
Rathaus, 1082 Wien

Telefon +43 (0)1 4000 89980

Fax +43 (0)1 4000 7135

post@staedtebund.gv.at

www.staedtebund.gv.at

DVR 0656097 | ZVR 776697963

Unser Zeichen:

811/947/2011

bearbeitet von:

Mag. Dipl.-Ing. Dr. Dernbauer DW 89992 | Trusnic

elektronisch erreichbar:

guido.dernbauer@staedtebund.gv.at

Bundesministerium
für Justiz

per E-Mail: team.z@bmj.gv.at

Wien, 28. September 2011

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu dem mit Schreiben vom 4. August 2011, BMJ-Z7.111/0003-l 2/2011, übermittelten Ministerialentwurf eines Bundesgesetzes über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012) gibt der Österreichische Städtebund nach Überprüfung folgende Stellungnahme ab:

ad § 2 – Fehlen einer Definition zu „Energieeffizienzklasse“

Im Wesentlichen basieren Energieausweise aus dem Bereich Wohnbauförderung auf dem „OIB-Leitfaden für die Berechnung von Energiekennzahlen, 1999“. Nachdem ein Energieausweis in Österreich grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit hat, kann auch ein Energieausweis gemäß OIB-Leitfaden 1999 – der auf dem Heizwärmebedarf (HWB) beruht – als heute gültiger Energieausweis angesehen werden.

Daher ist festzustellen, dass beispielsweise im Jahr 2012 existierende Energieausweise auf dieser Basis aus den Jahren 2003 bis 2008 ebenfalls als Energieausweis im Sinne des EAVG 2012 Anwendung finden dürfen. Allerdings

findet sich dort eine gegenüber aktuellen Energieausweisen unterschiedliche Energieeffizienzskala.

Für die Zeit 2008 bis 2011 (geplanter Beschluss der neuen OIB-Richtlinie 6) gilt infolge die OIB-Richtlinie 6 mit Ausgabedatum 2007 auch noch ein weiterer Energieausweis. Ab dem nächsten Jahr werden Energieausweise auf Grund des Inkraft-Tretens der OIB-Richtlinie 6 (2011) weitere Größen auf einer Energieeffizienzskala labeln. Es muss also im Sinne des KonsumentInnenschutzes festgelegt werden, welche Energieeffizienzklasse (beispielsweise die schlechteste) bzw. welche Energieeffizienzklassen (mit definierter Reihenfolge) in den Anzeigen anzugeben sind.

Aus unserer Sicht sollte daher in § 2 ein Punkt 6 eingefügt werden, der das Wort „Energieeffizienzklasse“ definiert und die möglichen Quellen dazu umfassend darstellt.

ad § 3 – Ausweisen der Energieeffizienzklasse

Es wird empfohlen, die auszuweisende Energieeffizienzklasse im Sinne der erwünschten Verständlichkeit auf möglichst wenige Größen zu beschränken. Dabei ist darauf zu achten, dass die Gesamtenergieeffizienz im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 (GEEG II) auf jeden Fall hinreichend abgebildet wird.

Dabei sind mindestens die beiden Größen *Primärenergiebedarf (PEB)* und *Kohlendioxidemissionen (CO₂)* notwendig, um die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes oder Gebäudeteils hinreichend abzubilden. Für jene Energieausweise, welche in den Jahren vor Inkrafttreten des EAVG 2012 erstellt wurden, stellt der Heizwärmebedarf (HWB) die bestverfügbare Größe dar. Aus diesem Grund wird empfohlen auch den HWB im Sinne einer übergreifenden Vergleichbarkeit weiterhin anzugeben.

Es wird aber angemerkt, dass der Plan die Energieeffizienzklasse der Objekte auch bei Angeboten in Druckwerken oder elektronischen Medien bereits zwingend anzugeben etwas zu weit geht. Kauf- oder Mietinteressenten muss vor Abschluss des Miet- oder Kaufvertrages dann sowieso die Energieeffizienzklasse bekanntgegeben werden.

Ad § 4 Abs. 3 – Vorlage- und Aushändigungspflicht

Grundsätzlich ist aus Art. 11 Abs. 6 lit. b. der Richtlinie 2010/31/EU (die ja auch eine Basis für den ggst. Erlassentwurf bildet) abzulesen, dass Energieausweise bei ausreichender Übereinstimmung auch für vergleichbare Objekte Basis sein können. Dies wird z.B. im Bereich der Stadt Wien bei Reihenhäusern und bei großen Wohnhausanlagen (oftmalige Wiederholung identischer Gebäudezeilen) angewandt. Es kann nicht nachvollzogen werden, warum nur KonsumentInnen, die ein Einfamilienhaus kaufen oder In-Bestand nehmen, einen Energieausweis eines vergleichbaren Objektes erhalten bzw. verwenden dürfen, bei Reihenhaussiedlungen oder Wohnhausanlagen diese Vereinfachung jedoch nicht ausgenutzt werden kann.

ad § 5 – Ausnahmen

Aus energiepolitischer Sicht ist es nicht verständlich, dass in § 5 Abs. 2 Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude „jeweils mit niedrigem Energiebedarf“ ausgenommen werden. Weder im Gesetz noch in den Erläuterungen wird definiert, was unter „niedrigem Energiebedarf“ zu verstehen ist.

ad Abs. 3:

Mit der entsprechenden Formulierung aus der OIB – Richtlinie 6 (OIB-RL 6) können Wohngebäude sehr einfach bezüglich einer etwaigen Ausstellungspflicht für Energieausweise beurteilt werden. Eine einfache Beurteilung ist für die gegebene Formulierung in diesem Entwurf nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird empfohlen, die folgende Formulierung aus der OIB-RL 6 zu übernehmen. *„Gebäude, welche zwischen 1. November und 31. März an nicht mehr als 31 Tagen genutzt werden.“*

ad Abs. 4:

Es wird empfohlen, Zubauten unter 50 m² ebenfalls auszunehmen, da es unverständlich wäre, wenn für einen Zubau unter 50 m² ein Energieausweis auszustellen wäre, wo hingegen bei einem frei stehenden Gebäude kein Energieausweis ausgestellt werden müsste.

ad § 7 Abs. 2 – Rechtsfolgen

Im Zuge der klagsweisen Geltendmachung bzw. Selbstbeschaffung eines Energieausweises sollte unbedingt eine schriftliche Aufforderung samt ausreichender Nachfrist vorgesehen werden (eventuell eingeschränkt auf das

Vorhandensein eines „überalteten“ Energieausweises und beim Verkauf von Eigentumswohnungen, bei denen der/die einzelne Wohnungseigentümer/in gem. § 20(3a) Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das gar nicht selbst in der Hand hat).

Eine 10-Jahres-Frist kann in der Praxis „leicht“ übersehen werden. Um die "Boomsituationen", die der exakt mit 10 Jahren festgelegte Geltungsbereich zyklisch schafft, etwas zu entspannen, sollte - zumindest für den sozialen Mietwohnungsbestand z.B. der Kommunen und von im Mehrheitseigentum von Kommunen stehenden Vermietern und Verkäufern ("... die der Prüfung des Rechnungshofes unterliegen") - ein „Geltungsband“ normiert werden (z.B. ein zwischen 10 und 15 Jahre alter Energieausweis).

ad § 9 – Strafbestimmungen

Die Strafsanktionen werden als zu streng angesehen. Gerade private Hausbesitzer würden Gefahr laufen, bestraft zu werden. Wenn eine Strafsanktion als unerlässlich gesehen wird, dann sollte sie nur für den Fall einer Beteiligung eines/einer Fachexperten/in am "Übertragungs-" Verfahren bzw. an der "Inseratengestaltung" (Notar, Anwalt, Makler etc.), also trotz Belehrung, vorgesehen werden.

Massiv abgelehnt wird die Strafbestimmung für Verkauf und In-Bestand-Gabe.

Die Bedeutung eines Energieausweisexemplars für MieterInnen von Sozialwohnungen ist denkbar gering und wird oft als Teil der "Zettelflut" betrachtet. Gänzlich unnötig erscheint die Pflicht bei im § 1 (2) Z 1a Mietrechtsgesetz (MRG) genannten Objekten, die "... von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen des sozialpädagogisch betreuten Wohnens" überlassen werden. Für diese Wohnungen und für Wohnungen der Ausstattungskategorie C und D sollte eine Vollausschneidung von der Vorlagepflicht geschaffen werden, ebenso für Heime (z.B. für Obdachlose, Senioren, StudentInnen, Frauenhäuser usw.).

Die Anführung von Pflegeheimen in den Erläuterungen erscheint dafür völlig unzureichend. Es wird keine europarechtliche Notwendigkeit erkannt, hier gesondert neue Strafbestimmungen zu schaffen.

Ad § 10 Abs. 1 – Inkrafttreten

Für Gebäude im Sinne des Art. 4 Abs. 2. lit. a der Richtlinie 2010/31/EU, die als Teil eines ausgewiesenen Umfeldes oder auf Grund ihres besonderen architektonischen Wertes offiziell geschützt sind, gibt es nunmehr im § 5 EAVG 2012 keine Ausnahme von der Informationspflicht im Sinne des § 4 EAVG 2012. Erhebliche Probleme ergeben sich dabei durch das vorgesehene In-Kraft-Treten dieses Umstandes mit 1. Januar 2012, zumal dies für derartige Objekte (für die derzeit keine „Energieausweisausstellungspflicht“ besteht) in Folge des Gesetztextes ab 1.1.2012 bedeuten würde, dass keine In-Bestand-Gabe mehr (rechtmäßig) erfolgen könnte.

Eine Fristerstreckung für das In-Kraft-Treten dieser Regelung ist aus Sicht des Österreichischen Städtebundes daher unverzichtbar.

Mit freundlichen Grüßen



OSR Dr. Thomas Weninger, MLS
Generalsekretär