



# Österreichischer Städtebund

10/SN-215/ME

Rathaus  
1082 Wien  
Telefon 40 00

Telefax international 0043-1-4000-7135  
Telefax national 0222-4000-99-89980

Entwurf eines Heizkosten-  
abrechnungsgesetzes - HeizKG

Wien, am 27. August 1992  
Schneider/Gai  
Klappe 899 95  
813/892/92

An die  
Parlamentsdirektion

Parlament  
1017 Wien

FÜR GESETZENTWURF 81-GE/19-92 Datum: 04. SEP. 1992 Veranl.: 4. Sep. 1992 <i>Flou</i>
---

*Dr. Winkspenger*

Unter Bezugnahme auf den mit Note vom 15. Juli 1992,  
Zahl 50.080/12-X/B/8/92, vom Bundesministerium für wirt-  
schaftliche Angelegenheiten übermittelten Entwurf eines  
Heizkostenabrechnungsgesetzes, gestattet sich der Öster-  
reichische Städtebund, anbei 25 Ausfertigungen seiner  
Stellungnahme zu übersenden.

*Dr. Pramböck*

(Dkfm. Dr. Erich Pramböck)  
Generalsekretär

Beilagen



# Österreichischer Städtebund

Rathaus  
1082 Wien  
Telefon 40 00

Telefax international 0043-1-4000-7135  
Telefax national 0222-4000-99-89980

Entwurf eines Heizkosten-  
abrechnungsgesetzes - HeizKG

Ihre Zahl: 50.080/12-X/B/8/92

Wien, am 27. August 1992  
Schneider/Gai  
Klappe 899 95  
813/892/92

An das  
Bundesministerium für wirt-  
schaftliche Angelegenheiten

Stubenring 1  
1011 Wien

Zum gegenständlichen Gesetzesentwurf beehrt sich der Öster-  
reichische Städtebund wie folgt Stellung zu nehmen:

Der vorliegende Entwurf gibt Anlaß, in dreifacher Hinsicht  
Bedenken anzumelden:

- 1) Die legislative Variante der durch das Erkenntnis des  
Verfassungsgerichtshofes notwendig gewordenen Schaffung  
neuer Bestimmungen über die Heizkostenaufteilung in einem  
eigenen Gesetz erscheint trotz der in den Erläuterungen  
dafür angeführten Gründe unglücklich gewählt, da damit  
bereits jetzt eine der wesentlichen Intentionen des ge-  
planten Bundeswohngesetzes, nämlich die einheitliche und  
übersichtliche Regelung der wohnrechtlichen Materie in  
einem Gesetz, unterlaufen wird. Wenn schon unter Zeit-  
druck eine rasche Lösung gefunden werden mußte, wäre  
zweifellos die zweckmäßigste und legistisch sauberste  
Vorgangsweise die Schaffung einer gleichlautenden, ver-  
fassungskonformen und sachgerechten Regelung in allen  
drei Wohnrechtsgesetzen (MRG, WGG, WEG) ohne Verweisungen  
gewesen.

- 2 -

- 2) Nach den zur Erreichung der Ziele des Gesetzgebers gewählten Regelungen sind leider für die Praxis komplizierte, zeitaufwendige und wegen der im Regelfall notwendigen Beiziehung von Sachverständigen kostenintensive Verfahren zu erwarten. Dies bedeutet aber für den Bürger erschwerten Zugang zum Recht und könnte auch die Zweckmäßigkeit des Gesetzes hinsichtlich der angeführten Ziele empfindlich beeinträchtigen.
- 3) Der vorliegende Entwurf ist geradezu ein Paradebeispiel für die in den letzten Jahren durch den Bundesgesetzgeber, insbesondere auf dem Gebiet des Wohnrechtes praktizierte Methode, durch neue Gesetze geschaffene zusätzliche Aufgaben der Vollziehung durch Verlagerung der Kompetenz den Schlichtungsstellen der Gemeinden zu übertragen und so den Gemeinden erhebliche Personalkosten aufzubürden. Diese sehr bedenkliche Vorgangsweise wird in den Erläuterungen mit dem lapidaren Satz "Die Verwirklichung des Gesetzesvorhabens ist für den Bund mit keinem Mehraufwand verbunden." zum Ausdruck gebracht.

Zu den einzelnen Bestimmungen wird folgendes bemerkt:

**Zu § 2 Ziff. 5 - beheizbare Nutzfläche:**

Die hier aufgezeigte Definition der beheizbaren Nutzfläche ist widersprüchlich. Im Sinne der Rechtssprechung zu § 6 WEG zählen Loggien zur Nutzfläche einer Wohnung. In diesem Gesetzesentwurf würden die Loggien, wenn sie nicht beheizt sind, nicht zur Nutzfläche zählen. Daher wäre eine eigene Nutzflächendefinition ohne Verweis auf andere Gesetzesstellen von Vorteil. Es wäre auch abzuklären, nach welchem Schlüssel oder nach welchen Kriterien die Überwälzung der Heizkosten von Gemeinschaftsräumlichkeiten (Stiegenhäusern, Kellern, Garagen, Hobbyräumen, Trockenräumen, usw.) auf die einzelnen Parteien zu erfolgen hätte.

**Zu § 2 Ziff. 6 - wirtschaftliche Einheit:**

Der Begriff der "wirtschaftlichen Einheit", der auch in anderen Rechtsbereichen mit anderer Bedeutung verwendet wird, sollte, um Mißverständnissen vorzubeugen, im Sinne des Regelungsinhaltes als heizwirtschaftliche Einheit präzisiert werden.

**Zu § 2 Ziff. 11 - Stand der Technik:**

Die Heranziehung dieses relativ unbestimmten Gesetzesbegriffes wird - wie auch in anderen Gesetzen, in denen der Begriff verwendet wird - die Beiziehung von entsprechenden Sachverständigen in vielen Fällen unvermeidlich machen.

**Zu § 3 - Geltungsbereich**

Die Anwendbarkeit des vorgeschlagenen Gesetzes soll sich nicht nur auf die Geltungsbereiche des MRG, des WGG und des WEG 1975 beschränken. Es sollen vielmehr davon all jene Fälle umfaßt sein, in denen mehr als drei Nutzungsobjekte eines Gebäudes gemeinschaftlich mit Wärme versorgt werden. Nach den Intentionen des vorliegenden Entwurfes werden sich die Regelungsinhalte des Heizkostenabrechnungsgesetzes etwa auch auf das sogenannte "schlichte" Miteigentum, auf die nicht den Vorschriften des Mietrechtsgesetzes unterliegenden Mietverhältnisse sowie auf Hausbesorger- und Dienstwohnungen erstrecken.

Betrachtet man diesen durchaus als umfassend zu bezeichnenden Geltungsbereich, berücksichtigt die nach § 24 Abs. 2 dieses Entwurfes vorgesehene Zuständigkeit der Schlichtungsstellen, die jedoch durch § 3 HeizKG gegenüber den bisherigen Regelungen enorm erweitert wird, sowie den Umstand, daß in der überwiegenden Mehrzahl der Verfahren ein - wenn vorhanden amtlicher - Heizkostensachverständiger beizuziehen sein wird, so läßt sich unschwer feststellen, daß dafür in Anbetracht der wegen der finanziellen Auswirkungen zu erwartenden Viel-

zahl an Anträgen eine starke Aufstockung des Personals der Schlichtungsstellen bzw. einschlägiger technischer Abteilungen notwendig sein wird, eine Entwicklung, die den Bemühungen der Städte um Personaleinsparungen diametral entgegenläuft.

Es wäre auch abzuklären, ob Gemeinschaftsräumlichkeiten als eigene Nutzungsobjekte im Sinne des § 3 Ziff. 1 gelten.

#### **Zu § 4 - Verhältnis zu anderen Regelungen:**

Den Bestimmungen des HeizKG wird der Vorrang gegenüber anderen bundesgesetzlichen oder vertraglichen Regelungen betreffend die Aufteilung und Abrechnung der Wärmekosten eingeräumt. Es bleibt im Interesse der Übersichtlichkeit der Rechtslage zu hoffen, daß dieser Derogation so rasch wie möglich durch formelle Anpassung der damit unwirksam gewordenen Bestimmungen vor allem im Mietrechts- und Wohnungseigentumsgesetz im Zuge der Wohnrechtsreform Rechnung getragen wird bzw. diese Anpassung gleich durch das geplante Bundeswohnrechtsgesetz erfolgt.

#### **Zu § 5 - Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung:**

Wenn auch der Inhalt dieser Regelungen prinzipiell sinnvoll erscheint, bleibt doch kritisch anzumerken, daß die gewählte Textierung die Abwicklung eines Verfahrens ohne Heranziehung eines Sachverständigen zur Ausnahme machen dürfte.

#### **Zu § 6 - Ausstattung mit Vorrichtungen zur Erfassung der Verbrauchsanteile:**

Abgesehen davon, daß das Antragsrecht der Wärmeabnehmer durch die zwingende Einschaltung eines Sachverständigen quasi finanziell beschränkt wird, erhebt sich die Frage, weshalb keine anteilige Rückvergütung der Sachverständigenkosten an den Antragsteller seitens der anderen Wärmeabnehmer, die bei aufrechter Erledigung des Antrages ja in den Genuß der Wärmekostensparung kommen, vorgesehen ist.

**Zu § 13 - Zulässige Vereinbarungen, ergänzende Regelungen:**

Innerhalb der in § 9 und § 10 genannten Grenze sind Festlegungen durch schriftliche Vereinbarung des Wärmeabgebers mit allen Wärmeabnehmern zulässig; ohne solche Vereinbarung gelten die gesetzlichen Schlüssel von 70 Prozent zu 30 Prozent für die Trennung der Anteile an Heiz- und Warmwasserkosten bzw. 65 Prozent zu 35 Prozent für die Verteilung des verbrauchsabhängigen und des nicht verbrauchsabhängigen Anteiles an diesen Kosten.

Das vorgesehene Erfordernis der Einstimmigkeit für solche Vereinbarungen ist jedoch ein zweiseitiges Schwert, weil dadurch nicht nur - wie in den Erläuterungen zum Entwurf angeführt wird - Ungerechtigkeiten in Einzelfällen vermieden, sondern auch zementiert werden können und das Zustandekommen von solchen Vereinbarungen dadurch sicherlich erheblich erschwert wird.

**Zu § 13 Abs. 4:**

Die gerichtliche Änderung des Verteilungsschlüssels ist im Sinne des Absatzes 3 nicht nach einem vorgegebenen "Rahmen" möglich, da Abs. 3 fixe Verhältnisse und keinen Rahmen vorgibt.

**Zu § 18 - Information über die Abrechnung:**

Die klare und umfassende Regelung der jedem Wärmeabnehmer zu übersendenden Information ist im Interesse einer leichten Überprüfbarkeit der Abrechnung durch den einzelnen Wärmeabnehmer sehr zu begrüßen.

**Zu § 22 Abs. 1 - Folgen bei Wechsel eines Wärmeabnehmers:**

Bei Fehlbeträgen besteht die Haftung für Vor- und Nachmieter zu ungeteilter Hand. Bei Überschüssen hat der Nachmieter

keinerlei Anspruch darauf. Dies scheint dem Gleichheitsgrundsatz nicht zu entsprechen.

**Zu § 23 - Genehmigung der Abrechnung:**

Gemäß § 19 Ziff. 3 beträgt der Zeitraum zur Einsichtsnahme in die Belege vier Wochen. Einwendungen gegen die Abrechnung können jedoch sechs Monate nach Rechnungslegung gemacht werden. Hierzu wird angeregt, als Einwendungsfrist maximal weitere vier Wochen festzulegen, da ansonsten die Genehmigung der Abrechnung bereits in die nächste Heizperiode hineinfallen würde und etwaige Änderungen auf Grund von Einwendungen für die nächste Heizperiode nicht durchgeführt werden könnten.

**Zu § 24 - Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen:**

Aus dem Absatz 2 dieser Bestimmung ergibt sich für Gemeinden, die über eine Schlichtungsstelle verfügen, die Zuständigkeit dieser Einrichtungen für die Vollziehung dieses Gesetzes. Auf die damit verbundenen personalmäßigen Auswirkungen wurde bereits hingewiesen.

**Zu § 24 Abs. 2:**

Es wird hier nur auf § 37 Ziff. 3 und 4 und §§ 39, 40, 41 MRG verwiesen, ohne auf die Sonderbestimmung nach § 22 WGG und 26 WEG Rücksicht zu nehmen. Eine Klärung, ob diese Paragraphen gelten oder nicht, wäre anzustreben.

**Zu § 24 Abs. 1 und Abs. 2 in Verbindung mit den §§ 6 und 7:**

Für die Durchsetzung von Ansprüchen nach den §§ 6 und 7 gelten nach den erläuternden Bemerkungen die Verfahrensvorschriften der jeweiligen Wohnungsmaterien (MRG, WGG, WEG). Wünschenswert wären einheitliche Verfahrensvorschriften, wobei sich auch noch die Frage nach den Verfahren bei nur dem ABGB unterliegenden Rechtsverhältnissen erhebt.

**Zu § 25 - Schluß- und Übergangsbestimmungen:**

Diese sollten laut den Erläuterungen zum Entwurf dem Grundsatz möglichst weitgehender Kontinuität Rechnung tragen. Hier sind jedoch Zweifel angebracht, da jedenfalls nach Abs. 3 ab der ersten Abrechnung nach dem 30. September 1992 der nicht nach Verbrauchsanteilen zu tragende Teil der Energiekosten nach den vermutlich in den meisten Fällen neu zu ermittelnden "beheizbaren Nutzflächen" aufzuteilen ist.

Weiters ist in Abs. 4 vorgesehen, daß das Gericht bzw. die jeweilige Schlichtungsstelle für den Fall des Abweichens des letzten vor dem 1.10.1992 angewendeten Aufteilungsschlüssels von den in den §§ 9 bis 13 genannten Prozentsätzen mangels einstimmiger Anpassung auszusprechen hat, daß der Aufteilungsschlüssel nach § 13 Abs. 3 des Entwurfes anzuwenden ist.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme werden gleichzeitig der Parlamentsdirektion übermittelt.



(Dkfm. Dr. Erich Pramböck)  
Generalsekretär