

# Der Mieterschutz.

Bundesministerium  
für Digitalisierung u.  
Wirtschaftsstandort  
Stubenring 1  
1010 Wien  
Per E-Mail an:  
POST.V7\_19@bmdw.gv.at  
begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

Mieterschutzverband  
Österreichs

Bundesleitung  
1070 Wien, Döblergasse 2  
ZVR 239963599

Telefon 01/523 23 15  
Fax 01/523 04 139

Mieterschutzverband Österreichs, A1070 Wien, Döblergasse 2

Wien, am 11.11.2020

Betrifft: BMDW GZ: 2020-0.360.532

Stellungnahme des Mieterschutzverband Österreichs zum Entwurf eines Bundesgesetzes mit dem das Bundesgesetz über die sparsame Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenabrechnungsgesetz- HeizKG) geändert wird!

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Mieterschutzverband Österreichs erstattet folgende Stellungnahme zu diesem Gesetzesentwurf, wobei wie schon bei der letzten WGG-Novelle eine Einladung zur Stellungnahme an den Mieterschutzverband Ö. wieder nicht erfolgt ist und der Mieterschutzverband leider offensichtlich nur dann die Einladung zur Stellungnahme zu Entwürfen im Bereich Mietrecht erhält, wenn das Justizministerium diese Stellungnahme ausschickt:

Auch diese Novelle wird wieder zu einer zusätzlichen Kostenbelastung für Mieter/innen führen, da durch die Aufnahme von Kältekosten in das Heizkostenabrechnungsgesetz insbesondere im Bereich des Geltungsbereiches des MRG und WGG zusätzliche Kosten im Bereich Abrechnung, Ablesung und Meßleistung von Kälte verrechnet werden könnten, deren Verrechnung nach den bisherigen Bestimmungen nicht möglich war. Auch für Wohnungseigentümer/innen könnte es zu Kostenerhöhungen kommen.

Auch energiepolitisch stellt sich die Frage ob es sinnvoll ist Kältekosten, die letztendlich nichts zum Erhalt der Bausubstanz beitragen wie Heizungs- und Warmwasserkosten zu behandeln und damit letztendlich auch z. B. im Zusammenhang mit Sanierungen einen Anreiz für die Installation von Hausgemeinschaftsanlagen bezüglich Kälte zu geben.



Bei Kältegemeinschaftsanlagen muss dann jeder Mieter/in daran teilnehmen, womit auch Mieter/innen zwangsbeglückt werden, die überhaupt keine Kälte beziehen wollen. Auch wenn man als Mieter/in seine Wohnung gar nicht kühlen will, wird man trotzdem die nicht anteiligen verbrauchsunabhängigen Kosten für Ablesung, Abrechnung, Wartung der Anlage und jenen Teil der Energiekosten, der über die Nutzfläche verteilt wird, tragen müssen. Diese Zwangsbeglückung und die Schaffung neuer Kältegemeinschaftsanlagen wo bisher gar keine bestanden haben bzw. der vermehrte Einbau solcher Anlagen bei Neubauten wird zu höheren Energiekosten bezüglich der Kälte und damit insgesamt zu höheren Energiekosten führen und damit dem eigentlichen Ziel der Novelle zuwiderlaufen.

Noch zusätzlich zu einzelnen Bestimmungen:

**Zu § 2:** Leider wurde auch bei der Neufassung des § 2 Z 4 bezüglich des Begriffs „Abnehmer“ die unterschiedliche Behandlung von Mietern/innen vom Generalmieter/innen eines Gebäudes und Mietern/innen von Wohnungseigentümern/innen gegenüber den anderen Hauptmietern/innen beibehalten. Diese Gruppe hat daher weiterhin einen erschwerten Zugang bei Durchsetzung ihrer Rechte. Zu begrüßen ist allerdings in diesem Zusammenhang, dass gemäß **§ 18 Abs. 3** nun die Übermittlung an den Wohnungseigentumsmieter/in auch ohne Verlangen erfolgen muss.

**Zu § 7:** Da laut Materialien unter dem Begriff „...an die geänderten Bedingungen anzupassen...“ keine baulichen Veränderungen an der Versorgungsanlage gemeint sind, wäre es besser dies textlich schon im Gesetzestext selbst klarzustellen und daher mögliche andere Auslegungen durch eine spätere Rechtsprechung gleich auszuschließen. Zu begrüßen ist hier die entsprechende Anpassung des § 25 Abs. 1 Z 7.

**Zu § 9 Abs. 3, § 10 und § 13:** Die Erhöhung des Warmwasseranteils wird begrüßt zumal diese Gesetzesbestimmung durch den unterschiedlichen Steuersatz (10% Warmwasser, 20% Heizung) zu einer Kostenentlastung der Abnehmer in Hinblick auf die Umsatzsteuerkosten führen könnte.

Bezüglich der Neueinführung der Kältekosten in das HeizKG bedeutet dies aber wie bereits ausgeführt für jene, die diese Anlagen gar nicht nutzen wollen, dass sie trotzdem mit Kosten und sogar anteiligen Energiekosten belastet werden, auch wenn dieser Anteil prozentmäßig geringer ist als bei den Heizungs- und Warmwasserkosten.

**Zu § 16:** Das Problem bei einer Erstbezugsphase den Abrechnungszeitraum bis zu 16 Monaten auszudehnen bedeutet z. B., dass wenn das Mietverhältnis im September 2021 beginnt, dass die Abrechnung gemäß § 17 erst im Juni 2023 und damit fast zwei Jahre später gelegt wird. Wenn daher ein zu hoher monatlicher Pauschalbetrag vorgeschrieben wird (§ 21 Abs. 2 gibt nur die Möglichkeit wenn erhebliche Veränderungen eingetreten sind, aber nicht wenn schlicht das Pauschale zu hoch für den Abnehmer/in ist) gibt es 22 Monate lang keine Möglichkeit für den Abnehmer/in dies korrigieren zu lassen. Es wäre daher wünschenswert, wenn doch während dieses Zeitraumes eine Möglichkeit der Prüfung der Angemessenheit und Korrektur der monatlichen Vorschreibung möglich ist, zumal durch den vermehrten Einsatz von Fernablesezähler ohnehin ausreichend Daten über den tatsächlichen Verbrauch zur Verfügung stehen.

**Zu § 18 Abs. 4 u. 5:** Die Bestimmungen sind bezüglich dessen was nun bezüglich der Abrechnungsinformation als Kosten verrechnet werden kann zu unbestimmt und widersprüchlich. Einerseits soll der Zugang zu diesen Abrechnungsinformationen kostenfrei sein, andererseits sollen die Abrechnungsinformationen sonstige Kosten des Betriebes darstellen, die daher dann dem Abnehmer/in in der Abrechnung zusätzlich verrechnet werden. Hier wäre eine genauere Definition dieser Bestimmungen unbedingt notwendig. Es ist zudem dann zu befürchten, dass die Verbesserung der Informationen mit höheren Kosten für den Abnehmer/in erkauft wird, da dann für die Erstellung dieser verbesserten Abrechnungsinformationen entsprechende Mehrkosten in den sonstigen Kosten verrechnet werden.

**Zu § 20:** Es ist zu begrüßen, dass der Strafraumen hier erhöht wurde.

**Zu § 21 Abs. 2:** Die neue Ergänzung „...auf das jeweilige Nutzungsobjekt entfallenden Anteil des Gesamtbetrages...“ ist zu begrüßen, da damit auch wirklich der sparsame Umgang mit Energie des einzelnen Abnehmers/in belohnt wird und vermieden wird, dass einzelne sparsame Abnehmer/in weiterhin zu hohe monatliche Pauschalen bezahlen.

**Zu § 22 Abs. 3:** Die Erhöhung des Prozentsatzes von 5% auf 15% ist abzulehnen. Das ist auch nicht im Sinne einer Energieeffizienz, dass Abnehmer/in derartige unrichtig verrechnete Beträge bis zum nächsten Jahr stunden sollen. Wenn z. B. der Fehler bei den sonstigen Kosten (z. B. eine unzulässig verrechnete Reparatur) liegt würde dieser jeden Abnehmer/jede Abnehmerin betreffen.

Bei einem größeren Objekt mit vielen Wohnungen würde daher ein Fehler der tausende von Euros ausmacht nicht zu einer sofortigen Korrektur der Jahresabrechnung führen, wenn er eben nur bei jedem einzelnen unter die 15% bleibt.

**Zu § 23:** Hochrechnungen sollten nur dann vorgenommen werden, wenn keine Zwischenablesung erfolgt ist. Es sollte daher schon im Sinne der Energieeffizienz der tatsächlichen Ermittlung des Verbrauchs der Vorrang gegeben werden und auf Hochrechnungen nur dort zurückgegriffen werden, wo eine Zwischenablesung nicht erfolgt ist.

Hochachtungsvoll

Mag. Wolfgang Czuba

für den Mieterschutzverband Ö.

**MIERSCHUTZVERBAND ÖSTERREICHS**  
**BUNDESLEITUNG**  
**1070 WIEN, DÖBLERGASSE 2**