

Geschäftsführung



**Bundesministerium für Wirtschaft,  
Familie und Jugend**  
Stubenring 1  
1011 Wien

Per E-Mail: [post@IV1.bmwfj.gv.at](mailto:post@IV1.bmwfj.gv.at)  
[begutachtungsverfahren@parlament.gv.at](mailto:begutachtungsverfahren@parlament.gv.at)

Datum 29.01.2013  
Bearbeitet von Dr. Kohlmaier

T +43 5 0244 – DW 4012  
M +43 664 80745 – DW 4012  
F +43 5 0244 – DW 4719  
E [katharina.kohlmaier@big.at](mailto:katharina.kohlmaier@big.at)

Seite 1 von 7

**Betrifft: Bundesgesetz, mit dem das Bundes-Energieeffizienzgesetz, das Bundesgesetz, mit dem der Betrieb von bestehenden hocheffizienten KWK-Anlagen über KWK-Punkte gesichert wird, und das Bundesgesetz, mit dem zusätzliche Mittel für die Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen bei kleinen und mittleren energieverbrauchenden Unternehmen bereitgestellt werden, erlassen werden und das Wärme- und Kälteleitungsausbaugesetz, das Elektrizitätswirtschafts- und –organisationsgesetz 2010, das Gaswirtschaftsgesetz 2011, das Energie-Control-Gesetz und das KWK-Gesetz geändert werden (Energieeffizienzpaket des Bundes)**

**Stellungnahme zum Ministerialentwurf vom 20.12.2012**

**GZ: BMWFJ-551.100/0026-IV/1/2012**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. gibt im Begutachtungsverfahren zum Ministerialentwurf für ein **Bundes-Energieeffizienzgesetz (EnEffG)** höflich nachfolgende Stellungnahme ab – diese wird unter Einem auch dem Präsidium des Nationalrates übermittelt:

Die Bundesimmobiliengesellschaft begrüßt die gegenständliche Gesetzesinitiative, welche nicht nur für die Umsetzung der Bezug habenden gemeinschaftsrechtlichen Vorgaben unerlässlich ist, sondern auch einen wesentlichen Beitrag zur Weiterentwicklung eines nachhaltigen Energiesystems in Österreich darstellt, indem dafür Rahmenbedingungen und Grundlagen geschaffen werden.

Nach genauer Durchsicht des Ministerialentwurfes aus der Sicht eines – zumindest teilweise - vom Regelungsinhalt betroffenen Unternehmens haben sich aber nun einige Fragen sowohl hinsichtlich des persönlichen und sachlichen Anwendungsbereiches als auch in Hinblick auf eine in der Praxis sachgerechte bzw. bestmögliche Umsetzung der angestrebten energie- und umweltpolitischen Ziele ergeben.

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.  
Hintere Zollamtsstraße 1  
1031 Wien  
[www.big.at](http://www.big.at)

Handelsgericht Wien  
Firmenbuchnr.: 34897w  
DVR: 0737372  
UID-Nr.: ATU38270401

Bankverbindung: RLB/NÖ Wien  
BLZ: 32000, Kontonr.: 462.903  
BIC: RLNWATWW  
IBAN: AT79320000000462903

Seite 1 von 7

## Geschäftsführung

Im Einzelnen ist aus der Sicht unserer Gesellschaft folgendes anzumerken:

### Zu § 2

---

Der gegenständliche Ministerialentwurf enthält keinen klaren Geltungsbereich – unter dem § 2 mit der Überschrift „**Geltungsbereich**“ findet sich ausschließlich eine den **Zweck** des Gesetzes erläuternde Umschreibung, welche den Adressatenkreis völlig offen lässt. Auch an späterer Stelle findet sich keine diesbezügliche umfassende Klarstellung.

Es wäre daher wünschenswert, zumindest den persönlichen Geltungsbereich bereits unter den allgemeinen Bestimmungen festzulegen, damit von vornherein klar ist, welche Institutionen – und nicht nur, welche Regelungsinhalte - vom gegenständlichen Gesetz betroffen sind.

Je nachdem, an welcher Stelle eine derartige Klarstellung eingefügt werden könnte, bedürfte der § 2 dann wohl einer anderen Bezeichnung.

### Zu § 5 Z 17

---

Unter § 5 Z 17 des gegenständlichen Ministerialentwurfs wird zu den „**endenergieverbrauchende Unternehmen**“ bestimmt, dass Unternehmen die zu mehr als 50% im Eigentum eines anderen Unternehmens stehen, dem Mutterunternehmen zuzurechnen sind.

Dabei ist nicht klar zu erkennen, welche Verpflichtungen genau sich aus dieser Zurechnung für die betroffenen endenergieverbrauchenden Unternehmen ergeben; besonders die nach § 9 Abs 2, § 9 Abs 5 sowie § 22 Abs 2 normierten Pflichten bedürfen in diesem Zusammenhang noch einer Klarstellung:

Hinsichtlich der Verpflichtung nach **§ 9 Abs 2** ist fraglich, ob ein gemeinsames Managementsystem bzw. Energieaudit für einen Mutterkonzern und alle Beteiligungsgesellschaften, die zu mehr als 50% im Eigentum der Muttergesellschaft stehen, einzuführen ist oder ob sowohl die Muttergesellschaft als auch jede Beteiligungsgesellschaft ein eigenes Managementsystem bzw. Energieaudit einzuführen hat.

Weiters stellt sich die Frage, ob in Anwendung des **§ 9 Abs 5** hinsichtlich der Ermittlung der Beschäftigtenzahl und des Umsatzes bzw. der Bilanzsummen eine Zusammenrechnung entsprechend § 5 Z 17 erfolgen soll oder ob hier jedes Unternehmen für sich betrachtet wird. Diese Bestimmung könnte dahin gehend interpretiert werden, dass für die Erreichung des Individualziels (0,5%igen Quote bei Nichterfüllung des kollektiven Ziels) die Einsparungen der Beteiligungsgesellschaften dem Mutterunternehmen zugerechnet werden könnten. Wenn allerdings eine solche Zusammenrechnung vom Gesetz nicht intendiert ist, wäre eine Klarstellung jedenfalls notwendig, weil dies – entgegen dem Wortlaut des § 5 Z 17 – bedeuten würde, dass auch jede Beteiligungsgesellschaft ein individuelles Einsparziel zu erreichen hätte.

## Geschäftsführung

§ 22 Abs 2 („Gebäudedatenbank“) ist nach unserem Verständnis eher so zu lesen, dass hier keine Zusammenrechnung erfolgt und damit sowohl Mutter- als auch Beteiligungsgesellschaften ihre eigenen Daten erheben und in der Gebäudedatenbank zu dokumentieren haben.

### Zu § 8 Abs 1

---

Nach dieser Bestimmung haben **verpflichtete Unternehmen** zwischen 2014 und 2020 insgesamt jährlich Energieeffizienzmaßnahmen zu setzen, die zu einer Energieeffizienzsteigerung in Höhe von 1,5% des Endenergieverbrauches in Österreich führen.

Die Bestimmung definiert allerdings nicht, welche Unternehmen als „verpflichtete Unternehmen“ zu verstehen sind. Zudem bleibt offen, welche Verpflichtungen dadurch für jedes einzelne verpflichtete Unternehmen entstehen bzw. ob sich hieraus zusätzliche Verpflichtungen zu den anderen Maßnahmen (insbesondere §§ 9, 10) ergeben.

Offen bleibt somit insgesamt, wie das einzelne verpflichtete Unternehmen seinen Beitrag zum 1,5%-igen Zielwert definieren, festlegen und steuern kann und wie die Gesamtsteuerung passieren soll.

Aus unserer Sicht bedarf die Bestimmung daher einer umfassenden Klarstellung bzw. Erläuterung.

### Zu § 9 Abs 2 Z 2

---

Zum **Anwendungsbereich** und den **Grenzen des Managementsystems** nach § 9 Abs 2 Z 2 stellt sich die Frage, welche Bereiche in das Energiemanagementsystem, Umweltmanagementsystem bzw. Energieaudit einzubeziehen sind. So wie wir die Bestimmung verstehen, hat jedes endenergieverbrauchende Unternehmen hinsichtlich des eigenen Energieverbrauchs für die von ihm selbst genutzten Flächen Daten zu erfassen und erstreckt sich diese Verpflichtung nicht auf fremdgenutzte Flächen.

Eine Klarstellung des Anwendungsbereichs wäre wünschenswert.

### Zu § 9 Abs 2 Z 3

---

Nach § 9 Abs 2 Z 3 haben große Unternehmen *nach Möglichkeit* den sich aus der Anwendung des Managementsystems oder aus der Durchführung des Energieaudits ergebenden Anforderungen einer Verbesserung ihrer Energieeffizienz zu entsprechen und die erforderlichen Effizienzmaßnahmen zu setzen. Der Passus „nach Möglichkeit“ lässt offen, inwieweit sich daraus eine Verpflichtung für große Unternehmen ergibt.

### Zu § 9 Abs 5

---

Diese Bestimmung normiert die Verpflichtung für Unternehmen mit mindestens 20 Beschäftigten und einem Umsatz von mindestens € 4 Mio. oder einer Bilanzsumme von mindestens € 4 Mio., die nicht

## Geschäftsführung

unter das Emissionszertifikategesetz fallen, zur Setzung von jährlichen Energieeffizienzmaßnahmen, die in Summe mindestens 1,7 Petajoule betragen. Laut den Erläuterungen haben Non-ETS-Unternehmen in ihrer Gesamtheit dieses Ziel zu erreichen. Hierbei ist nun nicht klar, ob diese Regelung zusätzlich zu jener in § 9 Abs. 2 normierten Verpflichtung gilt.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie das einzelne energieverbrauchende Unternehmen seinen Beitrag zum 1,7 Petajoule-Ziel definieren, festlegen und steuern kann und wie die Gesamtsteuerung passieren soll. Weiters wird angemerkt, dass sich die Anforderung bei Gebäuden wohl an die Nutzer direkt richtet, da bei vermieteten Objekten der Gebäudeeigentümer idR keinen Einfluss auf den Energieverbrauch des Nutzers nehmen kann.

Der Entwurf sieht vor, dass bei Nichterreichung des kollektiven 1,7 Petajoule-Zieles für jedes Unternehmen ein individuelles Ziel festgelegt wird. Die Bestimmung liest sich derzeit so, dass die 0,5%ige Quote von jedem Unternehmen erfüllt werden muss, unabhängig davon, ob dieses Unternehmen bereits Energieeffizienzmaßnahmen gesetzt hat oder nicht. Diese Konsequenz würde zu einer Ungleichverteilung der Individualmaßnahmen führen, da Unternehmen, die etwa schon die sich aus dem Managementsystem ergebenden Effizienzmaßnahmen gesetzt haben, sich diese nicht auf das 0,5%-Ziel anrechnen lassen könnten. Ob hier Richtlinien gemäß § 26 Abhilfe schaffen werden, bleibt offen.

### Zu § 14

---

Die derzeitige Formulierung in **§ 14** betreffend „*Pflichten des Bundes im Vergaberecht*“ ist zu unbestimmt, um daraus konkrete Verpflichtungen ableiten zu können.

Insbesondere bleibt offen, ob diese Bestimmung eine reine Selbstverpflichtung des Bundes darstellt (was die Bezeichnung des 2. Abschnitts nahe legen würde) oder in ihrer Auswirkung auch private Marktteilnehmer erfasst. So bleibt z.B. im Zusammenhang mit der in Abs. (1) Z. 6 angesprochenen *Festlegung von Anforderungen* unklar, ob bei Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen nur der Bund selbst oder auch andere Institutionen resp. Vertragspartner des Bundes – welche dann ausschließlich nach derartigen Anforderungen anbieten müssten (?) - betroffen sein können.

Weiters würde die Maßnahme nach Z. 6 dazu führen, dass Vermietern von an Bundesmieter vermieteten Gebäuden oder Gebäudeteilen aufgrund dieser Bestimmung eine Nachrüstungsverpflichtung auferlegt würde, obwohl sich die Bestimmung ausschließlich als Pflicht des Bundes normiert ist.

### Zu §§ 15, 16

---

Die Regelungen des 4. Teils „*Endenergieeffizienz beim Bund*“ richten sich ausschließlich an den Bund selbst – **§ 15** („Sanierung von Bundesgebäuden“) betrifft ausdrücklich Gebäudeflächen, die sich im *Eigentum des Bundes* befinden; **§ 16** („Neuerrichtung von Bundesgebäuden“) betrifft ebenso *öffentliche Gebäude des Bundes*. Weiters heißt es in **§ 16 Abs 4**, dass nach dem 31. Dezember 2018 neuerrichtete Gebäude, die *vom Bund als Eigentümer genutzt* werden, den Standard von Niedrigstenergiegebäuden zu erfüllen haben.

## Geschäftsführung

Allerdings bestimmen die Erläuterungen, dass ein öffentliches Gebäude im Sinne des § 15 als ein Nichtwohngebäude gilt, das *im Eigentum oder Besitz der öffentlichen Hand ist und wie folgt genutzt wird:*

- a. für Aufgaben der Gesetzgebung
- b. für Aufgaben der öffentlichen Verwaltung
- c. für Aufgaben der Rechtspflege oder
- d. als öffentliche Einrichtung

Die Erläuterungen knüpfen somit – entgegen dem Wortlaut des Gesetzes – bereits an den Besitz und nicht nur an die Eigentümereigenschaft an. Es stellt sich daher die Frage, ob Gebäude, die nicht im Eigentum des Bundes stehen und für obige Zwecke genutzt werden, auch den gesetzlich vorgeschriebenen Standard zu erfüllen hätten. Damit würde sich eine indirekte Verpflichtung von privaten Eigentümern als Vermieter von den im obigen Sinne genutzten Gebäuden ergeben, die entschieden abzulehnen ist, weil damit die bloße Nutzung für die Festlegung des ordnungsgemäßen Standard des Gebäudes ausschlaggebend ist. In weiterer Folge würde dies dazu führen, dass eine Änderung der Nutzung auch zu einer Änderung der gesetzlichen Anforderungen an das Gebäude führen würde.

Andererseits stellen die Erläuterungen klar, dass *öffentliche Unternehmen, die Dienstleistungen im freien Wettbewerb mit privaten Unternehmen erbringen*, insbesondere öffentliche Unternehmen zur Abgabe von Speisen und Getränken, zur Produktion, zur Lagerung und Vertrieb von Gütern etc. nicht erfasst sind. In diesem Zusammenhang wird die nach dem Wortlaut des Gesetzes klare Aussage, wonach private Gesellschaften wie die Bundesimmobiliengesellschaft bzw. deren Beteiligungsgesellschaften nach dem Willen des Gesetzgebers **nicht** von diesen Regelungen der §§ 15 und 16 erfasst sein sollen, in Frage gestellt. Eine Überarbeitung der Erläuterungen ist sohin jedenfalls notwendig.

Anzumerken ist überdies, dass die in § 15 Abs. 2 für öffentliche Gebäude angegebenen HWB\*-Grenzwerte der OIB 6, Stand 2011, entsprechen, welche noch nicht in allen österreichischen Bundesländern als verpflichtend einzuhalten definiert ist.

Weiters ist anzumerken, dass die Vorgabe offensichtlich für die *gesamte Gebäudefläche des Bundes* ohne Berücksichtigung weiterer Merkmale (mit Ausnahme von denkmalgeschützten Gebäuden und solchen mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 250 m<sup>2</sup>) gilt. Grundsätzlich wird hier unterstellt, dass die beheizte und/oder gekühlte Gebäudefläche verstanden wird, zumal in der Richtlinie 2012/27/EU (Art. 5) in diesem Zusammenhang lediglich beheizte und/oder gekühlte Gebäude genannt sind.

Besonders die Vorgabe in der derzeitigen Diktion des Gesetzeswortlautes, die gesamte (beheizte und/oder gekühlte) Gebäudefläche sukzessive zu sanieren, stellt nach Meinung der BIG eine technisch nicht immer sinnvolle resp. auch wirtschaftliche vertretbare Vorgehensweise dar, weil unabhängig von der Ausgangssituation (HWB\* vor der Sanierung) immer der gleiche Zielwert gilt. Es

## Geschäftsführung

wird daher nicht darauf abgestellt möglichst rasch einen möglichst großen Gesamteffekt zu erzielen, sondern alle Objekte sukzessive – unabhängig vom erforderlichen technischen und wirtschaftlichen Aufwand – auf ein bestimmtes energetische Niveau zu heben. Unterstellt man limitierte finanzielle Möglichkeiten, was wohl der Realität entspricht, würde mit dem Setzen von vergleichsweise einfachen Maßnahmen an den schlechtesten Bestandsgebäuden der schnellste und effizienteste Einspareffekt erreicht.

Weiters ist die angestrebte Sanierung aus Eigentümersicht wahrscheinlich nicht für alle Gebäudeflächen zweckmäßig und wirtschaftlich, sondern ist die individuelle Situation und Fakten wie Gebäudewert, Restnutzungsdauer und Gebäudenutzung zu berücksichtigen

Die in § 16 Abs 1 für öffentliche Gebäude angegebenen HWB\*-Grenzwerte liegen unter jenen der der OIB 6, Stand 2011, sie sind also strenger.

Die Erläuterungen konkretisieren im Falle einer „*Neuerrichtung*“ oder „*Sanierung von Bundesgebäuden*“ in Hinblick auf in § 16 Abs 3 dass, soweit keine budgetären, technischen oder rechtlichen Gründe entgegenstehen und soweit sich das Gebäude hierfür eignet, effiziente Energieerzeugungs- oder -umwandlungsanlagen zu installieren sind. Unter einer energieeffizienten Maßnahme wird beispielsweise ein Fernwärme- oder Fernkälteanschluss, eine Kraft-Wärme-Kopplungsanlage, eine Photovoltaikanlage oder eine Solarthermieanlage auf dem Dach des Gebäudes verstanden. § 16 Abs 3 sagt nichts darüber aus, zu welchem Anteil am Energieverbrauch die effiziente Energieerzeugungsanlage für die Energieproduktion beitragen soll.

Ganz allgemein ist zu den §§ 15, 16 anzumerken, dass innerhalb dieser Bestimmungen unterschiedliche Formulierungen verwendet werden („*Bundesgebäude*“, „*öffentliche Gebäude des Bundes*“, „*öffentliche Bundesgebäude*“, „*Gebäude, die vom Bund als Eigentümer genutzt werden*“). wobei hier nicht klar ist, ob bzw. inwiefern diese in ihrer Bedeutung voneinander abweichen. Eine einheitliche Diktion bzw. Begriffserklärung wäre wünschenswert.

## Zu § 22

---

Für die Gebäudedatenbank nach § 22 haben der Bund, alle aufgrund des Bundesrechts eingerichteten juristischen Personen sowie alle mehrheitlich im Eigentum einer juristischen Personen des Bundes stehenden Unternehmen *für die von ihnen tatsächlich genutzten Gebäude* relevante Gebäudedaten zu erheben und in der Gebäudedatenbank zu dokumentieren.

Warum von der Verpflichtung nach § 22 auch alle *aufgrund des Bundesrechts eingerichteten juristischen Personen sowie alle mehrheitlich im Eigentum einer juristischen Person des Bundes stehenden Unternehmen* erfasst werden, ist nicht nachvollziehbar, zumal die Richtlinie 2012/27/EU dies nicht vorsieht (in der Richtlinie sind nur *Gebäuden, die sich im Eigentum der Zentralregierung befinden*, erfasst). Dass der Adressatenkreis entgegen der Richtlinie erweitert wurde, ist als überschießend zu qualifizieren und muss daher abgelehnt werden.

## Geschäftsführung

Abgesehen davon sind die Ausgestaltung der Dokumentation in der Gebäudedatenbank, insbesondere welche Daten zu melden sind sowie der damit verbundene Aufwand noch völlig offen. Ebenso undefiniert sind die Umstände der Abwicklung der Datenübermittlung bzw. das Einpflegen der Daten in das Datenbanksystem. Dazu finden sich auch in den Erläuterungen keine näheren Informationen.

Des Weiteren bleibt unklar, wer auf die geplante Datenbank Zugriff haben soll und welche Daten für wen einsehbar sind. Nachdem nach Abs 3 der von der Monitoringstelle zu erstellende Bericht veröffentlicht werden soll, stellt sich auch die Frage nach dem Datenschutz.

Es ist noch völlig offen, welche Gebäudedaten in die Datenbank einzupflegen sind. Weder die Erläuterungen noch die Begriffe „*sämtliche Gebäudedaten*“ und „*Energieverbrauchsdaten*“ lassen erahnen, welche Daten damit gemeint sind. Für den Fall, dass Eigentümer und Nutzer auseinander fallen, stellt sich weiters die Frage der praktischen Umsetzung in Hinblick auf die Dokumentation in der Gebäudedatenbank. Eigentlich ist die Regelung nur an den Nutzer adressiert („*tatsächlich genutzten Gebäude*“), jedoch wird dieser im Regelfall nicht den Zugriff auf bzw. Kenntnis von sämtlichen Gebäudedaten haben.

Es ist unumgänglich, eine Konkretisierung unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen vorzunehmen.

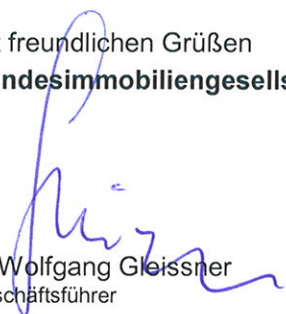
## Zu § 34

---

§ 34 Abs 1 Z 2 lit c verweist auf einen nicht existenten § 19 Abs 7.

Mit freundlichen Grüßen

**Bundessimmobiliengesellschaft m.b.H.**

  
DI Wolfgang Gleissner  
Geschäftsführer

  
ppa Dr. Katharina Kohlmaier  
Leiterin Rechtsabteilung