

BUNDESKANZLERAMT  **VERFASSUNGSDIENST**

GZ • BKA-603.957/0001-V/5/2011
ABTEILUNGSMAIL • V@BKA.GV.AT
BEARBEITERIN • FRAU MAG. ELISABETH WUTZL
PERS. E-MAIL • ELISABETH.WUTZL@BKA.GV.AT
TELEFON • 01/53115/2444
IHR ZEICHEN • BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011

An das
Bundesministerium für
Justiz

Museumstraße 7
1070 Wien

Antwort bitte unter Anführung der GZ an die Abteilungsmail

Betrifft: 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);
Begutachtung; Stellungnahme

Zu dem übermittelten Gesetzesentwurf nimmt das Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst folgendermaßen Stellung:

I. Allgemeines

Es wird angeregt, bereits im Anschreiben einen Hinweis aufzunehmen, ob bzw. inwieweit das Vorhaben dem Konsultationsmechanismus (vgl. die Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätspakt der Gebietskörperschaften, BGBl. I Nr. 35/1999) unterliegt. Bejahendenfalls ist gemäß Art. 1 Abs. 4 der erwähnten Vereinbarung eine Frist zur Stellungnahme von mindestens vier Wochen vorzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Übereinstimmung des im Entwurf vorliegenden Bundesgesetzes mit dem Recht der Europäischen Union vornehmlich vom do. Bundesministerium zu beurteilen ist.

II. Inhaltliche Anmerkungen

Zu § 2:

1. Z 3 definiert den Begriff „Energieausweis“ als den den „jeweils anwendbaren, der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU [...] dienenden bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften entsprechenden Ausweis“. Es ist unklar, was mit der Wortfolge „jeweils anwendbar“ gemeint sein soll. Soll damit auf das Bestehen sowohl bundes- als auch landesrechtlicher Vorschriften Bezug genommen werden, ist die Wortfolge überflüssig; soll damit eine dynamische Anknüpfung (iS von jeweils geltenden Vorschriften) gemeint sein, kommt dies schon durch die Wendung „den [...] der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU [...] dienenden bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften“ zum Ausdruck. Die Wortfolge „jeweils anwendbar“ könnte daher ersatzlos entfallen.

Die in der Begriffsbestimmung enthaltene Anknüpfung an (jeweils geltende) landesgesetzliche Bestimmungen ist verfassungsrechtlich nur dann zulässig, wenn sie als Tatbestandsanknüpfung gedeutet wird. Nach den Erläuterungen (S. 9) soll durch diese Begriffsbestimmung aber auch klargestellt werden, dass bestimmte (näher bezeichnete) Energieausweise dieser Begriffsbestimmung entsprechen, andere (näher bezeichnete) hingegen nicht bzw. welche Inhalte ein solcher Ausweis haben muss. Eine solche Auslegung des Begriffes „Energieausweis“ ergibt sich aber weder aus der vorgeschlagenen gesetzlichen Begriffsbestimmung (die an andere bundes- oder landesgesetzliche Vorschriften anknüpft), noch wäre sie hinsichtlich der landesgesetzlichen Bestimmungen über die Ausstellung von Energieausweisen verfassungsrechtlich zulässig, weil die Bundesgesetzgebung insoweit keine Regelungszuständigkeit hat. Die entsprechenden Ausführungen in den Erläuterungen sollten daher entfallen.

2. Z 4 und 5 definieren als „Verkauf“ und „In-Bestand-Gabe“ „auch“ Verträge über erst zu errichtende oder durchgreifend zu erneuernde Gebäude und setzen damit ein Verständnis von „Verkauf“ und „In-Bestand-Gabe“ voraus, das durch die Begriffsdefinition lediglich erweitert wird. Weder aus dem Gesetzestext noch aus den Erläuterungen geht allerdings hervor, wie diese Begriffe gemeint sind. Eine Klarstellung sollte erfolgen.

Nach den Erläuterungen zu § 5 sollen „beispielsweise“ Pflegeheime oder Hotels nicht von dem Begriff der „In-Bestand-Gabe“ erfasst sein, weil der bestandvertragliche

Aspekt nur einen Teil des gesamten Leistungsspektrums ausmache und dabei typischerweise auch noch andere Leistungen erbracht würden. Eine solche Einschränkung des Begriffs der „In-Bestand-Gabe“ im Sinne einer quantitativen Abwägung mit anderen Aspekten entspricht jedenfalls nicht dem allgemeinen zivilrechtlichen Verständnis dieses Begriffes und wäre im Gesetz ausdrücklich vorzusehen. Jedenfalls sollten Erläuterungen zu den Begriffsbestimmungen des § 2 bei diesem und nicht bei einer anderen Bestimmung vorgenommen werden.

Zu § 3:

Nach dem vorgeschlagenen § 3 gilt die Pflicht zur Angabe der Energieeffizienzklasse in der Anzeige „sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler“. Nach dem Text dieser Bestimmung trifft diese Pflicht den Verkäufer bzw. Bestandgeber selbst dann, wenn eine Anzeige von einem Immobilienmakler beauftragt wurde. Dies hat zur Folge, dass sich ein Verkäufer bzw. Bestandgeber bei einer Unterlassung des von ihnen beauftragten Immobilienmaklers selbst dann gemäß § 9 Abs. 1 strafbar macht, wenn er diesem einen Energieausweis zur Verfügung gestellt hat. Soll dies nicht der Fall sein, wäre in § 3 klarzustellen, dass im Fall einer von einem Immobilienmakler beauftragten Anzeige die in dieser Bestimmung geregelte Pflicht nur für diesen gilt, wenn der Verkäufer bzw. Bestandgeber dem Immobilienmakler den Energieausweis zur Verfügung gestellt hat.

Zu § 4:

Auch wenn in den Erläuterungen (S. 12) ausgeführt wird, dass die (Vorlage- und) Aushändigungspflicht nicht nur mit dem Original des Energieausweises, sondern auch mit einer vollständigen Kopie desselben erfüllt werden kann, sollte diese Möglichkeit (die auch in Art. 12 Abs. 2 der umzusetzenden Richtlinie 2010/31/EU vorgesehen ist) im Normtext ausdrücklich verankert werden.

In den Erläuterungen zu § 4 Abs. 2 wird ausgeführt, dass auch in dem in dieser Bestimmung geregelten Fall die Vorgaben des § 4 Abs. 1 einzuhalten sind. Dies sollte im Gesetzestext (auch in Abs. 3) deutlicher zum Ausdruck kommen.

Zu § 5:

Gemäß § 5 besteht für einzelne – taxativ aufgezählte – Gebäudekategorien eine Ausnahme von der Informations-, Vorlage- und Aushändigungspflicht. Dadurch kann

es hinsichtlich der Notwendigkeit der Vorlage eines Energieausweises zu unterschiedlichen Regelungen des Bundes und der Länder, die für die Regelung der Ausstellung von Energieausweisen aus baurechtlicher Sicht zuständig sind, kommen. So kann der Fall eintreten, dass landesrechtliche Bestimmungen eine Ausnahme von der Energieausweiserstellung für bestimmte Gebäudekategorien vorsehen, für die hingegen aufgrund der vorgeschlagenen Regelung die Vorlage eines Energieausweises aus zivilrechtlicher Sicht erforderlich wäre (vgl. hinsichtlich denkmalgeschützter Gebäude zB § 63 Abs. 1 lit. e iVm. § 118 Abs. 4 Bauordnung für Wien, wonach für eine Baubewilligung für denkmalgeschützte Gebäude kein Energieausweis vorzulegen ist, während beim Verkauf oder der In-Bestand-Gabe eines solchen Gebäudes nach dem vorgeschlagenen § 5 ein Energieausweis vorzulegen wäre). Dies dürfte in einem Spannungsverhältnis zum „kompetenzrechtlichen Berücksichtigungsgebot“ stehen (vgl. zB VfSlg. 18.096/2007: Verfassungswidrigkeit eines tierschutzrechtlichen Ausstellungsverbotes für Vogelschauen, obwohl diese Veranstaltungen von der veranstaltungsrechtlichen Bewilligungspflicht ausgenommen waren).

Zu § 9:

In den Strafbestimmungen sollte – ungeachtet des § 26 Abs. 1 VStG – die zuständige Verwaltungsstrafbehörde genannt werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Verwaltungsstrafe nach § 9 Abs. 2 nur begehrt, wer sowohl die Vorlage als auch die Aushändigung des Energieausweises unterlässt, obwohl es sich dabei um zwei eigenständige Verpflichtungen handelt, für deren Unterlassung in § 7 Abs. 1 und 2 auch unterschiedliche zivilrechtliche Folgen vorgesehen sind.

III. Legistische und sprachliche Anmerkungen

Allgemeines:

Der vorgeschlagene Gesetzesentwurf verwendet überwiegend den Begriff „Pflicht“, vereinzelt jedoch auch den Begriff „Verpflichtung“. Sofern damit nicht unterschiedliches gemeint ist, sollte eine sprachliche Vereinheitlichung vorgenommen werden.

Zum Titel:

Der vorgeschlagene Titel entspricht – abgesehen von der Jahreszahl beim Kurztitel und bei der Abkürzung – dem Titel des geltenden Energieausweis-Vorlage-Gesetzes. Der vorgeschlagene Gesetzesentwurf regelt jedoch neben der Vorlage (und Aushändigung) des Energieausweises auch eine Verpflichtung zur Angabe der Energieeffizienzklasse in Anzeigen. Der Titel sollte daher dem Inhalt des Entwurfes angepasst werden.

Zur Promulgationsklausel:

Nach dem Gesetzestitel ist die Promulgationsklausel „Der Nationalrat hat beschlossen.“ einzufügen.

Zu § 4:

Auch wenn in den Erläuterungen (S. 12) ausgeführt wird, dass die Vorlage- und Aushändigungspflicht nicht nur mit dem Original des Energieausweises, sondern selbstverständlich auch mit einer vollständigen Kopie desselben erfüllt werden kann, sollte die Möglichkeit der Aushändigung einer Kopie (wie es auch in Art. 12 Abs. 2 der umzusetzenden Richtlinie 2010/31/EU vorgesehen ist) im Normtext ebenfalls ausdrücklich verankert werden.

In den Erläuterungen zu § 4 Abs. 2 wird ausgeführt, dass selbstverständlich auch hier die Vorgaben des § 4 Abs. 1 einzuhalten sind. Dies sollte (auch in Abs. 3) deutlicher zum Ausdruck kommen (etwa durch Verwendung der Wortfolge „Unbeschadet der sonstigen Verpflichtungen nach Abs. 1“).

Zu § 5:

Der Einleitungssatz verwendet den Begriff „Informationspflicht“, der – im Unterschied zur „Vorlage- und Aushändigungspflicht“ des § 4 – in (der Überschrift des) § 3 nicht verwendet wird. Eine Angleichung von § 3 (Überschrift) und § 5 Einleitungssatz sollte vorgenommen werden.

Nach der Wendung „Vorlage- und Aushändigungspflicht“ sollte auf § 4 verwiesen werden.

Zu § 7:

Durch die Bezugnahme auf den § 4 sollen nach den Erläuterungen offenbar alle Elemente der dort geregelten Verpflichtung in den Tatbestand des § 7 (Abs. 1 und 2)

übernommen werden. Dieses Anliegen könnte besser durch folgende Formulierung erreicht werden:

„(1) Kommt der Verkäufer oder Bestandgeber seiner Pflicht nach § 4 Abs. 1 oder 3 nicht nach, gilt ...

(2) Kommt der Verkäufer oder Bestandgeber seiner Pflicht nach § 4 Abs. 2 nicht nach, kann ...“

Zu § 10:

Statt „Januar“ muss es in Abs. 1 „Jänner“ lauten (LRL 143).

Zu § 11:

Die Überschrift hätte zu lauten: „Vollziehung“.

Zu § 12:

Der Titel der umzusetzenden EU-Richtlinie wäre unter Entfall der Bezeichnung des erlassenden Organs (und des Datums) zu zitieren (vgl. Rz 54 des EU-Addendums).

Zum Allgemeinen Teil der Erläuterungen:

1. Im Allgemeinen Teil der Erläuterungen ist anzugeben, worauf sich die Zuständigkeit des Bundes zur Erlassung der vorgeschlagenen Neuregelungen gründet (Punkt 94 der Legistischen Richtlinien 1979). Dabei genügt es nicht, die jeweilige, mehrere Kompetenztatbestände umfassende Ziffer des Art. 10 Abs. 1 B-VG anzuführen; vielmehr ist auch der Wortlaut des in Anspruch genommenen Kompetenztatbestandes zu nennen (Punkt 94 der Legistischen Richtlinien 1979). Der Verweis auf Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG wäre insoweit zu präzisieren.

§ 3 sieht auch eine Pflicht des Immobilienmaklers zur Angabe der Energieeffizienzklasse in einer Anzeige vor. Es ist unklar, ob es sich dabei um eine Regelung betreffend das Auftragsverhältnis mit dem Makler handelt, worauf die Erläuterungen hindeuten (wonach die Informationspflicht des § 3 auch auf den vom Verkäufer oder Bestandgeber beauftragten Immobilienmakler ausgedehnt werden soll, „der in Erfüllung seines Maklerauftrags das Immobilieninserat schaltet“; S. 11); eine solche Regelung könnte auf den Kompetenztatbestand „Zivilrechtswesen“ gestützt werden. In diesem Fall ergäbe die ausdrückliche Nennung des Maklers als Adressaten der Pflicht nach § 3 aber keinen Sinn, weil sich der Verkäufer bzw. Bestandgeber durch die Beauftragung eines Maklers nicht von dieser Pflicht befreien könnte. Es dürfte sich daher um eine Regelung der Berufsausübung handeln (vgl. § 6 Abs. 3 der –

auf die Gewerbeordnung 1994 gestützten – Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 297/1996), die sich auf den Kompetenztatbestand „Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie“ (Art. 10 Abs. 1 Z 8 B-VG) stützt. Die Vollziehungsklausel wäre entsprechend anzupassen.


2. Gemäß § 14 Abs. 1 BHG ist jedem Entwurf eines Bundesgesetzes von dem Bundesminister, in dessen Wirkungsbereich der Entwurf ausgearbeitet wurde, eine den Richtlinien gemäß § 14 Abs. 5 BHG entsprechende Darstellung der finanziellen Auswirkungen anzuschließen, aus der insbesondere hervorgeht, wie hoch die durch die Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen voraussichtlich verursachten Ausgaben oder Einnahmen sowie Kosten oder Erlöse für den Bund im laufenden Finanzjahr und mindestens in den nächsten drei Finanzjahren sein werden. Eine solche Darstellung kann dem vorliegenden Entwurf nicht entnommen werden.

Im Übrigen wird auf die finanziellen Folgen einer Missachtung von Verpflichtungen nach der Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätspakt der Gebietskörperschaften, BGBl. I Nr. 35/1999, aufmerksam gemacht.

Diese Stellungnahme wird im Sinne der Entschließung des Nationalrates vom 6. Juli 1961 auch dem Präsidium des Nationalrates zur Kenntnis gebracht.

29. September 2011
Für den Bundeskanzler:
HESSE

Elektronisch gefertigt

Signaturwert	VJE0uXAiHRxrijPY2PSZQr5th4KoT+ndhav8Gh/RXJISpFCUrc1JtxWPITszQxE0EhzqZcwQSzz719CGrSojB/Sekpzul0rTUPEtrnLuWqRvdBDokKdLwsGBo6lCio8TtB08HaddNIP419YNfpmTJoPTSiO4Nw+fzNA9yfc3epxY=	
	Unterzeichner	serialNumber=962181618647,CN=Bundeskanzleramt,O=Bundeskanzleramt,C=AT
	Datum/Zeit-UTC	2011-09-30T06:54:10+02:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	294811
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: http://www.bka.gv.at/verifizierung	