

**VEREINIGUNG
DER
ÖSTERREICHISCHEN RICHTER**

DER PRÄSIDENT

An das
Präsidium des Nationalrates

Parlament
Dr. Karl Renner-Ring 3
1017 Wien

1016 WIEN,
JUSTIZPALAST

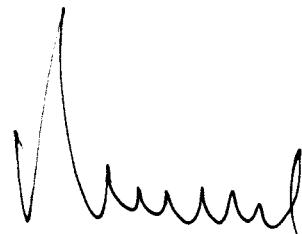
3. Sept. 1992

10. SEP. 1992

M. e. P2 tape
Dr. Hinnerzberger

Betrifft: Entwurf eines Heizkostenabrechnungs-
gesetzes - Stellungnahme

In der Anlage wird die Stellungnahme der Vereinigung der
österreichischen Richter zum o.a. Gesetzesentwurf in 25-
facher Ausfertigung übermittelt.



(Dr. Ernst Markel)

25 Anlagen

VEREINIGUNG DER ÖSTERREICHISCHEN RICHTER

Betrifft: Entwurf eines Heizkostenabrechnungs-
gesetzes -

S T E L L U N G N A H M E

=====

Allgemeines

Das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 9.10.1981, E 43/81-9, 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 Teilkreis der erforderlichen Abrechnung im Wohnungswesen aus den entsprechenden Wohngesetzen (MFG, WGG und MEG) herauszuheben und in einem umfangreichen eigenen Gesetz zu regeln:

1) Deckt das vorgesehene Gesetz keineswegs alle Fälle der im WGG aufgehobenen und im MFG sowie MEG zweifellos verfassungswidrigen Bestimmung (§ 24 MFG und § 19 MEG) ab. So wird beispielsweise die Wärmeostenverteilung

.../2

- 2 -

lung in Gebäuden mit bis zu drei Nutzungsobjekten nicht erfaßt;

2) die Abgrenzung gegenüber den drei Wohnungsge setzen ist nur sehr unzureichend bestimmt, wenn es im 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 darüberhinaus 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, die in den einzelnen Wohnungsanlagen in Zukunft noch auftretenden Probleme zu erfassen;

4) selbst unter den Technikern ist die Diskussion über die zweckmäßigste Durchführung der Heizkostenabrechnung und Aufteilung nicht abgeschlossen, wie die Diskussionen über die beabsichtigte Erlassung von ÖNORMen auf diesem Gebiet zeigt;

5) wie den Medien zu entnehmen war, ist sich 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 beschließen. Es wird daher ange regt, die Verabschiebung des Gesetzes solange zurückzu stellen, 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, WEG und REG zu verwirklichen. Dies würde folgende Vorteile haben:

.../3

1) Ermöglicht dies eine Anknüpfung an die bisherige Rechtsprechung des OGH, die in dieser schwierigen Materie bereits in einigen äußerst diffizilen Fragen eine Klärung herbeigeführt hat;

2) kann hier besser dem entscheidenden Anliegen des VGH in seiner Entscheidung vom 9.10.1991 Rechnung getragen werden, die der bisherigen Regelung vor allem vorwirft, eine "unsachliche Einschränkung des den Beteiligten für allfällige Vereinbarungen (unter Kontrolle des Gerichtes) zustehenden Beurteilungsspielraumes" zu sein. An der Spitze der Neuregelung hat 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 im WEG 1975 § 19 gewählte Vorgangsweise anschließen, wonach die Mehrheit der Betroffenen die Form der Aufteilung der Heizkosten beschließen, die Übereinstimmten 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) entscheidende 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 -

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 billigen 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) WGC

§ 14.(1) Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsräumes 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 Faulichkeit 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 benutzen, 60 v.H. der Energiekosten nach Maßgabe des durch den 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 gesetzestechnischen 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

.../5

- 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 angewandte oder von der Mehrheit vereinbarte Verteilungsschlüssel dem Verhältnis der Nutzungsmöglichkeit entspricht. Das Gericht hat dann den der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit entsprechenden Verteilungsschlüssel nach billiger 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 Haftgabe 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.

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 sicher zu stellen.

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 VGH, 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-
.../3

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 Außerstreichgericht 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 müssen eine sachlich und zeitlich exakte Abgrenzung zu den bisherigen gesetzlichen Regelungen im MRG, WEG und EGG vornehmen. Die vorgesehenen Regelungen sind dafür jedenfalls nicht ausreichend.

Wien, 3. Sept. 1992