

# Bericht

## des Justizausschusses

### über die Regierungsvorlage (1650 der Beilagen): 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)

Die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (die die frühere Gebäuderichtlinie 2002/91/EG ersetzt) muss in das österreichische Recht umgesetzt werden. Durch die Neufassung der Richtlinie sollen die schon bisher vorgesehenen Mechanismen zur europaweiten Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ausgebaut und verfeinert werden. Auch diejenigen Teile der früheren Gebäuderichtlinie, die sich mit der Ausstellung, der Vorlage und der Aushändigung eines Energieausweises befassen, wurden mannigfach modifiziert.

Die die Energieausweisvorlage betreffenden Teile der früheren Richtlinie wurden durch das Energieausweis-Vorlage-Gesetz, BGBl. I Nr. 137/2006, umgesetzt. Da die Gebäuderichtlinie 2010/31/EU auch in diesen Teilen beträchtliche Neuerungen mit sich gebracht hat, bedarf es nun auch hier einer neuerlichen Umsetzungsmaßnahme.

Die Regelungen der neuen Gebäuderichtlinie zur Vorlage und zur Aushändigung des Energieausweises sowie über eine Erstinformation zur energetischen Qualität des angebotenen Gebäudes in Immobilieninseraten sollen konzertiert in einem neuen Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 umgesetzt werden, das an die Stelle des früheren Energieausweis-Vorlage-Gesetzes aus dem Jahr 2006 tritt. Damit sollen zum einen die zwingenden Richtlinienvorgaben in diesem Bereich vollständig und inhaltsgetreu in das österreichische Recht übernommen werden; zum anderen soll zur Verfeinerung des Regulativs von manchen Regelungsoptionen der Richtlinie Gebrauch gemacht werden. Die Transposition der neuen Richtlinie soll aber auch zum Anlass dafür genommen werden, offenkundig gewordene Schwachstellen des bisherigen Rechts in diesem Bereich zu beseitigen. Damit ist in erster Linie der Fragenkreis um die Ausnahmen von der Vorlagepflicht angesprochen. Im Weiteren geht es aber auch etwa um die gesetzliche Verdeutlichung der Rechtsfolgen, die sich an die Vorlage des Energieausweises knüpfen. Schließlich ist das Gesetz nun auch um eine Bestimmung über verwaltungsstrafrechtliche Sanktionen von Normverstößen zu ergänzen.

Der Justizausschuss hat die gegenständliche Regierungsvorlage in seiner Sitzung am 13. März 2012 in Verhandlung genommen. An der Debatte beteiligten außer dem Berichterstatter Mag. Peter Michael **Ikrath** der Abgeordnete Mag. Harald **Stefan**.

Bei der Abstimmung wurde der in der Regierungsvorlage enthaltene Gesetzentwurf mit Stimmenmehrheit (**dafür:** S, V, G, **dagegen:** F, B) beschlossen.

Ferner beschloss der Justizausschuss mit Stimmenmehrheit (**dafür:** S, V, G, **dagegen:** F, B) folgende Feststellungen:

„In § 6 zweiter Satz der Regierungsvorlage für ein Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 wird die unmittelbare Haftung des Ausweiserstellers gegenüber dem Käufer oder Bestandnehmer vorgesehen, und zwar die schadenersatzrechtliche Haftung für die Richtigkeit des Energieausweises. Durch die diesen Satz einleitende Wendung „unbeschadet gewährleistungsrechtlicher Ansprüche aus dem Kauf- oder Bestandvertrag“ wird klargestellt, dass dem Käufer oder Bestandnehmer bei einem Abweichen des

tatsächlichen Zustands des Gebäudes oder Nutzungsobjekts von den im Energieausweis angegebenen Werten auch Gewährleistungsansprüche gegen seinen Vertragspartner zustehen können.

Doch kann auch eine schadenersatzrechtliche Haftung des Verkäufers oder Bestandgebers für einen unrichtigen Energieausweis gegenüber dem Käufer oder Bestandnehmer in Betracht kommen, sofern die allgemeinen Voraussetzungen für eine derartige Schadenersatzpflicht (Eintritt eines Schadens beim Käufer oder Bestandnehmer, adäquate Verursachung dieses Schadens, Rechtswidrigkeit und Verschulden) vorliegen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass dem Ausweisersteller – abhängig von den jeweiligen Gegebenheiten – die Rechtsposition eines Erfüllungsgehilfen des Verkäufers oder Bestandgebers für dessen Informationspflicht nach dem EAVG 2012 zukommen kann. Diesfalls hat der Verkäufer oder Bestandgeber seinem Vertragspartner gegenüber gemäß § 1313a ABGB für einen fehlerhaft erstellten Energieausweis (auch) schadenersatzrechtlich einzustehen.

Insgesamt können sich daher für den Käufer oder Bestandnehmer aus einem fehlerhaften Energieausweis drei voneinander zu unterscheidende Arten von Ansprüchen ergeben: Gewährleistungsansprüche gegen den Vertragspartner, Schadenersatzansprüche gegen den Vertragspartner sowie Schadenersatzansprüche gegen den Ausweisersteller.“

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Justizausschuss somit den **Antrag**, der Nationalrat wolle dem von der Bundesregierung vorgelegten Gesetzentwurf (1650 der Beilagen) die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 2012 03 13

**Mag. Peter Michael Ikrath**

Berichterstatter

**Mag. Heribert Donnerbauer**

Obmann