

13/SN-306/MS



lebensministerium.at

## Energieausweis-Vorlage-Gesetz Stellungnahme des BMLFUW

Zum vorliegenden Entwurf eines Bundesgesetzes über die Pflicht der Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden vom 20. Juni 2005 wird vom BMLFUW wie folgt Stellung genommen:

### **Zu §1:**

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

### **Begründung**

Gemäß §4 ist entweder für Gebäude oder für Nutzungseinheiten ein Energieausweis vorzulegen.

### **Zu § 2 Z. 3:**

Nach Ansicht des BMLFUW sollte die Möglichkeit geprüft werden, ob anstatt des allgemeinen Verweises auf bundes- oder landesrechtliche Vorschriften nicht besser konkrete Normen bzw. Richtlinien für verbindlich erklärt werden können.

Nachdem der Großteil der Richtlinienumsetzung in den Kompetenzbereich der Länder fällt, sollten gemeinsam mit den Ländern entsprechende Möglichkeiten erörtert und geprüft werden. Beispielsweise könnte überlegt werden die Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik<sup>1</sup> nach Fertigstellung per Verordnung für rechtsverbindlich zu erklären.

### **Begründung**

Die besagte Richtlinie 6 sowie die ÖNORM EN 15203 befassen sich mit den für die Erstellung eines Energieausweises notwendigen Berechnungsmethoden zur Ermittlung von energetischen Kennzahlen. Sie sind derzeit noch in Ausarbeitung bzw. Begutachtung.

---

<sup>1</sup> Oder die ÖNORM EN 15203 „Energieeffizienz von Gebäuden- Bewertung des Energieverbrauchs und Festlegung der Leistungsindikatoren“ (diese Norm ist derzeit in Begutachtung).

Die Berechnungsgrundlagen der Richtlinie 6 sind in weitgehender Anlehnung an die Anforderungsnormen des Österreichischen Normungsinstituts (ÖNORM H 5055, ÖNORM EN 832) erstellt worden. Die Bundesländer Niederösterreich und Oberösterreich haben bereits diesen Vorschlag des OIB größtenteils übernommen und in die Praxis eingeführt.

Die Methoden und Berechnungsgrundlagen in der Richtlinie 6 zur Ermittlung der Werte im Energieausweis beschränken sich derzeit auf Wohngebäude. Für Nicht-Wohngebäude ist u.a. die Integration von mechanischer Lüftung, Kühlung und Beleuchtung in die Berechnungen notwendig. Die Methodik für Nicht-Wohngebäude wird derzeit ausgearbeitet und soll im Herbst 2005 in Begutachtung gehen.

### **Zu §4 Abs. 2:**

„Beim Verkauf einer Nutzungseinheit hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe einer Nutzungseinheit der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz dieser oder einer vergleichbaren Nutzungseinheit im selben Gebäude vorzulegen und diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen.“

### **Begründung**

Nachdem der Wohn- und Tertiärsektor mit über 40% den höchsten Anteil am Endenergieverbrauch in der EU hat bietet eine ambitionierte Umsetzung der Gebäude-Richtlinie eine besondere Gelegenheit zur Erreichung der Energieeffizienzziele im Regierungsprogramm und in der bevorstehenden EU- Richtlinie über Energieeffizienz und Energiedienstleistungen.

Artikel 7 Abs. 1 der RL sieht neben der „gebäudebezogenen Ausstellung“ des Energieausweises eine entsprechende Möglichkeit vor, für Wohnungen oder Einheiten, die für eine gesonderte Nutzung ausgelegt sind, einen Energieausweis auf Grundlage der Bewertung einer anderen vergleichbaren Wohnung in dem selben Gebäudekomplex auszustellen („objektbezogene Ausstellung“), also vergleichbare Nutzungseinheiten hinsichtlich ihrer Gesamtenergieeffizienz gleich zu bewerten. Die zweite Variante ermöglicht im Vergleich zur ersten eine differenziertere Bewertung der Nutzungseinheiten bei nur unwesentlich höherem Aufwand.

Zudem sieht der Gesetzesentwurf eine dreijährige Übergangsfrist für Gebäude vor, die auf Grund einer vor dem 1. Jänner 2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden.

Im Hinblick auf eine möglichst wirkungsvolle Umsetzung der ggstdl. EU-RL sollte sich aus Sicht des BMLFUW in Gebäuden mit mehreren Nutzungseinheiten die Pflicht der Erstellung und Vorlage eines Energieausweises ausschließlich auf (vergleichbare) Nutzungseinheiten beziehen und nicht wie im Entwurf vorgesehen auf Nutzungseinheiten oder auf das gesamte Gebäude.

Neben der Steigerung der Energieeffizienz würde bei Gebäudekomplexen der ausschließliche Bezug des Energieausweises auf Nutzungseinheiten zu mehr Transparenz

und zu einer besseren Vergleichbarkeit führen. Zudem wird die Belastung für den Wirtschaftsverkehr durch die Möglichkeit, einen Ausweis für mehrere Nutzungseinheiten auf Grundlage einer vergleichbaren Nutzungseinheit vorlegen zu können, gering gehalten.

**Zu § 6:**

Hier sollte sinngemäß ergänzt werden, dass für die Richtigkeit der Methodenanwendung und der zugrunde liegenden Berechnungen zur Ermittlung der Angaben im Energieausweis der Aussteller haftet.

**Begründung**

Für die Angaben im Energieausweis sollte der Aussteller Gewähr leisten und nicht der Verkäufer bzw. Bestandgeber.