

**bmask****BUNDESMINISTERIUM FÜR
ARBEIT, SOZIALES UND
KONSUMENTENSCHUTZ**Stubenring 1, 1010 Wien
DVR: 0017001**AUSKUNFT**Mag. Valentin Messner
Tel: (01) 711 00 DW 2532
Fax: +43 (1) 711002549
Valentin.Messner@bmask.gv.atE-Mail Antworten sind bitte unter Anführung
der Geschäftszahl an die E-Mail Adresse
post@bmask.gv.at zu richten.Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien**GZ: BMASK-90170/0048-III/4/2011**

Wien, 30.09.2011

**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); Sellungnahme des Bundesministerium für Arbeit, Soziales
und Konsumentenschutz**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Unter Bezugnahme auf das Schreiben des BMJ, GZ BMJ-Z7.111/0003-I 2/2011,
betreffend den Entwurf für ein Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, nimmt das
Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz wie folgt Stellung:

Der Ministerialentwurf sieht einige vorteilhafte Neuerungen im Vergleich zum gelten-
den EAVG vor, wie etwa zusätzlich zur Verpflichtung zur Vorlage des Energieaus-
weises auch die Verpflichtung zur Aushändigung desselben, eine verpflichtende An-
gabe der Energieeffizienzklasse in Verkaufs- bzw. Vermietungsanzeigen, rechtliche
Handlungsmöglichkeiten des Käufers/Mieters, wenn der Energieausweis nicht aus-
gehändigt wird und verwaltungsstrafrechtliche Sanktionen bei Verstößen gegen die
Pflichten.

Im Folgenden wird zu jenen Bereichen Stellung genommen, die nach Ansicht des
BMASK noch zu adaptieren wären:

(1)

(a)

Nach § 4 Abs 2 des Entwurfs für 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)“ (im Folgenden: Entwurf) kann der Verkäufer oder Bestandgeber die Verpflichtung nach § 4 Abs 1 durch Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder über die Gesamtenergieeffizienz **dieses** Nutzungsobjekts oder über die Gesamtenergieeffizienz eines **vergleichbaren** Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder über die Gesamtenergieeffizienz des **gesamten Gebäudes** erfüllen.

(b)

Die Erläuterungen halten auf Seite 9, letzter Absatz zu § 2 Z 3 (betreffend Begriffsbestimmung „Energieausweis“) fest:

*„Wenn in einem Gebäude **unterschiedliche Nutzungszonen** (beispielsweise Einzelhandelsgeschäfte im Erdgeschoß und darüber Wohnungen) bestehen, ist beim konkret vorzulegenden bzw. auszuhändigenden Energieausweis die **Energiekennzahl für jene Nutzungszone** anzugeben, **der das** zum Kauf oder zur In-Bestandnahme **angebotene Nutzungsobjekt angehört**. Gleiches gilt, wenn **hinsichtlich der energietechnischen Anlagen** – etwa hinsichtlich der Beheizung – **unterschiedliche Gebäudeabschnitte** bestehen (also wenn etwa ein Teil des Gebäudes bereits mit **Fernwärme** versorgt, der andere aber noch durch eine **ölbetriebene Zentralheizungsanlage** beheizt wird).“*

Nach diesem Teil der Erläuterungen soll somit die Vorlage/Aushändigung eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes nur dann ausreichend sein, wenn im gesamten Gebäude keine unterschiedlichen Beschaffenheiten der einzelnen Nutzungsobjekte wie in den Erläuterungen dargestellt vorhanden sind, wohingegen bei unterschiedlichen Beschaffenheiten entsprechend unterschiedliche Ausweise vorzulegen/auszuhändigen sind.

- Eine differenzierte Informationspflicht sollte nach Ansicht des BMASK **im Gesetz selbst** geregelt werden, und zwar an **all** jenen Gesetzesstellen, die die **Informationspflichten** (wie auch § 3 betreffend Anzeigen und § 4 betreffend Vorlage und Aushändigung) anbelangen. Soweit am Begriff der Nutzungszone festgehalten wird, wäre dieser aus nach Ansicht des BMASK bei den Begriffsbestimmungen zu definieren.

(c)

Die Erläuterungen auf Seite 12, 2. Absatz zu § 4 Abs 2 des Entwurfs halten fest:

*„Für die ‚**Vergleichbarkeit**‘ eines Nutzungsobjekts im Sinn des § 4 Abs. 2 sind Parameter heranzuziehen, die energietechnisch von Bedeutung sind, wie zum Beispiel die Lage innerhalb eines Gebäudes, die Art der Isolierung oder die **Art der Beheizung**.“*

Auch wenn in manchen Fällen bei einem Mangel an Vergleichbarkeit der Nutzungsobjekte mit einem **Energieausweis betreffend das gesamte Gebäude** das Auslangen gefunden werden kann, so ist dies wohl dennoch **nicht in jenen Fällen möglich**, in denen die soeben zu **(b) dargestellten unterschiedlichen Beschaffenheiten** vorliegen.

- Nach Ansicht des BMASK sollte **auch an dieser Stelle der Erläuterungen** klargestellt werden, dass bei **unterschiedlichen Beschaffenheiten wie zu § 2 Z 3** dargestellt (unterschiedliche Nutzungszonen; unterschiedliche Gebäudeabschnitte hinsichtlich der energietechnischen Anlagen) beim konkret vorzulegenden bzw. auszuhändigenden Energieausweis die **Energiekennzahl für jene Nutzungszone** anzugeben ist, **der das** zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angebotene **Nutzungsobjekt angehört**, also in diesem Fall ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des **gesamten Gebäudes nicht ausreichend** ist.

(2)

Der Gesetzesentwurf sieht vor:

*„§ 3. Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so ist in der Anzeige die **Energieeffizienzklasse des Objekts auf der Skala des Energieausweises anzugeben.** ...“*

Demgegenüber führen die Erläuterungen auf Seite 11, Absatz 2 an:

*„Gemäß § 3 ist daher ... in Immobilieninseraten in Zeitungen oder elektronischen Medien, in denen ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten wird, auch die Energieeffizienzklasse des Objekts anzugeben, und zwar **durch Abbildung des Labels des Energieausweises mit Kennzeichnung der Energieeffizienzklasse, die das Objekt aufweist.**“*

- ➔ Hier stellt sich die Frage, ob die Verpflichtung rein nach dem Wortlaut des Gesetzesentwurfs enger ist als in den Erläuterungen dargestellt, nämlich ob auch dem Text des Gesetzesentwurfs allein die Informationspflicht zur Abbildung des Labels des Energieausweises mit Kennzeichnung der Energieeffizienzklasse entnommen werden kann. Das BMASK spricht sich für eine klarere Formulierung des § 3 Satz 1 des Entwurfs aus.

(3)

Nach § 7 Abs 1 iVm § 8 des Entwurfs sollen bei Vorlage eines Energieausweises die gewährleistungsrechtlichen Folgen aufgrund der Abweichung der tatsächlichen Gesamtenergieeffizienz von einer im Ausweis unrichtig angegebenen Gesamtenergieeffizienz außerhalb des Anwendungsbereichs des Konsumentenschutzgesetzes (vgl. § 9 KSchG) – im Rahmen des Zulässigen (§ 879 Abs 1 und 3 ABGB) – vertraglich abbedungen werden können.

- ➔ Dies entspricht zwar der „allgemeinen“ geltenden Rechtslage. Nach Ansicht des BMASK sollte eine solche **Differenzierung** zwischen „**schlichtem Privatmieter/-käufer**“ (der mit einem anderen Privaten kontrahiert und demgegenüber die Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen werden könnten) und einem „**Konsumenten-Mieter/-käufer**“ (dem ein Unternehmer als Vertragspartner gegenüber steht), die eine Splittung im Bereich des Wohnrechts

aufrechterhält, **beseitigt** werden, indem im Gesetz festgehalten wird, dass **Gewährleistungsansprüche als Folge eines unrichtigen Energieausweises nicht ausgeschlossen** werden können.

Darüber hinaus gibt es **keine eindeutige Judikatur** zur Frage, in welchen Fällen ein **Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen** außerhalb des Anwendungsbereichs des KSchG unter Berücksichtigung von **§ 879 Abs 1 und 3 ABGB zulässig** ist. Die unterschiedlichen Aspekte aufgrund der Umstände des jeweiligen Einzelfalls sind vielfältig (zB: kommt eine Prüfung nach § 879 Abs 3 oder „nur“ nach § 879 Abs 1 in Betracht?; ist der jeweilige Sachverhalt unter die in Betracht kommende Bestimmung zu subsumieren?; welche Bedeutung hat dabei der Umstand, dass das Gebäude „neu“ ist?; wann kann man noch von „neu“ sprechen?; welche Rolle spielen bei einem vorgesehenen Gewährleistungsausschluss die dem Abgeber allfällig gegen einen Dritten zustehenden Gewährleistungsansprüche?). Auch diese **Rechtsunsicherheit** könnte mit einer **Zwingendstellung der gewährleistungsrechtlichen Folgen/Ansprüche beseitigt** werden.

(4)


Abschließend weist das BMASK noch darauf hin, dass das WEG 2002, das MRG sowie das WGG – wie dem Initiativantrag zur Wohnrechtsnovelle 2009 zu entnehmen ist – „nur“ auf das aktuell geltende EAVG Bezug nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Für den Bundesminister:

Dr. Maria Reiffenstein

Elektronisch gefertigt.

Signaturwert	Zc31cAySnvaS0QFX+96qghBR9IMpvex/yjl2Kwy0KTAKY1V4hOldVSEs+Z0IUu2/yL_qewe82LFaP9yMgtqW46MAFFCdxPP1uJ1Whez+XohRif/ohITwhTnrgZ7d0TgshXnNeft/2NjTEVX6tFwMMWJoSqR8o3iHMYeSm8sdCJc=	
	Unterzeichner	serialNumber=373486091417,CN=BMASK,O=BM fuer Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz,C=AT
	Datum/Zeit-UTC	2011-09-30T15:57:25+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.	532586
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
	Parameter	etsi-bka-moa-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.bmask.gv.at/cms/site/liste.html?channel=CH1052	