# VERNEHMLASSUNGSBERICHT

# DER REGIERUNG

# ZUR SCHAFFUNG EINES GESETZES BETREFFEND DEN AUSWEIS ÜBER DIE GESAMTENERGIEEFFIZIENZ VON GEBÄUDEN (ENERGIEAUSWEISGESETZ, ENAG)

**Ressort Bauwesen**

**Vernehmlassungsfrist: 12. Januar 2007**

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. Ausgangslage ..... 5
2. Notwendigkeit der Vorlage ..... 5
3. Schwerpunkte der Vorlage ..... 7
4. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln ..... 7
5. Vernehmlassungsvorlage ..... 11

**Beilage:**

– Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

Vaduz, 7. November 2006
RA 2006/2380

## 1. AUSGANGSLAGE

Das Europäische Parlament und der Rat hat mit Beschluss vom 16. Dezember 2002 die Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden erlassen. Gemäss Art. 15 dieser Richtlinie sind die Mitgliedstaaten verpflichtet, diese Rechts- und Verwaltungsvorschriften spätestens bis zum 4. Januar 2006 in nationales Recht umzusetzen. Im Zusammenhang mit der Beschlussfassung der Regierung zur neuen Energieverordnung, die auf dem Baugesetz fusst und am 29. September 2003 in Kraft getreten ist, wurde die gleichzeitige Integration dieser EU-Richtlinie in den Verordnungsentwurf diskutiert, aber aus verschiedenen Gründen nicht durchgeführt. Einerseits war die Regierung bestrebt, die wichtigen Grundsätze zum Energiesparen und die Ziele des Energieleitbildes möglichst bald in Kraft zu setzen. Andererseits beinhaltet die Richtlinie auch zivilrechtliche Aspekte, die im geltenden Baugesetz nicht abgedeckt sind. Demgemäss soll mit dem gegenständlichen Gesetzesentwurf betreffend den Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Energieausweisgesetz) die notwendige ergänzende Gesetzesgrundlage auf diesem Weg geschaffen werden.

## 2. NOTWENDIGKEIT DER VORLAGE

Die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden enthält eine Reihe von Rechts- und Verfahrensvorschriften, die ihre Rechtsgrundlage im Baugesetz finden. Der Vergleich zwischen der geltenden Energiepolitik des Landes und insbesonders auch im Vergleich der energierechtlichen Vorschriften des Bau-

gesetzes gegenüber der EU-Richtlinie zeigt einen grundsätzlichen Auffassungsunterschied zwischen Liechtenstein und dem aus Brüssel verwalteten Europa: Die Baugesetzgebung Liechtensteins geht mit ihren energierechtlichen Vorschriften vom Ansatz aus, dass Bauten und Anlagen der Haustechnik primär so geplant und ausgeführt werden, dass möglichst wenig Energie für Bau und Betrieb aufzuwenden ist. Aus diesem Grund kennt Liechtenstein sehr restriktive energierechtliche Vorschriften, die sich vor allem am Energiesparen orientieren und nicht die blosse „Effizienz“ des Energieeinsatzes zum Inhalt haben. Deshalb sind in Liechtenstein beispielsweise Klimaanlagen grundsätzlich verboten und nur dann zulässig, wenn diese Klimaanlagen betriebsnotwendig sind. Sofern dies zutrifft, hat die Bauherrschaft durch den Einsatz erneuerbarer Energien dazu beizutragen, dass trotz der Klimatisierung gesamthaft kein übermässiger Energiebedarf resultiert. Demgegenüber geht die EU wie auch die meisten Nachbarländer vom Grundsatz aus, dass der Energieverbrauch grundsätzlich zulässig ist, dann aber rationell und effizient bewirtschaftet werden muss.

Unter dieser Prämisse sind auch sehr energieaufwändige Bauten gemäss EU-Richtlinie bewilligungsfähig. In Konsequenz dieses Grundsatzes verlangt die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, dass auch Käufer und Mieter von Bauten oder Nutzungseinheiten über die energierelevanten Werte des zum Kauf oder zur Miete anstehenden Objektes informiert werden. Diese Energieinformation erfolgt mit dem Energieausweis, der Referenzwerte als auch Verbesserungsvorschläge zum Energiesparen aufzeigt. Dieser Energieausweis ist als Information gedacht und hat keinen Rechtscharakter. Die Gesamtenergieeffizienz ist auch bei neuen Bauvorhaben nachzuweisen. Dieser Nachweis erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

## 3. SCHWERPUNKTE DER VORLAGE

Dieses Gesetz regelt die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises für bestehende und neue Bauten. Bezüglich neuer Bauten ergänzt dieses Gesetz die baugesetzliche Grundlage, die als Basis der Energieverordnung gilt. Die gegenüber 2003 bezüglich der Gesamtenergieeffizienz erweiterte Energieverordnung findet mit diesem Gesetz die gesicherte Rechtsgrundlage. Das geltende Baugesetz kennt zwar wesentliche Energievorschriften, nicht aber den neuen Begriff der Gesamtenergieeffizienz.

Das Energieausweisgesetz regelt im Weiteren die Verpflichtung, wonach gemäss der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz beim Verkauf und bei der Vermietung von Gebäuden oder Nutzungseinheiten dem Käufer oder dem Mieter Informationen über die energetischen Werte des Gebäudes oder der Nutzungseinheit vorzulegen sind. Diese Informationen werden im Energieausweis aufgezeigt und geben dem Käufer oder Mieter auch Hinweise, inwieweit Verbesserungspotentiale vorhanden sind. Diese Verpflichtung soll primär auf marktwirtschaftlicher Basis funktionieren: Ein Objekt mit schlechten Energiekennzahlen und einem grossen Verbesserungspotential weist naturgemäss einen anderen Kauf- oder Mietwert auf als ein analoges Objekt mit gesetzeskonformen Energiewerten.

## 4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN ARTIKELN

**Art. 1** (Gegenstand und Zweck) und **Art. 2** (Anwendungsbereich) definieren die Pflicht zur Vorlage eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz bei neu zu errichtenden und bestehenden Gebäuden. Gleichzeitig werden die Ausnahmen dazu festgehalten.

**Art. 3** (Begriffe und Bezeichnungen) erläutert die wichtigen Begriffe dieses Gesetzes. Diese Definitionen sind durch die Richtlinie grundsätzlich vorgegeben.

**Art. 4** (Vorlagepflicht): Diese Bestimmung regelt die Verpflichtung der Verkäufer und Vermieter von Gebäuden zur Vorlage eines Energieausweises, die Gültigkeitsdauer des Energieausweises und die Verfahrensmodalitäten.

**Art. 5** (Veröffentlichungspflicht): Mit dieser Bestimmung ist beabsichtigt, bei grösseren öffentlich genutzten Gebäuden im Eingangsbereich einen Energieausweis anzubringen, der über die Energieeffizienz des Gebäudes Auskunft gibt. Mit diesem Energieausweis soll die Öffentlichkeit sukzessive auf das Energiesparen sensibilisiert werden.

**Art. 6** (Inhalt und Ausstellung des Energieausweises): Diese Bestimmung präzisiert den Inhalt des Energieausweises, der unter Verwendung des amtlichen Formulars auszufüllen und abzugeben ist. Der Energieausweis ist das Ergebnis der ihm zugrunde liegenden Berechnungen, die durch die Baurechtsgebung definiert sind.

**Art. 7** (Berechnung der Gesamtenergieeffizienz) verweist auf die energierechtlichen Vorschriften der Baugesetzgebung (Art. 50 Baugesetz und zugehörige erweiterte Energieverordnung). Die Energieverordnung übernimmt grundsätzlich die bewährte Struktur des geltenden Rechts. Gebäude bis zu einer Kubatur von 2'000 $m^3$ unterliegen dem bestehenden, einfachen und pragmatischen System zum Nachweis dieser Gesamtenergieeffizienz: Für diese Kleinbauten sind nur die Dämmwerte der Einzelbauteile gemäss Energieverordnung verbindlich. Auf komplizierte Berechnungsnachweise wurde verzichtet. Für Bauten über 2’000 $m^3$, die in der Regel ohnehin bezüglich der Haustechnik anspruchsvoller sind, gelten ebenfalls die bisherigen Grundsätze der Berechnung, die sich auf die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins abstützen. Zum Nachweis der

Gesamtenergieeffizienz ist aber neu vorgesehen, dass die Berechnungsart nach „Minergie“ in modifizierter Form zur Anwendung kommt. Richtig ist, dass bereits heute für grössere Bauten in jedem Fall ein Spezialist der Haustechnik oder der Energieberatung diese Berechnungen vornimmt. Diese zusätzlichen Berechnungen sind bei Verwendung der computerunterstützten Programme relativ einfach und transparent durchführbar.

**Art. 8** (Strafbestimmung): Grundsätzlich soll bei der Vorlage des Energieausweises bei Verkauf oder Vermietung von Gebäuden der freie Markt spielen. Dem jeweiligen Käufer und Mieter wird durch dieses Gesetz ein Rechtsanspruch auf die Vorlage und Abgabe eines Energieausweises eingeräumt. Sollte in der Praxis ein Verkäufer oder Vermieter dieser Verpflichtung nicht nachkommen, kann der Käufer oder Mieter sich bei der Regierung beschweren, die dann eine Strafverfügung erlassen kann. Die Richtlinie 2002/91/EG überlässt es den Mitgliedstaaten, in welcher Form sie allfällige Sanktionen im nationalen Recht verankern.

**Art. 9** (Durchführungsverordnungen): Übliche Delegation an die Regierung zum Erlass einer allfällig notwendigen Verordnung.

**Art. 10** (Übergangsbestimmungen): Entsprechend den Vorgaben der EU-Richtlinie wird bis zum 31. Dezember 2008 Zeit eingeräumt, einerseits um an den grossen öffentlichen Bauten den Energieausweis anzubringen, andererseits wird erst ab diesem Datum der Verkauf oder die Vermietung von Gebäuden zwingend an die Vorlage eines Energieausweises gebunden sein.

## 5. VERNEHMLASSUNGSVORLAGE

# Gesetz

vom …

# betreffend den Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Energieausweisgesetz, EnAG)

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

Art. 1

*Gegenstand und Zweck*

1) Dieses Gesetz regelt:

a) die Pflicht zur Vorlage eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz (Energieausweis) beim Verkauf oder bei der Vermietung von Gebäuden und Nutzungsobjekten;

b) den Inhalt, die Ausstellung und die Veröffentlichung des Energieausweises.

2) Es dient der Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EWR-Rechtssammlung: Anh. IV - 17.01).

Art. 2

*Anwendungsbereich*

1) Dieses Gesetz findet auf neu zu errichtende und bestehende Gebäude Anwendung.

2) Es findet keine Anwendung auf:

a) Gebäude, die nach Massgabe des Denkmalschutzgesetzes geschützt sind, sofern die Anwendung der Bestimmungen dieses Gesetzes eine unannehmbare Beeinträchtigung des geschützten oder schützenswerten Charakters bedeuten würde;

b) Gebäude, die für Gottesdienste und religiöse Zwecke genutzt werden;

c) provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von höchstens zwei Jahren;

d) Industrie- und Gewerbeanlagen sowie landwirtschaftliche Nutzgebäude mit niedrigem Energiebedarf;

e) freistehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 $m^2$.

Art. 3

*Begriffe und Bezeichnungen*

1) Im Sinne dieses Gesetzes bedeuten:

a) „Gebäude“: eine Konstruktion mit Dach und Wänden, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie konditioniert wird, und zwar sowohl das Gebäude als Ganzes als auch solche Gebäudeteile, die als eigene Nutzungsobjekte ausgestaltet sind;

b) „Nutzungsobjekt“: eine Wohnung, Geschäftsräumlichkeit oder sonstige selbständige Räumlichkeit;

c) „Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes“: jene Energiemenge, die tatsächlich verbraucht oder berechnet wird, um den unterschiedlichen Erfordernissen im Rahmen der Standardnutzung des Gebäudes (insbesondere Heizung, Warmwasseraufbereitung, Kühlung, Lüftung, Be- und Entfeuchtung, Beleuchtung, Klimatisierung) gerecht zu werden;

d) „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (Energieausweis)“: ein staatlich anerkannter Ausweis, der die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes angibt.

2) Unter den in diesem Gesetz verwendeten Personenbezeichnungen sind Angehörige des weiblichen und männlichen Geschlechts zu verstehen.

Art. 4

*Vorlagepflicht*

1) Beim Verkauf oder bei der Vermietung eines Gebäudes hat der Verkäufer oder Vermieter dem Käufer oder Mieter bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen bei Vertragsabschluss auszuhändigen.

2) Wird nur ein Nutzungsobjekt verkauft oder vermietet, so kann der Verkäufer oder Vermieter die Verpflichtung nach Abs. 1 erfüllen durch Vorlage und Aushändigung eines Energieausweises:

a) für dieses Nutzungsobjekt;

b) für das gesamte Gebäude, sofern eine gemeinsame Heizungsanlage besteht; oder

c) für ein anderes vergleichbares Nutzungsobjekt in dem selben Gebäude.

3) Vorbehalten bleibt die Pflicht zur Vorlage des Energieausweises im Rahmen des Bewilligungsverfahrens nach der Baugesetzgebung.

Art. 5

*Veröffentlichungspflicht*

Bei Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von über 1 000 $m^2$, die von Behörden und von Einrichtungen genutzt werden, die für eine grosse Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb häufig aufgesucht werden, ist ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle anzubringen.

Art. 6

*Inhalt und Ausstellung des Energieausweises*

1) Der Energieausweis enthält Referenzwerte, wie gültige Rechtsnormen und Vergleichskennwerte, die dem Verbraucher einen Vergleich und eine Beurteilung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes erlauben. Zudem sind dem Energieausweis Empfehlungen für die kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz beizufügen.

2) Für die Ausstellung des Energieausweises ist ein amtliches Formular zu verwenden.

Art. 7

*Berechnung der Gesamtenergieeffizienz*

Die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden richtet sich nach den Bestimmungen der Baugesetzgebung.

Art. 8

*Strafbestimmung*

Ein Verkäufer oder Vermieter, der es entgegen Art. 4 Abs. 1 und 2 unterlässt, dem Käufer oder Mieter rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Regierung mit einer Busse bis zu 5000 Franken zu bestrafen, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt.

Art. 9

*Durchführungsverordnungen*

Die Regierung erlässt die zur Durchführung dieses Gesetzes notwendigen Verordnungen.

Art. 10

*Übergangsbestimmungen*

1) Auf den Verkauf und die Vermietung von Gebäuden, die aufgrund einer vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erteilten Baubewilligung errichtet wurden, findet dieses Gesetz ab dem 1. Januar 2009 Anwendung.

2) Bei Gebäuden nach Art. 5, die aufgrund einer vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erteilten Baubewilligung errichtet wurden, ist der Energieausweis spätestens bis zum 31. Dezember 2008 anzubringen.

Art. 11

*Inkrafttreten*

Dieses Gesetz tritt am Tage der Kundmachung in Kraft.