

**BUNDESMINISTERIUM FÜR AUSWÄRTIGE ANGELEGENHEITEN  
VÖLKERRECHTSBÜRO**

Federal Ministry for Foreign Affairs  
Ministère Fédéral des Affaires Etrangères  
A-1014 Wien, Ballhausplatz 1  
Tel.: 0501150-0, FAX: 0501159-212

**E - M A I L**

**GZ:** BMaA-AT.8.15.02/0198-I.2c/2005

**Datum:** 18. Juli 2005

**Seiten:** 3

**An:** BMJ [begutachtung@bmj.gv.at](mailto:begutachtung@bmj.gv.at)

**Cc:** [begutachtungsverfahren@parlament.gv.at](mailto:begutachtungsverfahren@parlament.gv.at)

**Von:** Ges. Dr. H. Tichy

**SB:** Mag. Kadlec, Dr. Loidl

**DW:** 3391

**BETREFF:** Entwurf eines Bundesgesetzes über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und der In-Bestand-Gabe von Gebäuden; Stellungnahme des BMaA

Zu do. GZ BMJ-B7.111/029-I 7/2005  
vom 17. Juni 2005

Das Bundesministerium für auswärtige Angelegenheiten merkt an, dass der in den Erläuterungen erwähnte „gebäudebezogene“ Ansatz, der in § 4 Abs. 2 des vorliegenden Entwurfs zum EAV-G zur Anwendung gelangt, im Widerspruch zum Text der Gebäuderichtlinie steht.

In Art. 7 Abs. 1 zweiter Unterabsatz ist, wie vom BMJ in den Erläuterungen erwähnt, ausdrücklich davon die Rede, dass in Gebäudekomplexen der Energieausweis für Wohnungen oder gesonderte Nutzungseinheiten „im Fall von Gebäudekomplexen (und nur in diesem Fall) mit einer gemeinsamen Heizungsanlage auf der Grundlage eines gemeinsamen Energieausweises für das gesamte Gebäude“ ausgestellt werden kann. Daneben besteht für gesonderte Nutzungseinheiten in einem Gebäudekomplex nur die Möglichkeit einer Bewertung anhand einer anderen vergleichbaren Wohnung im selben Gebäudekomplex. Von einem solcherart objektiven Wortlaut könnte auch dann nicht abgegangen werden, wenn über andere Wege zu einer dazu widersprüchlichen Interpretation gelangt werden könnte. Dies ist jedoch im vorliegenden Fall gar nicht gegeben.

Auch aus den Materialien zur Entstehung der Gebäuderichtlinie lässt sich nicht entnehmen, dass die Richtlinienverfasser trotz gegenteilig lautenden Text bezweckt hätten, für gesonderte Nutzungseinheiten in jedem Fall die Möglichkeit der Vorlage eines Energieausweises für das Gesamtgebäude vorzusehen, wie dies in den

Erläuterungen unter Berufung auf eine historische Interpretation behauptet wird. Die historische Entwicklung des entsprechenden Absatzes der Gebäuderichtlinie gestaltet sich vielmehr wie folgt:

- Im ursprünglichen Richtlinienvorschlag der Europäischen Kommission<sup>1</sup> hieß es im damaligen Art. 6 allgemein, dass die Mitgliedstaaten sicherzustellen haben, „dass dem potentiellen Käufer oder Mieter eines Gebäudes (...) ein Zertifikat über das Energieprofil vorgelegt wird“. Diese Verpflichtung umfasste auch „Teile des Gebäudes, die als eigene Nutzungseinheiten (...) konzipiert wurden“, eine Sonderregelung für solche Einheiten bestand nicht, sodass gem. Art. 6 auch für sie ein Energieausweis vorzulegen gewesen wäre.
- Die Möglichkeit für Wohnungen oder gesonderte Nutzungseinheiten in einem Gebäudekomplex alternativ den Energieausweis des Gesamtgebäudes vorzulegen wurde erst durch den Standpunkt des Europäischen Parlaments<sup>2</sup> vom 6. Februar 2002 im folgenden Wortlaut vorgeschlagen: „Wo dies möglich ist, kann das Zertifikat auch für das Gebäude als Ganzes ausgestellt werden. Dann dient dieses Zertifikat für die einzelnen Wohnungen des betreffenden Gebäudes“. Obwohl die Einschränkung „wo dies möglich ist“ nicht eindeutig ist, scheint diese Fassung doch grundsätzlich den im Entwurf des EAV-G aufgenommenen gebäudebezogenen Ansatz wiederzuspiegeln. Sie wurde allerdings in einer derart breit gefassten Form im Folgenden von der Europäischen Kommission nicht im geänderten Richtlinienvorschlag<sup>3</sup> aufgenommen.
- Vielmehr wurde in den geänderten Richtlinienvorschlag mit Abänderungsvorschlag 19 bereits der nunmehr in Kraft stehende Grundsatz aufgenommen, wonach für Wohnungen oder gesonderte Nutzungseinheiten die Möglichkeit besteht alternativ zu einem eigenen Energieausweis auch einen solchen auf Grundlage „eines gemeinsamen Zertifikats für das gesamte Gebäude im Falle von Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Heizungsanlage“ auszustellen. Ob dies als Konkretisierung der im Vorschlag des Europäischen Parlaments enthaltenen Einschränkung zu werten ist, kann im Hinblick auf die Begründung des Rates zu dieser Regelung außer Acht gelassen werden.
- Im Gemeinsamen Standpunkt<sup>4</sup> vom 7. Juni 2002 wurde die entsprechende Abänderung nämlich mit folgendem Inhalt angenommen: „*Abänderung 19*, wonach unter bestimmten Bedingungen ein gemeinsamer Energieausweis für das genannte Gebäude als Ganzes erstellt werden kann (Artikel 7)“. Aus dieser Formulierung geht klar hervor, dass Art. 7 Abs. 1 zweiter Unterabsatz erster Gedankenstrich Gebäuderichtlinie eben an Bedingungen geknüpft sein soll. Einer vom Europäischen Parlament in erster Lesung möglicherweise angedachten Variante einer generellen Nutzung des gemeinsamen Energieausweises auch bei Nichtvorliegen einer gemeinsamen Heizungsanlage wurde vom Rat hier jedenfalls nicht zugestimmt.

---

<sup>1</sup> ABl. C 213 E vom 31.7.2001, S. 266.

<sup>2</sup> ABl. C 284 E vom 21.11.2002, S. 169.

<sup>3</sup> ABl. C 203 E vom 27.8.2002, S. 69.

<sup>4</sup> ABl. C 197 E vom 20.8.2002, S. 6.

Nach Ansicht des Bundesministeriums für auswärtige Angelegenheiten bestehen daher sowohl dem objektiven Wortlaut der Gebäuderichtlinie zur Folge als auch aufgrund einer Interpretation durch Heranziehen der Materialien Bedenken gegen den „gebäudebezogenen“ Ansatz und wäre dem „objektbezogenen“ Ansatz klar der Vorzug zu geben.

In formaler Hinsicht wird angemerkt, dass den geltenden legislatischen Richtlinien entsprechend der Titel der umzusetzenden Richtlinie unter Entfall der Bezeichnung des erlassenden Organs zu zitieren wäre. Diesbezüglich darf auf das EU-Addendum zu den legislatischen Richtlinien 1990 des BKA-VD RZ 54 (Zitierregeln) verwiesen werden.

Für die Bundesministerin:  
H. TICHY m. p.