

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

per E-Mail: team.z@bmj.gv.at
per Webformular:
Parlamentarisches Begutachtungsverfahren

Abteilung für Rechtspolitik
Wiedner Hauptstraße 63 | 1045 Wien
T 05 90 900 DW
E rp@wko.at
W wko.at/rp

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
2026-0.073.196
vom 26.1.2026

Unser Zeichen, Sachbearbeiter
Rp 70.12.04/26/SG/KK
Ing. Mag. Sandra Genner

Durchwahl
3267

Datum
16.2.2026

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 geändert wird; Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wirtschaftskammer Österreich bedankt sich für die Übermittlung des Entwurfes eines Bundesgesetzes, mit dem das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 geändert wird und nimmt dazu Stellung.

I. Allgemeines

Die Zielsetzung der Novelle des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes, insbesondere die Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sowie den erklärten Anspruch, durch bessere Information von Käufer und Bestandnehmer einen Beitrag zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors zu leisten, wird grundsätzlich unterstützt.

Die Notwendigkeit der Umsetzung des Art 20 Abs 2 der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist uns bewusst. Wir regen jedoch an den, bei der Umsetzung einer Richtlinie vorhandenen Umsetzungsspielrahmen vollumfänglich auszunutzen. Dadurch kann überbordende Bürokratie, die die Vorlage eines Energieausweises bei jeder Verlängerung bei Bestandsverträgen verursachen würde, vermieden werden.

In Zusammenhang mit dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz möchten wir auch darauf hinweisen, dass die Umsetzung des Art 22 der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Datenbanken für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) für uns wichtig ist.

II. Im Detail

Zu § 2 (Vorlage- und Aushändigungspflicht)

In den Erläuterungen wird hinsichtlich der Änderungen des § 2 Z 5 auf die Notwendigkeit der Umsetzung des Art 20 Abs 2 der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden verwiesen.

Art 20 Abs 2 der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sieht vor: *“Die Mitgliedstaaten schreiben vor, dass bei Bau, größerer Renovierung, Verkauf oder Vermietung von Gebäuden oder Gebäudeeinheiten oder bei der Verlängerung von Mietverträgen für Gebäude oder Gebäudeeinheiten der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz dem potenziellen Mieter oder Käufer vorgelegt und dem Mieter oder Käufer ausgehändigt wird.”*

Die Änderung im § 4 Abs 1 iVm § 2 Z 5 EAGV hinsichtlich der Erweiterung der Vorlage- und Aushändigungspflicht des Energieausweises bei Verlängerung von Bestandsverträgen verursacht unseres Erachtens jedoch eine überbordende Bürokratie.

§ 1 EAVG stellt auf die „In-Bestand-Gabe“ eines Gebäudes und somit auf den Abschluss des Mietvertrages ab, daher werden dem Mieter bereits nach geltender Rechtslage bei Vertragsabschluss die „Energiekennzahlen“ bekannt gegeben. Mit dem Erfordernis bei jeder Vertragsverlängerung erneut einen Energieausweis zu verlangen, wird eine unnötige bürokratische Hürde und Kostenbelastungen für Eigentümer bzw. Hausverwaltungen als Eigentümerversorger erzeugt. Eine neuerliche Aushändigung des Energieausweises hat darüber hinaus auch keinen Vorteil für den Mieter, da sich die bereits bekannten Energiekennzahlen nicht geändert haben (außer bei thermischen Sanierungen).

Weitere Gründe, die unserer Einschätzung nach gegen eine Vorlagepflicht bei jeder Vertragsverlängerung sprechen, ergeben sich aus der Kohärenz tangierender Gesetze: Im Wohnungseigentum ist die Beschaffung eines höchstens 10 Jahre alten Energieausweises für das gesamte Gebäude als Verwalterpflicht im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ausgestaltet, wobei der Verwalter von dieser Pflicht entbunden werden kann, durch einen sog. Negativbeschluss. Negativbeschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaften stehen im Einklang mit dem EAVG, da damit lediglich die Beschaffungspflicht des Energieausweises auf den einzelnen Wohnungseigentümer übertragen wird, sollte er sein Objekt verkaufen/vermieten wollen. Da es somit bis dato in der Entscheidungssphäre des Eigentümers (bzw. der Entscheidung der Mehrheit) liegt, überhaupt einen Energieausweis zu erstellen, erscheint eine Vorlagepflicht bei jeder Vertragsverlängerung (Mindestbefristung für unternehmerische Vermieter derzeit fünf Jahre) überbordend, zumal sich die energetischen Kennzahlen eines Gebäudes nicht jährlich ändern.

Um der Umsetzung dieser Bestimmung gerecht zu werden und die Bürokratie so gering wie möglich zu halten schlagen wir eine Vorlagepflicht bei Mietvertragsverlängerung vor, wenn:

- der Energieausweis zum Zeitpunkt der Verlängerung bereits abgelaufen ist und durch einen neuen ersetzt wurde oder
- die Mietdauer bereits über 10 Jahre beträgt und eine Vertragsverlängerung beabsichtigt ist oder
- wenn seit der Mietvertragsverlängerung eine thermische Sanierung und damit eine Veränderung der Energiekennzahlen im Energieausweis einhergeht.

Zu § 3 (Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien)

Der § 3 enthält weiterhin keine klare Regelung, welche Behörde die Einhaltung der Vorgaben - insbesondere der Anzeigenpflichten gemäß § 3 tatsächlich prüft und wie Verstöße systematisch verfolgt werden. Ohne eindeutige Zuständigkeiten und einen nachvollziehbaren Vollzugsmechanismus bleibt das Gesetz vor allem ein Informationsinstrument ohne ausreichende Durchsetzungskraft. Hier ist eine klare Zuständigkeit vorzusehen.

Es wird in den Erläuterungen ausgeführt, dass Online-Anzeigen und Immobilienportale erfasst sind, es bleibt jedoch offen, ob auch Social-Media-Plattformen, projektbezogene Webseiten oder sonstige digitale Werbeformen darunterfallen. Gerade diese Kanäle spielen in der heutigen Immobilienvermarktung eine zentrale Rolle. Die fehlende Klarstellung schafft Rechtsunsicherheit und begünstigt Umgehungen und ist daher zu beseitigen.

III. Zusammenfassung

Die Umsetzung des Art 20 der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden wird grundsätzlich begrüßt. Dabei sollte aber der weitestmögliche Umsetzungsspielrahmen gewählt werden, um zusätzliche Bürokratie zu vermeiden.

Bei Mietvertragsverlängerungen sollte eine neuerliche Vorlage des Energieausweises nur erfolgen müssen, wenn die 10-jährige Gültigkeitsfrist überschritten ist bzw. zwischenzeitlich eine thermische Sanierung vorgenommen wurde.

Wir regen des Weiteren an diese Novelle auch dafür zu nützen, klare Zuständigkeiten für Kontrollen und Vollzug festzulegen und klarzustellen, dass unter der Bezeichnung „elektronische Medien“ auch Social-Media-Plattformen, projektbezogene Webseiten oder sonstige digitale Werbeformen zu verstehen sind.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Anmerkungen. Diese Stellungnahme wird auch per Webformular im Rahmen des parlamentarischen Begutachtungsverfahrens übermittelt.

Freundliche Grüße

Martha Schultz
Präsidentin

Mag. Jochen Danninger
Generalsekretär