Bundesarbeitskammer
Prinz-Eugen-Straße 20-22
1041 Wien

29.10.2020

Mag. Markus Kröll

1700

Betreff: Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenabrechnungsgesetz – HeizKG) geändert wird.

Bezug: 2020-0.360.532

Werte Kolleginnen,
Werte Kollegen,

die Arbeiterkammer Tirol bedankt sich für die Übermittlung des Entwurfs und nimmt dazu wie folgt Stellung:

Ziel des vorliegenden Entwurfes ist die Umsetzung der Novelle der Energieeffizienz-Richtlinie (EED II) sowie die Anpassung des HeizKG unter Berücksichtigung der Praxis.

Der vorliegende Entwurf beschränkt sich im Wesentlichen darauf, den Geltungsbereich des HeizKG auf die Verteilung von Kältekosten auszudehnen, und richtet den Fokus auf Änderungen von Verteilungsschlüsseln. Gleichzeitig werden aber auch Forderungen der Arbeiterkammer Tirol wie die Einführung einer verpflichtenden Rechnungsabgrenzung bei Energieträgern mit Bevorratung umgesetzt, die unsererseits begrüßt wird.

Das HeizKG trat am 01.10.1992 in Kraft und wurde im Vergleich zu anderen Normen wie die Technischen Bauvorschriften, OIB-Richtlinien oder wohnbauförderrechtliche Bestimmungen (Hocheffiziente alternative Energiesysteme) kaum weiterentwickelt.

Der Entwurf berücksichtigt somit zwar die gesteigerte Bauqualität der letzten Jahre, trägt aber in keiner Weise zur Stärkung der Rechtsposition der tatsächlichen Verbraucher, vor allem Mietern vermieteter Eigentumswohnungen, bei. Aus Sicht der Arbeiterkammer Tirol ist es dringend angebracht, auch die Systematik der Verfahren nach § 25 HeizKG (Anträge bei Gericht) an die aktuellen Bedürfnisse der Gesellschaft anzupassen und vor allem Mietern einen großzügigen Zugang zur inhaltlichen Überprüfung der Abrechnung zu ermöglichen.

Zum Entwurf im Einzelnen wie folgt:

**Zu § 2 Z 3 (Abgeber) und § 25 Abs 1 Z 8a HeizKG (Antrag auf Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung):**

Das HeizKG geht nicht von einer Identität der Personen Vermieter und Wärmeabgeber aus, sodass es für einen Mieter (einer vermieteten Eigentumswohnung) im Einzelfall unklar ist, gegen welche Person Ansprüche aus der Heizkostenabrechnung geltend gemacht werden können.

Wie der OGH in 5 Ob 99/17w klarstellt, löst allein der Tatbestand der tatsächlichen Weitergabe der Wärme an die Wärmeabgeber - unabhängig von der Frage der Rechtswirksamkeit zugrunde liegender Verträge - die mit der Qualifikation als Wärmeabgeber iSd HeizKG verbundenen Rechtsfolgen aus. Das ergibt sich nicht nur aus der Definition des Wärmeabgebers in § 2 Z 3 HeizKG, die ausdrücklich auf die faktische Weitergabe abstellt, sondern auch aus dem Regelungsgegenstand des Heizkostenabrechnungsgesetzes.

Sofern der Vermieter eine eigene Wärmeversorgungsanlage betreibt oder die Wärme von einem Fernwärmeunternehmen bezieht und an die Mieter weitergibt, ist die Stellung des Vermieters als Wärmeabgeber unstrittig. In jenen Fällen, in denen die Versorgung über Contracting erfolgt und zwischen dem dem Contractor und einem weiteren Unternehmen eine Vereinbarung über Lieferung von Wärme und Abrechnung besteht, ergeben sich für die betroffenen Mieter (als tatsächliche Verbraucher) in der Praxis weitreichende Probleme.

Infolge dieser Entscheidung kann im HeizKG nicht festgestellt werden, wer Wärmeabgeber ist, sondern ist diese Frage als Vorfrage im eigentlichen Überprüfungsantrag zu prüfen. Der außerstreitige Rechtsweg nach § 25 Abs 1 Z 8a HeizKG eröffnet daher nur zur Feststellung, dass die Aufnahme einer bestimmten Position dem Gebot zur inhaltlich richtigen Abrechnung über eine Periode widerspricht. Im Verfahren nach § 25 HeizKG wird aber nicht geprüft, ob überhaupt eine wirksame vertragliche Vereinbarung existiert.

Mieter werden daher in kostenintensive Gerichtsverfahren getrieben, da erst dort geklärt werden kann, ob Energiekosten dem Grunde wie der Höhe nach entsprechend dem Vertrag oder Gesetz zulässigerweise verrechnet worden sind.

Das System des HeizKG ist aus unserer Sicht zu adaptieren, sodass Mietern im außerstreitigen Verfahren eine Möglichkiet zur inhaltlichen Überprüfung der bestehenden Verträge oder anzuwendenen Normen eröffnet wird.

**Zu § 2 Z 4 (Abnehmer):**

Wie der OGH (5 Ob 224/02f; 5 Ob 168/04y; 5 Ob 13/08k; 5 Ob 175/18y) klargestellt hat, verleiht ein mit dem Wohnungseigentümer abgeschlossener Hauptmietvertrag dem Hauptmieter nicht die Stellung eines Wärmeabnehmers. Abweichungen vom Nutzflächenschlüssel bei der Verteilung der Kosten einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage können vom Mieter einer Eigentumswohnung nicht auf die Bestimmungen des HeizGK gestützt und in einem Verfahren nach § 25 Abs 1 leg cit durchgesetzt werden; hiefür bieten sich nur die Bestimmungen des
MRG (§§ 17, 24, 37 Abs 1 Z 9 und Z 12) an. Mietern verbleiben nur Informationsrechte nach § 18 Abs 3 HeizKG und die Möglichkeit zur Stellung von Anträgen nach
§ 37 Abs 1 Z 9, 11 und 12 MRG.

Der vermietende Wohnungseigentümer ist dadurch mit dem Problem konfrontiert, dass er zwar eine Heizkostenabrechnung iSd HeizKG und damit eine verbrauchsabhängige Verrechnung erhält, er selbst hat allerdings für seinen Mieter unter Umständen eine Abrechnung nach dem Mietrechtsgesetz (MRG) zu legen. Für diesen Fall sind die Kosten nach Nutzfläche zu verteilen. Mieter können aber anderseits nicht direkt auf die Abrechnung durchgreifen, sind allerdings die tatsächlichen Verbraucher.

Aus unserer Sicht sollten daher Mieter vermieteter Eigentumswohnungen den Abnehmern rechtlich gleichgestellt werden.

**Zu §§ 9, 10 (Trennung der Versorgungskosten für Heizung und Warmwasser; Verbrauchabhängige Aufteilung der gesamten Versorgungskosten):**

Der Entwurf bringt Änderungen der Bandbreiten bei der Aufteilung von Heizung und Warmwasser und die Einführung entsprechender Bestimmungen für die Verteilung von Kälte.

Begründet wird diese Maßnahme damit, dass bei Systemen mit niedrigem Verbrauch sowie generell bei „modernen Heizanlagen“ der Verbrauch an Heizwärme gegenüber dem Bedarf an Warmwasser zurückgedrängt wird. Auch aufgrund thermischer Sanierungen sei der Heizwärmebedarf der Gebäude in den letzten Jahren zurückgegangen. Gleichzeitig wird in den EB ausgeführt, dass im Betrachtungszeitraum bis 2050 vor allem in Gebäuden der Bauperioden von 1945 bis 2000 ein sehr großes Einsparungspotential umgesetzt werden kann. Offenbar stützt sich diese Intiative ausschließlich auf die Ergebnisse des Projektes „Heizen 2050“ der TU Wien (EB, Seite 1).

Auf Seite 12 des Endberichts zum Forschungsprojekt Nr. 814008 vom Dezember 2010 (Projekt Heizen 2050) wird ausgeführt*, „dass das Thema der nächsten Dekaden somit die Gebäudesanierung ist. …Entsprechend der Verteilungen der Sanierungs- bzw. Abrissraten steht im Zeitraum von 2010 bis 2030 hauptsächlich die Sanierung der Bauperiode von 1945-1980 an. Diese Phase wird anschließend durch die Sanierung der Bauperiode von 1981-2000 abgelöst, wobei die entsprechenden Sanierungstätigkeiten vorrangig im Zeitraum ab 2030 bis 2050 stattfinden werden. Parallel dazu verläuft der Abriss vieler Gebäude aus den Bauperioden vor 1945. Ein geringer Anteil der Gebäude dieser Bauperiode wird im Betrachtungszeitraum noch saniert, aber der sanierbare, nicht denkmalgeschützte Anteil dieser Gebäude wurde großteils schon bis zum Jahr 2000 saniert. Nicht sanierbare und aus Denkmalschutzgründen auch nicht abreißbare Gebäude bleiben bis 2050 im nicht sanierten Zustand erhalten. Wohngebäude, die nach 2020 errichtet werden, kompensieren großteils die abgerissenen Wohngebäude. Nicht-Wohngebäude, die vor 2010 errichtet wurden, werden im Betrachtungszeitraum fast zur Gänze saniert oder abgerissen.“*

Es stellt sich damit die Frage, ob zum derzeitigen Zeitpunkt die gebäudebezogenen Voraussetzungen für eine Gewichtung hin zu Warmwasser und Änderung der Bandbreiten hin zu Verbrauch österreichweit im selben Maß auch vorliegen. Aus unserer Sicht sollten daher die neuen Bandbreiten für Gebäude gelten, die durch Sanierung oder Neubau über die entsprechenden Energiekennzahlen verfügen. Dies etwa über Nachweis über den Heizwärmebedarf (HWB) oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE).

**Zu § 17 Abrechnung der Versorgungskosten:**

Nach den neuen Abs 4 und Abs 5 haben die Abgeber den Abnehmern in regelmäßgen Abständen Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen bereitzustellen.

Da Mieter vermieteter Eigentumswohnungen keine Abnehmer iSd Entwurfes sind (siehe Ausführungen oben zu § 2 Z 4), verfehlt diese Bestimmung gerade in diesen Fällen den eigentlichen Regelungszweck, da die Informationen nicht die eigentlichen Verbraucher erreichen. Mieter sollten daher jedenfalls in § 17 Abnehmern gleichgestellt werden, damit auch dem Ziel der Verbrauchsersparnis gedient wird.

**Zu § 18 Abrechnungsübersicht:**

Nach § 18 Abs 3 hat der Wohnungseigentümer, der sein Benützungsrecht am Nutzungsobjekt nicht selbst ausübt, sondern dieses vermietet hat, dem Mieter eine Ausfertigung der Information über die Abrechnung zu übermitteln. Es sollte in § 18 Abs 3 auch klargestellt werden, dass ein Kostenersatz hierfür nicht stattfindet bzw. die Regelung des Abs 5 sinngemäß auch auf Mieter klarstellend ausgedehnt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident: Der Direktor:

(Erwin Zangerl) (Mag. Gerhard Pirchner)