

## 716 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVIII. GP

Ausgedruckt am 3. 11. 1992

# Regierungsvorlage

**Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenabrechnungsgesetz — HeizKG) sowie über Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des Mietrechts- gesetzes**

Der Nationalrat hat beschlossen:

### I. Abschnitt

#### Allgemeine Bestimmungen

##### Ziel des Gesetzes

§ 1. Zur rationellen und sparsamen Energieverwendung in Gebäuden mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die durch gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen mit Wärme versorgt werden, sind die Heiz- und Warmwasserkosten unabhängig von der Rechtsform zum überwiegenden Teil auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs abzurechnen, sofern die Wärmeabnehmer Einfluß auf den Verbrauch haben und die erwartete Energieeinsparung die Kosten übersteigt, die sich aus dem Einbau und Betrieb der Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile ergeben.

#### Begriffsbestimmungen

§ 2. Im Sinne dieses Bundesgesetzes bedeuten:

1. **Wärme:**  
die Energie zur Raumbeheizung sowie zur Warmwasserbereitung;
  2. **gemeinsame Wärmeversorgungsanlage:**  
eine Einrichtung, die für ein oder mehrere Gebäude einer oder mehrerer abgeschlossener wirtschaftlicher Einheiten, von denen zumindest eine mindestens vier Nutzungsobjekte umfassen muß, Wärme erzeugt und bereitstellt;
  3. **Wärmeabgeber:**  
denjenigen, der
    - a) eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage im eigenen Namen betreibt und
- Wärme unmittelbar an die Wärmeabnehmer weitergibt oder
- b) Wärme vom Erzeuger übernimmt und im eigenen Namen an die Wärmeabnehmer weitergibt;
4. **Wärmeabnehmer:**  
denjenigen, der ein mit Wärme versorgtes Nutzungsobjekt im Sinn der Z 5 entweder
    - a) als Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes selbst,
    - b) als einer, der sein Benützungsrecht am Nutzungsobjekt unmittelbar vom Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes ableitet, oder
    - c) als Wohnungseigentümer nutzt;
  5. **Nutzungsobjekte:**  
die mit Wärme versorgten Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (wie Geschäftsräumlichkeiten) einschließlich solcher, die der allgemeinen Benützung dienen, oder jener, deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht (wie Hausbesorgerwohnung, Hobbyraum und Sauna);
  6. **beheizbare Nutzfläche:**  
die Nutzfläche im Sinn des § 6 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, die Flächen von sonstigen Räumen im Sinn der Z 5 sowie von Keller-, Dachboden- und Hobbyräumen, Garagen, Saunen und Loggien, sofern sie von der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage mit Wärme versorgt werden;
  7. **wirtschaftliche Einheit:**  
eine Mehrzahl von Nutzungsobjekten in einem oder mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen mit gemeinsamer Wärmeversorgung und -abrechnung, unabhängig davon, ob die Gebäude oder Gebäudeteile auf einer Liegenschaft oder auf mehreren Liegenschaften errichtet sind;
  8. **Heiz- und Warmwasserkosten:**  
die Energiekosten sowie die sonstigen Kosten des Betriebes; im Fall einer Wärmeversorgung nach § 4 Abs. 2 erster Halbsatz die Kosten der Wärmeversorgung auf Grund der

vertraglich in den Wärmelieferungsverträgen vereinbarten oder behördlich festgesetzten Preise;

**9. Energiekosten:**

die Kosten jener Energieträger, die zur Umwandlung in Wärme bestimmt sind, wie Kohle, Öl, Gas, Strom, Biomasse oder Abwärme, und die Kosten der sonst für den Betrieb der Wärmeversorgungsanlage erforderlichen Energieträger, wie etwa Stromkosten für die Umwälzpumpe, für den Brenner oder für die Regelung der Aggregate;

**10. sonstige Kosten des Betriebes:**

alle übrigen Kosten des Betriebes, zu denen die Kosten für die Betreuung und Wartung einschließlich des Ersatzes von Verschleißteilen — insbesondere von Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile — und die Kosten der Abrechnung, nicht aber der Aufwand für Erhaltung oder Verbesserung der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage zählen;

**11. Verbrauchsanteile:**

die auf die einzelnen Nutzungsobjekte entfallenden Anteile an der gesamten Heizungs- und Warmwasserversorgung;

**12. Stand der Technik:**

den auf den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen beruhenden Entwicklungsstand fortschrittlicher technologischer Verfahren, Einrichtungen und Betriebsweisen, deren Funktionstüchtigkeit erprobt und erwiesen ist; bei der Bestimmung des Standes der Technik sind insbesondere vergleichbare Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen heranzuziehen.

### Geltungsbereich

**§ 3. (1)** Dieses Bundesgesetz gilt für die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten in Gebäuden und wirtschaftlichen Einheiten mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die

1. durch eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage mit Wärme versorgt werden und
2. mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile ausgestattet sind oder nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, nach anderen Rechtsvorschriften oder auf Grund vertraglicher Verpflichtungen auszustatten sind.

**(2)** In den Fällen, in denen ein Wärmeabgeber eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage im eigenen Namen betreibt und Wärme unmittelbar an die Wärmeabnehmer weitergibt (§ 2 Z 3 lit. a), sind die §§ 17 und 19 nicht anzuwenden; § 20 gilt mit der Maßgabe, daß er nur auf die Abrechnungsübersicht (§ 18) zu beziehen ist.

### Verhältnis zu anderen Regelungen

**§ 4. (1)** Sonstige bundesgesetzliche oder vertragliche Regelungen über die Heiz- und Warmwasserkosten sind nur anzuwenden, soweit sie nicht mit diesem Bundesgesetz in Widerspruch stehen.

(2) Wird ein Gebäude (eine wirtschaftliche Einheit) mit Wärme versorgt, die nicht der Wärmeabgeber selbst erzeugt, sondern die er von einem Dritten übernimmt oder die auf Grund von Einzelleferungsverträgen an die Wärmeabnehmer weitergegeben wird, richten sich die Erhaltungspflichten betreffend die gemeinsame Wärmeversorgungsanlage nach den vertraglichen Vereinbarungen in den Wärmelieferungsverträgen. Liegen solche Vereinbarungen nicht vor, ist § 7 anzuwenden.

### II. Abschnitt

#### Aufteilung der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkosten und Ermittlung der Verbrauchsanteile

##### Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung

**§ 5. (1)** Können die Verbrauchsanteile durch Verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen, ermittelt werden und ist der Energieverbrauch — bezogen auf das Gebäude (wirtschaftliche Einheit) — überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflußbar, so sind die Energiekosten überwiegend nach den Verbrauchsanteilen aufzuteilen.

(2) Ist die Erfassung (Messung) des Wärmeverbrauchs aus technischen Gründen, insbesondere infolge der wärmetechnischen Ausgestaltung des Gebäudes oder der Gestaltung der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage und der Heizkörper, zur zumindest näherungsweisen Ermittlung der Verbrauchsanteile nicht tauglich, so hat das Gericht auf Antrag auszusprechen, daß die Energiekosten mit Wirksamkeit für die der Entscheidung folgenden Abrechnungen zur Gänze nach der beheizbaren Nutzfläche aufzuteilen sind.

(3) Eine Untauglichkeit im Sinn des Abs. 2 liegt jedenfalls dann vor, wenn der Wärmeverbrauch im Gebäude (wirtschaftliche Einheit) nicht überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflußt werden kann.

##### Ausstattung mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile

**§ 6. (1)** Soweit sonst keine Verpflichtung zur Ausstattung des Gebäudes mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile besteht, kann jeder Wärmeabnehmer auch nachträglich eine solche Ausstattung verlangen, wenn

1. jeder Wärmeabnehmer den Energieverbrauch im Sinn des § 5 Abs. 1 beeinflussen kann und

2. sich die Wirtschaftlichkeit einer solchen Ausstattung aus einem Vergleich der dafür entstehenden Kosten mit dem daraus zu erzielenden Nutzen ergibt. Die Wirtschaftlichkeit ist gegeben, wenn die aus der Ermittlung der Verbrauchsanteile innerhalb der üblichen Nutzungsdauer zu erwartende Einsparung an Energiekosten
- mindestens 10 vH beträgt und
  - höher ist als die Summe aus den nach dem Stand der Technik erforderlichen Kosten der Ausstattung einerseits und aus den innerhalb der üblichen Nutzungsdauer laufend anfallenden Aufwendungen für die Ermittlung der Verbrauchsanteile andererseits.

(2) Ein Antrag nach Abs. 1 ist nur zulässig, wenn zugleich ein von einem Ziviltechniker des hiefür in Betracht kommenden Fachgebiets (insbesondere Maschinenbau, Wirtschaftsingenieurwesen im Maschinenbau, Technische Chemie) oder von einem allgemein geeideten gerichtlichen Sachverständigen für Gas-, Heiz- und Feuerungstechnik erstellter Kosten-Nutzen-Vergleich im Sinn des Abs. 1 Z 2 vorgelegt wird.

(3) Bei Vorliegen der Voraussetzungen des Abs. 1 Z 1 und 2 hat jeder Wärmeabnehmer die nachträgliche Ausstattung seines Nutzungsobjekts mit Vorrichtungen im Sinn des Abs. 1 zu dulden.

#### Maßnahmen zur sparsameren Nutzung von Energie

§ 7. (1) Gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen sind in allen Teilen der durch sie versorgten Liegenschaft in einem solchen Zustand zu erhalten, zu warten und zu betreiben, daß ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch vermieden wird.

(2) Im Interesse der Senkung des Energieverbrauchs gelegene und nach einem Kosten-Nutzen-Vergleich wirtschaftliche Arbeiten zur Veränderung bestehender Anlagen sind wie Erhaltungsarbeiten zu behandeln.

#### Stammbrett; Prüfpflichten

§ 8. (1) Der Wärmeabgeber hat ein Stammbrett über die für die Ermittlung der Verbrauchsanteile notwendigen Daten zu führen. Das Stammbrett hat insbesondere die wesentlichen Merkmale der wärmetechnischen Ausgestaltung des Gebäudes, der Gestaltung der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage und der Heizkörper zu enthalten.

(2) Bedient sich der Wärmeabgeber zur Abrechnung der Wärme eines besonders darauf ausgerichteten Unternehmens, so hat dieses anstelle des Wärmeabgebers nicht nur aus Anlaß der Auftragsübernahme, sondern auch für jede Abrechnungsperiode zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung im Sinn des § 5 gegeben sind. Der Wärmeabgeber hat dem Abrechnungsunternehmen das Stammbrett als Grundlage für dessen Tätigkeit zur Verfügung zu stellen.

#### Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten

§ 9. (1) Wird von einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage Wärme sowohl für die Heizung als auch für Warmwasser bereitgestellt, so hat der Wärmeabgeber die Heiz- und Warmwasserkosten gemäß dem Wärmeverbrauch für die Heizung einerseits und für das Warmwasser andererseits zu trennen. Diese Trennung hat nach den Ergebnissen der Erfassung (Messung) des jeweiligen Wärmeverbrauchs durch den Stand der Technik entsprechende Vorrichtungen oder, wenn dies nicht möglich ist, durch Ermittlung nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren zu erfolgen.

(2) Ist weder eine Erfassung (Messung) noch eine Ermittlung nach Abs. 1 möglich, so sind von den gesamten Heiz- und Warmwasserkosten mindestens 60 vH und höchstens 80 vH der Heizung und der jeweilige Rest (also höchstens 40 vH und mindestens 20 vH) dem Warmwasser zuzuordnen.

#### Verbrauchsabhängige Aufteilung der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten

§ 10. (1) Von den Kosten für Heizung oder den nach § 9 ermittelten Kostenanteilen für Heizung und Warmwasser hat der Wärmeabgeber mindestens 55 vH und höchstens 75 vH der Energiekosten nach den Verbrauchsanteilen und den jeweiligen Rest nach der beheizbaren Nutzfläche aufzuteilen.

(2) Sieht der Wärmelieferungsvertrag in den Fällen der Versorgung nach § 4 Abs. 2 erster Halbsatz eine Trennung des Preises in einen verbrauchsabhängigen Anteil (Arbeitspreis) und einen verbrauchsunabhängigen Anteil (Grundpreis, Meßpreis) vor, so ist der verbrauchsabhängige Anteil (Arbeitspreis) zu mindestens 55 vH nach den Verbrauchsanteilen, ein allenfalls verbleibender Rest nach der beheizbaren Nutzfläche aufzuteilen.

#### Ermittlung der Verbrauchsanteile

§ 11. (1) Der Wärmeabgeber hat die Verbrauchsanteile — auf der Grundlage des Ergebnisses der Erfassung (Messung) durch geeignete Vorrichtungen — nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren zu ermitteln.

(2) Jeder Wärmeabnehmer hat die Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile sowie die Feststellung der beheizbaren Nutzfläche in seinem Nutzungsobjekt zu dulden.

(3) Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfaßt werden, so sind sie durch eine Hochrechnung zu ermitteln, sofern dies nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren möglich ist. Die beheizbare Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 25 vH nicht übersteigen.

#### Aufteilung der nicht verbrauchsabhängigen Anteile an den Heiz- und Warmwasserkosten

**§ 12.** Die nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Energiekosten und die sonstigen Kosten des Betriebes sowie ein verbrauchsunabhängiger Anteil im Sinn des § 10 Abs. 2 (Grundpreis, Meßpreis) sind nach dem Verhältnis der beheizbaren Nutzfläche der mit Wärme — sei es Heizung oder Warmwasser — versorgten Nutzungsobjekte aufzuteilen.

#### Zulässige Vereinbarungen; ergänzende Regelungen

**§ 13. (1)** Die Wärmeabnehmer können einstimmig festlegen:

1. die Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten gemäß § 9 Abs. 2,
2. jenen Teil der Energiekosten, der nach Verbrauchsanteilen zu tragen ist, innerhalb des in § 10 vorgegebenen Rahmens und
3. die Aufteilung des nicht verbrauchsabhängigen Anteils an den Heiz- und Warmwasserkosten, besonders zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der Wärmeabnehmer, abweichend von § 12.

(2) Vereinbarungen über diese Festlegungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Sie werden frühestens für die ihnen nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.

(3) Mangels einer entsprechenden Vereinbarung haben

1. die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten in einem Verhältnis von 70 vH für Heizkosten zu 30 vH für Warmwasserkosten und
2. die Aufteilung der Energiekosten zu 65 vH nach den Verbrauchsanteilen und zu 35 vH nach der beheizbaren Nutzfläche zu erfolgen.

#### Wechsel des Wärmeabnehmers oder Wärmeabgebers

**§ 14. (1)** Durch den Wechsel eines Wärmeabnehmers oder des Wärmeabgebers werden die Aufteilungsschlüssel (§§ 9 bis 13) nicht berührt.

(2) Im Fall eines Wechsels des Wärmeabnehmers oder des Wärmeabgebers nach Aufnahme des Betriebes der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage treten die neuen Wärmeabnehmer und Wärmeabgeber in die Rechte und Pflichten der bisher Berechtigten ein.

(3) Bei Wechsel eines Wärmeabnehmers während der Abrechnungsperiode (§ 16) gelten die §§ 21 und 23.

#### Ersichtlichmachung der Aufteilungsschlüssel im Grundbuch

**§ 15.** Aufteilungsschlüssel (§§ 9 bis 13) sind bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift des betreffenden Liegenschaftseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag des Wärmeabgebers oder auch nur eines Wärmeabnehmers im Grundbuch ersichtlich zu machen.

### III. Abschnitt

#### Abrechnung

##### Abrechnungsperiode

**§ 16.** Die gesamten Heiz- und Warmwasserkosten sowie die Verbrauchsanteile sind für einen Zeitraum von zwölf Monaten zu ermitteln (Abrechnungsperiode). Ein Abweichen von diesem Zeitraum ist nur aus sachlich gerechtfertigten Gründen, wie etwa bei baulichen Veränderungen, Änderungen der Wärmeversorgungsanlage oder der Verbrauchsermittlung, zulässig. Beginn und Ende der Abrechnungsperiode hat der Wärmeabgeber festzulegen.

##### Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten

**§ 17. (1)** Über die einer Abrechnungsperiode (§ 16) zugeordneten gesamten Heiz- und Warmwasserkosten hat der Wärmeabgeber spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode eine schriftliche Abrechnung zu erstellen, jeden Wärmeabnehmer nach § 18 zu informieren und ihm Einsicht in die Abrechnung und die Belege zu gewähren. Für die Rechtzeitigkeit der Legung der Abrechnung ist der Beginn der Auflagefrist (§ 19 Abs. 3) maßgeblich.

(2) Die Abrechnung hat alle in der Abrechnungsperiode fällig gewordenen Heiz- und Warmwasserkosten zu umfassen.

(3) Sind die fällig gewordenen Heiz- und Warmwasserkosten überwiegend einer anderen Abrechnungsperiode zuzuordnen, so darf der Wärmeabgeber eine Rechnungsabgrenzung vornehmen. Die derart abgegrenzten Kosten sind in der Abrechnung ersichtlich zu machen.

##### Information über die Abrechnung (Abrechnungsübersicht)

**§ 18. (1)** Jedem Wärmeabnehmer ist eine Information zu übersenden, die in übersichtlicher Form mindestens zu enthalten hat:

## 716 der Beilagen

5

1. den Beginn und das Ende der Abrechnungsperiode,
2. die für das gesamte Gebäude (für die wirtschaftliche Einheit) zu verrechnenden Heiz- und Warmwasserkosten summenmäßig, getrennt nach Energiekosten und sonstigen Kosten des Betriebes,
3. die beheizbare Gesamtnutzfläche des Gebäudes (der wirtschaftlichen Einheit),
4. den ermittelten Gesamtverbrauch für das Gebäude (für die wirtschaftliche Einheit) — sei es für Heizung oder Warmwasser —,
5. die beheizbare Nutzfläche des jeweiligen Nutzungsobjekts,
6. die für das jeweilige Nutzungsobjekt ermittelten Verbrauchsanteile — sei es für Heizung oder Warmwasser —,
7. das Verhältnis zwischen den nach Verbrauchsanteilen und den nach beheizbarer Nutzfläche zu tragenden Energiekosten,
8. den auf das jeweilige Nutzungsobjekt entfallenden betragmäßigen Anteil an den Energiekosten und an den sonstigen Kosten des Betriebes,
9. die für dieses Nutzungsobjekt während der Abrechnungsperiode geleisteten Vorauszahlungen,
10. den sich daraus ergebenden Überschuß oder Fehlbetrag,
11. den Ort und den Zeitraum (Beginn und Ende), an bzw. zu dem in die Abrechnung und die Belegsammlung Einsicht genommen werden kann, und
12. einen ausdrücklichen Hinweis auf die Folgen der Abrechnung (§§ 21 bis 24).

(2) Einem Wärmeabnehmer, der sein Benutzungsrecht am Nutzungsobjekt nicht selbst ausübt und dem Wärmeabgeber einen inländischen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt oder einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland bekanntgegeben hat, ist die Information über die Abrechnung an die angegebene Anschrift zu übersenden. Unterläßt der Wärmeabnehmer diese Bekanntgabe, so genügt für eine gehörige Rechnungslegung ihm gegenüber die Zusendung der Information über die Abrechnung an die Anschrift des Nutzungsobjekts.

(3) Ein Wohnungseigentümer, der sein Benutzungsrecht am Nutzungsobjekt nicht selbst ausübt, sondern dieses vermietet hat, hat dem Mieter auf dessen Verlangen binnen einem Monat Einsicht in die Information über die Abrechnung (Abs. 1) zu gewähren oder ihm eine Ausfertigung (Abschrift, Ablichtung) der Information zu übermitteln.

#### Einsicht in Abrechnung und Belegsammlung

§ 19. (1) Der Wärmeabgeber hat die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege in übersichtlicher und nachprüfbarer Weise so zu sammeln,

dass sie den Kostengruppen (§ 18 Abs. 1 Z 2) eindeutig zugeordnet werden können.

(2) Der Belegsammlung ist eine Liste aller Heiz- und Warmwasserkosten sowie eine Darstellung jener Rechenschritte, die zur Ermittlung der im § 18 Abs. 1 Z 8 angeführten betragmäßigen Anteile vorgenommen worden sind, vorzustellen.

(3) Die Abrechnung samt der Belegsammlung ist beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle zur Einsicht durch die Wärmeabnehmer aufzulegen. Der Zeitraum für die Einsicht muß mindestens vier Wochen betragen. Auf Verlangen eines Wärmeabnehmers sind von den Belegen sowie der Gesamtaufstellung (Abs. 2) auf seine Kosten Abschriften oder Ablichtungen für ihn anzufertigen.

#### Durchsetzung der Abrechnung

§ 20. Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt (§§ 16 bis 19), so ist der Wärmeabgeber auf Antrag eines Wärmeabnehmers vom Gericht dazu unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 80 000 S zu verhalten. Die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; sie kann auch wiederholt verhängt werden.

#### Vorauszahlung und Folgen der Abrechnung

§ 21. (1) Zur Deckung der im Lauf einer Abrechnungsperiode fällig werdenden Heiz- und Warmwasserkosten kann zu jedem Monatsersten der Abrechnungsperiode ein gleichbleibender Betrag vorgeschrieben werden.

(2) Dieser Betrag ist aus dem Gesamtbetrag der Heiz- und Warmwasserkosten für die vorangegangene Abrechnungsperiode zu ermitteln und kann während der Abrechnungsperiode nur insoweit angepasst werden, als erhebliche, bei der Ermittlung nicht berücksichtigte Änderungen eingetreten sind.

(3) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß zugunsten des Wärmeabnehmers, so hat der Wärmeabgeber den Überschussbetrag binnen zwei Monaten ab der Abrechnung zurückzuerstatten. Diese Frist beginnt spätestens mit dem Zeitpunkt, zu dem die Abrechnung hätte gelegt werden müssen.

(4) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß von mehr als 10 vH zugunsten des Wärmeabnehmers und wird die Information über die Abrechnung nicht fristgerecht übersendet, so ist der Überschussbetrag ab dem Ablauf der Abrechnungsperiode mit einem Zinssatz von 6 vH über dem jeweils geltenden Zinsfuß für Eskontierungen der Österreichischen Nationalbank zu verzinsen.

(5) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Wärmeabnehmers, so hat ihn der Wärmeabnehmer binnen zwei Monaten ab der Abrechnung nachzuzahlen.

(6) Die Nachforderung an Heiz- und Warmwasserkosten ist binnen einer Ausschlußfrist von einem Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode geltend zu machen.

#### Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung

§ 22. (1) Ergibt sich vor dem Ablauf der in § 24 vorgesehenen Frist die Notwendigkeit, eine gehörig gelegte Abrechnung richtigzustellen, so hat der Wärmeabgeber allen betroffenen Wärmeabnehmern binnen vier Wochen nach Ablauf der in § 24 vorgesehenen Frist eine Information über Inhalt, Grund und Auswirkungen der Berichtigung zu übersenden.

(2) Sich aus der Berichtigung ergebende Überschüsse oder Fehlbeträge sind binnen drei Monaten nach Ablauf der in § 24 vorgesehenen Frist zu bezahlen.

(3) Ergibt sich aus der Berichtigung für keinen der Wärmeabnehmer eine Abweichung von mehr als 5 vH von den auf ihn gemäß der Abrechnung entfallenden Heiz- und Warmwasserkosten, so kann der Wärmeabgeber die Berichtigung auch erst bei der nächsten Abrechnung vornehmen.

#### Zwischenermittlung; Überschüsse und Fehlbeträge

§ 23. (1) Im Fall eines Wärmeabnehmerwechsels kann der scheidende oder der neue Wärmeabnehmer verlangen, daß auf seine Kosten eine Zwischenermittlung der auf das Nutzungsobjekt entfallenden Verbrauchsanteile vorgenommen wird.

(2) Fehlbeträge, die sich aus der Abrechnung ergeben, sind von demjenigen nachzuzahlen, in dessen Nutzungszeitraum der jeweilige Fehlbetrag angefallen ist. Überschüsse kann nur derjenige zurückfordern, in dessen Nutzungszeitraum der jeweilige Überschuß angefallen ist. Wird bei Wärmeabnehmerwechsel keine Zwischenermittlung vorgenommen, so ist der Verbrauch nach gleich hohen monatlichen Anteilen und nur insoweit zu berücksichtigen, als der Wärmeabnehmerwechsel während der Rechnungslegung unmittelbar vorangegangenen Abrechnungsperiode eingetreten ist.

(3) Endet das Nutzungsverhältnis während der Abrechnungsperiode, so hat der scheidende Wärmeabnehmer dem Wärmeabgeber seinen neuen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt bekanntzugeben; in diesem Fall ist dem Wärmeabnehmer die Information über die nächste Abrechnung an die angegebene Anschrift zu übersenden. Unterläßt der scheidende Wärmeabnehmer diese Bekanntgabe, so genügt für eine gehörige Rechnungslegung ihm gegenüber die Zusendung der Information über die Abrechnung an die Anschrift des Nutzungsobjekts.

#### Genehmigung der Abrechnung

§ 24. Soweit ein Wärmeabnehmer gegen die gehörig gelegte Abrechnung nicht spätestens sechs Monate nach Rechnungslegung schriftlich begründete Einwendungen erhebt, gilt die Abrechnung im Verhältnis zwischen Wärmeabnehmer und Wärmeabgeber als genehmigt.

#### IV. Abschnitt

##### Besondere Verfahrensvorschriften

###### Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen

§ 25. (1) Über Anträge in den im folgenden genannten Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Gebäude liegt:

1. Vorliegen der überwiegenden Beeinflussbarkeit des Wärmeverbrauchs als Voraussetzung der verbrauchsabhängigen Aufteilung (§ 5 Abs. 1);
2. Aufteilung der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte (§ 5 Abs. 1, §§ 10 bis 13);
3. Bestimmung der verbrauchsunabhängigen Aufteilung der Energiekosten infolge Unzulänglichkeit der Messung (§ 5 Abs. 2);
4. Durchsetzung des Anspruchs auf Ausstattung mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile (§ 6 Abs. 1 und 2) und der dazu erforderlichen Duldungspflichten (§ 6 Abs. 3);
5. Erhaltung, Wartung und Betrieb der gemeinsamen WärmeverSORGungsanlage (§ 7 Abs. 1, § 8 Abs. 1);
6. Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten (§ 9);
7. Duldung der Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile sowie der Feststellung der beheizbaren Nutzfläche (§ 11 Abs. 2);
8. Legung der Abrechnung (§§ 17 bis 20);
9. Durchsetzung des Anspruchs auf Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile (§ 23 Abs. 1);
10. Änderung der vor dem 1. Oktober 1992 angewandten Aufteilungsschlüssel (§ 29 Abs. 4).

(2) In den im Abs. 1 genannten Angelegenheiten entscheidet das Gericht im Verfahren außer Streitsachen. § 37 Abs. 3 und 4 und die §§ 39, 40 und 41 MRG sind sinngemäß anzuwenden.

(3) Soweit in diesem Bundesgesetz nichts anderes bestimmt wird, können in den im Abs. 1 genannten Angelegenheiten Anträge sowohl von jedem Wärmeabnehmer als auch vom Wärmeabgeber gestellt werden. In den Verfahren nach Abs. 1 sind auch der Verwalter des Gebäudes und das gemäß § 8 Abs. 2 beauftragte Unternehmen von Amts wegen beizugeben.

## 716 der Beilagen

7

ziehen. Wenn an einem Nutzungsobjekt Wohnungseigentum begründet ist, kommt dem Verwalter in den Verfahren nach Abs. 1 Z 8 auch Parteistellung zu.

(4) Wird ein Verfahren nach Abs. 1 Z 2, 3, 6, 8 oder 10 anhängig gemacht, so wird der Fortlauf der in § 21 Abs. 6 angeführten Frist für die Dauer dieses Verfahrens gehemmt.

Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses, wie einen Personenaufzug, eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine zentrale Waschküche zu benützen, so bestimmt sich sein Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage — soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist — nach den Grundsätzen des § 17.“

## V. Abschnitt

### Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

§ 26. Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBL. Nr. 417, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBL. Nr. 501/1984, wird wie folgt geändert:

§ 19 Abs. 1 Z 1 lautet:

„1. soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist, von der Mehrheit der Miteigentümer hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, wie etwa für einen Personenaufzug oder eine Zentralheizung (gemeinsame Wärmeversorgungsanlage), nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit;“

## VI. Abschnitt

### Änderung des Wohnungsgemeinnützigeitgesetzes

§ 27. Das Wohnungsgemeinnützigeitgesetz, BGBL. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBL. Nr. 68/1991 und die Kundmachung BGBL. Nr. 606/1991, wird wie folgt geändert:

§ 14 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

„Soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist, sind auch die Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufzuteilen.“

## VII. Abschnitt

### Änderung des Mietrechtsgesetzes

§ 28. Das Mietrechtsgesetz, BGBL. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBL. Nr. 68/1991, wird wie folgt geändert:

§ 24 Abs. 1 lautet:

„(1) Ist der Hauptmieter eines Mietgegenstandes auf Grund des Mietvertrags oder einer anderen Vereinbarung berechtigt, eine der gemeinsamen

## VIII. Abschnitt

### Schluß- und Übergangsbestimmungen

§ 29. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Oktober 1992 in Kraft.

(2) Die für die letzte Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vor dem 1. Oktober 1992 angewendeten Aufteilungsschlüssel bleiben, von den in Abs. 3 bis 6 angeführten Abweichungen abgesehen, auch nach dem 30. September 1992 für die Aufteilung der Energiekosten weiter maßgebend, soweit sie sich auf das Verhältnis zwischen den nach Verbrauchsanteilen einerseits und den nach Nutzfläche, Nutzwert oder ähnlichen Gesichtspunkten andererseits zu tragenden Energiekosten beziehen; gerichtliche Entscheidungen über dieses Verhältnis werden aber hiervon nicht berührt. Anmerkungen nach § 19 Abs. 3 WEG 1975 bleiben, von den in Abs. 3 bis 5 angeführten Abweichungen abgesehen, wirksam.

(3) Abweichend von der Regelung des Abs. 2 ist jedoch mangels einstimmiger anderer Vereinbarung nach § 13 Abs. 1 Z 3 ab der ersten Abrechnung nach dem 30. September 1993 jener Teil der Energiekosten, der nicht nach Verbrauchsanteilen zu tragen ist, nach den beheizbaren Nutzflächen aufzuteilen. Ebenso sind die sonstigen Kosten des Betriebes nach den beheizbaren Nutzflächen aufzuteilen.

(4) Entspricht einer der bei der letzten Abrechnung vor dem 1. Oktober 1992 angewendeten Aufteilungsschlüssel den in § 9 Abs. 2 und § 10 genannten Hundertsätzen nicht, so hat das Gericht mangels einstimmiger Anpassung der Aufteilungsschlüssel auf Antrag auszusprechen, daß ab der Abrechnungsperiode, in der der Antrag gestellt wurde, die im § 13 Abs. 3 genannten Aufteilungsschlüssel anzuwenden sind.

(5) § 5 Abs. 2 und 3 gilt auch dann, wenn der Schlüssel für die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten noch vor dem 1. Oktober 1992 vereinbart, festgesetzt oder auf Grund anderer Umstände angewendet wurde.

(6) Erfolgte die letzte Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vor dem 1. Oktober 1992 für die Aufteilung der Energiekosten nicht unter Anwendung des § 14 Abs. 1 zweiter Satz des

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes oder des § 19 Abs. 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG 1975 oder des § 24 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes, so gelten — frühestens mit Wirkung ab 1. Jänner 1994 — die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nur dann, wenn alle Wärmeabnehmer mit dem Wärmeabgeber dies schriftlich vereinbaren.

**Vollziehung**

§ 30. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes — ausgenommen die §§ 26 bis 28 — ist der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz betraut.

## VORBLATT

**Problem:**

Mit dem Erkenntnis vom 9. Oktober 1991, G 43/91-9, hat der Verfassungsgerichtshof die im § 14 Abs. 1 zweiter Satz des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes enthaltene Regelung über die Verteilung der Heizkosten bei einer zentralen Wärmeversorgungsanlage als verfassungswidrig aufgehoben (BGBl. Nr. 606/1991). Die gleichartige Norm im Wohnungseigentumsrecht (§ 19 Abs. 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG 1975) wurde ebenfalls wegen Verfassungswidrigkeit angefochten (Beschluß des OGH vom 26. November 1991, 5 Ob 107/91). Damit wird — mit Wirksamkeit vom 1. Oktober 1992 — einer verbrauchsabhängigen Aufteilung der Wärmekosten bei Versorgung der Abnehmer durch eine Zentralheizung weitgehend die gesetzliche Grundlage entzogen.

**Ziel:**

Anstelle der bisherigen Vorschriften über die verbrauchsabhängige Heizkostenaufteilung im Mietrechtsgesetz, im Wohnungseigentumsgesetz 1975 und im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sollen in einem für sämtliche Rechtsformen des Wohnens geltenden Heizkostenabrechnungsgesetz einheitliche Regelungen für diesen Bereich geschaffen werden, die dem aus dem verfassungsgesetzlichen Gleichheitssatz abzuleitenden umfassenden Sachlichkeitssatz entsprechen. Überdies soll durch das in Aussicht genommene Gesetz ein ins Gewicht fallender Beitrag zur Einsparung von Energie geleistet werden.

**Inhalt:**

Im vorliegenden Entwurf wird das Problemfeld der Tragung der Wärmekosten bei gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen einer umfassenden und detaillierten Regelung unterzogen. Er enthält Vorschriften darüber, unter welchen Voraussetzungen, in welchem Ausmaß und für welche Kostengruppe die ermittelten Verbrauchsanteile bei der Aufteilung der Wärmekosten zu berücksichtigen sind und wie die Zuweisung der sonstigen Kostengruppen vorzunehmen ist. Weitere Kernpunkte liegen in der Regelung der Ermittlung der individuellen Verbrauchsanteile sowie der gegenüber den einzelnen Wärmeabnehmern zu legenden Abrechnung der Wärmekosten. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur sparsameren Nutzung von Energie in Ansehung des Betriebes gemeinsamer Wärmeversorgungsanlagen und Möglichkeiten zur Erwirkung der Installierung von Meßvorrichtungen vorgesehen. Schließlich bietet der Entwurf noch Definitionen der für die Regelung der Wärmekostenaufteilung bedeutsamen Begriffe und verfahrensrechtliche Anordnungen.

**Kosten:**

Die Verwirklichung des Gesetzesvorhabens ist für den Bund mit keinem finanziellen Mehraufwand verbunden.

**EG-Konformität:**

In den Europäischen Gemeinschaften bestehen noch keine verpflichtenden Regelungen, die den Gegenstand des vorliegenden Gesetzesvorhabens betreffen.

## Erläuterungen

### I. ALLGEMEINER TEIL

#### 1. Einleitung

Beim Einsatz von Energie zur Erzeugung von Wärme soll so sparsam wie möglich vorgegangen werden, um einerseits die ja nicht unerschöpflichen Ressourcen an Energieträgern (Erdöl, Erdgas, Holz, Kohle, Wasserkraft ua.) nicht zu vergeuden und andererseits die bei der Energieumwandlung entstehenden Umweltbelastungen (Schadstoffemissionen bei der Verbrennung fossiler Energieträger, Rauch- und Kohlendioxidausstoß bei allen Verbrennungsvorgängen, Eingriffe in den Naturhaushalt durch den Bau und den Betrieb von Wasserkraftwerken ua.) zu minimieren.

Im Sinn dieser Aufgabenstellung haben der Bund und die Länder die am 15. August 1980 in Kraft getretene **Vereinbarung gemäß Art. 15 a B-VG** über die Einsparung von Energie geschlossen (BGBL. Nr. 351/1980), die neben Bestimmungen über energiesparende Maßnahmen, zB beim Wärmeschutz von Gebäuden, bei der Beheizung von Gebäuden oder im Gewerbebereich, auch Regelungen über die individuelle Heizkostenabrechnung enthält. Der in diesem Zusammenhang maßgebende Art. 16 dieser Vereinbarung („Aufteilung von Heizkosten“) lautet wie folgt:

„Sofern in Gebäuden mit zentralen WärmeverSORGungsanlagen Geräte zur Feststellung der individuellen Verbrauchsanteile installiert sind, werden die gesamten Heizkosten der zentralen WärmeverSORGungsanlage **zum überwiegenden Teil unter Berücksichtigung des festgestellten individuellen Verbrauchsanteiles aufzuteilen sein.**“

Entsprechend dieser Verpflichtung wurde vom Bundesgesetzgeber die Frage der Aufteilung der Wärmekosten bei zentralen Heizungsanlagen in den drei großen Wohnrechtsmaterien, nämlich dem Mietrechtsgesetz, dem WohnungsgemeinnützigeGesetz und dem WohnungseigentumsGesetz 1975, geregelt. Nach diesen Vorschriften sind unter der Voraussetzung, daß der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benutzers einer zentralen WärmeverSORGungsanlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar ist, von den Hauptmietern oder

sonstigen Nutzungsberechtigten oder Miteigentümern, die die Anlage benützen, **60 vH** der durch den Betrieb der Anlage auflaufenden **Kosten des Verbrauches nach Maßgabe des** durch die besonderen Vorrichtungen (Geräte) festgestellten **Verbrauches oder Anteils am Gesamtverbrauch**, der Restbetrag der Verbrauchskosten und die sonstigen Kosten des Betriebes aber nach dem Verhältnis der Nutzflächen/ihrer Miteigentumsanteile zu tragen (§ 24 Abs. 1 zweiter Halbsatz MRG; § 14 Abs. 1 zweiter Satz WGG; § 19 Abs. 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG 1975).

Mit dem Erkenntnis vom 9. Oktober 1991, G 43/91-9, hat der **Verfassungsgerichtshof** die im **WohnungsgemeinnützigeGesetz** enthaltene Norm über diese verbrauchsabhängige Heizkostenaufteilung (§ 14 Abs. 1 zweiter Satz WGG) als **verfassungswidrig aufgehoben** und ausgesprochen, daß die Aufhebung mit Ablauf des 30. September 1992 in Kraft tritt (BGBL. Nr. 606/1991). Dieser Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs liegen die nachstehenden Erwägungen zugrunde:

„Der 2. Satz des § 14 Abs. 1 WGG verstößt gegen den auch den Gesetzgeber bindenden Gleichheitssatz:...

Der durch besondere Vorrichtungen (Geräte) festgestellte „Verbrauch oder Anteil am Gesamtverbrauch“ in der von der angegriffenen Bestimmung angeordneten Rechtsfolge ist genau jener „Verbrauch oder Anteil am Gesamtverbrauch“, dessen Feststellbarkeit durch solche Geräte den diese Rechtsfolge auslösenden Tatbestand bildet. Das Gesetz stellt damit also nicht eine technische Anforderung an die Messbarkeit des tatsächlichen Verbrauches, sondern eine Anforderung an die Ausstattung der Objekte (mit den zur Feststellung des Verbrauches an sich geeigneten Messgeräten) und erklärt das Messergebnis für die Aufteilung von 60 % der Verbrauchskosten mit der Absicht als maßgeblich, nicht messbare Verbrauchsanteile durch den „Sockelbetrag“ pauschal zu erfassen.

Der Verfassungsgerichtshof geht daher mit dem OGH (WoBl 1988, 25/9) davon aus, daß der Anteil

am Gesamtverbrauch einer zentralen Wärmeversorgungsanlage (schon) dann „durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar“ ist, wenn diese tatsächlich vorhanden sind und technisch einwandfrei funktionieren (wobei die Bedeutung einer fehlerhaften Ablesung oder Auswertung hier dahingestellt bleiben kann).

Da aber die Aussagekraft der zur Feststellung des Verbrauches (Verbrauchsanteiles) geeigneten Geräte aus vielfältigen Gründen sehr unterschiedlich ist und die durch eine solche Regelung häufig benachteiligte Minderheit es auch nicht in der Hand hat, die für eine genauere Verbrauchsfeststellung erforderlichen Maßnahmen zu setzen, erweist sich das Anknüpfen an das Vorhandensein besonderer Vorrichtungen wegen der Starrheit des Schlüssels und der Größe des nach den Meßergebnissen aufzuteilenden Kostenanteiles als unsachliche Einschränkung des den Beteiligten für allfällige Vereinbarungen (unter Kontrolle des Gerichtes) zustehenden Beurteilungsspielraumes. Wenn der Gesetzgeber meint, sich nicht mit der Anordnung begnügen zu können, daß ein bestimmter Anteil jener Verbrauchskosten nach dem Verbrauchsanteil verteilt wird, auf die der einzelne Abnehmer selbst meßbar Einfluß hat, muß er die Voraussetzungen der Aufteilung sämtlicher Verbrauchskosten sachgerechter bestimmen.“

Mit der Entscheidung vom 26. November 1991, 5 Ob 107/91, stellte in der Folge der Oberste Gerichtshof an den Verfassungsgerichtshof den Antrag, (auch) die im Wohnungseigentumsrecht enthaltene Bestimmung über die verbrauchsabhängige Heizkostenaufteilung, nämlich den § 19 Abs. 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG 1975, als verfassungswidrig aufzuheben. Es kann davon ausgegangen werden, daß der Verfassungsgerichtshof entsprechend diesem Antrag erkennt, weil die angefochtene Bestimmung des WEG 1975 der aufgehobenen Vorschrift des WGG inhaltlich weitgehend entspricht.

Da somit die bisherigen gesetzlichen Grundlagen der verbrauchsabhängigen Aufteilung der Energiekosten zumindest in bedeutsamen Teilbereichen des Wohnrechts ab dem 1. Oktober 1992 nicht mehr bestehen werden, ist die Schaffung eines neuen, verfassungskonformen Regelungswerkes für diesen sowohl ökonomisch als auch ökologisch überaus wichtigen Sachbereich notwendig. Dabei wird entsprechend den Verpflichtungen des Bundes aus der angeführten Energiesparvereinbarung mit den Ländern sowie zur wirtschafts- und umweltpolitisch gebotenen Verringerung der Verwendung von Energie zur Wärmeerzeugung eine Aufteilung der Heizkosten gemeinsamer Wärmeversorgungsanlagen vorzusehen sein, bei der die mit Hilfe von Meßgeräten festgestellten individuellen Verbrauchsanteile zum überwiegenden Teil in Ansatz gebracht werden.

## 2. Kompetenzgrundlagen

Die Regelung darüber, in welcher Weise die durch den Betrieb einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage entstehenden Kosten für die Beheizung oder Warmwasserversorgung eines Gebäudes auf die Personen, die die einzelnen Nutzungsobjekte des Gebäudes etwa als Mieter, genossenschaftliche Nutzungsberechtigte, Wohnungseigentümer oder sonstige Miteigentümer benützen, aufzuteilen und von diesen zu tragen sind, fällt unter den Kompetenztatbestand des „Zivilrechtswesens“ nach Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG. Die Gesetzgebung und die Vollziehung für die im vorliegenden Entwurf vorgeschlagenen Vorschriften sind somit Bundessache.

## 3. Regelungstechnik und Regelungsumfang

a) Für die Schaffung neuer Bestimmungen über die Heizkostenaufteilung kommen grundsätzlich mehrere legislative Varianten in Betracht. Die Regelungen könnten entweder in einer der drei Wohnrechtsmaterien (MRG, WGG, WEG 1975) mit entsprechenden Verweisungsbestimmungen in den beiden anderen Gesetzen oder aber in ein umfassendes Wohnrechtsgesetz eingebaut werden; die dritte Möglichkeit besteht in der Schöpfung eines eigenen Heizkostenabrechnungsgesetzes. Der vorliegende Entwurf beschreitet den letztgenannten Weg. Dies ist einerseits in den zeitlichen Abläufen und andererseits im angestrebten Anwendungsbereich der neuen Heizkostenverteilungsvorschriften begründet. Wegen der vom Verfassungsgerichtshof mit dem Datum der Aufhebung des § 14 Abs. 1 zweiter Satz WGG gesetzten zeitlichen Vorgabe — die ja im Hinblick auf den üblichen Beginn der Heizperiode auch sachgerecht war — soll die Neuregelung mit 1. Oktober 1992 in Kraft treten. Eine Aufnahme dieser Vorschriften in eine der drei Rechtsformen des Wohnens (MRG, WGG, WEG 1975) mit Verweisungsnormen in den beiden anderen Materien ist nicht zweckmäßig, weil die neuen Heizkostenregeln — worauf im folgenden sogleich einzugehen sein wird — über den Geltungsbereich der drei genannten Gesetze hinaus auch auf andere Bereiche Anwendung finden sollen. Daher wurde als legistisch einwandfrei, den zeitlichen Notwendigkeiten, dem vorgesehenen Geltungsumfang und den Regelungszwecken am besten entsprechende Vorgangsweise die Schaffung eines eigenständigen Heizkostenabrechnungsgesetzes gewählt. Im Interesse der Rechtsklarheit wurde jedoch in den drei genannten Wohngesetzen ausdrücklich die vorgehende Anwendung des Heizkostenabrechnungsgesetzes verankert.

b) Wie schon in den vorstehenden Ausführungen angedeutet, soll sich die Anwendbarkeit des vorgeschlagenen Gesetzes nicht auf die Geltungsbereiche des MRG, des WGG und des WEG 1975 beschränken. Es sollen vielmehr davon all jene Fälle umfaßt sein, in denen mindestens vier Nutzungsob-

ekte eines Gebäudes gemeinschaftlich mit Wärme versorgt werden. Nach § 3 des vorliegenden Entwurfs („Geltungsbereich“) werden sich die Regelungsinhalte des Heizkostenabrechnungsgesetzes etwa auch auf das sogenannte „schlichte“ Miteigentum, auf die nicht den Vorschriften des Mietrechtsgesetzes unterliegenden Mietverhältnisse sowie auf Hausbesorger- und Dienstwohnungen erstrecken.

An dieser Stelle sei angemerkt, daß Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes, insbesondere die vorgesehenen Aufteilungsschlüssel, auch außerhalb seines Geltungsbereichs durch einstimmige Vereinbarung anwendbar gemacht werden können.

c) Im vorgeschlagenen Gesetz werden nicht nur Anordnungen über die Aufteilung der beim Betrieb der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage anfallenden Wärmekosten getroffen, sondern es wird darüber hinaus auch die Ermittlung der Verbrauchsanteile und vor allem die Abrechnung der Wärmekosten detailliert geregelt. Auch damit ist aber der Regelungsumfang des Gesetzesvorhabens nicht erschöpft. Der Entwurf sieht nämlich zusätzlich noch zivilrechtliche Maßnahmen zur sparsameren Nutzung von Energie zur gemeinschaftlichen Wärmeversorgung vor. Zum einen wird im § 6 unter bestimmten Voraussetzungen jedem Wärmeabnehmer die Möglichkeit eingeräumt, die Ausstattung des Gebäudes mit Meßvorrichtungen und damit eine verbrauchsabhängige Wärmekostenaufteilung durchzusetzen, von der dann wiederum eine Motivation zum sparsameren Umgang mit Wärmeenergie erwartet werden kann. Zum anderen finden sich im § 7 zivilrechtliche Mechanismen, von denen ein Effekt in Richtung einer ökonomischeren Energienutzung ausgeht. Im § 7 Abs. 1 wird die Verpflichtung normiert, bei der Erhaltung, der Wartung und dem Betrieb einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage unnötigen Energieverbrauch zu vermeiden. § 7 Abs. 2 ordnet Veränderungen von Anlagen, die der Senkung des Energieverbrauchs dienen, dem Instandsetzungsaufwand zu.

#### 4. Hauptgesichtspunkte des Entwurfs

a) Entsprechend den schon dargelegten Vorgaben durch den Energiesparstaatsvertrag (BGBl. Nr. 351/1980) sieht auch der vorliegende Entwurf eine **verbrauchsabhängige Aufteilung** der Energiekosten vor (§ 5 Abs. 1). Dabei wird allerdings den Bedenken des Verfassungsgerichtshofs gegen die bisherigen Regelungen, im konkreten gegen die Anknüpfung allein an das Vorhandensein von Meßvorrichtungen und gegen die Starrheit des Verteilungsschlüssels sowie der Größe des nach den Meßergebnissen aufzuteilenden Kostenanteils, in mehrfacher Weise Rechnung getragen. Zum einen werden die Voraussetzungen für eine verbrauchsabhängige Kostenaufteilung exakter und enger

umschrieben. Diese darf nur stattfinden, wenn die Verbrauchsanteile durch Verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen, ermittelt werden können und die Wärmeabgabe im gesamten Gebäude **überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflußt** werden kann (§ 5 Abs. 1). In einem Fall wie jenem, der zur Aufhebung des § 14 Abs. 1 zweiter Satz WGG geführt hatte, dürfte nach den vorgeschlagenen Vorschriften eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten nicht durchgeführt werden, weil in jener Wohnhausanlage 90 % der Wärme über die Rohre und nur 10 % über die Heizkörper abgegeben wurden und somit die gesamte Wärmeabgabe sich zu mehr als der Hälfte der Disposition durch die Wärmeabnehmer (nämlich durch Auf- und Zudrehen der an den Heizkörpern angebrachten Ventile) entzogen hatte. Im übrigen wird im § 5 Abs. 2 ergänzend normiert, daß die verbrauchsabhängige Aufteilung auch dann nicht Platz zu greifen hat, wenn die **Messungen** der Wärmeabgabe aus technischen Gründen **zur zumindest näherungsweisen Ermittlung der Verbrauchsanteile** — und zwar nicht notwendigerweise bezogen auf die Wärmeabgabe im gesamten Gebäude — nicht tauglich sind.

Zum anderen wird im Entwurf für jenen Teil der Energiekosten, der bei der verbrauchsabhängigen Aufteilung nach den auf die einzelnen Nutzungsobjekte entfallenden Anteilen an der gesamten Wärmeabgabe zu tragen ist, **kein fixer Prozentsatz** (wie bisher 60 %) vorgegeben, sondern es wird dafür ein **gesetzlicher Rahmen von 55 % bis 75 %** gesteckt (§ 10), innerhalb dessen die Wärmeabnehmer die Prozentzahl der verbrauchsabhängig zu berechnenden Energiekosten selbst — allerdings nur mit Einstimmigkeit — festlegen können (§ 13 Abs. 1 Z 2). Nur für den Fall, daß ein einstimmiger Beschuß der Wärmeabnehmer über dieses Verhältnis nicht zustande kommt, ist eine **subsidiäre gesetzliche Quotierung** der nach Verbrauchsanteilen und nach beheizbarer Nutzfläche zu tragenden Energiekosten von **65 : 35** vorgesehen (§ 13 Abs. 3 Z 2). Aber auch hinsichtlich der verbrauchsunabhängigen zu berechnenden Kosten wird den Wärmeabnehmern ein weitreichender Gestaltungsspielraum eingeräumt. Der Entwurf ordnet zwar ihre Aufteilung zur Gänze nach der beheizbaren Nutzfläche an (§ 12), stellt es den Wärmeabnehmern aber frei, einstimmig einen hiervon abweichen den Aufteilungsschlüssel zu vereinbaren (§ 13 Abs. 1 Z 3).

b) Jede Regelung der Heizkostenaufteilung steht notwendigerweise im Spannungsfeld zwischen Verteilungsgerechtigkeit und Kostenaufwand. Das bedeutet, daß eine punktgenaue Erfassung des Heizverhaltens jedes einzelnen Wärmeabnehmers und damit der von jedem Wärmeabnehmer willentlich (also außerhalb des sogenannten „Zwangskonsums“ etwa über das Rohrleitungssystem) in Anspruch genommenen Wärmeabgabe zumindest mit noch vertretbarem Kostenaufwand

## 716 der Beilagen

13

nicht möglich ist. Bei der Ermittlung der Verbrauchsanteile kann es sich sohin immer nur um einen **approximativen Vorgang** handeln, bei dem — will man nicht unvernünftig und unverhältnismäßig kostspielige und damit letztlich unpraktikable Methoden der Meßtechnik zum Einsatz bringen — eine gewisse **Schwankungsbreite** und Fehlerquote in Kauf genommen werden muß. Solange diese Unschärfe der Verbrauchsermittlung nicht zu groben Verzerrungen des Aufteilungsergebnisses gegenüber den tatsächlichen Abläufen führt, sondern die von den einzelnen Wärmeabnehmern in Anspruch genommene Wärmeabgabe zumindest der Größenordnung nach noch zutreffend erfaßt wird, kann die Verbrauchsermittlung ihren Zweck (nämlich die Herstellung einer Grundlage für die unterschiedliche Heranziehung der Wärmeabnehmer zur Tragung der Energiekosten entsprechend ihrem Heizverhalten und damit verbunden auch die Motivation des einzelnen Wärmeabnehmers zur möglichst sparsamen Inanspruchnahme von Wärme) hinreichend erfüllen und somit eine verbrauchsabhängige Kostenaufteilung berechtigterweise auf sie gestützt werden.

Zusammenfassend läßt sich daher sagen, daß mit vertretbaren Mitteln eine „absolute Verteilungsgerichtigkeit“ nicht zu erzielen ist, daß aber für eine verbrauchsabhängige Kostenaufteilung eine zumindest der Dimension nach zutreffende Verbrauchserfassung — gewissermaßen eine „relative Verteilungsgerichtigkeit“ — Voraussetzung ist. Auf diesem Verständnis fußt der vorliegende Entwurf. So sieht etwa § 5 Abs. 2 die Möglichkeit zur Erwirkung einer zur Gänze nach der beheizbaren Nutzfläche vorzunehmenden Kostenaufteilung dann vor, wenn die Messungen der Wärmeabgabe aus technischen Gründen nicht einmal zur zumindest näherungsweisen Ermittlung der Verbrauchsanteile tauglich sind. Nach § 11 Abs. 3 können überdies die Verbrauchsanteile einzelner Nutzungsobjekte oder Räumlichkeiten anstelle durch Messung auch durch eine Hochrechnung ermittelt werden, sofern eine Erfassung durch Messung trotz zumutbarer Bemühungen nicht bewirkt werden konnte und die beheizbare Nutzfläche der auf diese Weise ermittelten Verbrauchsanteile 25 % der gesamten beheizbaren Nutzfläche nicht übersteigt. Aus diesem Verständnis einer **ausgewogenen Balance zwischen Verteilungsgerechtigkeit und dafür zu tätigendem Kostenaufwand** erklären sich auch die Bestimmungen des § 11 Abs. 1 über die Vorgangsweise bei der Verbrauchsermittlung und des § 23 Abs. 2 letzter Satz über die Berücksichtigung eines Wärmeabnehmerwechsels nur nach monatlichen Anteilen, wenn keine Zwischenermittlung vorgenommen wurde.

c) Die **Schwerpunkte des Entwurfs** sind im einzelnen:

aa) Begriffsbestimmungen für jene Termini, deren möglichst klare Umschreibung für eine

eindeutige Regelung des Problembereichs unerlässlich ist,

- bb) Schaffung detaillierter Bestimmungen über die Voraussetzungen sowie über die Art und Weise einer verbrauchsabhängigen Aufteilung der gemeinschaftlichen Wärmekosten,
- cc) Schaffung von Bestimmungen über die Ermittlung der Verbrauchsanteile,
- dd) Schaffung detaillierter Bestimmungen über die Abrechnung der Wärmekosten,
- ee) Eröffnung einer Möglichkeit zur Durchsetzung der Installierung von Meßvorrichtungen,
- ff) Anordnung ergänzender zivilrechtlicher Maßnahmen zur sparsameren Nutzung von Energie,
- gg) verfahrensrechtliche Anordnungen,
- hh) Schaffung eines mit den Grundgedanken der Neuregelung konvergenten und zugleich Umstellungsprobleme möglichst hintanhaltenden Übergangsrechts,
- ii) Sonderregelungen für die praktikable Einbeziehung der FernwärmeverSORGUNG.

### 5. Kosten

Das Gesetzesvorhaben wird für den Bund zu keinem finanziellen Mehraufwand führen.

## II. BESONDERER TEIL

### Zum I. Abschnitt

#### Zu § 1:

Aufbauend auf der Entschließung des Nationalrates vom 4. Juni 1992, E 49-NR/XVIII. GP, bringt § 1 die grundlegende Absicht des Gesetzgebers, durch eine an bestimmte Voraussetzungen geknüpfte verbrauchsabhängige Energiekostenverteilung zur Einsparung von Primärenergie beizutragen, zum Ausdruck.

#### Zu § 2:

Im § 2 werden die für eine klare Regelung der Wärmekostenverteilung bedeutsamen **Begriffe umschrieben**.

Eine Legaldefinition des im § 2 Z 1 vorkommenden Begriffs der „Raumbeheizung“ bzw. „Heizung“ ist nicht nötig, weil in diesem Zusammenhang Auslegungsschwierigkeiten nicht zu erwarten sind; darunter ist (als begrifflicher Gegensatz zu „Warmwasser“) die über Heizkörper oder sonstige Heizflächen abgegebene und der Anhebung der Raumtemperatur in einer Räumlichkeit dienende Wärmeenergie zu verstehen.

Unter einer „gemeinsamen WärmeverSORGungsanlage“ gemäß § 2 Z 2 ist auch eine FernwärmeverSORGungsanlage zu verstehen, und zwar ungeachtet des Umstandes, ob auf Grund eines gemeinschaftlichen

Wärmelieferungsvertrages oder einer Mehrzahl (mindestens vier) von Einzelleferungsverträgen Wärme bereitgestellt (angeliefert) wird.

Zur Begriffsbestimmung des „Wärmeabgebers“ (§ 2 Z 3) ist festzuhalten, daß dem Verwalter nach § 14 Abs. 1 Z 5 und § 17 WEG 1975 nicht die Stellung des Wärmeabgebers zukommt, weil er ja nur Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist (§ 17 Abs. 1 WEG 1975) und daher das geforderte Tatbestandselement des Betreibens der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage im **eigenen** Namen nicht erfüllt.

Die bei der Definition des „Wärmeabnehmers“ im § 2 Z 4 lit. b vorgesehene Voraussetzung, daß die Benützungsrechte am Nutzungsobjekt vom Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes **unmittelbar** abgeleitet sein müssen, knüpft an die Umschreibung der Miete im Sinn des § 2 Abs. 1 sowie des § 1 Abs. 1 zweiter Halbsatz MRG an. Eine Ausnahme soll nur insofern bestehen, als ein mit dem Wohnungseigentümer des Nutzungsobjekts abgeschlossener Hauptmietvertrag einem solchen Mieter nicht die Stellung des Wärmeabnehmers verleiht (in diesem Fall bleibt ungeachtet des Mietvertrags der Wohnungseigentümer Wärmeabnehmer). Zum Schutz des Mieters des Wohnungseigentümers normiert § 18 Abs. 3 die Informationspflicht des Wohnungseigentümers über die Abrechnung, der dieser innerhalb eines Monats nach Erhalt der Information gemäß § 18 Abs. 1 nachzukommen hat.

Die Definition der „Nutzungsobjekte“ im § 2 Z 5 knüpft an den Inhalt des § 1 Abs. 1 WEG 1975 an. Darunter fallen alle Räumlichkeiten, die als baubehördlich selbstständig im Sinne des § 12 Abs. 2 Z 2 WEG anzusehen sind. Daher können die von der Rechtsprechung zu dieser Bestimmung erarbeiteten Grundsätze — allerdings mit den sich aus Regelungsinhalt und -zweck des Heizkostenabrechnungsgesetzes ergebenden Einschränkungen und Modifikationen — auch auf den nun eingeführten Begriff des „Nutzungsobjekts“ herangezogen werden.

Bei der „beheizbaren Nutzfläche“ (§ 2 Z 6) wird im Interesse einer Teilharmonisierung und unter Bedachtnahme auf das Bestehen gemischter Objekte (Miet- und Eigentumsobjekte in demselben Gebäude) an den Nutzflächenbegriff des WEG 1975 angeknüpft. Im Falle dadurch bedingter Neuausmessungen im Mietbereich, die in der Praxis nicht sehr häufig sein werden, sind die Vermessungskosten als „sonstige Kosten des Betriebes“ (§ 2 Z 10) anzusehen.

Der Begriff der „wirtschaftlichen Einheit“ stellt nicht nur auf die gemeinsame Wärmeversorgung, sondern zusätzlich auch auf die gemeinsame Abrechnung (Aufteilung) der Wärmekosten ab (§ 2 Z 7). Wenn etwa auf einer Liegenschaft zwei Gebäude errichtet sind, für die zwar von einer

Anlage gemeinschaftlich Wärme bereitgestellt wird, für die aber keine gemeinsame Wärmekostenabrechnung durchgeführt wird — weil zB das eine Gebäude mit Meßvorrichtungen ausgestattet ist, in dem anderen Gebäude jedoch keine Vorrichtungen vorhanden sind und dieses auch für eine verbrauchsabhängige Aufteilung nicht tauglich ist —, kann von einer „wirtschaftlichen Einheit“ nicht gesprochen werden.

Die Festlegung in § 2 Z 10, daß die Kosten des Ersatzes von Verschleißteilen den „sonstigen Kosten des Betriebes“ zuzurechnen sind, stellt ein bewußtes Abgehen von der Regelung des § 3 MRG für den Bereich der Abrechnung der Wärmekosten dar.

Die bisherigen Regelungen über die verbrauchsabhängige Wärmekostenaufteilung stellten als Kriterium auf den „Verbrauch“ ab; in der Bevölkerung ist dafür der Begriff „Wärmeverbrauch“ durchaus gebräuchlich. Aus technischer Sicht wäre diese Begriffsbildung zumindest unscharf; zutreffend wäre es, anstelle des Kriteriums des Verbrauchs die in jedem Nutzungsobjekt stattfindende **Wärmeabgabe** (über die Heizkörper oder andere Heizflächen) als Bezugsgröße heranzuziehen. Um nun den schon weitgehend geläufigen und rein sprachlich (etwa gegenüber „Anteilen an der gesamten Wärmeabgabe“) einfachen Begriff der „Verbrauchsanteile“ für die Formulierungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes ohne inhaltliche Unrichtigkeiten verwenden zu können, wird im § 2 Z 11 eine auf die Heizungs- und Warmwasserversorgung abstellende und damit auch den technischen Gegebenheiten entsprechende Definition dieses Begriffs gegeben; in den weiteren Textstellen ist dann eben nur noch von „Verbrauchsanteilen“ die Rede.

Die Begriffsbestimmung „Stand der Technik“ im § 2 Z 12 wurde aus § 71a der Gewerbeordnung 1973, BGBl. Nr. 50/1974, idF des Art. I Z 74 der Gewerberechtsnovelle 1988, BGBl. Nr. 399, aus § 2 Abs. 2 des Luftreinhaltegesetzes, BGBl. Nr. 380/1988, aus § 2 Abs. 8 des Abfallwirtschaftsgesetzes, BGBl. Nr. 325/1990, sowie aus § 2 Z 15 des Kesselgesetzes, BGBl. Nr. 211/1992, bzw. aus § 2 Abs. 2 des Dampfkesselbetriebsgesetzes, BGBl. Nr. 212/1992, übernommen.

#### Zu § 3:

Der § 3 legt den **Anwendungsbereich** des Heizkostenabrechnungsgesetzes fest. Danach sollen die in Aussicht genommenen Bestimmungen nur für die gemeinschaftliche Wärmeversorgung von (mit Meßvorrichtungen versehenen oder auszustattenden) Gebäuden mit **zumindest vier Nutzungsobjekten** gelten. Dies entspricht der in Art. 15 Abs. 1 der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über die Einsparung von Energie erfolgten Regelung. Dabei ist allerdings die sich aus § 2 Z 2 ergebende

Einschränkung zu beachten, wonach die Regelungen des Gesetzes auch auf Gebäude mit weniger Nutzungsobjekten dann anzuwenden sind, wenn diese in Ansehung der Wärmeversorgung eine wirtschaftliche Einheit mit einem mindestens vier Nutzungsobjekten umfassenden Gebäude bilden. Zum Geltungsbereich sei überdies auf die Ausführungen zu Punkt 3 b im Allgemeinen Teil verwiesen.

Zum Verständnis des § 3 sind aber auch die im § 2 gegebenen Begriffsbestimmungen von besonderer Bedeutung. Die im § 3 Abs. 1 Z 2 genannten „**Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile**“ entsprechen begrifflich den „besonderen Vorrichtungen (Geräten)“ im § 24 Abs. 1 zweiter Halbsatz MRG, § 14 Abs. 1 zweiter Satz WGG und § 19 Abs. 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG 1975.

Der Geltungsbereich des Gesetzes erstreckt sich nicht nur auf solche Gebäude, die bereits mit Meßvorrichtungen ausgestattet sind, sondern zusätzlich auch auf solche, in denen zwar noch keine Vorrichtungen vorhanden sind, hinsichtlich derer aber eine **Verpflichtung zur Ausstattung mit Meßvorrichtungen besteht** (§ 3 Abs. 1 Z 2). Das im § 6 normierte Recht jedes Wärmeabnehmers zur Erwirkung der Installation von Meßvorrichtungen und die damit korrespondierende Installationspflicht des Wärmeabgebers ist nur eine (aber keineswegs die einzige) Ausformung des im § 3 Abs. 1 Z 2 angeführten Tatbestandselements einer Ausstattungspflicht. Daneben kommen aber auch andere zivilrechtliche, vor allem aber öffentlich-rechtliche Pflichten zur Ausstattung des Gebäudes mit Meßvorrichtungen in Betracht.

#### Zu § 4:

Im § 4 Abs. 1 wird den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes **Vorrang** gegenüber anderen bundesgesetzlichen oder vertraglichen Regelungen, die die Aufteilung und Abrechnung der Wärmeosten betreffen, eingeräumt. Dies bedeutet zweierlei: Zum einen sind grundsätzlich „übereinstimmungsfähige“ Normen im Sinn des Heizkostenabrechnungsgesetzes **auszulegen**. Zum anderen werden widersprechende, mit dem Heizkostenabrechnungsgesetz nicht in Übereinstimmung zu bringende Bestimmungen in Bundesgesetzen oder Verträgen durch **Derogation verdrängt**. Dies gilt insbesondere für die vom Verfassungsgerichtshof (zumindest derzeit) noch nicht aufgehobenen Vorschriften über die Verteilung der Kosten des Betriebes gemeinschaftlicher Anlagen — soweit davon Wärmeosten betroffen sind — im Mietrecht und im Wohnungseigentumsrecht, also für § 24 Abs. 1 MRG und für § 19 Abs. 1 Z 1 WEG 1975. § 15 KschG, der Verträge über wiederkehrende Leistungen regelt, findet auf die Abrechnung der Wärmeosten nicht Anwendung.

Unter dem „Dritten“ in § 4 Abs. 2 sind insbesondere FernwärmeverSORGUNGSUNTERNEHMEN zu verstehen.

#### Zum II. Abschnitt

##### Zu § 5:

Im § 5 findet sich die Regelung der Aufteilung der Wärmeosten und damit eines der Kernstücke des Gesetzes. Zunächst wird im Abs. 1 für den Fall, daß die Verbrauchsanteile durch den Stand der Technik entsprechende Verfahren ermittelt werden können, die **verbrauchsabhängige Aufteilung der Energieosten** angeordnet. Dazu sei vorerst auf die Ausführungen zu Punkt 4 a im Allgemeinen Teil verwiesen. Wie sich aus der Bestimmung über den Geltungsbereich des gesamten Gesetzes, insbesondere aus § 3 Abs. 1 Z 2, ergibt, kommt eine verbrauchsabhängige Aufteilung nur dann in Betracht, wenn das Gebäude entweder bereits mit Meßvorrichtungen ausgestattet ist oder aber eine Verpflichtung zu dieser Ausstattung — beispielsweise nach § 6 — besteht. Die Anordnung der verbrauchsabhängigen Aufteilung bezieht sich auf die **Energieosten**; dazu gehören nach § 2 Z 9 nicht nur die Kosten der zur Umwandlung in Wärme bestimmten Energieträger, sondern auch die Kosten des sonstigen Energiebedarfs für den Betrieb der Wärmeversorgungsanlage (etwa für den Betrieb der Umwälzpumpe oder des Brenners). Damit entspricht der Begriff der „Energieosten“ im Heizkostenabrechnungsgesetz den „durch den Betrieb der Anlage auflaufenden Kosten des Verbrauches“ nach den bisherigen Vorschriften über die Heizkostenaufteilung im MRG, im WGG und im WEG 1975. Die sonstigen Kosten des Betriebes (Bereitstellungskosten) sind zur Gänze verbrauchsabhängig, und zwar nach § 12 mangels einer Vereinbarung der Wärmeabnehmer über einen Aufteilungsschlüssel im Verhältnis der beheizbaren Nutzflächen der einzelnen Objekte, aufzuteilen. Durch die somit auch weiterhin vorzunehmende Ausscheidung der Bereitstellungskosten aus der verbrauchsabhängigen Abrechnung werden in Ansehung der gesamten Kostenbelastung die Unterschiede zwischen den einzelnen Wärmeabnehmern etwas gemildert und Extremwerte in der differenzierenden Heranziehung der Wärmeabnehmer zur Kostentragung weitgehend vermieden.

Abs. 1 legt ausdrücklich als Voraussetzung fest, daß der **Wärmeverbrauch im gesamten Gebäude überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflußt werden kann**. Die verbrauchsabhängige Abrechnung soll ja an willentliches Heizverhalten und nicht etwa an einen gar nicht gewollten „Zwangskonsum“, beispielsweise über das Heizungsrohrsystem, anknüpfen. Die Tatsache, ob eine „überwiegende Beeinflussbarkeit“ vorliegt, ist nach den Regeln der

Technik festzustellen. Wenn aber der Wärmeverbrauch nicht einmal überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflußbar ist, muß der Erfassung des Wärmeverbrauchs durch die Meßvorrichtungen jede Aussagekraft für die willentliche Inanspruchnahme von Wärmeenergie durch die einzelnen Abnehmer abgesprochen werden, sodaß eine, auf dieser Ermittlung fußende, verbrauchsabhängige Kostenabrechnung nach den Grundgedanken dieses Gesetzes nicht berechtigt wäre. Diese Überlegung korrespondiert mit den Regelungsinhalten von Abs. 2 und 3. Die erstgenannte Gesetzesstelle sieht für den Fall, daß die Messungen des Wärmeverbrauchs aus technischen Gründen zur zumindest näherungsweisen Ermittlung der Verbrauchsanteile **untauglich** sind, die Möglichkeit vor, die verbrauchsabhängige Aufteilung im Weg einer Entscheidung des Gerichts zu beseitigen. Ergänzend dazu ordnet Abs. 3 an, daß eine solche Untauglichkeit der Messungen jedenfalls dann vorliegt, wenn der Wärmeverbrauch im Gebäude nicht überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflußt werden kann. § 5 Abs. 2 ist auch im Lichte von § 7 — ordnungsgemäß Erhaltung, Wartung und Betrieb der Anlage zwecks Vermeidung unnötigen Energieverbrauches — zu sehen. Eine Untauglichkeit der Messungen liegt sohin erst dann vor, wenn auch durch Verbesserung der Betriebsweise (hiebei wird von der Betriebsanleitung des Herstellers der Anlage auszugehen sein) eine zumindest näherungsweise Ermittlung der Verbrauchsanteile nicht erreicht werden kann.

Bei Untauglichkeit der Verbrauchsmessungen zur zumindest annähernden Ermittlung der Verbrauchsanteile kann nach § 5 Abs. 2 das Gericht auf Antrag aussprechen, daß die Energiekosten künftig — mit Wirksamkeit für die der rechtskräftigen Entscheidung folgenden Abrechnungen — zur Gänze im Verhältnis der beheizbaren Nutzflächen aufzuteilen sind; ein solcher Antrag kann von jedem Wärmeabnehmer und vom Wärmeabgeber gestellt werden (§ 25 Abs. 3). Ein Fall einer solchen Untauglichkeit wird im § 5 Abs. 3 angeführt; dazu sei auf die Ausführungen zu Punkt 4 a im Allgemeinen Teil sowie auf die vorstehenden Darlegungen zum § 5 Abs. 1 verwiesen. § 5 stellt auf die Beeinflußbarkeit des Wärmeverbrauchs **im gesamten Gebäude** ab; der in dieser Bestimmung geregelte Fall liegt daher nicht vor, wenn zwar beispielsweise der Wärmeverbrauch in einem Nutzungsobjekt nur zu 10 % beeinflußt werden kann, aber bei Betrachtung des gesamten Gebäudes sich eine Beeinflußbarkeit des Wärmeverbrauchs von mehr als 50 % ergibt. Die äußerst geringe Möglichkeit zur Beeinflussung des Wärmeverbrauchs in einem einzelnen Nutzungsobjekt kann jedoch als anderer Anwendungsfall einer Untauglichkeit zur zumindest näherungsweisen Ermittlung der Verbrauchsanteile dem § 5 Abs. 2 subsumiert werden. § 1 hingegen verlangt nur, daß der einzelne

Wärmeabnehmer überhaupt Einfluß auf den Verbrauch haben muß.

#### Zu § 6:

Im § 6 wird ein zivilrechtliches Instrument zur Förderung der verbrauchsabhängigen Heizkostenaufteilung und damit der sparsameren Energienutzung geschaffen, wodurch jedem Wärmeabnehmer das Recht eingeräumt wird, unter bestimmten Voraussetzungen die **Ausstattung** des Gebäudes mit **Meßvorrichtungen** und dadurch in weiterer Konsequenz eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Wärmekosten **durchzusetzen**. Dazu wird zunächst auf die Ausführungen zu Punkt 3 c im Allgemeinen Teil sowie zu § 3 Abs. 1 Z 2 verwiesen.

Die Regelung des § 6 kommt nicht nur dann zum Tragen, wenn in einem Gebäude noch keine Meßvorrichtungen vorhanden sind, sondern ist auch in jenen Fällen anwendbar, in denen Gebäude zwar schon mit Meßvorrichtungen ausgestattet, diese Vorrichtungen aber zur zumindest näherungsweisen Ermittlung der Verbrauchsanteile **nicht tauglich** sind (§ 5 Abs. 2). Die im § 6 vorgesehene Ausstattungspflicht bezieht sich dann auf den Austausch der vorhandenen untauglichen gegen taugliche Meßvorrichtungen.

Der § 6 statuiert ein durchsetzbares subjektives Recht jedes einzelnen Wärmeabnehmers; es handelt sich also dabei um eine **zivilrechtliche Norm**. Der einleitende Halbsatz des § 6 Abs. 1 weist darauf hin, daß auch in **anderen Rechtsvorschriften** Verpflichtungen zur Ausstattung von Gebäuden mit Meßvorrichtungen vorgesehen sind; dabei ist insbesondere auch an Auflagen nach dem **Wohnbauförderungsrecht** zu denken.

Eine der Voraussetzungen für ein erfolgreiches Begehr auf Ausstattung des Gebäudes mit Meßvorrichtungen ist deren **Wirtschaftlichkeit**. Bei ihrer Umschreibung im § 6 Abs. 1 Z 2 wird unter anderem auf die zu erwartende Einsparung an Wärmekosten abgestellt. Dies bezieht sich auf die Wärmekosten für die WärmeverSORGUNG des gesamten Gebäudes und nicht etwa nur eines Nutzungsobjekts.

Inhalts- und Zulässigkeitsvoraussetzung eines Antrags auf Ausstattung mit Meßvorrichtungen ist die gleichzeitige **Vorlage eines Sachverständigengutachtens**, in dem in Form eines Kosten-Nutzen-Vergleichs nach § 6 Abs. 1 Z 2 die Wirtschaftlichkeit der Ausstattung bejaht wird (§ 6 Abs. 2).

Ergänzend zu der den Wärmeabgeber treffenden Ausstattungspflicht wird im § 6 Abs. 3 eine Verpflichtung jedes Wärmeabnehmers zur **Duldung der Ausstattung** seines Nutzungsobjekts mit Meßvorrichtungen normiert, weil ohne eine solche Duldungspflicht eine positive Entscheidung über die Ausstattung nicht umgesetzt werden könnte.

## 716 der Beilagen

17

Es liegt im Ermessen des Gerichtes, im Zuge des Verfahrens nach den Beweisregeln allenfalls ein weiteres Sachverständigengutachten einzuholen. Dies wird etwa dann in Betracht kommen, wenn es dem Antragsgegner gelingt, Zweifel an der Aussagekraft des vom Antragsteller vorgelegten Kosten-Nutzen-Vergleiches zu wecken.

Die Kostentragung in einem solchen Verfahren richtet sich nach § 37 Abs. 3 Z 19 MRG, der gemäß § 25 Abs. 2 des im Entwurf vorliegenden Gesetzes sinngemäß anzuwenden ist.

**Zu § 7:**

Dazu wird zunächst auf die Ausführungen zu Punkt 3 c im Allgemeinen Teil verwiesen. Zur Klarstellung ist ergänzend festzuhalten, daß es sich bei § 7 Abs. 1 um eine zivilrechtliche Norm handelt; die Regelungen über die Durchsetzung der energiesparenden Erhaltung, Wartung und Betreibung der Anlage, insbesondere der Normadressat dieser Verpflichtungen, sind den jeweiligen Wohnrechtsmaterien (MRG, WGG, WEG 1975) sowie dem allgemeinen Zivilrecht (§§ 1096 ff. ABGB) zu entnehmen.

Wird die Wärme ganz oder teilweise nicht auf der versorgten Liegenschaft erzeugt (Fernwärme oder ähnliche Formen der Wärmeanlieferung), so gilt die Regelung des § 7 Abs. 1 nur für jene Teile der Anlage, die sich auf der Liegenschaft befinden.

**Zu § 8:**

In den Fällen, in denen vom Wärmeabgeber ein **Wärmeabrechnungsunternehmen** mit der Durchführung der Abrechnung der Wärmekosten beauftragt wird, obliegt diesem die Pflicht zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine verbrauchsabhängige Kostenverteilung überhaupt vorliegen. Sofern noch keine Meßvorrichtungen vorhanden sind, ist diese Prüfung von besonderer Bedeutung, weil es hier ja nicht nur um die Vermeidung einer (mangels ausreichender Beeinflussbarkeit unzulässigen) verbrauchsabhängigen Abrechnung der Wärmekosten, sondern darüber hinaus auch um die Vermeidung frustrierten Kostenaufwands für die Installierung von — mangels ausreichender Beeinflussbarkeit — nutzlosen Meßvorrichtungen geht. Bevor umfangreiche Investitionen für die Ausstattung des Gebäudes mit Meßvorrichtungen getätigt werden, muß geprüft werden, ob eine Verwertung der Meßergebnisse zulässig ist. Da die Prüfung für jede Abrechnungsperiode vorzunehmen ist, ergibt sich, daß auch wesentliche Änderungen der für die Beheizung maßgeblichen Verhältnisse ins Kalkül zu ziehen sind. Dabei sind nur objektive Umstände, nicht aber auch das subjektive Verhalten der Wärmeabnehmer, wie etwa Heizungs- und Lüftungsgewohnheiten zu berücksichtigen. Dabei muß

auch der Inhalt der diesbezüglichen ÖNORM M 5930 beachtet werden. Als Änderungen sind nur jene Geschehnisse anzusehen, die sich gravierend auf die Ermittlung der Verbrauchsanteile auswirken, wie z.B. Um- oder Zubauten (etwa eine Aufstockung des Gebäudes oder ein Dachbodenbau) oder eine grundsätzliche Umstellung der Betriebsweise der Heizung. Umgekehrt wird etwa auf den bloßen Austausch von Heizkörpern (z.B. Stahlblechheizkörper gegen Aluminiumrippenheizkörper) oder auf das Anbringen einer wärmedämmenden Wandverkleidung in einem Nutzungsobjekt nicht Bedacht zu nehmen sein.

Grundlage für die Prüfung ist insbesondere das vom Wärmeabgeber zu erstellende und jeweils auf dem letzten Stand zu haltende Stammbuch. Es soll den Abrechnungsunternehmen eine verlässliche Basis für die Erfüllung ihrer Aufgaben sein.

**Zu § 9:**

Die Anordnung des § 9 lehnt sich an den Entwurf der ÖNORM M 5930 an und übernimmt deren Methode zur Trennung der Kosten von Heizung und Warmwasser. Wenn Messung oder Ermittlung nicht zu geeigneten Ergebnissen führen, so soll die Aufteilung durch Vereinbarung innerhalb der vorgesehenen Bandbreite möglich sein.

Im ersten Satz des Abs. 1 ist in der Formulierung „von einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage“ „ein“ auch als Zahlwort zu verstehen.

Abs. 2 gibt den Rahmen für die Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten vor, während die Festlegung des Verhältnisses in § 13 geregelt ist.

Die §§ 9 und 10 finden nicht Anwendung, wenn lediglich eine Versorgung mit Heizwärme durch eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage gegeben ist.

**Zu § 10:**

Wie bereits im Allgemeinen Teil erwähnt, gibt § 10 für die Festlegung jenes Prozentsatzes der Energiekosten, der nach Verbrauchsanteilen zu tragen ist, einen Rahmen von 55 bis 75 Prozent vor. Eine Festlegung des nach Verbrauchsanteilen zu tragenden Teils der Energiekosten außerhalb dieser Bandbreite (also unter 55 % oder über 75 %) wäre unzulässig und damit unwirksam, sodaß diesfalls das im § 13 Abs. 3 Z 2 subsidiär vorgesehene Verhältnis von 65 % nach Verbrauchsanteilen und 35 % nach beheizbarer Nutzfläche aufzuteilenden Energiekosten anzuwenden wäre.

Es wird auch vorkommen, daß bei einer gemeinsamen Anlage für Heizung und Warmwasserbereitung die Voraussetzungen für eine verbrauchsabhängige Energiekostenverteilung nur hinsichtlich von Heizung oder Warmwasser gegeben

sind. In einem solchen Fall kommen für den einen Bereich die Regeln für die verbrauchsabhängige Aufteilung zur Anwendung, während im anderen die Abrechnung ausschließlich nach den beheizbaren Nutzflächen vorzunehmen ist.

#### Zu § 11:

Im § 11 wird die Verpflichtung des Wärmeabgebers zur **Ermittlung der Verbrauchsanteile** im einzelnen geregelt. Auch diese Bestimmung kann als eines der Kernstücke des Entwurfs angesprochen werden.

Im **Abs. 1** wird die Vorgangsweise bei der Verbrauchsermittlung geregelt. Es wurde bewußt eine von § 9 abweichende Textierung gewählt, da unterschiedliche Verfahren bei der Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten und der Ermittlung der Verbrauchsanteile anzuwenden sind.

Die ausdrückliche Normierung einer § 8 Abs. 2 MRG nachgebildeten Duldungspflicht des Wärmeabnehmers im **Abs. 2** war vorzunehmen, da im WEG keine vergleichbare Vorschrift enthalten ist.

**Abs. 3** ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen die Ermittlung der Verbrauchsanteile für höchstens ein Viertel der beheizbaren Nutzfläche des Gebäudes durch eine Hochrechnung. Wenn nachträglich eine Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile möglich wird, so ist dieses Ergebnis erst für die nächste Abrechnungsperiode relevant.

Kommt ein Wärmeabnehmer seiner in Abs. 2 verankerten Duldungspflicht nicht nach, so kann der Berechnung seines Verbrauchs eine Hochrechnung zugrunde gelegt werden. Wird die verbrauchsabhängige Abrechnung durch schuldhafte Verletzung der Duldungspflicht vereitelt, so kommt eine Schadenersatzpflicht des betreffenden Wärmeabnehmers in Betracht.

#### Zu § 12:

Wie sich aus dem eingeschobenen Satzteil ergibt, liegt beheizbare Nutzfläche bereits dann vor, wenn der betreffende Raum entweder mit Warmwasser oder Heizung versorgt wird.

#### Zu § 13:

§ 9 Abs. 2 und § 10 geben Bandbreiten vor, innerhalb derer die Vertragspartner einstimmig Anteilsregelungen treffen können. Innerhalb dieses gesetzlichen Rahmens ist den Wärmeabnehmern völlige Gestaltungsfreiheit bei der Festlegung des Aufteilungsschlüssels eingeräumt.

Mit der Anordnung der Schriftform in **Abs. 2** soll einerseits der Rechtssicherheit gedient und andererseits gewährleistet werden, daß sich die einzelnen Wärmeabnehmer bei ihrer Mitwirkung an einer

solchen Vereinbarung der Bedeutung und des Sinnes ihrer diesbezüglichen Erklärung bewußt sind. Für eine solche Vereinbarung nach Abs. 1 wird deshalb **Einstimmigkeit** vorgesehen, weil dadurch extreme Ungerechtigkeiten in Einzelfällen, wie sie fallweise durch Mehrheitsbeschlüsse zustande kommen können, weitgehend vermieden werden.

Als Energiekosten im Sinn des § 13 sind auch die verbrauchsabhängigen Kosten nach § 10 Abs. 2 zu verstehen.

#### Zu § 14:

§ 14 stellt die Kontinuität der Wärmekostenaufteilung im Fall des Wechsels eines **Wärmeabgebers oder Wärmeabnehmers** und die Berechtigung zum Betrieb von gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen sicher. Die Grundlagen der Kostenaufteilung, nämlich einerseits das Verhältnis zwischen Verbrauchsbetrag und Sockelbetrag und andererseits der daraus abgeleitete Aufteilungsschlüssel, aus dem sich die konkrete Kostenbelastung jedes Wärmeabnehmers berechnen läßt, werden durch einen solchen Wechsel nicht berührt.

#### Zu § 15:

Die Anordnungen über die **bücherliche Ersichtlichmachung** der Verteilungsschlüssel dienen dem Bedürfnis nach Publizität der Grundlagen für die Wärmekostenaufteilung im jeweiligen Gebäude.

### Zum III. Abschnitt

#### Zu § 16:

Im § 16 wird die bei der Ermittlung der Verbrauchsanteile zu beachtende Abrechnungsperiode mit zwölf Monaten festgelegt. Das im zweiten Satz behandelte Abweichen von diesem Zeitraum erlaubt sowohl eine Verkürzung als auch eine Verlängerung der Abrechnungsperiode. Wenn die Nutzungsobjekte im Wohnungseigentum stehen, entscheidet über das Abweichen von der Abrechnungsperiode die Mehrheit der Wohnungseigentümer, wobei allerdings eine Überprüfung durch das Gericht im Fall der Anrufung durch einen oder mehrere Wohnungseigentümer möglich ist. Ein Abweichen von der 12monatigen Abrechnungsperiode kann nur ausnahmsweise bei Vorliegen der angeführten oder ähnlicher Gründe erfolgen und hat nur für diese „Übergangsphase“ Gültigkeit. Es ist somit ausgeschlossen, daß auf Dauer eine vom 12-Monats-Zeitraum abweichende Abrechnungsperiode festgelegt werden kann.

Wenn von der bisherigen Abrechnungspraxis nach Kalenderjahr auf eine andere 12-Monatsperiode umgestellt werden soll, so ist dies als sachliche

## 716 der Beilagen

19

Rechtfertigung für eine einmalige Verrechnung nach einem Rumpfjahr oder einer über ein Jahr hinausgehenden Abrechnungsperiode anzusehen.

**Zu § 17:**

Die §§ 17 bis 24 enthalten die Regelung der **Abrechnung der Wärmekosten und der Information des Wärmeabnehmers**. Darin werden verhältnismäßig umfangreiche Anforderungen an die Abrechnungspflicht des Wärmeabgebers gestellt. Dem steht aber auf der anderen Seite eine nicht unerhebliche Verbesserung der Rechtsposition des Wärmeabgebers gegenüber den bisherigen Regelungen über die Abrechnung der Wärmekosten gegenüber, indem die Erhebung von Einwendungen gegen die ordnungsgemäß und vollständig gelegte Abrechnung durch § 24 präkludiert wird.

§ 17 enthält die grundsätzliche Verpflichtung zur Abrechnung der Wärmekosten, zur Information und zur Gewährung der Belegeinsicht.

Im Abs. 3 wird dem Wärmeabgeber die Möglichkeit einer **Rechnungsabgrenzung** eingeräumt. Ob der Wärmeabgeber von dieser Möglichkeit Gebrauch macht, steht in seinem Ermessen. In der Regel wird eine solche Abgrenzung dann sinnvoll sein, wenn der Wärmeabgeber zur Erstellung und Vorlage einer Bilanz verpflichtet ist. Die Entscheidungsfreiheit des Wärmeabgebers über die Durchführung oder Unterlassung einer Abgrenzung wird durch die Formulierung von § 17 Abs. 3 nicht von vornherein beschränkt.

**Zu § 18:**

§ 18 zählt die **Inhaltserfordernisse** der jedem Wärmeabnehmer zu übersendenden Information über die Abrechnung auf. Zu dem in Abs. 1 Z 7 angeführten Verhältnis zwischen den nach Verbrauchsanteilen und den nach beheizbarer Nutzfläche zu tragenden Energiekosten ist zu bemerken, daß das bei Vornahme der Abrechnung **tatsächlich angewandte** prozentuelle Verhältnis anzugeben ist.

Durch die Anordnung im Abs. 2 soll dem Wärmeabgeber die Erfüllung seiner Verpflichtung zur ordentlichen Rechnungslegung durch Zusendung der Information über die Abrechnung erleichtert werden.

Hinsichtlich Abs. 3 wird auf die Bemerkungen zu § 2 Z 4 verwiesen.

**Zu § 19:**

Mit der im § 18 geregelten Übersendung der Information über die Abrechnung allein ist die Abrechnungspflicht noch nicht erfüllt; um den Wärmeabnehmern eine Überprüfung der Abrechnung zu ermöglichen, hat der Wärmeabgeber

zusätzlich die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege zu sammeln und den Wärmeabnehmern **Einsicht in die Belege zu gewähren**. § 19 enthält darüber genaue Anordnungen. Aus den Rechenschritten soll unter anderem auch die Differenz zwischen der Summe aller Akontozahlungen und den tatsächlichen Ausgaben hervorgehen.

**Zu § 20:**

Schon die bisherigen Regelungen über die Abrechnung im MRG und im WGG sahen die Erzwingung der Abrechnung durch Androhung und nötigenfalls Verhängung einer Geldstrafe vor (§ 20 Abs. 4 MRG, § 19 Abs. 2 WGG). Ein derartiges Mittel zur **Durchsetzung des Anspruchs auf Vornahme der Abrechnung** wird jedem Wärmeabnehmer durch § 20 eingeräumt.

**Zu § 21:**

Im § 21 werden Regelungen darüber getroffen, in welcher Weise Vorauszahlungen vorgeschrieben werden können und wie mit einem sich einerseits aus den von den Wärmeabnehmern geleisteten Vorauszahlungen und andererseits aus der Abrechnung ergebenden **Fehlbetrag** oder **Überschuß** zu verfahren ist. Sowohl für die Rückerstattung eines Überschussbetrags als auch für die Nachzahlung eines Fehlbetrags wird eine Leistungsfrist von zwei Monaten festgesetzt. Der Beginn dieser Leistungsfrist ist allerdings differenziert geregelt. Für die Rückzahlung eines Überschusses wird diesbezüglich im § 21 Abs. 3 auf den Zeitpunkt abgestellt, zu dem die Abrechnung hätte gelegt werden müssen. Es ist also nicht der Termin der tatsächlichen Vornahme der Abrechnung maßgebend, weil es ansonsten dem Wärmeabgeber möglich wäre, durch eine Verzögerung der Abrechnung auch die Fälligkeit einer allfälligen Rückzahlung hinauszuschieben. Die zweimonatige Leistungsfrist für die Nachzahlung eines Fehlbetrags durch einen Wärmeabnehmer nach § 21 Abs. 5 beginnt hingegen erst mit der tatsächlichen Erfüllung der Pflichten gemäß den §§ 16 bis 19, also mit der ordnungsgemäßen und vollständigen Vorlage der Abrechnung. Hier muß allerdings darauf hingewiesen werden, daß nur geringfügige Fehler der Abrechnung (die deren Informationscharakter nicht beeinträchtigen) diesen Beginn des Fristenlaufs nicht berühren. Für die Nachforderung an Wärmekosten ist überdies noch eine zweite, absolute Frist zu beachten; nach § 21 Abs. 6 kann eine solche Nachforderung nur innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Abrechnungsperiode geltend gemacht werden.

Im § 21 Abs. 4 wird zur Vermeidung ungerechtfertigter Nachteile der Wärmeabnehmer für den Fall einer verspäteten Rechnungslegung eine Verzinsung der Überschussbeträge ab dem Ablauf der Abrechnungsperiode vorgesehen.

**Zu § 22:**

Im § 22 wird die nachträgliche Berichtigung von Abrechnungen sowie die Behandlung von sich daraus ergebenden Überschüssen und Fehlbeträgen geregelt. Abs. 3 soll gewährleisten, daß eine angemessene Relation zwischen den zu erstattenden Beträgen und dem damit verbundenen Arbeitsaufwand gegeben ist.

**Zu § 23:**

Im § 23 wird der Fall des **Wechsels eines Wärmeabnehmers** während der Abrechnungsperiode einer Regelung unterzogen. Dabei wird dem Wärmeabgeber hinsichtlich der im § 21 normierten Folgen der Abrechnung jener Wärmeabnehmer als (für Fehlbeträge) Zahlungspflichtiger oder als Rückforderungsberechtigter (von Überschüssen) gegenübergestellt, in dessen Nutzungszeitraum der Fehlbetrag oder Überschuß angefallen ist. Eine genaue Abgrenzung der Wärmekosten für den Nutzungszeitraum des früheren Wärmeabnehmers und für jenen des nachfolgenden Wärmeabnehmers kann nur durch eine Zwischenermittlung bewerkstelligt werden, die wiederum entweder durch Zwischenablesung (Abs. 1) oder durch eine Hochrechnung (Schätzung) möglich ist. Mangels Zwischenermittlung ist nur eine Abgrenzung nach monatlichen Anteilen vorzunehmen (§ 23 Abs. 2).

Im § 23 Abs. 3 wird entsprechend dem § 18 Abs. 2 für den Fall der Beendigung des Nutzungsverhältnisses während der Abrechnungsperiode eine die ordentliche Rechnungslegung erleichternde Regelung — durch Zusendung der Information über die Abrechnung an die Anschrift des Nutzungsobjekts — vorgesehen.

**Zu § 24:**

Im § 24 wird die **Genehmigung der Abrechnung** für den Fall fingiert, daß der Wärmeabnehmer gegen die gehörig gelegte Abrechnung nicht innerhalb von sechs Monaten schriftlich begründete Einwendungen erhebt. Die Genehmigungsfolge knüpft also unter anderem an eine **gehörig gelegte Abrechnung** an; dies bedeutet nicht nur eine inhaltliche, sondern auch eine zeitliche Anforderung an die Rechnungslegung. Nur eine vollständig und auch **fristgerecht** gelegte Abrechnung kann die Genehmigungswirkung herbeiführen.

Die Genehmigungsifiktion wird nur durch solche Einwendungen verhindert, die ausreichend „konkretisiert“ sind. Wenn solche Einwendungen erhoben werden, tritt nicht nur hinsichtlich der damit beanstandeten Abrechnungspositionen, sondern auch hinsichtlich der damit inhaltlich zusammenhängenden Posten keine Genehmigungswirkung ein.

**Zum IV. Abschnitt****Zu § 25:**

Im § 25 Abs. 1 wird für bestimmte, sich aus den Vorschriften des Heizkostenabrechnungsgesetzes ergebende Angelegenheiten die Zuständigkeit jenes Bezirksgerichts angeordnet, in dessen Sprengel das Gebäude liegt. Im § 25 Abs. 2 wird normiert, daß diese Angelegenheiten im Verfahren außer Streitsachen zu erledigen sind, und auf die außerstreitigen Verfahrensbestimmungen des Mietrechtsgesetzes verwiesen. § 25 Abs. 3 trifft eine ergänzende Anordnung über die Legitimation zur Stellung von Anträgen nach diesem Bundesgesetz. Die ausdrückliche Einräumung der Parteistellung auch für den Verwalter im Wohnungseigentumsrecht bei Verfahren hinsichtlich der Legung der Abrechnung erfolgt deshalb, da aus dem zweiten Satz des Abs. 3 lediglich Beteiligtenstellung abgeleitet werden kann.

Die Regelung des Abs. 4 soll dazu dienen, daß bei Stattgebung von Einsprüchen gegen die Abrechnung der Fortlauf der Ausschlußfrist für Nachforderungen gehemmt wird, sodaß für den Fall einer Neuauflistung eine Ausgleichsregelung zwischen allen Wärmeabnehmern erleichtert wird.

**Zum VIII. Abschnitt****Zu § 29:**

Entsprechend dem Zeitpunkt der Wirksamkeit der Aufhebung des § 14 Abs. 1 zweiter Satz WGG (BGBl. Nr. 606/1991) wird im Abs. 1 das **Inkrafttreten** des Gesetzes mit 1. Oktober 1992 vorgeschlagen.

Die **Übergangsbestimmungen** der Abs. 2 bis 6 fußen auf dem Grundsatz möglichst weitgehender Wahrung der Kontinuität. Deshalb wird im Abs. 2 angeordnet, daß der letzte Aufteilungsschlüssel, soweit er sich auf das Verhältnis zwischen Verbrauchsbetrag und Sockelbetrag bezieht, aufrecht bleibt. Die §§ 9 bis 13 betreffen insgesamt drei Verteilungsschlüsse für Heiz- und Warmwasser, nämlich erstens jenen über die Aufteilung zwischen Heizkosten und Warmwasserkosten, zweitens jenen über das Verhältnis zwischen den nach Verbrauchsanteilen einerseits und nach beheizbarer Nutzfläche andererseits zu tragenden Energiekosten und drittens jenen über die Aufteilung der verbrauchsabhängig zu tragenden Energiekosten und der sonstigen Kosten des Betriebes. Als vierter „Aufteilungsbegriff“ kommen überdies noch die jeweiligen Verbrauchsanteile in Betracht.

Für den Sockelbetrag sieht die Regelung des Abs. 3 allerdings eine **einheitliche** Berechnung nach der **beheizbaren Nutzfläche** vor. Bereits vorhandene Vereinbarungen, die den Anforderungen des

## 716 der Beilagen

21

Heizkostenabrechnungsgesetzes entsprechen und bereits vor dessen Inkrafttreten geschlossen würden, behalten ihre Gültigkeit. Wenn das dem letzten Aufteilungsschlüssel zugrunde gelegte prozentuelle Verhältnis zwischen Verbrauchsbeitrag und Sockelbeitrag außerhalb des mit diesem Gesetz dafür vorgesehenen Rahmens (55 % bis 75 % für den Verbrauchsbeitrag) liegt, kann nach **Abs. 4** eine

gerichtliche Entscheidung erwirkt werden, in der ausgesprochen wird, daß die im § 13 Abs. 3 Z 1 und 2 angeführten Verhältnisse maßgebend sind. **Abs. 6** ermöglicht es den Wärmeabgebern bzw. -abnehmern in Nutzungsobjekten, die bisher den wohnrechtlichen Aufteilungsbestimmungen nicht unterlagen, sich dem Regime des Heizkostenabrechnungsgesetzes zu unterwerfen.

## Gegenüberstellung

### Geltender Text

#### § 19 Abs. 1 WEG

Z 1. von der Mehrheit der Miteigentümer hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, wie etwa für einen Personenaufzug oder eine Zentralheizung (zentrale Wärmeversorgungsanlage), nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit; ist der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benutzers einer zentralen Wärmeversorgungsanlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar, so sind von den Miteigentümern, die die Anlage benützen, 60 vH der durch den Betrieb der Anlage auflaufenden Kosten des Verbrauches nach Maßgabe des durch die besonderen Vorrichtungen (Geräte) festgestellten Verbrauches oder Anteils am Gesamtverbrauch, der Restbetrag der Verbrauchskosten und die sonstigen Kosten des Betriebes aber nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen;

### Neuer Text

Z 1. soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist, von der Mehrheit der Miteigentümer hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen, die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kommen, wie etwa für einen Personenaufzug oder eine Zentralheizung (gemeinsame Wärmeversorgungsanlage), nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit;

#### § 14 Abs. 1 WGG (seit 1. Oktober 1992 außer Kraft)

##### 2. Satz:

Ist der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benutzers einer zentralen Wärmeversorgungsanlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar, so sind von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten, die die Anlage benützen, 60 vH der durch den Betrieb der Anlage auflaufenden Kosten des Verbrauches nach Maßgabe des durch die besonderen Vorrichtungen (Geräte) festgestellten Verbrauches oder Anteils am Gesamtverbrauch, der Restbetrag der Verbrauchskosten und die sonstigen Kosten des Betriebes aber nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen.

##### 2. Satz:

Soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist, sind auch die Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufzuteilen.

#### § 24 Abs. 1 MRG

(1) Ist der Hauptmieter eines Mietgegenstandes auf Grund des Mietvertrages oder einer anderen Vereinbarung berechtigt, eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses, wie einen Personenaufzug, eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder eine zentrale Waschküche zu benützen, so bestimmt sich sein Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage

(1) Ist der Hauptmieter eines Mietgegenstandes auf Grund des Mietvertrages oder einer anderen Vereinbarung berechtigt, eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses, wie einen Personenaufzug, eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine zentrale Waschküche zu benützen, so bestimmt sich sein Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser

Geltender Text

nach den Grundsätzen des § 17, es sei denn, daß der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benutzers dieser Anlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar ist; ist der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benutzers einer zentralen Wärmeversorgungsanlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar, so sind von den Hauptmietern, die die Anlage benützen, 60 vH der durch den Betrieb der Anlage auflaufenden Kosten des Verbrauches nach Maßgabe des durch die besonderen Vorrichtungen (Geräte) festgestellten Verbrauches oder Anteils am Gesamtverbrauch, der Restbetrag der Verbrauchskosten und die sonstigen Kosten des Betriebes aber nach den Grundsätzen des § 17 zu tragen.

Neuer Text

Anlage — soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist — nach den Grundsätzen des § 17.