

## Verbandssekretariat

1010 Wien, Reichsratsstraße 15  
Tel. 402 32 69/18, Fax: 402 32 69/33

Republik Österreich  
Bundesministerium f. wirtschaftliche  
Angelegenheiten

Stubenring 1  
1011 Wien

Betreff: GESETZENTWURF

Zl. .... 8.1.-GE/19.9.2.

Datum: 31. AUG. 1992

Verteilt ..... 1. Sep. 1992

P. Wissinger

Wien, 1992 08 24

Betreff: **GZ 50.080/16-X/B/8/92**  
**Stellungnahme zum Entwurf eines**  
**Heizkostenabrechnungsgesetzes**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren !

Innerhalb der Begutachtungsfrist erlaubt sich die Mietervereinigung Österreichs als größte Interessensvertretung der Mieter zum vorliegenden Entwurf eines Heizkostenabrechnungsgesetzes folgende Stellungnahme abzugeben:

Zu den Aufteilungsgrundsätzen- und Regelungen der Warmwasser und Heizkosten besteht kein Einwand.

Hinsichtlich der nachfolgend genannten Bestimmungen bestehen jedoch Bedenken:

§ 2 Z 9 Sonstige Kosten:

Die Anführung des Ersatzes von Verschleißteilen als Kosten des Betriebes sollte gestrichen werden und sollten diese Kosten zum Aufwand für Erhaltung oder Verbesserung zählen. Dies würde auch der bisherigen Abgrenzung zwischen Kosten des Betriebes und Reparaturkosten entsprechen, wie dies in

der Rechtsprechung zu § 24 MRG festgelegt wurde (vgl. LGZ Wien vom 16.10.1986, 41 R 287/86, OGH v. 15.3.1987, 5 Ob 34/87, MietSlg. 38.400, 39.384, 40.396, 40.397).

Im Sinne der Rechtsicherheit und Rechtsvereinheitlichung sollte daher an den bisherigen Grundsätzen festgehalten werden.

### § 3 Z 1 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Heizkostenabrechnungsgesetzes sollte auch für Gebäude mit zwei bzw. drei Nutzungsobjekte gelten, da in der Praxis auch in solchen Gebäuden (im Stadtrand- bzw. ländlichen Gebieten) häufig Konflikte bzgl. der Energiekostenaufteilung entstehen und daher auch in diesen Fällen ein Regelungsbedarf besteht.

### § 22 Abs. 1:

Zu begrüßen ist die Regelung, daß Fehlbeträge, die sich aus der Abrechnung ergeben, von Demjenigen nachzuzahlen sind, in dessen Nutzungszeitraum der jeweilige Fehlbetrag angefallen ist. Dieses Verursacherprinzip sollte jedoch unter keinen Umständen durchbrochen werden, da eine sonstige Regelung auf allgemeines Unverständnis und zu Ungerechtigkeiten führen würde. Daher sollte die Haftung des neuen Wärmeabnehmers im Falle eines Wechsels während der Abrechnungsperiode gestrichen werden. Es ist nicht einsichtig, warum der neue Wärmeabnehmer für Heiz- oder Warmwasserkosten, die sein Vorgänger verursacht hat, haften soll. Aus der alltäglichen Praxis der Mietervereinigung ist zu ersehen, daß es keinem Mieter erklärbar ist, warum er Betriebskostennachzahlungen zu leisten hat für Zeiträume, in denen er noch nicht Bestandnehmer war. Gleich ungerecht behandelt fühlen würden sich Wärmeabnehmer, die den Energiekonsum früherer Wärmeabnehmer zu begleichen hätten. Da aufgrund der vorgeschlagenen Regelung damit zu rechnen ist, daß der Wärmeabgeber den leichteren Weg wählen wird und den derzeitigen Wärmeabnehmer belangen wird, vertreten wir die Auffassung, daß diese Solidarhaftungsregelung zur Gänze zu beseitigen ist.

Die Konsequenz daraus ist, daß ähnlich wie bei Gas- und Stromverbrauch eine Zwischenablesung im Falle des Wechsels der Wärmeabnehmer zu erfolgen hat.

### § 23 (Genehmigung der Abrechnung):

Normiert wird im Entwurf, daß die Abrechnung als genehmigt gilt, wenn nicht binnen 6 Monaten begründete Einwendungen erhoben werden.

Aufgrund der Erfahrungen, die aus § 19 WGG (4 Monate Einwendungsfrist) gewonnen wurden, ist auch diese 6-Monats-Frist jedenfalls als zu kurz zu bezeichnen. Im Sinne eines erleichterten Zugangs zum Recht und einer wünschenswerten Harmonisierung der Wohnrechtsbestimmungen sollte daher analog zu § 27 Abs 3 MRG und § 1489 ABGB daher eine dreijährige Verjährungsfrist festgelegt werden, sodaß Wärmeabnehmer innerhalb von 3 Jahren ab Legung der Abrechnung Einwendungen erheben können. In der Praxis zeigte sich nämlich auch, daß man bei der Prüfung nachfolgender Abrechnungen oft Fehler in vorangegangenen Abrechnungen feststellen konnte. Eine Bestreitung und Berichtigungen sollte in diesen Fällen aufgrund einer zu kurzen Einwendungsfrist nicht ausgeschlossen sein.

### § 24 (Entscheidungen außer Streitsachen):

Zur Klarstellung, daß auch die Überprüfung der Richtigkeit der Abrechnung und des Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten im Außerstreitverfahren erfolgen sollen, sollte dies in § 24 Abs 1 ausdrücklich festgelegt werden (analog Z 12 in § 37 Abs 1 MRG).

Wir ersuchen, diese Einwendungen zu berücksichtigen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Josef Ostermayer  
f.d. Mietervereinigung Österreichs