



Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband

I, Bösendorferstraße 7/II, 1010 Wien, Telefon 0 22 2/505 58 24-29-0*, Telefax 505 58 24-14, DVR 0518263

An das
Präsidium des Nationalrates

Parlament
1016 Wien

Wien, 1992 09 03
Ö/D

Betrifft:
Entwurf eines Heizkostenabrechnungsgesetzes, Stellungnahme

81
-GE/18 P2
Datum: 14. SEP. 1992
15. Sep. 1992

Dr. Krennberger

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben zu dem vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten zur Begutachtung ausgesandten Entwurf eines Heizkostenabrechnungsgesetzes, GZ 50.080/12-X/B/8/92, Stellung genommen. Entsprechend dem Ersuchen des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten erlauben wir uns, Ihnen 25 Ausfertigungen der Stellungnahme vorzulegen und verbleiben

mit vorzüglicher Hochachtung

ÖSTERREICHISCHER VERBAND
gemeinnütziger Bauvereinigungen -
Revisionsverband

25 Beilagen

Stellungnahme

zum Entwurf des Bundesministeriums für wirtschaftliche
Angelegenheiten vom 16. Juli 1992, GZ 50.080/12-X/B/8/92

**"Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch
verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten
(Heizkostenabrechnungsgesetz - HeizKG)"**

1. Allgemeine Bemerkungen:

Der vorliegende Entwurf eines Heizkostenabrechnungsgesetzes sieht einheitliche Regelungen für die bisher im Wohnrecht (MRG, WGG und WEG) mit gewissen Unterschieden normierten Regeln der Aufteilung von Heizkosten vor. Damit geht der Entwurf in die Richtung einer wohnrechtlichen Harmonisierung, die zu begrüßen ist und könnte beispielgebend für weitere Harmonisierungsschritte im Bereich der Betriebskosten, Kosten gemeinschaftlicher Anlagen, aber auch der Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen sein.

Bei der Beurteilung des vorliegenden Entwurfes wurde von den umfangreichen Vorarbeiten ausgegangen, die von der Arbeitsgruppe "Wärmekostenabrechnung" im Österreichischen Normungsinstitut in mehrjährigen Beratungen geleistet wurden und 1989 zur Fertigstellung eines Entwurfes einer ÖNORM M 5930 (Gründruck) geführt haben. Weiters wurden die Beratungen zur Erstellung eines Vorentwurfes des Bundesministeriums für Justiz in Form des Entwurfes eines Wärmekostenaufteilungsgesetzes - WKAG im ersten Halbjahr 1992 berücksichtigt. Zur Frage der Konformität des Entwurfes mit allfälligen künftigen EG/EWR-Regelungen ist festzuhalten, daß derzeit nur Richtlinienentwürfe bestehen, deren Berücksichtigung allenfalls nur von ihrer grundsätzlichen Tendenz her sinnvoll erscheint.

Wie die bisherigen Erfahrungen mit der verbrauchsabhängigen Wärmekostenabrechnung gezeigt haben, sind Regelungen in diesem Bereich in hohem Maß von der Akzeptanz durch die Betroffenen abhängig. Der Entwurf sieht daher berechtigterweise einen relativ großen Spielraum für mögliche Vereinbarungen zwischen Wärmeabgeber und Wärmeabnehmern vor. Den vielfach geäußerten Bedenken gegen die Normierung einer einstimmigen Vereinbarung ist entgegenzuhalten, daß jeder Mehrheitsentscheidung Antragsrechte der überstimmten Minderheit gegenübergestellt werden müßten und damit im Hinblick auf die unterschiedlichen Interessenslagen gerichtliche Auseinandersetzungen geradezu provoziert werden. Darüber hinaus soll nicht übersehen werden, daß bestehende Aufteilungsschlüssel durch das Übergangsrecht gesichert bleiben. Neue Aufteilungsschlüssel bei Altbauten stehen bei den nun deutlicheren technischen Anforderungen unter der Gefahr der Anfechtbarkeit selbst bei Einstimmigkeit, umsomehr aber bei Überstim-

mungen. Bei Neubauten ist für den Bereich des WGG im Hinblick auf § 18 WGG, aber auch bei Wohnungseigentumsbegründung im Hinblick auf die Einstimmigkeitserfordernisse gem § 2 WEG ohnehin nur ein durch Einzelunterschriften gewonnener Summenvertrag erzielbar. Die Mehrheitsfrage stellt sich daher bei einer auf Konfliktfreiheit ausgerichteten Praxis auch deshalb nicht.

Kernstück des vorliegenden Entwurfes sind zweifellos die Regelungen des Abschnittes II. Die Problemkreise der Voraussetzungen für eine verbrauchsabhängige Wärmekostenabrechnung, die Betriebsweise der Wärmeversorgungsanlage, die bau(wärme)-technische Ausgestaltung des Gebäudes, aber auch die technischen Voraussetzungen für die Erfassung bzw Ermittlung von Verbrauchsanteilen sind durch zivilrechtliche Regelungen nur dann umzusetzen, wenn die technischen Voraussetzungen (Stand der Technik) möglichst zweifelsfrei geklärt sind. Derzeit bestehen zwar technische Normen in einzelnen Bereichen, andere sind noch im Entwurfstadium. Für diese Bereiche wäre daher im Sinne der gewünschten Rechtssicherheit eine klare Regelung zu fordern. Diese könnte am zweckmäßigsten durch entsprechende Verordnungsermächtigungen erreicht werden, die kompetenzmäßig dem Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten einzuräumen wären.

Einen weiteren noch nicht befriedigend gelösten Bereich stellt die Frage Einbeziehung von Wärmeeinzellieferverträgen dar. Der vorliegende Entwurf unterwirft offensichtlich den Wärmeeinzelliefervertrag für die Zukunft voll den Neuregelungen, läßt aber im Übergangsrecht bestehende Verträge - durch die unpraktikable Einstimmigkeitsregel - praktisch außerhalb des Geltungsbereiches. Dieser Wertungswiderspruch sollte dadurch beseitigt werden, daß einerseits für die Zukunft Regelungen getroffen werden, die das Gesetz auf Einzellieferverträge nur dort anwendbar machen, wo dies sinnvoll erscheint, andererseits aber bestehende Einzellieferverträge nach Maßgabe der allgemeinen Übergangsvorschriften den neuen Regelungen unterwerfen.

Zuletzt muß darauf hingewiesen werden, daß auch die Frage der Wärmeversorgung durch eine Wärmeversorgungsanlage außerhalb des Gebäudes (der wirtschaftlichen Einheit) im Begutachtungsentwurf nicht befriedigend geregelt ist. Es geht dabei nicht nur um "Fernwärme" im engeren Sinne, also um Wärme, die von einem befugten Wärmeversorgungsunternehmen (allenfalls preisgeregelt) bereitgestellt wird, sondern auch um alle Formen der Wärmelieferung durch Dritte (Fernwärme im weiteren Sinn), die bezüglich des vereinbarten Preises aber auch der sonstigen Voraussetzungen (Erhaltung, Verbesserung, Betriebsweise, Kostentrennung etc) weder vom Wärmeabgeber (sofern es sich nicht um Direktlieferverträge handelt) noch vom Wärmeabnehmer ganz oder teilweise beeinflusst werden können. Der Vorentwurf eines Wärmekostenabrechnungsgesetzes des Bundesministeriums für Justiz hat durch eine fiktive Zuordnung vom Arbeitspreis zu den Energiekosten und vom Grund- bzw Meßpreis zu den sonstigen Kosten des Betriebes einen - allerdings noch zu modifizierenden - Weg aufgezeigt.

2. Zu den Bestimmungen im einzelnen:

§ 1:

Die vorliegende Formulierung wurde offensichtlich bereits für den Entschließungsantrag des Nationalrates vom Juni 1992 dem Deutschen Heizkostenrecht und bereits vorliegenden Entwürfen einer entsprechenden EG-Richtlinie entnommen. Um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden, sollte die Terminologie insbesondere den §§ 3 und 5 des Entwurfes angepaßt werden. Alternativ wäre zu überlegen, die Bestimmung gänzlich entfallen zu lassen.

§ 2:

Um die mehrfach vorkommende Parenthese, die besser " - sei es für Heizung oder Warmwasser - " lauten sollte, zu vermeiden, wird eine entsprechende Begriffsbestimmung angeregt.

§ 2 Z 2:

Die vorliegende Formulierung des Entwurfes gibt nicht alle Möglichkeiten der Wärmeversorgung (siehe Allgemeine Bemerkungen) und damit die Stellung des Wärmeabgebers wieder. In Anlehnung an die Definition des Vorentwurfes (WKAG), sollte als Wärmeabgeber gelten, wer

- a) eine zentrale Wärmeversorgungsanlage im eigenen Namen betreibt und Wärme unmittelbar an die Wärmeabnehmer weitergibt oder
- b) Wärme vom Erzeuger übernimmt und im eigenen Namen an die Wärmeabnehmer weitergibt.

§ 2 Z 8 und 9:

Zu der Zuordnung der Kosten von Fernwärme (im engeren und im weiteren Sinn) zu den Energiekosten und den sonstigen Kosten wird auf die allgemeinen Bemerkungen verwiesen.

§ 2 Z 11:

Auf das im Sinne der Erläuterungen offensichtliche Redaktionsversehen, daß es sich um "vergleichbare" Verfahren zu handeln hat, wird hingewiesen.

§ § 3:

Die Regelung des Geltungsbereiches folgt dem Energiesparstaatsvertrag und erweitert den Geltungsbereich damit über die Regelungsbereiche des MRG, WGG und WEG hinaus. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen. Es sollte aber klargestellt werden, welche Regelung für Gebäude mit zwei oder drei Nutzungsobjekten zu gelten hat.

§ 4:

Die vorgesehene umfassende Verdrängungsregel ist im Sinne einer gewünschten wohnrechtlichen Harmonisierung zu begrüßen. In einer Reihe von Regelungsbereichen des Entwurfes bleibt aber die Frage offen, inwieweit das verbleibende Restrecht zum tragen kommt oder die Heizkostenabrechnung einen völlig losgelösten Regelungsbereich darstellt. Letzterenfalls wäre klarzustellen, inwieweit in den nicht ausdrücklich geregelten Bereichen Raum für vertragliche Vereinbarungen gegeben ist.

§ 5:

In Abs 1 wird offensichtlich auf die überwiegende Beeinflussbarkeit des Energieverbrauchs durch jeden (einzelnen) Wärmeabnehmer als Voraussetzung abgestellt, während in Abs 3 die jedenfalls zur Pauschalierung führende Untauglichkeit auf die überwiegende Beeinflussbarkeit im gesamten Gebäude aus-

gerichtet ist. Der Verfassungsgerichtshof ist in der Begründung seiner Entscheidung zur Aufhebung des § 14 Abs 1 zweiter Satz des WGG davon ausgegangen, daß auch eine benachteiligte Minderheit bzw jeder einzelne Wärmeabnehmer seinen Wärmeverbrauch beeinflussen können muß. Somit wäre die Regelung des Abs 1 zwar dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes adäquater, wird aber bei Neubauten oder sanierten Altbauten nach den bisherigen Erfahrungen schwerlich erreichbar sein. In Abs 2 sollte jedenfalls eingefügt werden, daß die Untauglichkeit erst dann vorliegt, wenn die näherungsweise Ermittlung der Verbrauchsanteile trotz entsprechender Betriebsweise der Wärmeversorgungsanlage nicht möglich ist. Weiters erscheint die Pauschalierung nach gerichtlicher Feststellung der Untauglichkeit zur verbrauchsabhängigen Abrechnung erst ab der nächsten Abrechnungsperiode problematisch. Es wird angeregt, in solchen Fällen die Pauschalierung schon für die laufende Abrechnungsperiode bzw die nächste zu legende Abrechnung zur Anwendung zu bringen.

§ 6:

Zur Regelung des Abs 1 Z 1 wird auf die Ausführungen zu § 5 verwiesen. Zu der (nicht im Einklang mit § 1 stehenden) Regelung des Kosten-Nutzen-Vergleiches wird angeregt, einen entsprechenden Amortisationszeitraum festzulegen, damit schon vor Einholung eines Sachverständigengutachtens die Chancen eines Nachbesserungsantrages zumindest grob abgeschätzt werden können.

§ 7:

Zu Abs 1 sollte geklärt werden, wer Normadressat dieser Bestimmung ist. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die mögliche Ungleichheit von Wärmeabgeber und wohnrechtlich Verpflichteten erforderlich. Zu Abs 2 sollte die Regelungsabsicht im Lichte der Verdrängungsregelung des § 4 verdeutlicht werden.

§ 8:

Die Klarstellung der Verantwortlichkeit von Abrechnungsunternehmen über die geltende Regelung des § 1168a ABGB hinaus ist zu begrüßen. Zu Rechtssicherheit aller Beteiligten wäre allerdings eine Klarstellung der Beurteilungsgrundlagen etwa in Form eines Stammblasses sinnvoll (siehe bereits Vorentwurf WKAG und Entwurf der ÖNORM M 5930).

§ 9:

Zur Trennung der Kosten von Heizung und Warmwasser durch Erfassung (Messung) nach Z 1 wäre klarzustellen, ob und inwieweit auch hier die Nachbesserungsregel des § 6 zur Anwendung kommen soll.

§ 11:

Zu Abs 2 wird angeregt, eine Regelung für die Fälle vorzusehen, daß entweder bei einzelnen Nutzungsobjekten durch mehr als eine Abrechnungsperiode eine Erfassung der Verbrauchsanteile nicht möglich ist, oder aber nachträglich doch ein Erfassungsergebnis vorliegt. Weiters wäre die Tragung der Kosten der Abrechnung klarzustellen, wenn diese letztlich zur Pauschalierung führt.

§ 13:

Die in Abs 4 vorgesehene Neufestsetzung des Verhältnisses zwischen den nach Verbrauchsanteilen und den nach beheizbarer Nutzfläche zu tragenden Energiekosten bei Änderung der objektiven Nutzungsmöglichkeiten ist trotz den ausführlichen Erläuterungen von ihrer Zielsetzung her unklar. Geht man von den Zielvorgaben insbesondere der §§ 1, 5, 6 und 7 aus, ist wohl beabsichtigt, die verbrauchsabhängige Wärmekostenabrechnung im Wege einer gerichtlichen Neufestsetzung weiter zu ermöglichen, um nicht durch die eingetretenen Änderungen zur Pauschalierung zu kommen. Zur Erreichung dieses Zieles ist aber lediglich die Neufestsetzung wie im Entwurf vorgeschlagen voraussichtlich unzureichend, da zB auch die Trennung von Heizungs- und Warmwasserkosten etc maßgebliche Voraussetzungen darstellen. Demgemäß müßte im gerichtlichen Verfahren versucht werden, einen neuen Aufteilungsschlüssel zu finden, der noch den Voraussetzungen nach § 5 entspricht. Wird ein solcher gefunden, ist er der Entscheidung zugrunde-zulegen, anderenfalls die Pauschalierung festzulegen.

§§ 16 bis 23 (Abschnitt III.):

Zu diesen Bestimmungen wird nochmals auf die allgemeinen Bemerkungen und die Ausführungen zu § 4 verwiesen. Wenn beabsichtigt ist, das Heizkostenabrechnungsrecht aus den bisherigen Regelungsbereichen des MRG, WEG und WGG weitgehend herauszulösen, erschiene es sinnvoll, diesen Abschnitt um weitere Vorschriften (zB Jahrespauschalverrechnung im Sinne des § 21 MRG etc) zu ergänzen.

§ 21:

Die in Abs 4 vorgesehene Ausschlußfrist für Nachforderungen von einem Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode müßte für den Fall von Einsprüchen gegen die Abrechnung gehemmt werden, da für den Fall einer Neuaufteilung eine Ausgleichsregelung zwischen allen betroffenen Wärmeabnehmern erforderlich ist.

§ 22:

Eine Zwischenermittlung bei Abnehmerwechsel ist nach dem Entwurf offensichtlich zulässig aber nicht verbindlich. Es wäre klarzustellen, unter welchen Voraussetzungen und von wem eine Zwischenermittlung vorgenommen bzw verlangt werden kann bzw wer die Kosten zu tragen hat. Bei erfolgter Zwischen-ermittlung wäre die Vorgangsweise hinsichtlich Überschüssen bzw Fehlbeträgen, die sich aus der Abrechnung ergeben, entsprechend zu regeln.

§ 23:

Eine Regelung der Vorgangsweise bei nur geringfügigen Abrechnungskorrekturen in Anlehnung an die Regelung im Entwurf der ÖNORM M 5930 sollte zur Vermeidung unnötigen Verwaltungsaufwandes ergänzt werden.

§ 25:

In Abs 3 sollte entsprechend § 13 Abs 1 Z 3 eine abweichende Vereinbarung zulässig gemacht werden und allenfalls bestehende Vereinbarungen weitergelten können, um dem in den Erläuterungen ausgeführten Grundsatz möglichst weitgehender Kontinuität zu entsprechen. Dies gilt auch für eine im Entwurf noch fehlende Übergangsvorschrift für die Trennung der Kosten von Heizung und Warmwasser.

Zu Abs 6 ist festzuhalten, daß durch die vorgeschlagene Rege-

lung ein "Einpendeln" unter die Neuregelungen bisher nicht nach den Bestimmungen des MRG, WGG und WEG abzurechnender Wärmekosten durch das Einstimmigkeitsgebot (Wärmeabgeber und Wärmeabnehmer) praktisch verhindert wird, während sonst nach § 6 sogar die Nachbesserung über Antrag jedes einzelnen Wärmeabnehmers möglich ist.

1992 09 03/Ö/D