

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

STELLUNGNAHME

zum 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)

Grundsätzliche Bemerkungen:

In Anbetracht der nicht mehr zu leugnenden massiven Umweltprobleme, mit denen die Menschheit heute zunehmend konfrontiert wird, muss es ein vorrangiges Anliegen der Verantwortlichen sein, geeignete Gesetze zu erlassen, um die Umwelt vor ständig steigenden Emissionen zu schützen. Es ist daher von größter Wichtigkeit, dass auch der Energieverbrauch gesenkt wird und ein neues Bewusstsein in der Bevölkerung zum sparsamen Umgang mit den Energieressourcen geschaffen wird.

Der nunmehr vorliegende Entwurf ist in Entsprechung der Richtlinie 2002/91 EG grundsätzlich als notwendig anzusehen. Auch die vorgesehene Umsetzung in einem eigenen Bundesgesetz erscheint zweckmäßig.

Keine ausreichende oder befriedigende Regelung findet bei der Form der gegenständlichen Umsetzung jedoch die Frage der Tragung der durch die Erstellung des Energieausweises doch nicht unbeträchtlich auflaufenden Kosten. Nach der vorliegenden Regelung sind diese Kosten ungekürzt vom veräußernden oder in-Bestand-gebenden Gebäudeeigentümer zu tragen, wohingegen der Käufer bei Weiterveräußerung innerhalb eines Zeitraums von unter zehn Jahren seit Erstellung des Energieausweises hier keine weiteren Kosten zu tragen hat. Hier sollten entsprechende Regelungsmechanismen noch überdacht werden. Derartige Regelungen würden auch den Gebietskörperschaften als Gebäudeeigentümer, welche durch die Erstellung von Energieausweisen ebenfalls mit erheblichen Kosten belastet werden, von Nutzen sein. Auch im Bereich des Mietrechtes wäre zu überlegen, bei Vorliegen von entsprechend günstigen Energieausweisen diesen Umstand in die Mietzinsbildung einfließen zu lassen, beispielsweise im Rahmen des Richtwertmietzinses als entsprechenden Zuschlag u.ä.

Im einzelnen ist anzumerken:

§ 4 (2)

Diese Regelung erscheint zwar im Sinne des "gebäudebezogenen Ansatzes" des gegenständlichen Entwurfes als durchaus konsequent, ob sie zielführend ist, ist zweifelhaft. Zu unterschiedlich kann, gerade bei einem Haus mit vielen Nutzungseinheiten auf mehreren Etagen, die Energieeffizienz der Einheiten sein. Gerade die In-Bestand-Gabe, sowie der Eigentumsübergang von Wohnungen stellt den für dieses Gesetz relevanten häufigsten Rechtsvorgang dar. Diese Vorgänge durch die recht liberale Regelung in Folge des gebäudebezogenen Ansatzes einer strengen Überprüfung des Erwerbers bzw. Bestandnehmers zu entziehen, kann nicht im Sinne der Zielsetzung dieses Gesetzes sein.

Es wäre daher vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Verbesserung der Energieeffizienz im marktwirtschaftlichem Wege zu überlegen, ob es nicht doch sinnvoller wäre, dem objektbezogenen Ansatz den Vorzug zu geben, auch wenn dadurch sowohl ein Anstieg in der Erstellung, als auch in der erforderlichen Anzahl der Energieausweise zu verzeichnen wäre.

Allerdings müsste bei einer Umsetzung in der hier vorgeschlagenen Form eine Regelung wie in den grundsätzlichen Bemerkungen betreffend die Kosten dieses Energieausweises getroffen werden, dies vorrangig im Bereich der „In-Bestand-Gabe“. Auch steuerliche Maßnahmen zur Entschärfung der Kostentragungspflicht durch den Gebäudeeigentümer wären sinnvoll.

§ 6 (2)

Eine Präzisierung des Begriffes "entsprechend gute Gesamtenergieeffizienz" wäre wünschenswert. In der Erläuterung wird als Ausgangspunkt das Alter des Gebäudes angeführt. Nun ist es aber im konkreten Fall nicht ausreichend das Alter eines Gebäudes allein als Kriterium heranzuziehen. So kann es bei gleichaltrigen Gebäuden schon allein auf Grund der regional-bedingt unterschiedlichen Witterungsverhältnisse zu verschiedenartigen Verfallserscheinungen, gerade an den Isolierungen, kommen. Es wäre eventuell ein ergänzender Vergleich mit Gebäuden in vergleichbarem Zustand und regionaler Nähe angebracht.

§§ 6, 7

Die im vorliegenden Entwurf enthaltende Zweispurigkeit der Rechtsfolgenanordnung ist konsequent und zielführend. Es ist positiv zu bewerten, dass sowohl dem Erwerber bzw. Bestandnehmer der Weg zu den zivilen Gerichten ermöglicht wird, der Staat aber seine Aufgabe als "Hüter" der öffentlichen Interessen nicht aufgibt.

§ 7

Nicht ersichtlich ist, welcher Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt werden könnte, wenn ein Verkäufer oder Bestandgeber es entgegen § 4 unterlässt, dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchsten zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen. Die hier vorgesehene Strafbestimmung sollte also auf die Verwaltungsübertretung reduziert werden.

Wien, am 18.7.2005

Dr. Hildegard Hartung
Rechtsanwältin
1170 Wien, Jörgerstraße 20
Tel: 408 98 83 Fax: DW 20

Zonta Club Wien-City

ELEONORE HAUER-RONA, Vorsitzende
BUND ÖSTERREICHISCHER FRAUENVEREINE
NATIONAL COUNCIL OF WOMEN – AUSTRIA
A-1090 WIEN, WILHELM EXNERGASSE 34
TELEFON +43-1-319 37 62
FAX +43-1-319 43 28