



An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

Per E-Mail: team.z@bmj.gv.at
begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

Wien, am 30. September 2011
Zl. B-811/300911/HA,GA

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

Betreff: 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)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Gemeindebund erlaubt sich mitzuteilen, dass zu obig angeführtem Gesetzesentwurf **folgende Stellungnahme** abgegeben wird:

Mit dem vorliegenden Entwurf soll die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rats über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (die die frühere Gebäuderichtlinie 2002/91/EG ersetzt) in das österreichische Recht umgesetzt werden. Damit soll eine weitere Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden erreicht bzw. eine bessere Information der Nutzer von Energieausweisen sichergestellt werden. Soweit dieser Entwurf lediglich die angeführte gemeinschaftsrechtliche Richtlinie „ausführt“, muss dieser zur Kenntnis genommen werden.

Der Richtlinienentwurf der EU-Kommission sieht folgende Änderungen vor:

- Begriffe werden deutlicher gefasst und ergänzt (Artikel 2).
- Technische Einzelheiten der Berechnungsmethode werden in Anhang I (Gemeinsamer allgemeiner Rahmen für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) verschoben (Artikel 3).



- Die Vorgaben für Mindestanforderungen werden detailliert. In Anhang III werden die Grundlagen zur Berechnung eines kostenoptimalen Niveaus der Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz beschrieben (Artikel 4 u. 5).
- Alternativer Energiesysteme sind bei allen Gebäuden zu berücksichtigen (bisher nur bei Gebäuden über 1.000 m² - Artikel 6).
- Mindestanforderungen bei Modernisierung des Gebäudebestandes gelten bei allen Gebäuden (bisher nur bei Gebäuden über 1.000 m² - Artikel 7).
- Neu eingeführt werden Mindestanforderungen an gebäudetechnische Systeme (Artikel 8).
- Ab dem 1.1.2021 sind alle neuen Gebäude als Niedrigstenergiegebäude (in den Entwürfen auch als Fast-Nullenergiegebäude bezeichnet) auszuführen (öffentliche Gebäude bereits ab 2019). Niedrigstenergiegebäude sind Gebäude mit einer sehr hohen Energieeffizienz. Der fast bei Null liegende Energiebedarf sollte zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Energien gedeckt werden (Artikel 9).
- Die Bestimmungen zu Energieausweisen werden detailliert und erweitert (Artikel 11 ff.). Der Schwellenwert für den Aushang von Ausweisen in Behörden und Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr wird von 1.000 m² auf 500 m² gesenkt. Ab 2015 wird dieser Schwellenwert nochmals auf 250 m² gesenkt.
- Die Inspektionspflichten von Heizungs- und Klimaanlageanlagen werden erweitert (Artikel 14-16).
- Qualifizierte und/oder zugelassene Fachleute für die Ausstellung von Energieausweisen und die Inspektion von Heizungs- und Klimaanlageanlagen müssen in öffentlich zugänglichen Listen bekannt gemacht werden (Artikel 17).
- Es wird ein unabhängiges Kontroll- und Informationssystem für Energieausweise und Inspektionen eingeführt (Artikel 18 ff.).

Der Österreichische Gemeindebund hält zunächst fest, mit der zwingenden innerstaatlichen Umsetzung der Gebäuderichtlinie 2010 hohe Kosten für die Gemeinden verursacht werden. Der Österreichische Gemeindebund ersucht daher nicht zuletzt aufgrund der notwendigen Vorlaufzeit, in Umsetzung dieser Richtlinie die vorgegebenen Fristen auszuschöpfen und keine kürzeren Fristen vorzuschreiben.

Zu den angeführten Bestimmungen erlauben wir uns Folgendes anzumerken:

Zu § 3 iVm § 10:

Künftig muss in einem Inserat, in denen Gebäude, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten zum Verkauf oder zur Vermietung angeboten werden, auch ein Indikator der Gesamtenergieeffizienz genannt werden. Diese Bestimmung soll bereits mit 1. Jänner 2012 in Kraft treten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Richtlinie der EU für die Umsetzung dieser Regelung eine längere Umsetzungsfrist vorsieht (vgl. dazu Art. 28 Abs. 1). Insbesondere für jene Verkäufer bzw. Vermieter, die derzeit noch keinen Energieausweis für ihr Nutzungsobjekt erstellt haben, scheint es aus unserer Sicht daher erforderlich, den von der Richtlinie eingeräumten Spielraum (9. Jänner 2013) auch innerstaatlich zu gewähren.

Zu § 7 und § 9:

Wird dem Käufer bzw. Bestandnehmer nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder klageweise die Ausfolgung eines solchen fordern oder stattdessen selbst einen Ausstellungsbefugten mit der Herstellung eines Energieausweises beauftragen und die dafür aufgewendeten Kosten klageweise gegen seinen Vertragspartner geltend machen.

Gleichzeitig wird der Verkäufer bzw. Bestandgeber mit einer Verwaltungsstrafe bedroht, wenn er den Energieausweis nicht (rechtzeitig) vorlegt.

Aus unserer Sicht scheint eine doppelte Sanktionsdrohung für diese Fälle nicht erforderlich. Es wird daher angeregt den Verwaltungsstrafbestand zu streichen.

Mit freundlichen Grüßen

Für den Österreichischen Gemeindebund:

Der Generalsekretär:

Leiss e.h.

Dr. Walter Leiss

Der Präsident:

Mödlhammer e.h.

Bgm. Helmut Mödlhammer

Ergeht zK an:
Alle Landesverbände
Die Mitglieder des Präsidiums
Büro Brüssel