

Antrag

**an die 162. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
am 24.05.2013**

Mieter einer Eigentumswohnung sollten Wärmeabnehmer im Sinne des Heizkostenabrechnungsgesetzes sein

Ziel des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) ist es, die Wärmeabnehmer (Mieter im Miethaus, Wohnungseigentümer etc.) in einem Gebäude mit mindestens vier Nutzungsobjekten und einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage zur sparsamen Energieverwendung zu animieren. Der Wärmeabnehmer kann nach diesem Gesetz durch eigenes Heizverhalten die anfallenden Heizkosten in einem bestimmten Ausmaß beeinflussen. Somit muss derjenige der viel verbraucht, auch mehr bezahlen.

Das HeizKG enthält explizite Vorschriften über die Rechte des Wärmeabnehmers im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung. Unter anderem ist geregelt, wann die Abrechnung zu legen ist, was die wesentlichen Bestandteile der Heizkostenabrechnung sind, wie die Kosten aufzuteilen sind. Insbesondere kann der Wärmeabnehmer die Legung sowie die inhaltliche Prüfung der Heizkostenabrechnung mit einem Antrag im Außerstreitverfahren gemäß § 25 HeizKG verlangen.

Wie eingangs erwähnt, stehen diese Möglichkeiten nur dem Wärmeabnehmer gemäß § 2 Z 4 HeizKG zu. Der Mieter einer Eigentumswohnung ist von dieser Legaldefinition nicht erfasst, das heißt, das HeizKG ist für diesen nicht anzuwenden.

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. Hier sind die Kosten nach Nutzfläche zu verteilen.

Aufgrund dieser Gesetzeslage ist in weiterer Folge zu prüfen, welche anderen Abrechnungsvorschriften (ABGB, MRG etc.) gegenüber dem Mieter einer Eigentumswohnung zur Anwendung gelangen. Das ist allerdings nicht immer ein leichtes Unterfangen, unter anderem weil das Mietrechtsgesetz abhängig von bestimmten Gebäudedaten und damit nicht einheitlich für sämtliche Mietobjekte gilt. Es ist beispielsweise zu erheben, ob es sich um Ein/Zweifamilienhaus oder um ein Mehrparteienhaus handelt, die Baubewilligung für das Gebäude vor oder nach dem gesetzlich vorgesehenen Stichtag erteilt wurde, das Gebäude frei finanziert oder mit bestimmten Förderungen errichtet wurde.

Es besteht zwar die Möglichkeit vorsorglich entsprechende Klauseln in den Mietvertrag aufzunehmen, dabei ist jedoch stets zu beachten, ob die Klauseln im Einklang mit den zwingenden Bestimmungen des MRG, WGG bzw. WEG stehen.

Dass der Mieter bei einem derartigen Prüfungsschema nicht auf raschem Wege zu seinem Recht kommen kann, liegt auf der Hand. Aber auch für den Wohnungseigentümer ist die Situation unbefriedigend. Diese Probleme würden sich nicht stellen, wenn der Mieter der Eigentumswohnung im HeizKG aufgenommen wird. Weshalb dieser von der Definition des Wärmeabnehmers ausgeschlossen ist, entbehrt einer sachlichen Rechtfertigung.

Die Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol fordert daher den Gesetzgeber zur Schaffung einer Regelung im HeizKG auf, mit der der Mieter einer Eigentumswohnung die Rechte eines Wärmeabnehmers erhält.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Müller', followed by a checkmark.