

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

Ziel

Die **Richtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden**, ABl. Nr. L 2024/1275 vom 08.05.2024 (in der Folge: GebäudeRL 2024 oder Richtlinie) ist großteils bis zum 29. Mai 2026 in das österreichische Recht **umzusetzen**.

Die Umsetzung von Art. 20 dieser Richtlinie macht **Anpassungen im Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012)** erforderlich.

Inhalt des Entwurfs

Im Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist Art. 12 der Vorgängerrichtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 153 vom 18.06.2010 S. 13 (in der Folge: GebäudeRL 2010 oder Vorgängerrichtlinie) umgesetzt, soweit Art. 12 Vorgaben zur Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf bzw. bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjekts und Vorgaben über die Angaben in Druckwerken und elektronischen Medien enthält.

Die Nachfolgebestimmung in Art. 20 der GebäudeRL 2024 enthält im Vergleich zu Art. 12 der Vorgängerrichtlinie geringfügig geänderte Vorgaben. An diese ist das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 anzupassen.

So soll künftig auch dann ein Energieausweis auszuhändigen sein, wenn ein **Bestandvertrag verlängert** wird (§ 2 Z 5 in Verbindung mit § 4). Bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien soll nun auf Grund geänderter Richtlinienvorgaben neben dem Indikator der Gesamtenergieeffizienz die **Gesamtenergieeffizienzklasse** anzugeben sein (§ 3). Da sich die Inhalte der Energieausweise ändern werden, sollen in § 3 überdies als Indikatoren der Gesamtenergieeffizienz der Heizwärmebedarf und der **Endenergiebedarf** genannt werden; die Angabe des Gesamtenergieeffizienz-Faktors entfällt. Der Vorschlag geht davon aus, dass die landesgesetzlich vorgesehenen Energieausweise der Richtlinie 6 des Österreichischen Instituts für Bautechnik (in der Folge: OIB-Richtlinie 6) entsprechen werden. Sollte dies nicht der Fall sein, wird § 3 anzupassen sein.

Kompetenzgrundlage

Die Kompetenz des Bundes zur Erlassung dieses Bundesgesetzes gründet sich auf Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG (Zivilrechtswesen) und Art. 10 Abs. 1 Z 8 („Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie“).

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Keine.

Besonderer Teil

Zu Z 1 (§ 2 Z 3)

In § 2 Z 3 ist das Richtlinienzitat zu aktualisieren. Da die GebäudeRL 2024 aber in ihrem Art. 20 Abs. 1 letzter Unterabsatz auch noch nach der Vorgängerrichtlinie ausgestellte Energieausweise (bis zum Ablauf von deren zehnjähriger Gültigkeitsdauer) als ausreichend anerkennt, sind für diesen Übergangszeitraum innerstaatlich auch im Einklang mit der GebäudeRL 2010 erstellte Energieausweise von der Definition in § 2 Z 3 erfasst (vgl. dazu auch die Übergangsbestimmung in § 10a Abs. 2 zweiter Satz).

Zu Z 2 (§ 2 Z 5)

In § 2 Z 5 soll die Definition von „**In-Bestand-Gabe**“ um die **Verlängerung des Bestandrechts** erweitert werden. Das ist notwendig, weil nach Art. 20 Abs. 2 der GebäudeRL 2024 nunmehr auch bei der „Verlängerung von Mietverträgen für Gebäude oder Gebäudeeinheiten“ ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorzulegen und auszuhändigen ist.

Zu Z 3 (§ 3)

Die Änderungen in § 3 dienen der Umsetzung von Art. 20 Abs. 4 der GebäudeRL 2024, soweit darin vorgesehen ist, dass in online und in offline geschalteten Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen, einschließlich auf Webseiten von Immobiliensuchportalen, der Indikator der Gesamtenergieeffizienz und die Gesamtenergieeffizienzklasse, die jeweils im Energieausweis angegeben sind, anzuführen sind.

In den Erwägungsgründen zur GebäudeRL 2024 ist dazu Folgendes ausgeführt:

„(67) Um sicherzustellen, dass die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden von potenziellen Käufern oder Mietern frühzeitig berücksichtigt werden kann, sollte für Gebäude oder Gebäudeteile, die zum Verkauf oder zur Vermietung angeboten werden, ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorliegen, und die Gesamtenergieeffizienzklasse und der Indikator der Gesamtenergieeffizienz sollten in allen Anzeigen angegeben werden. Der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz sollte potenziellen Käufern oder Mietern von Gebäuden oder Gebäudeeinheiten zutreffende Informationen über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes sowie praktische Hinweise zu deren Verbesserung liefern. [...]“

Nach der GebäudeRL 2010 war (nur) der Indikator der Gesamtenergieeffizienz in Verkaufs- und Vermietungsanzeigen in den kommerziellen Medien anzugeben.

Gemäß Art. 20 Abs. 4 der GebäudeRL 2024 ist in Verkaufs- und Vermietungsanzeigen neben diesem Indikator der Gesamtenergieeffizienz **auch die Gesamtenergieeffizienzklasse anzugeben**. § 3 ist daher um die verpflichtende Angabe der Gesamtenergieeffizienzklasse zu ergänzen. Schon bisher wurde – auch ohne gesetzliche Verpflichtung – die Energieeffizienzklasse neben dem Indikator der Gesamtenergieeffizienz häufig in Verkaufs- und Vermietungsanzeigen angegeben.

Nach dem **bisher** geltenden § 3 ist in Immobilieninseraten in Zeitungen oder elektronischen Medien, in denen ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten wird, der **Heizwärmebedarf** und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben.

Nach der neuen OIB-Richtlinie 6, die die Grundlage für die Umsetzung der Bestimmungen über die Inhalte der Energieausweise durch die Länder ist, wird in Energieausweisen in Zukunft der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor nicht mehr anzugeben** sein. Er ist daher auch aus § 3 zu streichen.

Der **Heizwärmebedarf** wird **weiterhin** in Energieausweisen enthalten sein. Er soll daher – als sehr bekannter Kennwert – auch weiterhin ein Indikator der Gesamtenergieeffizienz sein, der in Verkaufs- und Vermietungsanzeigen **anzugeben** sein wird (wie bisher der Referenz-Heizwärmebedarf bezogen auf das Standortklima, anzugeben in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr). Darüber hinaus wird nach den Vorgaben der neuen OIB-Richtlinie 6 als Inhaltselement der Energieeffizienzkala auf der ersten Seite des Energieausweises auch der **Endenergiebedarf** enthalten sein, der – anstelle des Gesamtenergieeffizienz-Faktors – daher ebenfalls in Verkaufs- und Vermietungsanzeigen anzugeben sein soll (zusammen mit der entsprechenden Gesamtenergieeffizienzklasse). Auch der Endenergiebedarf soll bezogen auf das Standortklima angegeben werden, ebenfalls in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Die Darstellung kann wie bisher in Kurzform erfolgen (siehe Punkt 3. der ErlRV 1650 BlgNR 24. GP, 12).

Der Entwurf geht davon aus, dass die OIB-Richtlinie 6 betreffend die Inhalte der Energieausweise wie in der Vergangenheit von den Ländern übernommen wird. Sollte dies nicht der Fall sein, wird § 3 erforderlichenfalls zu modifizieren sein.

In § 10a Abs. 2 wird auf Energieausweise Bedacht genommen, die die nach § 3 erforderlichen Angaben noch nicht enthalten. In diesen Fällen soll in Verkaufs- und Vermietungsanzeigen wie bisher der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor angegeben werden können.

Die konkreten Formulierungen der GebäudeRL 2024 zur Art der Anzeigen, für welche die verpflichtenden Angaben erforderlich sind, werden in § 3 nicht übernommen, weil von § 3 („in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium“) schon bisher sämtliche nunmehr von der GebäudeRL 2024 ausdrücklich erwähnten Anzeigen („online und in offline geschalteten Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen, einschließlich auf Webseiten von Immobiliensuchportalen“) umfasst sind.

Zu Z 4 (§ 4 Abs. 1)

Die in § 4 geregelte Vorlage- und Aushändigungspflicht ist ein Kernstück des EAVG 2012. Das in Art. 20 Abs. 2 der GebäudeRL 2024 hinzugekommene Erfordernis, auch bei der „Verlängerung von Mietverträgen für Gebäude oder Gebäudeeinheiten“ einen Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (also einen Energieausweis) vorzulegen und auszuhändigen, wird bereits bei der Definition der „In-Bestand-Gabe“ in § 2 Z 5 umgesetzt. Eine Änderung des § 4 ist insoweit nicht erforderlich.

Durch Streichung der Wortfolge „oder eine vollständige Kopie“ in § 4 Abs. 1 soll den in diesem Punkt geänderten Richtlinienvorgaben Rechnung getragen werden. Die Richtlinie geht vom Regelfall eines digitalen Energieausweises aus (Art. 20 Abs. 1 der GebäudeRL 2024). Der Verpflichtung zur Vorlage oder Aushändigung kann daher durch Übermittlung der Datei entsprochen werden. Weiterhin wird aber etwa die Vorlage bzw. Aushändigung in Papier, etwa in Form eines Ausdrucks, zulässig sein. Überdies wird ausdrücklich angeordnet, dass der Käufer oder Bestandsnehmer eine solche Papierfassung verlangen kann. Für alte (noch nicht in digitaler Form vorliegende, aber noch gültige) Energieausweise wird in § 10a Abs. 2 die Aushändigung einer vollständigen Kopie explizit ermöglicht.

Die Vorlage- und Aushändigungspflicht kann auch durch Energieausweise, die im Einklang mit der GebäudeRL 2010 erstellt wurden und die für eine Dauer von zehn Jahren ab ihrer Erstellung ihre Gültigkeit behalten, erfüllt werden (§ 10a Abs. 2). Gleiches gilt, solange Energieausweise auf Basis von Rechtsvorschriften, die der Umsetzung der GebäudeRL 2024 dienen, noch nicht ausgestellt werden können.

Zu Z 5 und 6 (§ 9 Abs. 1 und 2)

Die Strafbestimmungen sind an die neuen §§ 3 und 4 anzupassen, weshalb in der mit § 3 korrespondierenden Strafbestimmung in § 9 Abs. 1 der bisherige Gesamtenergieeffizienz-Faktor durch den Endenergiebedarf zu ersetzen und die Gesamtenergieeffizienzklasse einzufügen ist (siehe dazu bereits die Erläuterungen bei § 3). In § 9 Abs. 2 Z 2 ist die Bezugnahme auf eine vollständige Kopie des Energieausweises wie in § 4 zu streichen.

Der Tatbestand des § 9 Abs. 1 ist nicht erfüllt, wenn zulässigerweise anstelle der nun in § 3 geforderten Angaben die nach bisheriger Rechtslage vorgesehenen Indikatoren angegeben werden (zur Zulässigkeit siehe § 10a Abs. 2).

Gemäß § 22 Abs. 1 Verwaltungsstrafgesetz 1991 – VStG, BGBl. Nr. 52/1991, ist, soweit die Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmen, eine Tat als Verwaltungsübertretung nur dann strafbar, wenn sie nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet. Es ist daher nicht mehr erforderlich, die Subsidiarität einer verwaltungsbehördlichen Strafbarkeit in den Verwaltungsvorschriften eigens anzuordnen. Die entsprechende Wortfolge in § 9 Abs. 1 und 2 kann daher entfallen.

Zu Z 7 (§ 10a)

Nach den Vorgaben der GebäudeRL 2024 treten die Änderungen am **30. Mai 2026 in Kraft**. In § 10a Abs. 1 soll daher angeordnet werden, dass die neuen Bestimmungen auf Anzeigen, die ab diesem Zeitpunkt veröffentlicht werden, und auf Kauf- oder Bestandverträge, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen werden, anzuwenden sind. In § 10a Abs. 2 wird angeordnet, dass die bisherigen Bestimmungen auf vor dem Inkrafttretensdatum veröffentlichte Anzeigen und vor dem Inkrafttretensdatum abgeschlossene Kauf- und Bestandverträge weiterhin anzuwenden sind.

Entsprechend der Regelung von Art. 20 Abs. 1 letzter Unterabsatz der GebäudeRL 2024 soll in § 10a Abs. 2 zweiter Satz ausdrücklich angeordnet werden, dass die im Einklang mit der GebäudeRL 2010 erstellten Energieausweise für eine Gesamtdauer von zehn Jahren **weiterhin ihre Gültigkeit** auch für die nach dem EAVG 2012 in der neuen Fassung zu erfüllenden Pflichten **behalten**.

Da solche Energieausweise noch nicht alle nun nach § 3 erforderlichen Angaben enthalten, sollen in Verkaufs- und Vermietungsanzeigen stattdessen **wie bisher der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor** angegeben werden können. Das gilt sowohl für die noch im Einklang mit der GebäudeRL 2010 erstellten Energieausweise als auch dann, wenn Energieausweise mit den nach § 3 erforderlichen Angaben noch nicht ausgestellt werden können – etwa weil die entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften noch nicht in Kraft getreten sind. In all diesen Fällen ist den Anforderungen des § 3 schon dann entsprochen, wenn wie nach bisheriger Rechtslage der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor angegeben werden.

Nach der GebäudeRL 2024 stellt der digitale Energieausweis den Regelfall dar. Auf die Zulässigkeit der Aushändigung einer Kopie des Energieausweises wird in § 4 daher nicht mehr Bezug genommen. Die **nach der GebäudeRL 2010** erstellten Energieausweise werden häufig nicht in digitaler Form vorliegen. Für diese Ausweise soll daher in § 10a Abs. 2 letzter Satz eine eigene Übergangsbestimmung geschaffen werden, die **weiterhin ausdrücklich die Aushändigung einer Kopie** erlaubt.

Zu Z 8 (§ 11)

Die Vollzugsklausel ist anlässlich der Novellierung an die geänderte Bezeichnung des Wirtschaftsministeriums (§ 3 gründet sich auf den Kompetenztatbestand „Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie“ nach Art. 10 Abs. 1 Z 8 B-VG) anzupassen.

Zu Z 9 (§ 12)

Diese Bestimmung enthält den Umsetzungshinweis, der auch um die neue GebäudeRL 2024 zu ergänzen ist.