



Österreichischer Städtebund

Rathaus
1082 Wien

Telefon ++43-1-4000

Auskunft: Dw. 89980

Telefax: ++43-1-4000-7135

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

Wien, 20. Juli 2005

Dr. Dernbauer/Mix

Klappe: 89992

Zahl: 811/979/2005

Bundesministerium für Justiz
Museumstrasse 7
1070 Wien

per E-Mail: kzl.b@bmj.gv.at
begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu dem mit Schreiben vom 17. Juni 2005, GZ BMJ-B7.111/0029-I
7/2005 übermittelten 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), des Bundesministeriums für Justiz, gibt der Öster-
reichische Städtebund nach Prüfung folgende Stellungnahme ab:

Allgemeines - Finanzielle Belastung

Der Österreichische Städtebund bemängelt die fehlende Regelung
der Kostentragung im vorliegenden Entwurf eines Bundesgesetzes
über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Ver-
kauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden. Obwohl die ent-
stehenden finanziellen Belastungen in den Erläuterungen zum
gegenständlichen Gesetzesentwurf angesprochen werden, negiert
dies der Bund und nimmt seine kompetenzrechtliche Zuständigkeit
nicht wahr. Die Kosten verbleiben somit nach derzeitiger Rechts-
lage zur Gänze beim Verkäufer bzw. beim Bestandgeber. Zudem sind
noch einige Fragen ungeklärt.

Obwohl zur Kenntnis genommen wird, dass die EU-Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bis 4. Jänner 2006 in österreichisches Recht umzusetzen ist, werden folgende Bedenken dargelegt:

Bei einem Verkauf eines Gebäudes wird ohnehin der Bauzustand und somit auch die Wärmedämmung in einem seriösen Gutachten berücksichtigt und bei einer Sanierung durch die Wohnbauförderung wahrgenommen. Die Kosten für die Erstellung des Energieausweises werden sich in diesem Fall in der Folge im Preis bzw. der Miete niederschlagen. Außerdem ist fraglich, ob im Falle des Verkaufes von im Wohnungseigentum stehenden Nutzungseinheiten jedem Käufer ein Energieausweis des Hauses ausgehändigt werden muss.

Zu § 4 - Vorlagepflicht

Die wiederkehrende Verpflichtung, spätestens alle zehn Jahre einen neuen Energieausweis erstellen zu lassen, wird jedoch aus kostenmäßiger, aber auch aus fachlicher Hinsicht kritisch hinterfragt.

Die Energieeffizienz z.B. eines Neubauobjektes wird sich in 10 Jahren nicht wirklich wesentlich ändern. Andererseits könnten bei Altbeständen bauliche Änderungen durchgeführt worden sind. Sinnvoller wäre es demnach, wenn ein neuer Energieausweis jedenfalls bei wesentlichen bautechnischen Änderungen (z.B. Generalsanierung, Teilsanierung-Dach, oder Zubau, ...) erstellt werden müsste. Dies wäre einerseits ein kostenmäßiger Vorteil für den Bestandgeber/Eigentümer und andererseits würde dies den tatsächlichen Zustand des Objektes (z.B. nach Sanierungsmaßnahmen innerhalb der 10-jährigen Frist) realistischer darstellen.

Zu § 4 Abs. 2

Problematisch aus Sicht des Bestandgebers erscheint die Vorlagepflicht an den zukünftigen Bestandnehmer, da in § 4 Abs. 2 eine Wahlmöglichkeit, zwischen objekt- und gebäudebezogenem Energieausweis festgeschrieben werden soll.

Der Österreichische Städtebund schließt sich der Rechtsmeinung an, dass die Vorlage eines Energieausweises für einzelne Nutzungseinheiten - beispielsweise Eigentumswohnungen - lediglich als „fakultative Alternative“ gedacht ist, wiewohl die Argumentation der Befürworter dieser Auslegung des Art. 7 Abs. 1 im Zusammenhang mit Art. 2 Z. 1 der Richtlinie 2002/91/EG nur bruchstückhaft aus den Erläuterungen zum Gesetzesentwurf zu entnehmen ist.

Wenn aus den Wörtern „können“ bzw. „kann“ in Art. 2 Z.1 bzw. in Art. 7 Abs. 1 zweiter Unterabsatz der Richtlinie eine Wahlfreiheit (Ermessensfreiheit) der Mitgliedstaaten der EU geschlossen wird, hat dies folgende Konsequenz:

1. Die Vorlagepflicht beim Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz erstreckt sich auf den Bau, den Verkauf oder die Vermietung von Gebäuden (als Ganzes gesehen) gemäß Art. 7 Abs. 1 erster Unterabsatz der EU - Richtlinie.
2. Für Wohnungen oder Einheiten, die für eine gesonderte Nutzung ausgelegt sind, und sich in Gebäudekomplexen befinden, kann seitens des Mitgliedstaates ein Energieausweis beim Bau etc. verlangt werden, wobei zwei Möglichkeiten offen stehen:
 - a) Bei einer gemeinsamen Heizungsanlage kann ein gemeinsamer Energieausweis für das gesamte Gebäude
 - b) ansonsten ein Energieausweis auf der Grundlage der Bewertung einer anderen vergleichbaren Wohnung in demselben Gebäudekomplex

ausgestellt werden.

Der Sinn dieser Wahlfreiheit liegt unseres Erachtens darin, die Ausstellung von Energieausweisen für einzelne Nutzungseinheiten zu erleichtern bzw. davon überhaupt abzusehen.

Die vom Bundesministerium für Justiz vorgeschlagene umzusetzende Bestimmung folgt diesem Schema nicht und würde auch im Ergebnis zu einer wirtschaftlich unzumutbaren Belastung der Eigentümer von Nutzungseinheiten führen, weil schon beim erstmaligen Verkauf bzw. der erstmaligen Vermietung einer Nutzungseinheit nach Inkrafttreten dieses Gesetzes die Vorlage eines Energieausweises praktisch für das ganze Gebäude geboten wäre. Wie dies von einem Miteigentümer (Wohnungseigentümer) zu bewerkstelligen ist, ist nicht dargelegt.

Die Argumentation der Befürworter der objektbezogenen Vorlagepflicht kann der Österreichische Städtebund auch nachvollziehen, da aufgrund der unterschiedlichen Lage der Nutzungseinheiten bei größeren Wohnhäusern die Anwendung der objektbezogenen Ausweispflicht u.U. zu mehreren Energieausweisen pro Objekt (Nutzereinheit) führt, woraus jedoch entsprechende zusätzliche Kosten entstehen. Andererseits erfolgt bei Nutzungseinheiten mit unterschiedlichen Beheizungsmöglichkeiten (wie dies in den meisten Wohnhäusern der Fall ist) die Regulation des Mietzinses bzw. des Kaufpreises bereits heute eben über diesen Umstand und nicht über eine zukünftige Vorlagepflicht pro unterschiedlicher Nutzungseinheit.

Zu § 5 (Ausnahmen von der Vorlagepflicht)

Es erscheint momentan nicht zielführend, einzelne Ausnahmetatbestände des Art. 4 Abs. 3 der EU-Richtlinie 2002/91/EG in diesem Gesetz zu verankern, weil hiermit dem Landesgesetzgeber bzw. dem Bundesgesetzgeber für die Implementierung der meisten Richtlinienbestimmungen vorgegriffen wird. Es könnte sehr wohl mit der generellen Bestimmung des § 5 Z 4 des Gesetzesentwurfs das Auslangen gefunden werden.

Es werden jedoch Ausnahmen im Gesetzesentwurf angeführt, wozu bemerkt wird, dass dabei auf „Wohngebäude mit einer Nutzungsdauer von weniger als 4 Monaten jährlich“ verzichtet wird. Diese Ausnahme ist aber sehr wohl in der EU-Richtlinie erwähnt (siehe Art. 4 Abs. 3 vierter Spiegelstrich).

Zu den §§ 6 und 7 (Gewährleistung und Strafbestimmung)

Die Normierung einer bedungenen Eigenschaft in § 6 (1) erscheint insofern problematisch, wenn z.B., wie oft in der Praxis vorkommend, durch schlechte Belüftung und Beheizung Schimmelprobleme im Bestandgegenstand auftreten. Dies kann dann seitens des Bestandnehmers auf den (mangel- oder fehlerhaften) Energieausweis zurückgeführt werden und in Folge zu Ersatzansprüchen bzw. zu anhängigen Gerichtsverfahren führen.

Es stellt sich die Frage, ob beim Verkauf von Gebäuden bzw. Nutzungseinheiten der jeweilige Energieausweis als eine zusätzliche Voraussetzung für die Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch normiert werden soll, sodass wenigstens die Strafbestimmung bei dieser Kategorie entbehrlich würde.

Ebenso erscheint es, wie in den Beilagen angeführt, illusorisch, wenn kein Mehraufwand für die Gerichte erwartet wird.

Mit vorzüglicher Hochachtung



Dr. Friedrich Slovak
Obersenatsrat