



REPUBLIK ÖSTERREICH
Oberlandesgericht Wien
Der Präsident

Jv 11.513-2/92

An das

Präsidium des Nationalrates
 Parlament
1016 Wien

Wien, am 25.8.1992

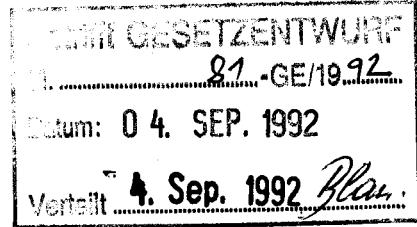
Schmerlingplatz 11
 Justizpalast
 A-1016 Wien

Briefanschrift
 A-1016 Wien, Postfach 58

Telefon
 0 22 2/52 1 52-0
 Telefax 0 22 2/52 1 52-690

Sachbearbeiter Mag. Dr. Sumerauer

Klappe 451 (DW)



Betrifft: Entwurf eines Heizkostenabrechnungsgesetzes;
 Stellungnahme.

Ich erlaube mir, in der Anlage 25 Ausfertigungen
 meiner Stellungnahme zum ob. Gesetzesentwurf zu übermit-
 teln.

(Dr. Felzmann)

DER PRÄSIDENT
DES OBERLANDESGERICHTES WIEN
Jv 11513-2/92

Wien, am 17.8.1992

S t e l l u n g n a h m e
zum Entwurf eines Heizkostenabrechnungsgesetzes

Allgemeines

Das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 9.10.1991, G 43/91-9, mit dem die in § 14 Abs. 1 2. Satz des WGG enthaltene Regelung über die Verteilung der Heizkosten bei einer zentralen Wärmeversorgungsanlage als verfassungswidrig aufgehoben wurde, hat eine Neuregelung dieser Materie durch den Gesetzgeber notwendig erscheinen lassen.

Trotzdem bestehen grundlegende Bedenken dagegen, diesen Teilbereich der erforderlichen Abrechnung im Wohnungswesen aus den entsprechenden Wohngesetzen (MRG, WGG und WEG) herauszuheben und in einem umfangreichen eigenen Gesetz zu regeln; dies aus nachfolgenden Gründen:

1) Das vorgesehene Gesetz deckt keineswegs alle Fälle der im WGG aufgehobenen und im MRG sowie WEG zweifellos verfassungswidrigen Bestimmung (§ 24 MRG und § 19 WEG) ab. So wird beispielsweise die Wärmekostenverteilung in Gebäuden mit bis zu drei Nutzungsobjekten nicht erfaßt.

2) Die Abgrenzung gegenüber den drei Wohngesetzen ist nur sehr unzureichend bestimmt, wenn es im

.../2

- 2 -

Entwurf heißt, "sonstige bundesgesetzliche oder vertragliche Regelungen sind nur anzuwenden, soweit in diesem Bundesgesetz nichts anderes bestimmt wird."

3) Die Diskussion bei der Vorbereitung dieses Gesetzentwurfes hat gezeigt, daß das Gebiet der Heizkostenabrechnung ein technisch äußerst diffiziles Problem ist, das überdies durch die rasche Entwicklung der Technik geprägt ist. Es besteht die Gefahr, daß bei einer detaillierten, auf technische Einzelheiten eingehenden gesetzlichen Regelung eine unzweckmäßige Bindung an einen technisch womöglich überholten Standard eintritt. Darüberhinaus ist auch die detaillierte gesetzliche Regelung nicht imstande, alle in den einzelnen Wohnungsanlagen in Zukunft noch auftretenden Probleme zu erfassen.

4) Selbst unter den Technikern ist die Diskussion über die zweckmäigste Durchführung der Heizkostenberechnung und Aufteilung nicht abgeschlossen, wie die Diskussionen über die beabsichtigte Erlassung von ÖNORMen auf diesem Gebiet zeigt.

5) Wie den Medien zu entnehmen war, sind sich die Parlamentsparteien und die Regierung weitgehend darüber einig, daß eine größere Reform des Wohnrechtes, insbesondere des MRG in nächster Zeit vorzunehmen ist, sodaß es nicht zweckmäßig erscheint, einen Teilbereich dieses Wohnrechtes vorweg in einem eigenen Gesetz zu regeln. Es wird daher angeregt, die Verabschiedung des Gesetzes solange zurückzustellen, bis entschieden ist, ob in nächster Zeit eine größere Wohnrechtsreform beschlossen wird. Sollte es jedoch nicht zur Verwirklichung einer solchen Wohnrechtsreform kommen, wird vorgeschlagen, die Anliegen des Gesetzentwurfes in den drei Stammgesetzen MRG, WGG und WEG zu verwirklichen. Dies würde folgende Vorteile haben:

1) Es wird eine Anknüpfung an die bisherige Rechtsprechung des OGH, die in dieser schwierigen Materie bereits in einigen äußerst diffizilen Fragen eine Klärung

.../3

- 3 -

herbeigeführt hat, ermöglicht.

2) Es kann besser dem entscheidenden Anliegen des Verfassungsgerichtshofes in seiner Entscheidung vom 9.10.1991 Rechnung getragen werden, da der bisherigen Regelung vor allem vorgeworfen wird, eine "unsachliche Einschränkung des den Beteiligten für allfällige Vereinbarungen (unter Kontrolle des Gerichtes) zustehenden Beurteilungsspielraumes" zu sein. An der Spitze der Neuregelung hätte daher die Möglichkeit der Betroffenen zu stehen, selbst die Form der Heizkostenverteilung (unter nachprüfender Kontrolle des Gerichtes) zu treffen. Erst wenn eine solche Vereinbarung oder Entscheidung nicht vorliegt, sollte der Gesetzgeber eine gerechte und dem Energiespargedanken verpflichtete Lösung anbieten.

3) Die Neuregelung in den Stammgesetzen sollte an die bereits in § 19 WEG 1975 gewählte Vorgangsweise anschließen, wonach die Mehrheit der Betroffenen die Form der Aufteilung der Heizkosten beschließen, die Überstimmten aber eine Überprüfung durch das Gericht beantragen konnten. Da das Gericht bei seiner Entscheidung ohnehin kaum um die Beziehung eines technischen Sachverständigen herumkommen wird, erübrigt es sich, technische Details in das Gesetz einzubauen.

4) Die entscheidenden Gedanken des Entwurfes, vor allem das Abgehen von der in vielen Fällen unbilligen Aufteilung der Kosten nach der Nutzfläche (MRG und WGG) oder nach den Miteigentumsanteilen (WEG) zugunsten der Aufteilung nach der beheizbaren Nutzfläche, und das Abgehen vom Kalenderjahr als Abrechnungszeitpunkt sollten aber übernommen werden.

Es wird daher vorgeschlagen, MRG, WEG und WGG nachfolgende Fassung zu geben:

.../4

- 4 -

1) MRG

§ 24.(1) Ist der Hauptmieter eines Mietgegenstandes auf Grund des Mietvertrages oder einer anderen Vereinbarung berechtigt, eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses, wie einen Personenaufzug (eine zentrale Wärmeversorgungsanlage: entfällt) oder eine zentrale Waschküche zu benützen, so bestimmt sich sein Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage nach den Grundsätzen des § 17, (es sei denn...des § 17 zu tragen: entfällt).

Die Aufwendungen für eine zentrale Wärmeversorgungsanlage (Heizung oder Warmwasser) sind von den die Anlage benützenden Hauptmietern nach dem Verhältnis ihrer beheizbaren Nutzflächen zu tragen. Der Vermieter kann jedoch mit der Mehrheit der Hauptmietern - diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - schriftlich eine Vereinbarung über die Aufteilung dieser Aufwendungen nach ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit sowie über den Abrechnungszeitraum treffen. Jeder Hauptmieter kann die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen, ob der angewendete oder mit der Mehrheit vereinbarte Verteilungsschlüssel dem Verhältnis der Nutzungsmöglichkeit entspricht. Das Gericht hat dann den der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit entsprechenden Verteilungsschlüssel nach billigem Ermessen festzusetzen. Kann der Anteil am Energieverbrauch einer zentralen Wärmeversorgungsanlage jedes Hauptmieters durch ein Verfahren, das dem Stand der Technik entspricht, ermittelt werden, ist auch der Energieverbrauch vom Wärmeabnehmer überwiegend beeinflußbar und liegt keine Vereinbarung mit der Mehrheit der Hauptmietern oder Entscheidung des Gerichtes über den Verteilungsschlüssel vor, so haben die Hauptmietern, die die Anlage benützen, 60 v.H. der Energiekosten nach Maßgabe des durch ein dem Stand der Technik entsprechendes Verfahren festgestellten Verbrauches und den Rest der Energiekosten und die sonstigen Kosten des Betriebes nach dem Verhältnis ihrer beheizbaren Nutzflächen zu tragen.

2) WGG

§ 14.(1) Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist mit der Besonderheit, daß bei einzelnen Betriebskostenarten und bei den Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen die Berechnung auch nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit erfolgen kann, unter Bedachtnahme auf § 13 nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen, sofern nicht zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit schriftlich ein anderer Aufteilungsschlüssel vereinbart wurde. (Ist

.../5

- 5 -

der Verbrauch.....der Nutzflächen zu berechnen: entfällt)

Die Aufwendungen für eine zentrale Wärmeversorgungsanlage (Heizung oder Warmwasser) sind von den die Anlage benützenden Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach dem Verhältnis ihrer beheizbaren Nutzflächen zu tragen. Die Bauvereinigung kann jedoch mit der Mehrheit der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten - diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände oder sonstigen Nutzungsobjekte - schriftlich eine Vereinbarung über die Aufteilung dieser Aufwendungen nach ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit sowie über den Aufteilungszeitraum treffen. Jeder Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte kann die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen, ob der angewendete oder mit der Mehrheit der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vereinbarte Verteilungsschlüssel dem Verhältnis der Nutzungsmöglichkeit entspricht. Das Gericht hat dann den der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit entsprechenden Verteilungsschlüssel nach billigem Ermessen festzusetzen. Kann der Anteil am Energieverbrauch der zentralen Wärmeversorgungsanlage jedes Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch ein dem Stand der Technik entsprechendes Verfahren ermittelt werden, ist auch der Energieverbrauch vom Wärmeabnehmer überwiegend beeinflußbar und liegt keine Vereinbarung mit der Mehrheit der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder Entscheidung des Gerichtes über den Verteilungsschlüssel vor, so haben die Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten, die die Anlage benützen, 60 v.H. der Energiekosten nach Maßgabe des durch ein dem Stand der Technik entsprechendes Verfahren festgestellten Verbrauches und den Rest der Energiekosten sowie die sonstigen Kosten des Betriebes nach dem Verhältnis ihrer beheizbaren Nutzflächen zu tragen.

Die vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten vor Abschluß des Vertrages.....dürfen angerechnet werden.

3) WEG

Hier wäre aus gesetzestehnischen Gründen im § 19 ein neuer Absatz 3 einzuschlieben.

§ 19.(1)....

1. Von der Mehrheit....unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit; (Ist der Verbrauch.....ihrer Anteile zu tragen: entfällt)

2. Von allen Miteigentümern....

(2) Jeder Miteigentümer.....

(3) Die Aufwendungen für eine zentrale Wärmeversorgungsanlage (Heizung oder Warmwasser) sind von den die Anlage benützenden Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer beheizbaren Nutzflächen zu tragen. Die Mehrheit der die Anlage benützenden Miteigentümer kann jedoch

.../6

- 6 -

schriftlich eine Vereinbarung über die Aufteilung dieser Aufwendungen nach ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit sowie über den Abrechnungszeitraum treffen. Jeder Miteigentümer kann die Entscheidung des Gerichtes darüber verlangen, ob der angewendete oder von der Mehrheit vereinbarte Verteilungsschlüssel dem Verhältnis der Nutzungsmöglichkeit entspricht. Das Gericht hat dann den der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit entsprechenden Verteilungsschlüssel nach billigem Ermessen festzusetzen. Kann der Anteil am Energieverbrauch der zentralen Wärmeversorgungsanlage jedes Miteigentümers durch ein dem Stand der Technik entsprechendes Verfahren ermittelt werden, ist auch der Energieverbrauch vom Wärmeabnehmer überwiegend beeinflussbar und liegt keine Vereinbarung der Mehrheit der Miteigentümer oder Entscheidung des Gerichtes über den Verteilungsschlüssel vor, so haben die Miteigentümer, die die Anlage benützen, 60 v.H. der Energiekosten nach Maßgabe des durch ein dem Stand der Technik entsprechendes Verfahren festgestellten Verbrauches und den Rest der Energiekosten und die sonstigen Kosten des Betriebes nach dem Verhältnis ihrer beheizbaren Nutzflächen zu tragen.

(4) Die Vereinbarungen nach Abs. 1 und 3, sofern die Unterschriften..... anzumerken.

.../7

- 7 -

Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu § 1:

Die Beschränkung auf Gebäude mit mehr als drei Nutzungsobjekten erfordert zumindest eine Regelung auch für Objekte mit weniger als drei Nutzungsobjekten.

Zu § 4:

Diese Bestimmung ist absolut unzureichend, um eine verlässliche Abgrenzung zum MRG, WEG und WGG sicherzustellen.

Zu §§ 5 bis 12:

Hier ist eine ganze Reihe von rechtlichen und technischen Voraussetzungen für die Anwendung des Gesetzes vorgesehen, deren Prüfung sich äußerst schwierig und langwierig gestalten kann. Es sind keine ausreichenden Vorschriften vorgesehen, die die Aufteilung der Heizkosten regeln, wenn die ursprünglich angenommene Anwendbarkeit des Gesetzes nachträglich nicht gegeben erscheint.

Zu § 13:

Die Beschränkung von zulässigen Vereinbarungen auf solche, die zwischen dem Wärmeabgeber und allen Wärmeabnehmern getroffen werden, wird mangels kaum zu erreichender Einstimmigkeit totes Recht bleiben. Dies widerspricht einerseits den Intentionen des Verfassungsgerichtshofes, der die Einschränkung des den Beteiligten für allfällige Vereinbarungen zustehenden Beurteilungsspielraumes kritisiert hat, und bedeutet andererseits eine Verschlechterung gegenüber der derzeitigen gesetzlichen Lage, wo zumindest im WEG die Mehrheitsentscheidung bereits vorgesehen ist.

Zu § 16:

Sehr zweckmäßig erscheint der Grundsatz, die Abrechnungsperiode nicht mehr an das Kalenderjahr zu binden. Unverständlich ist es allerdings, warum der Wärmeabgeber allein die Abrechnungsperiode festlegen soll. Hier erschien es zweckmäßig, eine Periode durch das Ge-

.../8

- 8 -

setz festzulegen, die durch Vereinbarung mit der Mehrheit der Wärmeabnehmer aber abgeändert werden könnte.

Zu § 23:

Zweckmäßig erscheint die getroffene Lösung für das umstrittene Problem des Wärmeabnehmerwechsels während des Abrechnungszeitraums, wobei beide Wärmeabnehmer zur ungeteilten Hand haften. Der Wärmeabgeber kann sich also an den für ihn greifbaren derzeitigen Nutzer wenden, während dieser allenfalls aliquote Rückgriffsansprüche gegen seinen Vormann erheben kann.

Zu § 24:

Die bis in technische Einzelheiten gehende Regelung des Gesetzes macht konsequenterweise auch eine Unzahl von neuen Möglichkeiten, das Außerstreitgericht anzurufen, notwendig. Auch dies zeigt, daß eine so detaillierte Regelung neue bisher nicht existierende Probleme schaffen wird. Unverständlich ist in diesem Zusammenhang die Behauptung der Erläuterungen, daß das Gesetzesvorhaben für den Bund zu keinem Mehraufwand führen wird. Die große Anzahl der neuen Antragsmöglichkeiten bei Gericht wird zu einem erheblichen Mehraufwand an Arbeit dort führen.

Zu § 25:

Die Schluß- und Übergangsregelungen müßten eine sachlich und zeitlich exakte Abgrenzung zu den bisherigen gesetzlichen Regelungen im MRG, WEG und WGG vornehmen. Die vorgesehenen Regelungen sind dafür jedenfalls nicht ausreichend.