

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstr. 7
1070 Wien

Mag. Stefanie Wieser
DW: 18
wieser@landforstbetriebe.at

GZ BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

Wien, am 30.09.2011

Stellungnahme zum Entwurf 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)

Die Land&Forst Betriebe Österreich erlauben sich, zu dem im Betreff angeführten Entwurf folgende Stellungnahme abzugeben:

Zu § 1 iVm §§ 3 und 4 ff

Die Verpflichtung des Verkäufers oder Bestandgebers zur Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes bereits in Anzeigen zur Vorbereitung des Verkaufs oder der In-Bestand-Gabe desselben ist abzulehnen. Die Energieeffizienz ist für potentielle Käufer bzw. Bestandnehmer im Vergleich zu Kriterien wie beispielsweise der Lage des Objektes, die Größe oder das Aussehen jedenfalls sekundär. Besteht von deren Seite ein besonderes Interesse an der Energieeffizienz des Gebäudes, lässt sich dies im Rahmen der Geschäftsanbahnung leicht eruieren. Eine derartige Verpflichtung zur Angabe bereits in Verkaufs-/Vermietungsanzeigen ist daher eindeutig überschießend und widerspricht klar dem Anliegen einer Entbürokratisierung.

Zu § 5

Von der Informationspflicht nach § 3 sowie der Vorlage- und Ausweispflicht sollten neben den bereits genannten Gebäudekategorien jedenfalls auch denkmalgeschützte Gebäude ausgenommen werden bzw. generell Gebäude, die älter als siebenzig Jahre alt sind.

Der Kauf/die Miete solcher Objekte erfolgt nämlich entgegen der herbeigezogenen Argumentation in den Erläuterungen zum Gesetzesentwurf eindeutig aus anderen Gründen als der Energieeffizienz, wie vor allem wegen besonderem Interesse oder Vorliebe. Im Hinblick auf die in Art 4 Abs 2 der Richtlinie 2010/31/EU vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten für Gebäude von besonderem historischen oder architektonischen Wert bzw. Gebäude, die für Gottesdienste und religiöse Zwecke genutzt werden, ist der § 5 im vorliegenden Entwurf also jedenfalls zu restriktiv.

Zu § 6

Die in § 6 normierte Fiktion, dass die im ausgehändigten Energieausweis angegebene Energieeffizienz als bedungene Eigenschaft iSd § 922 ABGB gilt, muss als höchst problematisch bewertet werden. Den Verkäufer/Vermieter träfe so eine Sachmängelhaftung, wenn die im Energieausweis angeführte Gesamtenergieeffizienz falsch angegeben wurde. Dies bedeutet eine Verlagerung der Haftung für die Richtigkeit des Energieausweises vom Aussteller auf den Verkäufer/Vermieter. Bei Inanspruchnahme des Verkäufers/Vermieters wegen eines mangelhaften Energieausweises müsste sich dieser beim Aussteller regressieren. Der Verkäufer/Vermieter setzt sich also mit der Übergabe eines Energieausweises einem nicht unbedeutenden Haftungsrisiko aus. Aus zivilrechtlicher Sicht wäre es daher für ihn sicherer, den Energieausweis (trotz Verpflichtung) nicht auszuhändigen, weil diesfalls eine der Art und dem Alter des Gebäudes entsprechende Energieeffizienz als vereinbart gilt. Hinzuweisen ist zudem auf den Umstand, dass die Energieeffizienz nicht zuletzt auch wesentlich vom individuellen Nutzerverhalten abhängt. Wir lehnen die Fiktion des § 6 daher als überschießend und nicht zielführend ab.

Zu § 9

Die vorgesehene Geldstrafe bis € 1.450 ist bei vergleichender Betrachtung und im Verhältnis zu anderen Verwaltungsübertretungen jedenfalls zu hoch und daher abzulehnen.

Die Land&Forst Betriebe Österreich ersuchen um Berücksichtigung der vorgebrachten Punkte und stehen für weitere Gespräche gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



DI Bernhard Budil
Generalsekretär

Land&Forst Betriebe Österreich

A-1010 Wien, Schauflegasse 6/5, T 01-5330227, F 01-5332104, office@landforstbetriebe.at, www.landforstbetriebe.at