



**Stellungnahme des Österreichischen Verbandes der Immobilientreuhänder zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäude  
(Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAV-G)**

**I. Allgemeines**

Die Europäische Bauträgervereinigung UEPC, deren Mitglied der Österreichische Verband der Immobilientreuhänder ist, hat nicht unwesentlich an der Ausgestaltung der Richtlinie 2002/91/EG mitgewirkt. Großes Anliegen der in der UEPC versammelten Verbände war und ist es, die **Nachhaltigkeit** bei der Errichtung und Bewirtschaftung von Gebäuden zu fördern und die Kosten im gesamten **Lebenszyklus** einer Immobilie zu betrachten.

Die Mittel zur Erreichung dieses Zieles sind vielfältig: Harmonisierte Normen für die Definition und Bestimmung von Energieprofilwerten unter Wahrung des **Subsidiaritätsprinzipes**, Förderungsmaßnahmen für Substanzverbesserung der Gebäude uvm.

Gleichzeitig war es der UEPC aber wichtig, dass mit der Umsetzung der Richtlinie regionale und nationale Gegebenheiten bestmöglich berücksichtigt werden können. Gerade die in Österreich verfassungsmäßig vorgegebene Kompetenzverteilung erfordert ein größtmögliches Miteinander aller beteiligten Institutionen und Körperschaften. Im Vorfeld der Beratungen, die von Umweltorganisationen engagiert vorangetrieben wurden, wurde das Erfordernis einer eigenen zivilrechtlichen Regelung auch von Vertretern des BM f Justiz durchaus in Frage gestellt. Verwiesen wurde ausdrücklich auf die Verbraucherinformation beim Autokauf (Normverbrauch) und die ohnehin bestehenden Gewährleistungsregeln, die seit der Reform 2002 auch ausdrücklich ein Einsteigen des Unternehmers für öffentliche Aussagen (Werbematerial, Produktinformation) vorsehen.

Das Bundesministerium für Justiz hat nun einen Entwurf für ein eigenes Energieausweis-Vorlage-Gesetz präsentiert, der von manchen in Details als überschießend empfunden wird (zB die Verwaltungsstrafsanktion), wie auch in den erläuternden Bemerkungen festgehalten wird. Zu begrüßen ist, dass ein **gebäudebezogener**, nicht einzelobjektbezogener **Ansatz** gewählt wurde, der die Administration und Kostenbelastung dieses Instrumentes in Relationen hält.

Über einen wesentlichen Aspekt der Vorlagepflicht, nämlich der **Kostenbelastung** schweigt sich der Gesetzgeber aus. In den ErlBem wird zwar konzidiert, dass unter Umständen erhebliche Kosten auf den Gebäudeeigentümer zukommen, dies resultiere aber aus der Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises, die (größtenteils) von den Landesgesetzgebern zu regeln sein wird, nicht aus der im EnergieausweisvorlageG normierten Vorlagepflicht.

Das zivilrechtliche Problem der Kostentragung gerade im Anwendungsbereich des MRG, aber auch im WEG wird damit nicht einmal angesprochen. Der erste **Wohnungseigentümer** einer bereits vor dem 1.1.2006 baubewilligten Anlage, der im Jahr 2009 verkaufen will, muss einen solchen Ausweis beibringen. Ist es Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung, diesen Ausweis erstellen zu lassen? Kann ein Eigentümer bei erfolgter Sanierung (die Fenster wurden zB getauscht) verlangen, dass ein noch gültiger (weil nicht älter als 10 Jahre) Energieausweis neu ausgestellt wird?

Die **Verrechenbarkeit des Energieausweises in den Betriebskosten nach MRG** sollte wie auch bei vergleichbaren Befunden (Dichtheitsprüfungen nach dem Wiener Wasserversorgungsg) möglich sein.



## II. Zu den Bestimmungen im Detail

- **ad § 1 iVm § 4 „Vorlagepflicht“**

In Erinnerung gerufen wird die Diskussion zum Thema „Vorlage“ in der vom BM FJ einberufenen Expertengruppe. Schon aufgrund des gebäudebezogenen Ansatzes sollte ausdrücklich klar gestellt werden, dass ein Kopie des Energieausweises übergeben werden kann, nicht nur die Originalurkunde.

- **ad § 2 Z 2 „Nutzungseinheit“**

Der Begriff Nutzungseinheit ist nicht ident mit dem in § 2 Z 5 des Heizkostenabrechnungsgesetzes definierten „Nutzungsobjektes“. Angeregt wird, eine mögliche Angleichung zu überprüfen.

- **ad § 2 Z 3 „Harmonisierung“**

Der zulässige dynamische Verweis auf die der Umsetzung dienenden bundes- und landesrechtlichen Vorschriften dokumentiert einmal mehr das von der Immobilienwirtschaft schon oftmals geforderte notwendige Harmonisieren der „technischen“ Bestimmungen über die Ausgestaltung des Energieausweises in den einzelnen Ländern. Auch wenn der Zivilrechtsgesetzgeber nicht der Ansprechpartner dafür ist, soll dieses „ceterum censeo“ hier angebracht werden.

- **ad § 3 „zwingendes Recht“**

Ein einvernehmlicher **Verzicht auf die Vorlage eines Energieausweises** wird von den Autoren des Ministerialentwurfes als nicht zulässig erachtet. In diesem Zusammenhang sei auf die differenzierenden Bestimmungen des § 9 Abs 1 KSchG zum **Gewährleistungsverzicht** hingewiesen, die durchaus Maßstab für eine Privatautonomie auch in diesem Bereich sein könnten: Unter Bedachtnahme auf Alter und Erhaltungszustand des Hauses (Quasi-Offenlegung der potentiellen Mängel) sollte eine ausdrückliche, einzeln ausgehandelte Vereinbarung eines Verzichts der Vorlage möglich sein.

- **ad § 6 Abs 2 „gute Gesamtenergieeffizienz“**

Problematisch erscheint die in Abs 2 postulierte Fiktion, dass mangels rechtzeitiger Vorlage des Energieausweises eine dem Alter des Gebäudes entsprechende „gute“ Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt. Wesentliche Parameter der Gesamtenergieeffizienz werden dabei außer acht gelassen, wie zB der Bauzustand und die Konstruktion an sich, andererseits wird in einer Art zivilrechtlicher Strafbestimmung durch das Wort „gut“ eine weitere Möglichkeit für Gewährleistung und Preisminderung aufgetan. Angeregt wird, auf eine **„dem Alter und dem Bauzustand im Zeitpunkt der Vertragserklärungsabgabe entsprechende Gesamtenergieeffizienz“** abzustellen.

- **ad § 7 „Sanktionen“**

Als überschießende Tendenz wurde bereits die in § 7 des Entwurfes normierte Verwaltungsübertretung kritisiert. Unklar bei aller kriminogener Fantasie bleibt auch die Formulierung „, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt“. Angeregt wird, diese unseres Erachtens nicht adäquate Formulierung wegzulassen.

- **ad § 8 Abs 2 „Übergangsbestimmung“**

Die Übergangsbestimmung für den Gebäudebestand ist begrüßen.