



landwirtschaftskammer
österreich

Präsidentenkonferenz der
Landwirtschaftskammern Österreichs

Schauflergasse 6
1014 Wien
Tel. 01/53441-8590
Fax: 01/53441-8529
www.lk-oe.at
energie@lk-oe.at

DI Kasimir Nemestothy; DW 8594
k.nemestothy@lk-oe.at
GZ: V/2-110929

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

per Email: team.z@bmj.gv.at

**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)
GZ: BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011**

Wien, 29. September 2011

Die Landwirtschaftskammer Österreich erlaubt sich, zu dem im Betreff genannten Gesetzesentwurf wie folgt Stellung zu nehmen:

Allgemeine Bemerkungen

Der Entwurf ist überschießend. Statt einer Straffung der staatlichen Verwaltung schafft man mit dem EAVG 2012 insbesondere durch die vorgesehenen Strafbestimmungen weitere Staatsaufgaben. So kann – im Gegensatz zu den Erläuternden Bemerkungen (siehe unter Punkt „Auswirkungen auf die Verwaltungskosten für Bürger und Unternehmen“ im Vorblatt) – nicht davon gesprochen werden, dass im Vergleich zur geltenden Rechtslage kaum merkliche Auswirkungen auf die Verwaltungskosten zu erwarten sind. Im Gegenteil sind die Verwaltungsbehörden zukünftig gehalten, die Vorgaben des EAVG 2012 zu kontrollieren und sanktionieren. Dabei wird es vermutlich insbesondere im Bereich der Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien zu einer Flut von Verwaltungsstrafverfahren kommen. Die Verpflichtung zur Angabe der Energieeffizienzklasse bereits bei allen Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien widerspricht jedenfalls dem Anliegen einer Entbürokratisierung und ist daher abzulehnen. Positive Anreize zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden wären sinnvoller.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

ad § 2 Ziff. 5:

Aus den Erläuternden Bemerkungen (zu Z 4 und 5, 3. Absatz, Seite 10 von 15) geht hervor, dass unter dem in der Richtlinie verwendeten Begriff der „Vermietung“ keine kurzfristigen Vermietungen zu Pauschalpreisen, wie sie im Tourismusgewerbe üblich sind, also etwa die Vergabe von Hotelzimmern oder Ferienwohnungen für wenige Tage oder Wochen, zu verstehen sind.

Hier sollte zum Schutz der bäuerlichen Privatzimmervermieter und Urlaub am Bauernhof-Betriebe klargestellt werden, dass die Vermietung von Privatzimmern, Komfortzimmern, Ferienwohnungen udgl. jedenfalls nicht vom Begriff der „In-Bestand-Gabe“ umfasst ist, dies unabhängig ob die Vermietungen zu Pauschal- oder Einzelpreisen erfolgt.

ad § 3:

Die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nimmt in Artikel 12 auf „Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen in den kommerziellen Medien“ Bezug. Demgegenüber sieht die nationale Umsetzung des EAVG 2012 Anzeigen in „Druckwerken und elektronischen Medien“ vor. Hier ist der innerstaatliche Gesetzgeber offensichtlich einen Schritt zu weit gegangen, denn nicht alle Druckwerke oder elektronische Medien sind als kommerzielle Medien im Sinne der Richtlinie anzusehen. So können wohl Veröffentlichungen in Medien der Gebietskörperschaften (wie z. B. einer Gemeindezeitung) nicht unter den Begriff der kommerziellen Medien subsumiert werden.

Es wäre daher diesbezüglich eine Einschränkung der innerstaatlichen Umsetzung der Richtlinienvorgaben vorzunehmen.

ad § 4:

Entsprechend dem unter dem Regime der Gebäuderichtlinie 2010 beibehaltenen „gebäudebezogenen Ansatz“ (siehe dazu auch die Regierungsvorlage zum EAVG, 1182 BlgNR 22. GP 3 f) wird es in § 4 Abs. 2 des Entwurfs dem Verkäufer bzw. Bestandgeber im Fall des Verkaufs oder der In-Bestand-Gabe eines Nutzungsobjekts freigestellt, entweder einen Energieausweis über dieses Nutzungsobjekt oder einen Energieausweis über ein vergleichbares Nutzungsobjekt im selben Gebäude oder einen Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes vorzulegen.

Demgegenüber kommt es in § 3 Satz 1 des Entwurfs zu einem Bruch mit diesem „gebäudebezogenen Ansatz“. Dort wird nämlich die Pflicht zur Angabe der Energieeffizienzklasse auf das Objekt bezogen und nicht „gebäudebezogen“ vorgegangen.

3/5

So sollte es nach § 3 des Entwurfes auch genügen, wenn in der Anzeige die Energieeffizienzklasse des Gebäudes, des Nutzungsobjekts oder eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder die Gesamtenergieeffizienzklasse des gesamten Gebäudes angegeben wird.

Es kann nicht sein, dass die Bestimmung des § 3 einen „objektbezogenen“ Charakter und die Bestimmung des § 4 einen „gebäudebezogenen“ Charakter trägt.

Im Sinne der einheitlichen Umsetzung von EU-Recht sollte die innerstaatliche Rechtssetzung diesen einheitlichen Regelungscharakter berücksichtigen.

ad § 4 Abs. 3:

In Entsprechung des Artikels 11 Abs. 7 der Richtlinie wird hier die Sonderbestimmung betreffend Einfamilienhäuser umgesetzt, ohne allerdings den Begriff „Einfamilienhaus“ zu definieren. Die vorliegende Regelung des § 4 Abs. 3 des Entwurfs birgt erhebliche Rechtsunsicherheit, zumal es beispielsweise Einfamilienhäuser mit oder ohne Einliegerwohnungen gibt und nicht klar ist, ob diese Regelung nunmehr auf sämtliche Einfamilienhäuser anzuwenden ist, unabhängig von ihrer Größe und Energieeffizienz.

Weiters bedarf es einer gleichgestalteten Erleichterung für den Fall, dass ein Einfamilienhaus zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium angeboten wird. Es kann nicht sein, dass Einfamilienhäuser hinsichtlich der Vorlage- und Aushändigungspflicht privilegiert sind, aber andererseits dem strengen Reglement des § 3 des Entwurfes ausgeliefert sind.

ad § 5:

Aus den Erläuternden Bemerkungen (Besonderer Teil, zu § 2, zu Ziff. 1, Seite 8 von 15) geht hervor, dass aus Gründen der Regelungsökonomie in § 2 Ziff. 1 klargestellt wird, dass dann, wenn in einer Bestimmung dieses Gesetzes nur von „Gebäude“ die Rede ist, damit auch dessen Nutzungsobjekte gemeint bzw. umfasst sind.

Die Ausnahmen des § 5 des Entwurfes stellen jedoch auf die dort in den Ziff. 1 bis 4 angeführten Gebäudekategorien ab. Es bleibt daher unklar, ob hier der Größenschluss ebenso zulässig ist, dass der Begriff „Gebäudekategorien“ auch sämtliche „Kategorien von Nutzungsobjekten“ in diesen Gebäuden umfasst. Eine entsprechende Klarstellung wäre hier vonnöten.

4/5

Weiters steht die Ausnahme des § 5 Ziff. 1 des Entwurfs zum Teil den landesgesetzlichen Bestimmungen (beispielsweise § 46 Tiroler Bauordnung 2011) entgegen, wonach bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes, welche unserer Ansicht nach als provisorisch errichtete Gebäude anzusehen sind, sogar auf die Dauer von 5 Jahren errichtet werden dürfen. Hier wäre eine entsprechende Angleichung an die landesgesetzlichen Regelungen sinnvoll.

Die Ausnahme des § 5 Ziff. 1 sieht lediglich „landwirtschaftliche Nutzgebäude“ vor, wobei forstwirtschaftliche Nutzgebäude bzw. land- und forstwirtschaftliche Nutzgebäude keine Beachtung finden. Artikel 4 Abs. 2 lit. c der Richtlinie verwendet den Begriff des „landwirtschaftlichen Nutzgebäudes“, ohne diesen näher zu definieren. Der Begriff „landwirtschaftliches Nutzgebäude“ ist aber jedenfalls unionsrechtlich autonom auszulegen und ist daher davon auszugehen, dass als „landwirtschaftliches Nutzgebäude“ im Sinne der Richtlinie auch jedes „land- und forstwirtschaftliche Nutzgebäude“ zu verstehen ist. Die Aufnahme des Begriffs „land- und forstwirtschaftliches Nutzgebäude“ dient daher der unionsrechtlichen Konformität.

Von der Informationspflicht nach § 3 sowie der Vorlage- und Ausweispflicht sollten neben den bereits genannten Gebäudekategorien auch denkmalgeschützte Gebäude ausgenommen werden.

ad § 5 Ziff. 3:

Wohngebäude, die nach ihrer Art nur für die Benützung während eines begrenzten Zeitraums bestimmt sind und während dieses Zeitraums nur 1/4 des ganzjährigen Energiebedarfs ziehen, sollen von einer Ausnahmeregelung profitieren. In den Erläuternden Bemerkungen (zu § 5, Seite 13 von 15) wird ausgeführt, dass darunter etwa Ferienhäuser, Badehütten oder ähnliche Objekte zu verstehen sind.

Unserer Ansicht nach bedarf es – wenngleich dies im Gesetzestext nicht möglich sein sollte – einer expliziten Klarstellung bzw. Ausführung in den Erläuternden Bemerkungen darüber, dass auch Freizeitwohnsitze (wie beispielsweise in § 13 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 dargestellt) als solche Wohngebäude gelten, die nach ihrer Art nur für die Benützung während eines begrenzten Zeitraums je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter ¼ des Energiebedarfs bei ganzjähriger Benützung liegt.

Freizeitwohnsitze sind nämlich dadurch ausgezeichnet, dass sie nur zur temporär vorgesehenen Wohnnutzung und nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehung verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum

5/5

Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden.

An dieser Stelle gilt es nochmals darauf hinzuweisen, dass die In-Bestand-Gabe von Privatzimmern, Komfortzimmern und Ferienwohnungen nicht den im Gesetz verwendeten Begriff der In-Bestand-Gabe erfüllt.

ad § 9 Abs. 1:

Die Strafbestimmung ist nicht „gebäudebezogen“ gestaltet. Hier darf auf die Ausführungen zu § 3 des Entwurfs verwiesen werden und fordern wir in diesem Zusammenhang, dass die Strafbestimmung jedenfalls auch „gebäudebezogen“ ausgeführt wird.

Eine Entschuldigung des Immobilienmaklers sollte unserer Ansicht nach jedenfalls nur dann vorliegen können, insofern dieser seinem Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung schriftlich aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der Energieeffizienzklasse bzw. zur Einholung eines Energieausweises schriftlich aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. Der schriftliche Nachweis des Immobilienmaklers erleichtert insbesondere auch allfällige Ermittlungen durch die Verwaltungsstrafbehörde.

Die vorgesehene Geldstrafe bis € 1.450 ist im Verhältnis zu anderen, schwerwiegenderen Verwaltungsübertretungen zu hoch und daher abzulehnen. Letztlich verabsäumt der Entwurf auch darüber eine Regelung zu treffen, welche Verwaltungsbehörden die Strafbestimmungen vollziehen.

Die Landwirtschaftskammer Österreich ersucht um Berücksichtigung dieser Stellungnahme und steht für weitere Gespräche gern zur Verfügung.

Dem do. Ersuchen entsprechend wird diese Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates auf elektronischem Weg übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Gerhard Wlodkowski
Präsident der
Landwirtschaftskammer Österreich

gez. August Astl
Generalsekretär der
Landwirtschaftskammer Österreich