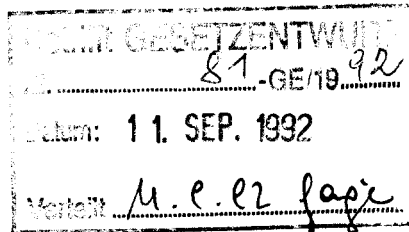


19/SN-215/ME



aktiv für Sie

A-1041 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22, Postfach 534

Bundeskammer  
für Arbeiter und AngestelltePräsidium des Nationalrates  
Dr-Karl-Renner-Ring 3  
1010 Wien

Prinz-Eugen-Straße 20-22

A-1041 Wien, Postfach 534

☎ (0222) 50165

Dr. Hirsinger

Ihr Zeichen

-

Unser Zeichen

WP-ZB-6111

☎ Durchwahl 2551



Datum

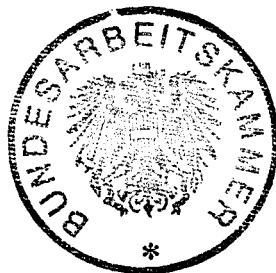
7.9.1992

Betreff:

Heizkostenabrechnungsgesetz  
Stellungnahme

Die Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte übersendet 25 Exemplare ihrer Stellungnahme zu dem im Betreff genannten Gesetzentwurf zur gefälligen Information.

Der Präsident:



Der Direktor:

iA

Beilagen

*aktiv für Sie*

A-1041 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22, Postfach 534

Bundeskammer  
für Arbeiter und AngestellteAn das  
Bundesministerium  
für Wirtschaftliche AngelegenheitenStubenring 1  
1011 Wien

Prinz-Eugen-Straße 20-22

A-1041 Wien, Postfach 534

☎ (0222) 501 65

Ihr Zeichen

GZ 50.080/  
12-X/B/8/92

Unser Zeichen

WP/Wy/Fö/6111

☎ Durchwahl 2551

FAX 2230

Datum

28.8.1992

Betreff:

Heizkostenabrechnungsgesetz

Die Einheitliche Normierung einer verbraucherabhängigen Heizkostenabrechnung für das ganze Bundesgebiet ist prinzipiell zu begrüßen. Ob das Gesetz allerdings das gesteckte Ziel erreichen kann, hängt u.a. auch davon ab, ob es gelingt, geeignete technische Standards, etwa im Rahmen einer Önorm, für den Betrieb einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage und der Meßvorrichtungen festzusetzen.

Insgesamt geht der Gesetzesentwurf über den Regelungsinhalt, der sich aus der Aufhebung des § 14 Abs 1 Satz 2 WGG ergibt, hinaus. Dadurch ergeben sich teilweise unterschiedliche "Wärme-Betriebskosten" Regeln als für die "normalen" Betriebskosten.

Zu den einzelnen Bestimmungen nimmt die Bundesarbeitskammer wie folgt Stellung:

§ 2 Z 1    Weshalb bei einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage mehrerer Gebäude mindestens ein Gebäude mehr als drei Nutzungsobjekte umfassen muß, ist sachlich nicht nachvollziehbar.



§ 2 Z 2 Die entscheidende Wortfolge dieser Definition, nämlich "im eigenen Namen", ist nicht - wie im Entwurf vorgesehen - mit der Betreuung der Anlage zu verknüpfen sondern mit der (unmittelbaren) Weitergabe an Wärmeabnehmer:  
Hausverwaltungen sind in letzter Zeit verstärkt dazu übergegangen, die Wärmekostenabrechnung sowie die damit verbundenen Probleme "auszulagern", indem darauf spezialisierte Unternehmen mit der Wärmelieferung und -abrechnung betraut werden. Geschieht dies ohne Zustimmung der Mieter bzw. Nutzungsberechtigten, so können diese Unternehmen bloß als Erfüllungsgehilfen (§ 1313 a ABGB) des Hauseigentümers (der Hauseigentümergemeinschaft) angesehen werden, der (die) Vertragspartner des Wärmeabnehmers ist bzw. - bei bestehenden Wohnungsanlagen - bleibt. Die Definition ist in diesem Sinne klarzustellen; tatsächliche Weitergabe (im fremden Namen) kann nicht genügen.

§ 2 Z 3 Zur Klarstellung, daß auch Mieter von Eigentumswohnungen das Ergebnis der Abrechnung kontrollieren können ist ein weiterer lit c einzufügen, der lautet:  
"wer, ohne Wärmeabnehmer im Sinne der lit a bis c zu sein, die Wärmeverbrauchskosten nachweislich zu tragen hat."

§ 2 Z 4 Das Wort "oder" in der vierten Zeile ist durch das Wort "und" zu ersetzen, um Sinnwidrigkeiten zu vermeiden.

§ 2 Z 9 Als sonstige Kosten, somit Bestandteile der von den Wärmeabnehmern zu bezahlenden Heiz- und Warmwasserkosten, sind alle übrigen Kosten des Betriebes als Aufwendungen für Betreuung und Wartung der Anlage, Ersatz von Verschleißteilen (insbesondere Mengenmeßgeräte für Wasser oder kalorische Energie) und für die Abrechnung definiert. Nicht zu den Kosten des Betriebes zählen Aufwendungen für Erhaltung oder Verbesserung der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage.

Meßgeräte für Wasser und kalorische Energie sind jedoch laut Auskunft von Betreibern von Wärmerversorgungsanlagen keine



typischen Verschleißteile, weshalb die Kosten ihres Ersatzes schon aus diesem Grunde nicht unter dem Titel der sonstigen Kosten an die Wärmeabnehmer weiterverrechnet werden dürfen. Der Ersatz eines solchen Mengenmeßgerätes stellt vielmehr eine typische Erhaltungsarbeit im Sinn des § 3 Mietrechtsgesetz (MRG) dar.

Die Kosten des Ersatzes von Verschleißteilen im Rahmen der sonstigen Kosten auf die Wärmeabnehmer zu überwälzen stellt einen Systembruch zur derzeitigen Rechtslage und -sprechung dar, wonach Reparaturarbeiten an Gemeinschaftsanlagen, mögen diese Arbeiten auch noch so klein sein oder öfters wiederkehren und auch keine längere Betriebsunterbrechung erfordern, keinesfalls zu den Kosten des Betriebes zählen, sondern Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 MRG darstellen (MietSlg 39.238).

- § 4 Im Hinblick auf den Vertrauensschutz des Grundbuches erscheint es äußerst bedenklich, dieser Bestimmung keine Ausnahme für grundbücherlich angemerkte Regelungen (§ 19 Abs 3 WEG) zur Seite zu stellen.

Unklar ist, welcher Verteilungsschlüssel (65:35 gemäß § 13 Abs 3 Z 2 des Entwurfs oder 60:40 gemäß § 24 MRG bzw. § 19 WEG) mangels einstimmiger Vereinbarung künftig in Gebäuden gelten soll, die erstmals abzurechnen sind (sodaß § 25 Abs 2 bis 5 nicht gelten). Der Aufteilungsschlüssel des § 24 Abs 1 MRG und des § 19 Abs 1 Z 1 WEG (60:40), dessen Aufhebung im vorliegenden Entwurf nicht vorgesehen ist, steht nämlich - entgegen den Erläuterungen - keineswegs im Widerspruch zum Heizkostenabrechnungsgesetz-Entwurf, sondern liegt im Rahmen dessen § 10.

- § 5 (2) Bei einer Untauglichkeit der Verbrauchsermittlung im Sinne des Abs (3) sollte auch eine rückwirkende Verteilung der Energiekosten ausgesprochen werden können.



§ 6 (2) Die Voraussetzung, daß der Wärmeabnehmer einen Antrag gemäß Abs 1 nur dann stellen kann, wenn ein Gutachten eines gerichtlichen Sachverständigen über einen Kosten-Nutzen-Vergleich vorliegt, stellt eine große Erschwernis dar. Besser wäre eine Regelung, die im Verfahren (gegebenenfalls) ein derartiges Gutachten vorschreibt. Dem Ziel dieses Gesetzes sollte auf keinen Fall die Barriere von vom Wärmeabnehmer zu bezahlenden Sachverständigenkosten entgegenstehen.

§ 14 u. 22 Gemäß § 14 Abs 2 des Entwurfes tritt beim Wechsel eines Wärmeabnehmers der neue Wärmeabnehmer in die Rechte und Pflichten des bisher Berechtigten ein. Laut den erläuterten Bemerkungen soll damit nur die Kontinuität der Vereinbarung bzgl der Wärmekostenaufteilung sichergestellt werden. In diesem Sinne wäre auch der Gesetzestext zu formulieren und zu konkretisieren um zu verhindern, daß aufgrund der zu weitgehenden Formulierung des vorliegenden Entwurfes der neue Wärmeabnehmer für Schulden des früheren Wärmeabnehmers haftet.

§ 22 des Entwurfes wird abgelehnt. Dieser bestimmt nämlich, daß im Falle eines Wechsels des Wärmeabnehmers während der Abrechnungsperiode einen eventuellen Überschuß, der sich aus der Abrechnung ergibt, nur derjenige zurückfordern kann, in dessen Nutzungszeitraum der Überschuß angefallen ist. Im Falle eines Fehlbetrages jedoch haftet mit dem früheren Wärmeabnehmer, in dessen Nutzungsperiode der Fehlbetrag angefallen ist, auch der, der zum Zeitpunkt der Rechnungslegung (schlechtestenfalls 6 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode!) Wärmeabnehmer ist, für den gesamten Fehlbetrag zur ungeteilten Hand!

Diese Regelung mit der das Risiko eines Fehlbetrages auch auf denjenigen überwältzt wird, der einen Fehlbetrag gar nicht verursacht hat, ihm aber im Falle eines Überschusses nur der Betrag zugestanden wird, der nachweislich in seinem Nutzungszeitraum angefallen ist, bedeutet eine ungerechtfertigte Risikoüberwälzung zugunsten des Wärmeabgebers.



Vorgeschlagen wird, daß beim Wechsel eines Wärmeabnehmers eine zwingende Zwischenabrechnung vorzunehmen ist. Eine Haftung des neuen Wärmeabnehmers für Fehlbeträge, die im Nutzungszeitraum des früheren Wärmeabnehmers entstanden sind, wird abgelehnt.

§ 17, 18 Die in den Erläuterungen (Seite 24) geäußerte Meinung, daß verhältnismäßig umfangreiche Anforderungen an die Abrechnungspflicht des Wärmeabgebers gestellt wurden, kann nicht geteilt werden. Die vorgeschlagenen Regelungen bedeuten im Gegenteil eine empfindliche Verschlechterung der Rechtsposition der Konsumenten gegenüber den bisherigen Regeln und gegenüber den Rechtssätzen, die die Judikatur aus dem Sinn und Zweck einer Rechnungslegung entwickelt hat.

Zum Unterschied von § 17 Abs 2 Z 1 WEG 1975 sieht der vorliegende Entwurf nicht mehr vor, daß gegenüber jedem Wohnungseigentümer Rechnung zu legen ist. Die jedem Wärmeabnehmer zustehende Information enthält die verrechneten Heiz- und Warmwasserkosten nur summenmäßig. Dieses Abgehen vom Prinzip der Gesamtabrechnung ist nicht zu akzeptieren.

Die Abrechnung muß auch weiterhin eine Überprüfung nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit ermöglichen (z.B. OGH 2.3.1982, 5 Ob 19/81). Dazu muß jede einzelne Einnahme- und Ausgabeposition detailliert und unter Angabe von Vertragspartner, Datum der Rechnung und Leistungsgegenstand (Zahlungszweck) angeführt sein. Die Wärmekostenabrechnung muß zu diesem Zweck auch den Verbrauch der anderen Nutzungsobjekte ausweisen; wie sonst soll der Wärmeabnehmer beispielsweise überprüfen, ob die Summe aller ermittelten Verbrauchsanteile (= Nenner bei der Errechnung seines Verbrauchsanteils) stimmt?

Die Einführung einer Rechnungsabgrenzung, um unbillige Ergebnisse des Fälligkeitsprinzips zu vermeiden, ist im Sinne der angestrebten relativen Verteilungsgerechtigkeit grundsätzlich



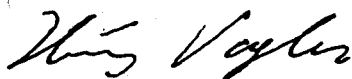
zu begrüßen. Zur Vermeidung von Mißbräuchen sind jedoch Kriterien vorzugeben, wann eine solche Rechnungsabgrenzung stattzufinden hat und wann nicht. Eine Rechnungsabgrenzungsmöglichkeit, die dem Gerechtigkeitsempfinden des Wärmeabgebers überlassen ist ("darf" im Text des Entwurfs, "Ermessen" in den Erläuterungen auf Seite 24), ist abzulehnen.

§ 19 Im Abs (3) ist klarzustellen, daß sich die zeitliche Beschränkung der Belegeinsicht nur auf die Einsichtnahme beim Hausbesorger oder einer "sonst geeigneten" Stelle bezieht. Eine Einsichtnahme am Sitz des Wärmeabgebers muß immer möglich sein.

§ 21 Die in den Erläuterungen (Seite 25 und 26) erwähnten differenzierten Regelungen über den Beginn der Leistungsfrist zur Nachzahlung bzw. Rückzahlung fehlen im Text des Entwurfes und könnten daher mangels Deckung im Gesetzestext von den Gerichten nicht angewendet werden. In Absatz 1 und 3 sind daher jeweils nach den Worten "binnen zweier Monate" die Worte "ab Rechnungslegung" (Abs 1) bzw. "ab ordnungsgemäßer Rechnungslegung" (Abs 3) einzufügen.  
Im Abs (2) ist der Textilteil "von mehr als 10 v. H." zu streichen.

§ 23 Eine Präklusivfrist von nur 6 Monaten wird abgelehnt. Im Einklang mit den sonstigen mietrechtlichen Bestimmungen über die Frist zur Bestreitung der Betriebskostenabrechnung ist eine Frist von 3 Jahren vorzusehen.

Der Präsident:



Der Direktor:

