



Bundesministerium für Justiz  
 zH Frau Dr Theresia Marzi  
 Museumstraße 7  
 1070 Wien

BUNDESARBEITSKAMMER  
 PRINZ EUGEN STRASSE 20-22  
 1040 WIEN  
 T 01 501 65 0  
 www.arbeiterkammer.at

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter/in	Tel	501 65	Fax	501 65	Datum
BMJ-	BAK/KS-	Mag Walter Rosifka	DW 2611		DW 2693		28.09.2011
Z7 111/0003-I	GSI/WR/MS						
2/2011							

## Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012

Sehr geehrte Frau Dr Marzi!

Die Bundesarbeitskammer nimmt zum übersandten Entwurf des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) wie folgt Stellung:

Die Regelungen des EAVG 2012 sehen bei Verkauf oder Vermietung eines Gebäudes die Veröffentlichung der Energieeffizienzklasse in diesbezüglichen Immobilieninseraten sowie die Vorlage und Aushändigung eines Energieausweises an den Käufer/Mieter vor, ein Verstoß dagegen wird sanktioniert. Nach Ansicht der BAK stellt dies einerseits einen Schritt zur höheren Akzeptanz des Energieausweises und zur Bewusstseinsbildung in Bezug auf den Energieverbrauch von Gebäuden dar, zum anderen bringen die Neuregelungen diverse Klarstellungen im Vergleich zum bisherigen EAVG. Einige der im Entwurf enthaltenen Ausnahmeregelungen sind allerdings sachlich nicht gerechtfertigt, ein Ausnahmefall scheint überdies keine entsprechende Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU zu bewirken.

Zu den Regelungen im Detail:

Zu §§ 3, 4: Die Pflicht zur Aushändigung eines Energieausweises an Käufer/Mieter zusätzlich zur bloßen Vorlage desselben und die Veröffentlichungspflicht der Energieeffizienzklasse in Inseraten ist zu begrüßen. Dass letztere auch für Immobilienmakler gilt, ist konsequent und zur Vermeidung einer Umgehung des EAVG notwendig. Zugleich ist deren in § 9 Abs 1 zweiter Satz EAVG 2012 unter bestimmten Bedingungen normierte Ausnahme in Bezug auf die Strafbarkeit praxisorientiert und durchaus gerechtfertigt.

Laut § 4 Abs 3 EAVG 2012 soll der Verkäufer oder Bestandgeber eines Einfamilienhaus seine Verpflichtung nach § 4 Abs 1 durch Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Hauses oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und Energieeffizienz erfüllen.

Diese Regelung kann nach ihrem Wortlaut so verstanden werden, dass beim Verkauf oder der In-Bestand-Gabe eines Einfamilienhauses auch die Vorlage und Aushändigung eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz eines anderen Einfamilienhauses (wenn auch von ähnlicher Gestaltung, Größe und Energieeffizienz) genügt; dies stünde nach Ansicht der BAK jedoch im Widerspruch zu Artikel 11 Abs 7 der Richtlinie 2010/31/EU.

Gemäß dieser Richtlinienbestimmung kann der Energieausweis für Einfamilienhäuser zwar auf der Grundlage der Bewertung eines anderen repräsentativen Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und tatsächlicher Energieeffizienz ausgestellt werden, sofern diese Ähnlichkeit von dem Sachverständigen, der den Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz ausstellt, garantiert werden kann. Dies bedeutet jedoch, dass in jedem Fall ein Energieausweis für das zu verkaufende/vermietende Einfamilienhaus erstellt werden muss und die Vorlage und Aushändigung eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz eines anderen Gebäudes nicht ausreicht. Nach der Richtlinie ist lediglich vorgesehen, dass der Sachverständige bei der Erstellung des Energieausweises nicht unbedingt alle zur Befundung relevanten Daten des konkreten Gebäudes erheben muss, sondern auf Daten eines anderen Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und tatsächlicher Energieeffizienz zurückgreifen darf. Überdies hat der Sachverständige diese Ähnlichkeit zu garantieren.

Entsprechend der Richtlinie dürfte also der Verkäufer eines in Baden gelegenen Fertigteilhauses dem Käufer keinesfalls bloß einen Energieausweis über ein in Eisenstadt errichtetes Fertigteilhaus desselben Typs vorlegen und aushändigen.

Die Erläuterungen zu § 4 Abs 3 halten zwar fest, dass diese Erleichterungsregelung dazu dient, für die Erstellung des Energieausweis des zu verkaufenden/vermietenden Einfamilienhauses einen bereits vorhandenen Energieausweis „heranzuziehen“, jedoch wird damit vor allem im Zusammenhang mit dem Wortlaut der gesetzlichen Regelung nicht eindeutig klargestellt, dass die Vorlage und Aushändigung bloß des Energieausweises des fremden, wenn auch vergleichbaren Gebäudes nicht ausreicht.

Wir schlagen daher vor, die in § 4 Abs 3 EAVG 2012 enthaltene Erleichterungsregelung in Anlehnung an Artikel 11 Abs 7 der Richtlinie 2010/31/EU dahingehend zu formulieren, dass der Energieausweis für ein Einfamilienhaus auch auf der Grundlage der Bewertung eines anderen repräsentativen Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und tatsächlicher Energieeffizienz ausgestellt werden kann, sofern diese Ähnlichkeit von dem Sachverständigen, der den Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz ausstellt, garantiert wird.

Zu § 5: Die Ausnahme für Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude jeweils mit niedrigem Energiebedarf (§ 5 Z 2 EAVG 2012) von der Informations- bzw Vorlage- und Aushändigungspflicht ist sachlich nicht gerechtfertigt. Da der „niedrige Energiebedarf“ nicht

näher definiert ist, könnte nahezu jede Industrieanlage, Werkstätte oder jedes landwirtschaftliche Nutzgebäude als befreit angesehen werden; diese Ausnahmeregelung sollte daher gestrichen oder die Anforderung „niedriger Energiebedarf“ präziser festgelegt werden. Dazu könnte etwa auf die deutsche EnEV 2009 (Energieeinsparverordnung für Gebäude) zurückgegriffen werden (§ 1 Abs 2 Z 9) und eine Ausnahme von der Informations- bzw Vorlage- und Aushändigungspflicht für handwerkliche, landwirtschaftliche, gewerbliche und industrielle Betriebsgebäude festgelegt werden, die nach ihrer Zweckbestimmung auf eine Innentemperatur von weniger als 12 Grad Celsius oder jährlich weniger als vier Monate beheizt sowie jährlich weniger als zwei Monate gekühlt werden.

Zu §§ 7, 9: Die Möglichkeit des Käufers bzw Bestandnehmers zur gerichtlichen Geltendmachung seines Rechts auf Vorlage bzw Aushändigung des Energieausweises (§ 7 Abs 2) sowie die nunmehr schärfere Sanktionierung einer Verletzung der Vorlage- bzw Aushändigungs- und Veröffentlichungspflicht in Gestalt einer Verwaltungsstrafbestimmungen sind im Hinblick auf eine effektive Umsetzung der RL 2012/31/EU sicher zielführend, wurde von Stimmen in der Literatur ja auch schon für die Umsetzung der RL 2002/91/EG eine stärkere Sanktionierung im bisherigen EAVG als notwendig erachtet.

Mit freundlichen Grüßen



Herbert Tumpel  
Präsident



Melitta Aschauer-Nagl  
iV des Direktors