

zukunft. wohnbau

Das Magazin der
ARGE Eigenheim

Verbandstag mit Neuwahlen

17. + 18. Mai 2022 in Wien _____ SEITE 5

Neues Zuhause „Music Box“

fokus.wien _____ SEITE 10





WGG Kränzchen

von Wolfgang Schwetz, MSc, BA, MRICS

AUFTRAGSVERGABE UND GRVO 2021

Die GRVO-Novelle 2021 schreibt in der Neufassung von § 6b GRVO die Tendenz zu weiter verstärktem Wettbewerb in der Auftragsvergabe durch gemeinnützige Bauvereinigungen fort.¹

Bei Auftragsvergaben wurden die bisher explizit bei Darlehensbedingungen bestehenden Verpflichtungen zur Einholung mehrerer Angebote (grundsätzlich) voneinander unabhängiger Unternehmen bzw. Personen zunächst auf alle Beschaffungsvorgänge ausgeweitet. Bei Beauftragung eigener Tochtergesellschaft gem. § 7 Abs. 4 bzw. 4b WGG können diese Verpflichtungen entfallen: Sofern die Leistungen zu marktüblichen Konditionen erbracht werden bzw. im Voraus seitens des IKS zu definierende bereichsmäßige Betragsgrenzen nicht überschritten werden. Das Wirtschaftlichkeitsprinzip gem. § 23 Abs. 1 WGG iVm der Angemessenheitsüberprüfung gem. § 4 GRVO ist auch diesbezüglich zu wahren.

Die Bemessung der Grenzen wird unternehmensspezifisch erfolgen und vor allem den Geschäftsumfang - insbesondere Kennzahlen und Tendenzen wie das Neubau- sowie Sanierungsvolumen - berücksichtigen. Die in § 3a Abs. 1 Z 2 GRVO definierte Bagatellgrenze für Geschäfte mit Organmitgliedern wird wohl ein Indiz einer Untergrenze darstellen, bis zu deren Überschreitung die Einholung von Vergleichsangeboten unterbleiben kann.

¹ Schwetz, Die Novelle der Gebarungsrichtlinienverordnung, immo aktuell 2021 [185] 186.



SCHWETZ
STRATEGICS
SMART IMMO

schwetz-strategics.at

VERRECHNUNG DER ENERGIEKOSTEN BEI BAUTEILAKTIVIERUNG

Wolfgang Amann / Peter Holzer

Das Energieeffizienzgesetz verlangt, im Wohnungsneubau „jedenfalls individuelle Zähler zu installieren“. Das Heizkostenabrechnungsgesetz sieht es pragmatischer und erlaubt eine flächenbezogene Abrechnung, wenn die Messung mehr kostet als sie verbrauchsmäßig bringt. Es steht somit Öffentliches Recht gegen Wohnzivilrecht. Um beiden Gesetzen Folge zu leisten, müssten also Zähler eingebaut werden, sie können aber außer Betrieb bleiben.

Gerade bei bauteilaktivierten Bauten spricht alles für eine pauschale Verrechnung:

Heizen und Temperieren mit Bauteilaktivierung wird immer mit einer sehr gut gedämmten Gebäudehülle kombiniert. Der gute Wärmeschutz der Gebäudehülle verkehrt das Prinzip individueller Sparsamkeit in's Gegenteil: Wer zum Beispiel in einer Wohnung in Mittellage eines bauteilaktivierten Gebäudes gar nicht mehr heizt, der senkt seine Raumtemperatur um kaum mehr als drei Grad, das aber weniger zum Nutzen der Umwelt, als auf Kosten seiner Nachbar:innen. Die heizen nämlich für ihn, mit ungefragt 30% höherem Verbrauch.

Auch technisch ist die Einzelzählung fragwürdig: Bauteilaktivierung wird mit sehr niedrigen Temperaturdifferenzen im Heiz- und Kühlkreis betrieben, oft weniger als drei Grad, bei denen die handelsüblichen und erschwinglichen Messgeräte nicht mehr zuverlässig arbeiten. Die scheinbar genaue Abrechnung wird daher zum Lotteriespiel.

Auch ein ökologisches Potenzial der Bauteilaktivierung spricht für die pauschale Verrechnung, nämlich jenes der Speicherfähigkeit: Bauteilaktivierung kann dank ihrer Speicherfähigkeit „vorausheizen“, etwa wenn erneuerbarer Antriebsstrom für die Wärmepumpen zur Verfügung steht. Diese Stärke würde mit individuellem „Sparen“ konterkariert.

Nicht zuletzt: Es ist leicht nachweisbar, dass die Kosten für die Messausstattung und für die individuelle Verrechnung deutlich über dem Einsparungspotenzial liegen.

Vor dem Hintergrund dieser faktischen Argumente und der geltenden Rechtslage wird als pragmatische Lösung vorgeschlagen, bei mehrgeschoßigen Wohngebäuden mit Bauteilaktivierung eine pauschale, nutzflächenbezogene Abrechnung der Heizkosten umzusetzen, aber Passstücke einzubauen, und damit eine allfällig geforderte Nachrüstbarkeit mit individuellen Wärmemengenzählern sicherzustellen.

Die Themenstellung wird z.Z. im Rahmen des von der FFG geförderten Forschungsprojekts ZQ3Demo – Umsetzung von urbanen ZukunftsQuartieren erforscht.