



REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

Betrifft GESETZENTWURF	
§ 1 GE/19 92	
Datum: 04. SEP. 1992	
Museumstraße 7 A-1070 Wien	Verteilt: 4. Sep. 1992 <i>Blau</i>

GZ 7123/46-I 7/92

An das
Präsidium des
Nationalrats

W i e n

Briefanschrift
A-1016 Wien, Postfach 63

Dr. Kumpfinger

Telefon
0222/52 1 52-0*

Telefax
0222/52 1 52/727

Fernschreiber
131264 jusmi a

Teletex
3222548 = bmjust

Sachbearbeiter

Klappe

(DW)

Betrifft: Stellungnahme des Bundesministeriums
für Justiz zum Entwurf eines Heizkosten-
abrechnungsgesetzes.
Begutachtungsverfahren.

Das Bundesministerium für Justiz beehrt sich, mit
Beziehung auf die EntschlieBung des Nationalrats vom
6.7.1969 25 Ausfertigungen, seiner Stellungnahme zu dem
oben angeführten Gesetzesentwurf zu übermitteln.

31. August 1992

Für den Bundesminister:

Tades

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

[Handwritten signature]



REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ

GZ 7123/46-I 7/92

An das
Bundesministerium für
wirtschaftliche Angelegenheiten

Stubenring 1
1011 Wien

Museumstraße 7
A-1070 Wien

Briefanschrift
A-1016 Wien, Postfach 63

Telefon
0222/52 1 52-0*

Telefax
0222/52 1 52/727

Fernschreiber
131264 jusmi a

Teletex
3222548 = bmjust

Sachbearbeiter

Klappe

(DW)

Betrifft: Entwurf eines Heizkostenabrechnungsgesetzes.

Bezug: 50.080/12-X/B/8/92

Das Bundesministerium für Justiz erstattet zum Entwurf eines Heizkostenabrechnungsgesetzes folgende

S t e l l u n g n a h m e :

Grundsätzliches:

Gegenüber der sich bloß aus § 4 des Entwurfs ergebenden Derogation der Regelungen über die Aufteilung der Wärmekosten bei zentralen Heizungsanlagen in den drei großen Wohnrechtsmaterien (Mietrechtsgesetz, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und Wohnungseigentumsgesetz 1975) wird eine ausdrückliche Anpassung dieser Gesetze an das Heizkostenabrechnungsgesetz als rechtstechnisch klarere Vorgangsweise vorgeschlagen.

a) Es wird daher angeregt, dem (dann als Artikel I zu normierenden Heizkostenabrechnungsgesetz) folgende weitere Artikel anzufügen:

- 2 -

Artikel II

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl.Nr. 417, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl.Nr. 501/1984, wird wie folgt geändert:

§ 19 Abs. 1 Z 1 lautet:

"1. soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist, von der Mehrheit der Miteigentümer hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, wie etwa für einen Personenaufzug oder eine Zentralheizung (zentrale Wärmeversorgungsanlage), nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit;"

Artikel III

Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl.Nr. 1979/139, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl.Nr. 1991/68, und die Kundmachung BGBl.Nr. 606/1991, wird wie folgt geändert:

§ 14 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

"Soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist, sind auch die Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufzuteilen."

Artikel IV

Änderung des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBl.Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl.Nr. 68/1991, wird wie

folgt geändert:

§ 24 Abs. 1 lautet:

"(1) Ist der Hauptmieter eines Mietgegenstandes auf Grund des Mietvertrags oder einer anderen Vereinbarung berechtigt, eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses, wie einen Personenaufzug, eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder eine zentrale Waschküche zu benützen, so bestimmt sich sein Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage - soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist - nach den Grundsätzen des § 17."

b) Die Schluß- und Übergangsbestimmungen des § 25 des Entwurfs wären dann in einen weiteren Artikel V zu überstellen und durch Hinzufügung des Gesetzstitels ("des Heizkostenabrechnungsgesetzes") zu den Zitaten einzelner Paragraphen zu adaptieren.

c) Im Gesetzstitel wäre dem bisherigen Text anzufügen:

"sowie über Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des Mietrechtsgesetzes".

Zu § 2:

a) In der Begriffsbestimmung der Z 1 wäre vor dem Wort "Einrichtung" der unbestimmte Artikel "eine" einzufügen. In der Z 11 müßten zur Vermeidung einer systemwidrigen Wiederholung die Worte "Der Stand der Technik ist" entfallen und wäre der zweite Satz den vorangegangenen Passagen nach einem Strichpunkt anzufügen.

b) In der Z 5 wäre zur Übereinstimmung mit der Überschrift zu dieser Ziffer, die ja den Begriff "Nutzfläche" in der Einzahl verwendet, besser zu formulieren:

"die Nutzfläche im Sinn des § 6 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, die Fläche von sonstigen Räumen im Sinn der Z 4 sowie von Keller-, Dachboden- und Hobbyräumen, Gara-

gen, Saunen und Loggien, sofern sie von der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage mit Wärme - sei es Heizung oder Warmwasser - versorgt werden."

c) In der Z 6 wären nach dem Wort "Gebäuden" in der zweiten Zeile die Worte "oder Gebäudeteilen" einzufügen. Der Beistrich vor dem Wort "unabhängig" sollte entfallen.

d) In der Z 7 wäre vor dem Wort "Energiekosten" der bestimmte Artikel "die" einzufügen.

e) In der Z 8 wäre vor den Worten "die Regelung der Aggregate" das Wort "für" einzufügen.

f) In der Z 9 wäre vor dem Wort "Betreuung" der bestimmte Artikel "die" einzufügen. Vor der daraus entstehenden Wendung "für die Betreuung" wäre das Wort "Kosten" einzufügen. Der Beistrich vor dem Wort "einschließlich" hat zu entfallen. Vor den Worten "der Abrechnung" in der vierten Zeile wären die Worte "der Kosten" einzufügen. Die Z 9 sollte demnach lauten:

"alle übrigen Kosten des Betriebes, zu denen die Kosten für die Betreuung und Wartung einschließlich des Ersatzes von Verschleißteilen (insbesondere Mengenmeßgeräte für Wasser oder kalorische Energie) und der Kosten der Abrechnung, nicht aber der Aufwand für Erhaltung oder Verbesserung der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage zählen;"

g) In der Z 11 wäre im zweiten Satz zwischen den Worten "insbesondere" und "Verfahren" das Wort "vergleichbare" einzufügen.

Zu § 5:

a) Um den Inhalt der Bestimmung schlagwortartig wiederzugeben, sollte die Überschrift besser "Verbrauchsabhängige Verteilung der Energiekosten" lauten.

b) Zum Abs. 1 wird darauf hingewiesen, daß der derzeitige Wortlaut allenfalls zu Mißverständnissen Anlaß geben könnte. Die Formulierung stellt nämlich auf die

Möglichkeit jedes einzelnen Wärmeabnehmers zur überwiegenden Einflußnahme auf den Energieverbrauch ab. Dieses Kriterium sollte aber nicht unabdingbare Voraussetzung für die verbrauchsabhängige Kostenaufteilung sein. Vielmehr sollte eine verbrauchsabhängige Aufteilung nur dann in Betracht kommen, wenn die Wärmeabgabe im gesamten Gebäude überwiegend von den Wärmeabnehmern (also von allen Wärmeabnehmern) beeinflußt werden kann. Dieser Gedanke kommt auch im § 5 Abs. 3 des Entwurfs zum Ausdruck. Daß auch der vorliegende Gesetzesentwurf von diesem Verständnis ausgeht, ergibt sich auch eindeutig aus den Erläuterungen. In S 16 der Erläuterungen wird nämlich ausgeführt, daß Abs. 1 ausdrücklich als Voraussetzung festlege, daß die Wärmeabgabe im gesamten Gebäude überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflußt werden könne. Mit diesen Ausführungen steht aber der Wortlaut des § 5 Abs. 1 nicht in Übereinstimmung, weil darin "vom Wärmeabnehmer" in der Einzahl die Rede ist. Zur Vermeidung von Auslegungsschwierigkeiten sollte daher der einleitende Halbsatz des § 5 Abs. 1 neu formuliert werden. Bei dieser Änderung könnte anstelle auf den "Verbrauch oder Anteil am Gesamtverbrauch für Wärme" einfacher auf den Begriff der "Verbrauchsanteile" abgestellt werden, weil dieser Begriff bereits im § 2 Z 10 definiert ist. § 5 Abs. 1 sollte daher wie folgt lauten:

"Können die Verbrauchsanteile durch Verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen, ermittelt werden und ist der Energieverbrauch im gesamten Gebäude überwiegend von den Wärmeabnehmern einflußbar, so sind die Energiekosten überwiegend nach den Verbrauchsanteilen zu verteilen."

c) Im Abs. 2 wären nach dem Wort "Gericht" die Worte "auf Antrag" einzufügen.

Zu § 7:

Im Abs. 2 sollte zur Verdeutlichung noch klargestellt werden, welche Arbeiten gemeint sind. Es sollte daher nach dem Wort "Arbeiten" die Wendung "zur Veränderung bestehender Anlagen" eingefügt werden.

Zu § 8:

Der letzte Nebensatz (nach dem Wort "prüfen,") sollte besser wie folgt formuliert werden:

"ob die Voraussetzungen für die verbrauchsabhängige Verteilung im Sinn des § 5 vorliegen."

Alternativvorschlag:

"sondern auch für jede Abrechnungsperiode das Vorliegen der Beeinflußbarkeit nach § 5 Abs. 1 zu prüfen."

Zu § 9:

a) Nach dem Wort "trennen" in der vierten Zeile ist ein Beistrich zu setzen.

b) In der Z 3 sollte eindeutig klargestellt werden, daß der Prozentanteil 60 bis 80 vH auf die Heizung und der Prozentanteil 40 bis 20 vH auf das Warmwasser entfallen soll. Es wird daher folgende Formulierung vorgeschlagen:

"3. sofern auch die Ermittlung nach Z 2 nicht möglich ist, durch Aufteilung von mindestens 60 vH und höchstens 80 vH auf die Kosten der Heizung und des jeweiligen Restes (also höchstens 40 vH und mindestens 20 vH) auf die Kosten der Warmwasserversorgung."

Zu § 10:

Der Inhalt dieser Bestimmung könnte schlagwortartig besser durch folgende Überschrift zum Ausdruck gebracht:

"Verbrauchsabhängige Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten".

Zu § 11:

a) Die Formulierung des Abs. 1 erweckt den Eindruck, als gäbe es drei voneinander verschiedene Schritte zur Verbrauchsermittlung, nämlich erstens die Erfassung (Messung), zweitens die Ermittlung durch geeignete Vorrichtungen und drittens die Ermittlung durch "dem Stand der Technik entsprechende Verfahren". Tatsächlich vollzieht sich die Verbrauchsermittlung aber nur in zwei Schritten. Im ersten Schritt wird durch geeignete Vorrichtungen der jeweilige Verbrauch gemessen, und im zweiten Schritt wird anhand des Meßergebnisses nach einem einschlägigen Verfahren der Verbrauchsanteil rechnerisch ermittelt. In der Formulierung des § 11 Abs. 1 sollte diese Zweistufigkeit deutlicher zum Ausdruck gebracht werden. Es wird daher folgender Wortlaut vorgeschlagen:

"§ 11. (1) Der Wärmeabgeber hat die Verbrauchsanteile auf der Grundlage des Ergebnisses der Erfassung (Messung) durch geeignete Vorrichtungen nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren zu ermitteln."

b) Der Gesetzesentwurf stellt bei der Begrenzung der durch Hochrechnung ermittelbaren Verbrauchsanteile mit 25 vH im zweiten Satz des Abs. 2 auf "die beheizbare Nutzfläche der Nutzungsobjekte" (anstelle nur auf "die beheizbare Nutzfläche") ab. Es wäre aber denkbar, daß eine solche Hochrechnung auch nur für Einzelteile von Nutzungsobjekten (etwa nur für einzelne Räumlichkeiten) durchgeführt wird. Eine derartige Hochrechnung könnte sich dann auf mehr als 25 vH der gesamten beheizbaren Nutzfläche des Gebäudes beziehen, obwohl kein einziges Nutzungsobjekt zur Gänze (also mit allen seinen Räumlichkeiten) in diese Hochrechnung einbezogen wird. Für diesen Fall sollte aber klargestellt werden, daß auch hier eine Hochrechnung nicht zulässig sein soll. Um dies unzweifelhaft zum Ausdruck zu bringen, sollte der zweite Satz des Abs. 2 wie folgt lauten:

"Die beheizbare Nutzfläche der auf diese Weise ermittelten Verbrauchsanteile darf 25 vH nicht übersteigen."

Zu § 13:

a) Im einleitenden Satz sollte es vor dem Wort "festgelegt" statt "kann" richtig "können" heißen.

b) Die Formulierung des Abs. 1 Z 2 ist insofern nicht genau, als ja nicht die Verbrauchsanteile durch Vereinbarung festgelegt werden sollen (die Verbrauchsanteile sollen vielmehr durch Messung erfaßt und nach entsprechenden Verfahren ermittelt werden), sondern jener Teil der Energiekosten, der nach Verbrauchsanteilen zu tragen ist. Der Abs. 1 Z 2 sollte daher besser wie folgt lauten:

"2. jener Teil der Energiekosten, der nach Verbrauchsanteilen zu tragen ist, innerhalb des in § 10 vorgegebenen Rahmens und".

c) Zur Klarstellung sollte im Abs. 3 Z 1 nach der Wendung "70 vH" in Klammern das Wort "Heizkosten" und nach der Wendung "30 vH" in Klammern das Wort "Warmwasserkosten" eingefügt werden.

d) Zur Klarstellung sollte im Abs. 3 Z 2 nach der Wendung "65 vH" in Klammern die Worte "verbrauchsabhängiger Anteil" und nach der Wendung "35 vH" in Klammern die Worte "verbrauchsunabhängiger Anteil" eingefügt werden.

e) Der Abs. 4 betrifft nach seinem Wortlaut die Neufestsetzung des Verhältnisses zwischen den nach Verbrauchsanteilen und den nach beheizbarer Nutzfläche zu tragenden Energiekosten. Denkbar wäre darüber hinaus auch eine Neufestsetzung des Verhältnisses zwischen den Anteilen von Heizkosten und Warmwasserkosten. Davon ist aber im Abs. 4 nicht die Rede. Sollte dies ergänzend gewünscht sein, müßte der Wortlaut des Abs. 4 entsprechend geändert oder dem Abs. 4 ein entsprechender Abs. 5 angefügt werden. Wenn jedoch nur eine gerichtliche Neufestsetzung des Verhältnisses zwischen den nach Verbrauchsanteilen und den

nach beheizbarer Nutzfläche zu tragenden Energiekosten normiert wird, sollte das Zitat "Abs. 1" in der zweiten Zeile wie folgt präzisiert werden: "Abs. 1 Z 2".

f) Im Abs. 4 müßte das Zitat "Abs. 3" in der vorletzten Zeile geändert werden. § 13 Abs. 3 gibt nämlich keinen Rahmen vor, sondern normiert bloß subsidiäre Verteilungsschlüssel. Der für eine Festsetzung des Verhältnisses zwischen den nach Verbrauchsanteilen und den nach beheizbarer Nutzfläche zu tragenden Energiekosten gesetzlich vorgegebene Rahmen findet sich im § 10. Daher sollte das Zitat auf "§ 10" berichtigt werden. Sollte auch eine Neufestsetzung des Verhältnisses der Anteile von Heizkosten und Warmwasserkosten gewünscht werden, findet sich der dafür gesetzlich vorgegebene Rahmen im § 9 Z 3.

Zu § 14:

Im Abs. 1 sollte es statt "wird der Verteilungsschlüssel" besser "werden die Verteilungsschlüssel" lauten, weil die §§ 9 bis 13 insgesamt drei Verteilungsschlüssel betreffen, nämlich erstens jenen über die Aufteilung zwischen Heizkosten und Warmwasserkosten, zweitens jenen über das Verhältnis zwischen den nach Verbrauchsanteilen einerseits und nach beheizbarer Nutzfläche andererseits zu tragenden Energiekosten und drittens jenen über die Aufteilung der verbrauchsunabhängig zu tragenden Energiekosten und der sonstigen Kosten des Betriebes. Als vierter "Aufteilungs-begriff" kommen überdies noch die jeweiligen Verbrauchsanteile in Betracht.

Zu § 15:

Die Überschrift sollte besser lauten: "Anmerkung der Verteilungsschlüssel im Grundbuch".

Zum Bestehen mehrerer verschiedener Verteilungsschlüssel wird auf die Ausführungen zu § 14 verwiesen.

- 10 -

Zu § 18:

a) Im einleitenden Satz des Abs. 1 sollte vor den Worten "zu enthalten" folgende Wendung eingefügt werden: "in übersichtlicher Form mindestens".

b) Das Klammerzitat im Abs. 1 Z 2 sollte lauten: "für die wirtschaftliche Einheit".

c) Das Klammerzitat im Abs. 1 Z 3 sollte lauten: "der wirtschaftlichen Einheit".

d) Das Zustellgesetz verwendet den Begriff "Zustellungsbevollmächtigter", nicht aber jenen eines "Zustellbevollmächtigten". Deshalb sollte auch im Abs. 2 vom "Zustellungsbevollmächtigten" die Rede sein.

Zu § 19:

a) Das Klammerzitat im Abs. 1 sollte lauten: "§ 18 Abs. 1 Z 2".

b) Hingewiesen wird darauf, daß im vorliegenden Gesetzesentwurf an zwei Stellen normiert wird, daß der Wärmeabnehmer über den Zeitraum für die Belegeinsicht verständigt werden muß, nämlich einmal im § 18 Abs. 1 Z 11 und ein zweites Mal im § 19 Abs. 3. Es wäre zu überlegen, eine dieser Vorschriften entfallen zu lassen.

Zu § 21:

Im Abs. 2 sollte die Verzinsungssanktion nicht nur an eine nicht fristgerechte Legung der Information über die Abrechnung, sondern auch an eine nicht rechtzeitige Gewährung der Belegeinsicht geknüpft werden, zumal im § 19 Abs. 3 ausdrücklich normiert wird, daß für die Rechtzeitigkeit der Rechnungslegung der Beginn der Auflagefrist maßgeblich ist. Es wird daher folgende Formulierung vorgeschlagen:

"(2) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß von mehr als 10 vH zugunsten des Wärmeabnehmers und wurde die Abrechnung nicht rechtzeitig gelegt, so ist ..."

- 11 -

Zu § 24:

a) Für Abs. 1 Z 1 wird zur Vereinheitlichung mit der vorgeschlagenen Neuformulierung des § 5 Abs. 1 folgender Wortlaut vorgeschlagen:

"1. Vorliegen der überwiegenden Beeinflußbarkeit des Wärmeverbrauchs - sei es für Heizung oder Warmwasser - als Voraussetzung der verbrauchsabhängigen Verteilung (§ 5 Abs. 1);"

b) Zur sprachlichen Vereinheitlichung sollte im Abs. 1 Z 2 statt von "Aufteilung" besser von "Verteilung" gesprochen werden.

c) Im Abs. 1 Z 3 sollte zur sprachlichen Vereinheitlichung statt "Feststellung der Verbrauchsanteile" von "Erfassung der Verbrauchsanteile" gesprochen werden; nach dem Wort "Duldungspflichten" sollte das Klammerzitat "§ 6 Abs. 3" eingefügt werden.

d) Das Klammerzitat im Abs. 1 Z 7 sollte richtig lauten: "§§ 17 bis 20".

e) Es sollte eine weitere Untergruppe jener Angelegenheiten, die im außerstreitigen Verfahren zu erledigen sind, als eigene Ziffer im Abs. 1 (zB als Z 1) genannt werden, und zwar:

"1. Verteilung der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte (§ 5 Abs. 1, §§ 10 bis 12, § 13 Abs. 1, 2 und 3);"

f) Im Abs. 2 sollte es besser lauten:

"In den im Abs. 1 genannten Angelegenheiten ...".

Diesbezüglich ist darauf zu verweisen, daß auch im Abs. 3 das Wort "im" statt "in" verwendet wird.

g) Der zweite Satz des Abs. 3 sollte dahingehend ergänzt werden, daß nur jene Abrechnungsunternehmen dem Verfahren beizuziehen sind, die vom Wärmeabgeber mit der Abrechnung beauftragt wurden.

- 12 -

Zu § 25:

a) Im Abs. 4 sollte die auf die Hundertsätze verweisende Formulierung "den §§ 9 bis 13" zur Präzisierung durch die Wendung "§ 9 Z 3 und § 10" ersetzt werden.

b) Im Abs. 4 sollte zur sprachlichen Vereinheitlichung das zweimal verwendete Wort "Aufteilungsschlüssel" jeweils durch das Wort "Verteilungsschlüssel" ersetzt werden.

c) Der am Schluß des Abs. 4 stehende Nebensatz sollte wie folgt neu formuliert werden:

"... daß die im § 13 Abs. 3 genannten Verteilungsschlüssel anzuwenden sind."

d) Im Abs. 5 wäre das Wort "nur" durch "noch" zu ersetzen.

e) Im Abs. 6 sollte in der Parenthese "mit Wirkung ab 1. Jänner 1994" zur Klarstellung das Wort "frühestens" vorangestellt werden.

25 Ausfertigungen dieser Stellungnahme werden gleichzeitig dem Präsidium des Nationalrats zugeleitet.

31. August 1992

Für den Bundesminister:

Tades

