

An das  
Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort  
Stubenring 1  
1010 Wien  
Email: [post.v7\\_19@bmdw.gv.at](mailto:post.v7_19@bmdw.gv.at)

Wien, 11.11.2020

### **Stellungnahme des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft zur Änderung des Heizkostenabrechnungsgesetzes**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft erlaubt sich hiermit zum Ministerialentwurf zur Änderung des Heizkostenabrechnungsgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

#### **Vorbemerkungen**

Ausdrücklich positiv hervorzuheben ist, dass die Möglichkeit bestehen soll, den im Verhältnis stets steigenden Warmwasseranteil aus den Energiekosten an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Praktiker machen regelmäßig darauf aufmerksam, dass der Einbau von Messvorrichtungen in aller Regel nicht zu geringeren sondern für die Nutzer/innen zu höheren Heizkosten führt. Nun mag es sein, dass die Intention des Gesetzgebers weniger eine Reduktion der Heizkosten für den einzelnen Nutzer als eine Reduktion des Energieverbrauchs für die Raumwärme insgesamt im Fokus hat. Die größte Hebelwirkung, tatsächlich Heizenergie einzusparen, liegt in einer guten thermischen Beschaffenheit des Gebäudes. Gerade aber in Gebäuden, die aufgrund einer gedämmten Gebäudehülle ohnehin schon einen niedrigen Heizwärmebedarf aufweisen, führt eine verbrauchsabhängige Abrechnung zu einem krassen Mißverhältnis der Kosten, wenn die mit der Verbrauchsermittlung verbundenen Kosten der Installation, regelmäßigen Warten und Eichen der Messvorrichtungen und Ablesung bereits die Heizkosten übersteigen. Damit werden Investitionen in die Verbesserung der thermischen Gebäudehülle konterkariert. Ein geringer Heizwärmebedarf soll sich auch für den Nutzer in geringeren Heizkosten widerspiegeln und nicht für Messermittlungskosten einer verbrauchsabhängigen Abrechnung aufgehen. Das HeizKG sollte daher Gebäude, die einen geringen Heizwärmebedarf aufweisen, vom Anwendungsbereich ausnehmen und auch eine Verrechnung nach Nutzflächen ermöglichen.

Praktiker weisen überdies auch darauf hin, dass entgegen der Intention des Gesetzgebers, die Erhöhung des Anteils der verbrauchsabhängigen Kosten in der Praxis häufig nicht mit einer Energieeinsparung einhergeht. Sinnvoller im Sinne der Energieeffizienz erscheint es, einen möglichst gleichmäßigen Wärmehaushalt im Gebäude bei möglichst niedriger Vorlauftemperatur sicherzustellen.

Zu den neu vorgesehenen Informationspflichten wird vorgebracht, dass diese als praxisfremd und überbordend anzusehen sind und jedem Anspruch einer transparenten Abrechnung zuwiderlaufen. Zudem verursachen sie einen unangemessenen Verwaltungsaufwand (Kosten). Wenn in Entsprechung der Umsetzung der EU-Richtlinie

trotzdem daran festgehalten werden soll, dann möge das zuständige Bundesministerium zumindest über den Verordnungsweg Muster- und Formblätter zur Verfügung stellen, um diese Anforderungen erfüllen zu können.

Zu den Punkten im Einzelnen:

#### **Zu Z 16 (§ 7 Abs 1):**

In mehrfacher Weise als intransparent ist die angedachte Neuregelung des § 7 Abs 1, 2. Satz, einzustufen: Hier soll eine neue Verpflichtung zur Anpassung des Betriebes der gemeinsamen Versorgungsanlage an geänderte Bedingungen geschaffen werden. Völlig unklar ist zunächst, in welchen Fällen eine solche Verpflichtung überhaupt greifen soll. Der Entwurf siehe eine solche „insbesondere nach einer thermischen Sanierung“ des Gebäudes vor. Die Erläuterungen sprechen von „umfassen(r) thermisch-energetische(n) Sanierung“ und erwähnen beispielhaft auch den „Austausch alter Fenster gegen neue Fenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung und optimierter Rahmenkonstruktion“. Unbeantwortet bleibt die Frage, welche Maßnahmen – abgesehen von einer thermischen Sanierung – die gegenständliche Verpflichtung auszulösen vermögen („insbesondere“), sowie – den Fenstertausch betreffend – wann eine solche, abgesehen von der konkret angeführten spezifischen Einzelfallkonstellation, vorliegen soll.

Unklar ist auch, welche Maßnahmen das Anpassen der Versorgungsanlage an die geänderten Bedingungen konkret umfassen soll. Die Materialien führen nur aus, dass keine baulichen Veränderungen der Versorgungsanlage gemeint sind, sondern „lediglich eine zweckentsprechende Einregulierung beispielsweise der Vorlauftemperatur derselben“. Völlig offen ist, was („beispielsweise“) gegebenenfalls noch „zweckentsprechend einreguliert“ zu werden hat.

Nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass eine Verletzung der gegenständlichen Verpflichtung im Verfahren außer Streitsachen gem § 25 Abs 1 Z 5 auch durchsetzbar sein soll, dürfte diese Bestimmung dem Bestimmtheitsanfordernis des Art 18 B-VG nicht entsprechen.

#### **Zu Z 20, 21 und 24 (§ 9 Abs 3, § 10 Abs 1 und § 13 Abs 3):**

Dieser Punkt widerspricht sich u.E. mit § 13 Abs 3 Z 1 – dort ist (mangels einer entsprechenden Vereinbarung) von 60 zu 40 die Rede (Heizung zu Warmwasser), hier wiederum von mindestens 50 Prozent für Heizung (damit 50 % für Warmwasser). In den EB (S. 3) werden die Bandbreiten betreffend Heizung wiederum mit 50% bis 80% bzw. 20%-50% für Warmwasser angeführt.

Grundsätzlich ist die Regelung aber zu begrüßen, weil der Warmwasseranteil – vor allem bei wärmetechnisch sanierten Gebäuden - prozentuell höher ist.

#### **§ 21 Abs 1:**

Die Novelle sollte jedenfalls auch zum Anlass genommen werden, die Fälligkeit der Vorauszahlungen in § 21 Abs 1 mit dem 5. eines jeden Kalendermonats anstatt mit dem Monatsersten festzusetzen. Damit würde ein Gleichklang mit den anderen wohnrechtlichen Materiegesetzen hergestellt werden: Mit dem Zahlungsverzugsgesetz (ZVG), BGBl I 2013/50, wurde die Fälligkeit des Mietzinses sowie der Pauschalrate für die Betriebskosten im Mietrechtsgesetz (§ 15 Abs 3 iVm § 21 Abs 3 MRG) mit dem Fünften eines jeden Kalendermonats festgesetzt, ebenso werden die wohnungseigentumsrechtlich vorgeschriebenen Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft gem § 32 Abs 9 WEG am Fünften eines jeden Kalendermonats fällig.

#### **Zu Z 29 (§ 21 Abs 2):**

Problematisch ist die angedachte Neuregelung in § 21 Abs 2, wonach für die Berechnung der monatlichen Vorauszahlungen künftig der auf das jeweilige Nutzungsobjekt entfallende Anteil des Gesamtbetrages der Versorgungskosten maßgebend sein soll. Dies wäre zum einem vor dem Hintergrund unzulässig, dass zum Jahreswechsel der, dem jeweiligen Nutzungsobjekt zuzurechnende Anteil am Verbrauch in aller Regel noch nicht

eruiert ist. Zum anderen ist auch kein wirklicher Mehrwert einer derartigen Neuregelung ersichtlich: Die Vorschreibung gleichbleibender Pauschalraten dient der Aufrechterhaltung der Liquidität des Abgebers, die Vereinfachung der Abrechnung steht hier im Vordergrund. Die erforderliche Abrechnungsgenauigkeit ist einer letztlich herbeizuführenden „Fairness“ erfolgt eben erst durch die Erstattung von Überschussbeträgen bzw. Nachzahlung von Fehlbeträgen im Zuge der vom Abgeber zu legenden Jahresabrechnung. Pauschalraten ist immer eine gewisse Ungenauigkeit immanent, eine solche kann sich etwa auch aus der Aufeinanderfolge unterschiedlich harter Winter ergeben, wie die Materialien an anderer Stelle selbst erwähnen (siehe die Ausführungen zu § 17 Abs 3 bezüglich der Erforderlichkeit, eine Rechnungsabgrenzung vorzunehmen). Die angedachte Neuregelung kann darüber hinaus aber auch zu weiteren Ungerechtigkeiten führen, etwa dann, wenn bei einem Nutzungswechsel der neue Nutzer erhöhte Pauschalraten seines Vorgängers zu „übernehmen“ hat, die auf ein exzessives Nutzungsverhalten (etwa übertriebenes Heizen oder erhöhter Warmwasserverbrauch durch exzessives Duschen) desselben zurückzuführen sind. Da für die angedachte Neuregelung auch keinerlei Handlungsbedarf durch die umzusetzende RL angezeigt ist, sollte es hier bei der bestehenden, sachgerechten Abrechnungsmodalität bleiben. In eventu sollte eine Wahlmöglichkeit vorgesehen werden.

#### **Zu Z 27 (§ 18 Abs 1 Z 14):**

Die umzusetzende Richtlinienbestimmung (Anhang IIA Z 3 lit e) legt fest, dass u. a. Informationen über damit (mit der Rechnung) verbundene Beschwerdeverfahren, Dienste von Bürgerbeauftragten oder alternativen Streitbeilegungsverfahren, die in den Mitgliedstaaten zur Anwendung kommen, auf oder zusammen mit der Rechnung zur Verfügung gestellt werden müssen. Der Entwurf übernimmt diesen Wortlaut der RL ohne den Zusatz „die in den Mitgliedstaaten zur Anwendung kommen“. Aufgabe des Gesetzgebers wäre es aber hier, diese Stellen, die in Österreich konkret zur Anwendung kommen, auch zu benennen. Vor allem die zuständigen Stellen zur alternativen Streitbeilegung gemäß § 4 Abs 1 Alternative-Streitbeilegung-Gesetz (AStG BGBl I 2015/105 idF BGBl I 2018/32) sollten angesichts der dortigen taxativen Aufzählung konkret genannt werden (Schlichtungsstelle der Energie-Control-Austria? (Z 1) sowie Schlichtung für Verbrauchergeschäfte? (Z 8)).

#### **§ 18 Abs 4 und 5:**

Hier liegt ein Widerspruch zwischen Abs 4 und 5 vor, wenn Abs 4 bestimmt, dass die Abrechnungsinformationen über die dort näher bezeichneten konkreten Umstände als sonstige Kosten des Betriebes gem § 2 Z 10 aufzuteilen sind und Abs 5 festlegt, dass diese Abrechnungsinformationen (unter Bezug auf § 18 Abs 1, der sämtliche erforderlichen Abrechnungsinformationen umfasst) kostenfrei zu erteilen sind.

Dieser beruht offenbar auf einer missverständlichen Umsetzung der RL, die in Art 11a Abs 1 zunächst festlegt, dass die geforderten Abrechnungsinformationen für die Endnutzer kostenfrei bereitzustellen sind und Abs 2 für nähere bezeichnete Abrechnungsinformationen „ungeachtet des Absatz 1 dieses Artikels“ festlegt, dass die Kosten für diese konkret bezeichneten Informationen „auf nichtkommerzieller Grundlage“ aufgeteilt werden. Da diese Aufteilung „auf nichtkommerzieller Grundlage“ nach der Systematik des HeizKG eben konkret als „Sonstige Kosten des Betriebes“ gem § 2 Z 10 erfolgt, erübrigt sich auch die Übernahme der Wortfolge „auf nichtkommerzieller Grundlage“ in § 18 Abs 4.

#### **Legisvakanz**

Es wird ersucht, für die Bestimmungen des Inkrafttretens eine ausreichende Legisvakanz vorzusehen.

Wir hoffen, dass wir mit unseren Anmerkungen zur rechtspolitischen Diskussion beitragen konnten und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

MMag. Anton Holzapfel

Mag. Udo Weinberger