese Rechtsfolge der Unterlassung der Vorlage die Verkäufer und Bestandgeber dazu anhalten dürfte, den Energieausweis erstellen zu lassen und vorzulegen.

#### **Zu § 7:**

Um den von der Richtlinie und dem EAV-G verfolgten öffentlichen Interessen auch von staatlicher Seite her zur Durchsetzung verhelfen zu können (s. dazu bereits unter Punkt 5. b im Allgemeinen Teil), wird die Verletzung der Vorlagepflicht zusätzlich unter Verwaltungsstrafe gestellt. Die Höhe der Geldstrafe mit bis zu 1.450 Euro ist an die Verwaltungsstrafbestimmungen im Konsumentenschutzgesetz (§ 32 KSchG) angelehnt. Nach allgemeinen verwaltungsstrafrechtlichen Regeln (§ 5 VStG) ist bereits die fahrlässige Unterlassung der Vorlage strafbar.

#### **Zu § 8:**

Das EAV-G soll mit 1. Jänner 2006 in Kraft treten, aber zunächst nur auf neu errichtete Gebäude Anwendung finden. Erst ab 1. Jänner 2009 soll es auch auf bestehende Gebäude, die aufgrund einer vor dem 1. Jänner 2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, anzuwenden sein. Damit wird von der in Art. 15 Abs. 2 der Richtlinie eingeräumten „Nachfrist“ Gebrauch gemacht. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Allgemeinen Teil der Erläuterungen wird verwiesen.



