



Österreichischer Verband
gemeinnütziger Bauvereinigungen
Revisionsverband

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstrasse 7
1070 Wien
E-Mail: post@bmj.gv.at

Wien, 2011 09 30
Ö/Wei

Betrifft: Ministerialentwurf betreffend ein Bundesgesetz 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)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen –Revisionsverband gibt zum Entwurf eines Energieausweis-Vorlage-Gesetzes 2012 nachfolgende Stellungnahme ab:

Zu § 3 EAV-G 2012:

Gemäß § 3 ist jeder Verkäufer oder Bestandgeber und auch der beauftragte Immobilienmakler verpflichtet bei Immobilieninseraten „die Energieeffizienzklasse des Objekts auf der Skala des Energieausweises anzugeben“. Nach diesem Textentwurf ist also in einer Anzeige z.B. „Energieeffizienzklasse B“ anzugeben. Offen bleibt dabei aber von welcher Energiekennzahl die entsprechende Einstufung bekanntzugeben ist. Denn für den ebenfalls neugestalteten Energieausweis werden dem Vernehmen nach mehrere Energiekennzahlen am Label aufscheinen und der Verband geht nicht davon aus, dass die freie Auswahl besteht, die Energieeffizienzklasse welcher Energiekennzahl angezeigt werden darf. Die entsprechenden Erläuterungen des Entwurfes geben leider diesbezüglich auch keine weiteren Hinweise, sondern offenbaren eine große Diskrepanz zum Gesetzestext: Denn die von der Gebäuderichtlinie im Artikel 12 Absatz 4 verlangte Nennung des im „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes bzw. des Gebäudeteils angegebene Indikator der Gesamtenergieeffizienz“ soll laut Erläuterungen durch die „Abbildung des Labels des Energieausweises mit Kennzeichnung der Energieeffizienzklasse, die das Objekt aufweist“ erfüllt werden. Damit würde das Dilemma, welche Energiekennzahl nun heranzuziehen sei, gelöst. Das hieße, dass sogar in Kleininseraten, die üblicherweise nur aus Text bestehen, ein farbiges(!) Bild vom Label des Energieausweises gedruckt werden müsste. Da aber die Schriftgröße des Anzeigentextes in der Regel gering ist, kann auch die Abbildung nicht sehr groß sein.

Eine solcherart umgesetzte Informationspflicht würde eine erhebliche Verteuerung von Immobilienanzeigen führen, aber dem Kunden weniger Klarheit bringen, weil der Informationsgehalt des Labels aufgrund der Kleinheit des Bildes wohl nur schwer erkennbar wäre. Aber sinnvolle Schlussfolgerungen aus einem - auch nicht verkleinerten - Label mit mehreren nebeneinanderstehenden Energiekennzahlen mit unterschiedlichen Energieeffizienzklassen zu ziehen, ist ohnehin für einen nichtfachkundigen Wohnungssuchenden kaum möglich. Damit wird aber auch leider die Intention der Gebäuderichtlinie zu mehr Transparenz und Vergleichbarkeit bezüglich Energieeffizienz am Immobilienmarkt ad absurdum geführt.

Daher fordert der Verband aus Kostengründen in Druckwerken auf eine Abbildung des Labels zu verzichten und sich mit der Nennung der Energieeffizienzklasse einer zu definierenden Energiekennzahl zu begnügen.

Zu § 7 Absatz 2 EAV-G 2012:

Diese neue Bestimmung dient nicht der Umsetzung der neuen Gebäuderichtlinie. Dem Käufer oder Bestandnehmer wird bei Nichtaushändigung des Energieausweises das Recht eingeräumt, eine Ausweisaushändigung gerichtlich geltend zu machen oder selbst einen Energieausweis einzuholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Vermieter ersetzt zu begehren.

Dies wirft allerdings die Frage auf, wie lange diese neuen Rechte in Anspruch genommen werden können bzw. ob nicht eine einzuziehende Frist der besseren Rechtsdurchsetzung dienen könnte und auch zu mehr Rechtsklarheit zwischen den Vertragspartnern führen würde. Aus Sicht des Verbandes wird dafür eine Frist von 6 Monaten als ausreichend angesehen.

Außerdem scheint es dem Verband nicht unbillig, aufgrund der doch sehr unübersichtlichen und volatilen Marktsituation bei den Energieausweisaustellern einen Hinweis im Gesetzestext auf die notwendige „Angemessenheit“ der Kosten für die man Ersatz begehren kann, zu verlangen.

Zu § 10 EAV-G 2012:

Der vorgesehene Inkrafttretenstermin mit 1.1.2012 erscheint unangemessen früh angesichts der Tatsache, dass die Gebäuderichtlinie den Mitgliedsstaaten ein Frist zur Umsetzung bzw. des Inkrafttretens bis zum Jahr 2013 lässt und einerseits auf Seiten der Vorlageverpflichteten noch etliche Vorbereitungsarbeiten zu treffen sind und andererseits auch die entsprechende Neugestaltung des Energieausweises von Seiten der Länder noch aussteht, die aber für die Klärung der offenen Fragen des § 3 notwendig ist.

Daher plädiert der Verband nachdrücklich für ein Inkrafttreten des neuen Gesetzes erst mit 1. Jänner 2013.

Mit freundlichen Grüßen

ÖSTERREICHISCHER VERBAND
gemeinnütziger Bauvereinigungen-
Revisionsverband