

815 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVIII. GP

Bericht des Bautenausschusses

**über die Regierungsvorlage (670 der Beilagen):
Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert wird**

und

**über die Regierungsvorlage (716 der Beilagen):
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 Mietrechtsgesetzes**

Die in der Regierungsvorlage (670 der Beilagen) vorgeschlagene Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist im Zusammenhang mit dem EWR-Abkommen erforderlich geworden:

Entgegen allgemeinen und besonderen, auf Grund des EWR-Abkommens wirksamen Diskriminierungsverboten, begünstigt die im WGG verankerte Regelung über die Gerichtsgebührenbefreiung grundsätzlich nur Inländer. Diese Regierungsvorlage sieht daher die Schaffung einer vertragskonformen Rechtslage — ohne zusätzlichen Verwaltungs- und Kontrollaufwand — vor. Unabhängig von der Nationalität (ob Inländer, EWR- oder sonstiger Ausländer) sollen allein sachliche Anknüpfungspunkte gelten. Die diskriminierende Beschränkung entfällt.

Die Notwendigkeit für ein Heizkostenabrechnungsgesetz hat sich auf Grund einer Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes erwiesen:

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.

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.

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 verfahrensrechtlichen Anordnungen.

Der Bautenausschuß hat die beiden Regierungsvorlagen in seiner Sitzung am 17. November 1992 gemeinsam in Verhandlung genommen.

An der Debatte beteiligten sich außer dem Berichterstatter die Abgeordneten Schöll, Dietachmayr, Dr. Keimel und Eder.

Die Abgeordneten Dr. Keimel und Eder brachten einen Abänderungsantrag ein, der wie folgt begründet wurde:

Zum Gesetzentwurf im allgemeinen:

Anlaß für dieses Gesetz sind die Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes vom 9. Oktober 1991, G 43/91, wodurch § 14 Abs. 1 zweiter Satz WGG per 1. Oktober 1992 und vom 14. Oktober 1992, G 8/92, wodurch in § 19 Abs. 1 Z 1 des WEG 1975 der mit der Wortfolge „ist der Verbrauch“ beginnenden und der Wortfolge „... ihrer Anteile zu tragen“ endende zweite Halbsatz als verfassungswidrig aufgehoben wurde.

Ziel der Regierungsvorlage ist es, entsprechend der Vereinbarung gemäß Art. 15 a B-VG über die Einsparung von Energie (BGBl. Nr. 351/1980) und den durch die Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes gezogenen Grenzen für eine verbrauchsabhängige Wärmekostenabrechnung aber auch zwischenzeitiger innerstaatlicher wie internationaler Erfahrungen mit verbrauchsabhängigen Wärmekostenaufteilungsregeln des in der Praxis breit akzeptierten Gedankens des Energiesparens durch verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung im Wohnrecht grundsätzlich neu zu regeln. Dazu war der Anwendungsbereich (Art. 15 der genannten Art. 15 a B-VG-Vereinbarung) durch § 3 der Regierungsvorlage auf die dort umschriebenen Gebäude und wirtschaftlichen Einheiten abweichend gegenüber der seinerzeit mit dem MRG 1981 mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1982 geschaffenen Rechtslage festzulegen. Andererseits erfordert der allgemeine Grundsatz, in bestehende Vertragsverhältnisse nur in dem Maß einzugreifen, als es der Regelungszweck besonders erforderlich macht, daß eingelebte Wärmekostenaufteilungsregeln, vor allem in etwa nach § 1 Abs. 4 MRG ausgenommenen Gebäuden, bestehen bleiben sollten. Ist doch nicht zu erkennen, daß der Mangel an in Österreich verbindlich erklärten ÖNORMEN zur Absicherung einschlägiger technischer Bauvorschriften zum verbrauchsabhängigen Energiesparen und über die Anforderungen an die Wärmeversorgungsanlagen nur Kompromißlösungen zuläßt. Daher muß ein Anreiz zum Energiesparen nach dem Prinzip des Bringens von Kostenvorteilen bestehen. Es soll aber

kein Energiesparen um jeden Preis geben. Soweit daher von den Wärmeabnehmern akzeptierte verbrauchsabhängige Aufteilungsregeln angewandt wurden, soll, wie es das Übergangsrecht des Abschnittes VIII vorsieht, nicht gegen, sondern nur mit dem Willen der Wärmeabnehmer eine vom bisherigen System abweichende Aufteilungsregelung aufgestellt werden. Zur Sicherung einer möglichst effizienten Vollziehung wurden im Ausschuß noch verfahrensrechtliche Änderungen vorgenommen, um Rechtsstreitigkeiten zu verringern und die Rechtssicherheit zu verbessern (§ 25 HeizKG).

Generell ist anzumerken, daß Regelungsgegenstand des Heizkostenabrechnungsgesetzes die Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu den Nutzungsobjekten ist, nicht jedoch die Tragung dieser Kosten.

Zu § 3:

Durch die Ausdehnung des Anwendungsbereiches des Grundsatzes der verbrauchsabhängig zu ermittelnden individuellen Heizkosten auf den von MRG, WGG und WEG 1975 nicht erfaßten „Wohnbereich“ (vor allem schlichtes Miteigentum, Mietverträge mit maximal sechs Monaten Dauer, Dienst-, Natural- und Werkwohnungen, Wohnungen für Freizeitzwecke) wird nunmehr ein weiterer wichtiger Schritt zur Gesamtverwirklichung des in der Vereinbarung über die Einsparung von Energie (BGBl. Nr. 351/1980) verankerten Energiesparendankens geleistet.

Zu § 4:

Durch diese Regel werden nur spezifische Bestimmungen betreffend die Aufteilung und Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten verdrängt, nicht jedoch sonstige Vorschriften, etwa des allgemeinen Zivilrechts, die auch für den Bereich der Heiz- und Warmwasserkosten von Bedeutung sein können. So wird etwa dann, wenn innerhalb einer Heizperiode die zugesagte Lieferung von Fernwärme unterbleibt, sehr wohl § 1096 ABGB zum Tragen kommen und demgemäß für die Dauer der Nichtversorgung eine Befreiung von der Entrichtung des Zinses eintreten, zumal auch die grundsätzlichen Regelungen des § 23 WGG und der §§ 1009 ff ABGB in Verbindung mit der Verpflichtung, eine beheizbare Wohnung zur Verfügung zu stellen, für diese Interessenswahrung sprechen.

Hat daher der Vermieter Warmmiete zugesagt, bleibt das Sondergewährleistungsrecht des Vermieters nach § 1096 ABGB gegenüber dem Mieter auch dann voll bestehen, wenn die Wärmeversorgung durch Dritte (zB FernwärmeverSORGUNGSunternehmen) durch Einzelliefervertrag an den Mieter erfolgt.

815 der Beilagen

3

Soweit über die Erhaltungspflicht betreffend eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage keine vertraglichen Vereinbarungen bestehen und auch § 7 nicht zur Anwendung kommt, weil es sich um Teile der Anlage handelt, die sich nicht auf der Liegenschaft befinden (vergleiche EB RV zu § 7), so ist nach den Bestimmungen des allgemeinen Zivilrechts vorzugehen.

des Grundsatzes finden sich in den folgenden Absätzen, insbesondere in Abs. 6.

Die Abs. 3 und 4 sollen eine reibungslose Umstellung der Heiz- und Warmwasserkostenaufteilung ermöglichen und dabei auf die in Zukunft ausdrücklich zugelassenen Abweichungen vom Kalenderjahr als Abrechnungsperiode Bedacht nehmen.

Zu § 9:

Der Ausschuß hält fest, daß § 9, der die Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten regelt, sowie die damit zusammenhängenden Bestimmungen des § 13 Abs. 1 Z 1 und Abs. 3 Z 1 naturgemäß dann nicht zur Anwendung kommen, wenn lediglich eine Versorgung mit Heizwärme durch eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage gegeben ist. Der Ausschuß ist jedoch der Auffassung, daß diesfalls § 10 Anwendung findet.

Zu § 18 Abs. 3:

Da die Informationspflicht des Wohnungseigentümers gegenüber dem Mieter nur auf dessen Verlangen zum Tragen kommt, beginnt die für die Information vorgesehene Frist von einem Monat mit der Stellung des Verlangens durch den Mieter zu laufen.

Zu § 27 Z 2 und 3:

Der Ausschuß ist der Auffassung, daß zur Verhinderung von Rechtszersplitterung getrennt vorgesehene Änderungen eines Bundesgesetzes zusammenzuführen sind. Demgemäß schlägt der Ausschuß vor, die im Zusammenhang mit dem Abschluß des EWR-Abkommens notwendige Änderung des § 30 Abs. 3 WGG in die in der vorliegenden Regierungsvorlage vorgesehene Novellierung des WGG einzubeziehen.

Zu § 29:

Die Änderung des Abs. 1 wurde durch die Einfügung einer „EWR-Anpassungsbestimmung“ im Wohnungsgemeinnützigergesetz erforderlich.

Abs. 2 soll den im § 5 ABGB verankerten Grundsatz, daß Gesetze an sich nicht zurückwirken und daher auf vor ihrem Inkrafttreten verwirklichte Handlungen und erworbene Rechte keinen Einfluß haben, verdeutlichen. Allfällige Durchbrechungen

Abs. 7 wurde gegenüber Abs. 6 der Regierungsvorlage in seinem Anwendungsbereich eingeschränkt auf die Fälle der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung, die nicht unter Anwendung der § 14 Abs. 1 zweiter Satz WGG, des § 19 Abs. 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG 1975 oder des § 24 Abs. 1 MRG zu erfolgen hatten, während der Text der Regierungsvorlage noch auf die tatsächliche (rechtmäßige oder rechtswidrige) Nichtanwendung abgestellt hatte. Der neu eingefügte Abs. 8 ordnet in Abweichung von Abs. 7 an, daß bei einer Wärmeversorgung nach § 4 Abs. 2 (Fernwärme im weiteren Sinn) schon bislang verbrauchsabhängig abgerechnete Anlagen weiter verbrauchsabhängig, allerdings entsprechend den Bestimmungen dieses Gesetzes, abgerechnet werden müssen. Die Übergangsbestimmungen der Abs. 3 bis 6 finden allerdings auch in diesen Fällen Anwendung.

Mit dem ergänzten Abs. 9 wird eine eingeschränkte Rückwirkung der Formvorschriften und der abrechnungstechnischen Hilfsverfahren, zB zur Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten angeordnet, ohne die Rechte der Wärmeabnehmer (Mieter oder Wohnungseigentümer) hinsichtlich der Feststellung der materiellen Richtigkeit und Vollständigkeit der Abrechnung zu beschneiden.

Bei der Abstimmung wurde der Gesetzentwurf in 760 der Beilagen Heizkostenabrechnungsgesetz-HeizKG unter Berücksichtigung des Abänderungsantrages der Abgeordneten Dr. Keimel und Eder mit Stimmenmehrheit angenommen.

Da mit dem Abänderungsantrag der Abgeordneten Dr. Keimel und Eder inhaltlich der Gesetzentwurf in 670 der Beilagen in das Heizkostenabrechnungsgesetz eingefügt wurde, gilt die Regierungsvorlage 670 der Beilagen: Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigergesetz geändert wird, als miterledigt.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Bautenausschuß somit den Antrag, der Nationalrat wolle dem angeschlossenen Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Wien, 1992 11 17

Strobl

Berichterstatter

Dipl.-Kfm. Dr. Keimel

Obmann

%.

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

Der Nationalrat hat beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

I. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Ziel des Gesetzes
- § 2 Begriffsbestimmungen
- § 3 Geltungsbereich
- § 4 Verhältnis zu anderen Regelungen

II. Abschnitt

Aufteilung der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkosten und Ermittlung der Verbrauchsanteile

- § 5 Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung
- § 6 Ausstattung mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile
- § 7 Maßnahmen zur sparsameren Nutzung von Energie
- § 8 Stammbuch; Prüfpflichten
- § 9 Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten
- § 10 Verbrauchsabhängige Aufteilung der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten
- § 11 Ermittlung der Verbrauchsanteile
- § 12 Aufteilung der nicht verbrauchsabhängigen Anteile an den Heiz- und Warmwasserkosten
- § 13 Zulässige Vereinbarungen; ergänzende Regelungen
- § 14 Wechsel des Wärmeabnehmers oder Wärmeabgebers
- § 15 Ersichtlichmachung der Aufteilungsschlüssel im Grundbuch

III. Abschnitt

Abrechnung

- § 16 Abrechnungsperiode
- § 17 Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten
- § 18 Information über die Abrechnung (Abrechnungsübersicht)
- § 19 Einsicht in Abrechnung und Belegsammlung
- § 20 Durchsetzung der Abrechnung
- § 21 Vorauszahlung und Folgen der Abrechnung
- § 22 Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung
- § 23 Zwischenermittlung; Überschüsse und Fehlbeläge
- § 24 Genehmigung der Abrechnung

IV. Abschnitt

Besondere Verfahrensvorschriften

- § 25 Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen

V. Abschnitt

- § 26 Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

VI. Abschnitt

- § 27 Änderung des Wohnungsgemeinnützigergesetzes

VII. Abschnitt

- § 28 Änderung des Mietrechtsgesetzes

VIII. Abschnitt

- § 29 Schluß- und Übergangsbestimmungen
- § 30 Vollziehung

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 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 Entwicklungstand 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) Im Falle einer Wärmeversorgung nach § 4 Abs. 2 sind die §§ 16 bis 24 mit der Maßgabe anzuwenden, daß

1. die gesamten Heiz- und Warmwasserkosten nach den vertraglich in den Wärmelieferungsverträgen vereinbarten oder behördlich festgesetzten Preisen abzurechnen sind (§ 18 Abs. 1 Z 2) und
2. sich die in § 19 vorgesehene Verpflichtung zur Einsichtsgewährung in die Abrechnung und die Belegsammlung und die in § 20 vorgesehene Durchsetzung der Abrechnung nur auf die das Gebäude (die wirtschaftliche Einheit) betreffenden Kosten der Wärmeversorgung sowie die Information über die Abrechnung (Abrechnungsübersicht) gemäß § 18 Abs. 1 beziehen.

(3) Für Gebäude und wirtschaftliche Einheiten, für die bereits vor dem 1. Oktober 1992 Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abgerechnet wurden, gelten der I. bis IV. Abschnitt nach Maßgabe des § 29.

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 im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt 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 beein-

flußbar, 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 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
 - a) mindestens 10 vH beträgt und
 - b) 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 beeideten 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 dem 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 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 und der Wärmeabgeber 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:

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 betragsmäßigen 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 Benützungsrecht 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 Benützungsrecht 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 betragsmäßigen Anteile vorgenommen worden sind, voranzustellen.

(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 verhängen. Die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigerweise 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 Überschüßbetrag 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 Überschüßbetrag 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 Untauglichkeit 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, 22 Abs. 1 und 3);
9. Durchsetzung des Anspruchs auf Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile (§ 23 Abs. 1);
10. Änderung der vor dem 1. Jänner 1993 angewandten Aufteilungsschlüssel (§ 29 Abs. 5).

(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 beizuziehen. 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.

(5) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann durch Verordnung für verbindlich erklärte ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen

1. für die Verbrauchsermittlung im Sinn des § 5 und
2. für die nachträgliche Ausstattung mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile nach § 6 Abs. 1 Z 1 und 2 festzustellen.

(6) Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten kann im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz durch Verordnung vorsehen:

1. Formblätter für die in Abs. 1 genannten Anträge, um zu sichern, daß die für die Entscheidung über den Antrag erheblichen tatsächlichen und rechtlichen Angaben gemacht werden;

815 der Beilagen

11

2. Formblätter für nach § 8 zu führende Stammblätter zur Sicherung der notwendigen Daten für eine verlässliche Verbrauchsermittlung.

(7) Liegt einem Antrag ein Formblatt nach Abs. 6 Z 1 zugrunde, so sind diejenigen Personen, welche trotz gehöriger Zustellung im Sinn des § 37 Abs. 3 MRG nicht erschienen sind, als diesem Antrag zustimmend zu behandeln. Der wesentliche Inhalt des Antrages und die mit dem Nichterscheinen verbundenen Rechtsfolgen sind in der Ladung aufzunehmen.

V. Abschnitt**Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975**

§ 26. Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 501/1984 und die Kundmachung BGBl. Nr. 686/1992, 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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes**

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

1. § 14 Abs. 1 erster Satz lautet:

„Das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist mit der Besonderheit, daß bei einzelnen Betriebskostenarten und den Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen — sofern nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. ..., anzuwenden ist — die Berechnung auch nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen kann, unter Bedachtnahme auf § 13 nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen, sofern nicht zwischen der Bauvereinigung und allen Miethaltern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit schriftlich ein anderer Aufteilungsschlüssel vereinbart wurde.“

2. § 30 Abs. 3 lautet:

„(3) Die gerichtlichen Eingaben und die Eintragungen zum Erwerb des Eigentumsrechts an einer Liegenschaft (Liegenschaftsanteil), die natürliche Personen von einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung als Ersterwerber zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses oder des dringenden Wohnbedürfnisses ihres Ehegatten, Lebensgefährten sowie ihrer Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder erworben haben, sind von den Gerichtsgebühren befreit.“

3. Nach Artikel IV Abs. 1 Z 2 wird angefügt:

„3. § 30 Abs. 3 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. ... tritt mit dem Inkrafttreten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum in Kraft.“

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

VIII. Abschnitt**Schluß- und Übergangsbestimmungen**

§ 29. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit Ausnahme des § 26 und § 27 Z 2 mit 1. Oktober 1992 in Kraft.

(2) Auf die Heiz- und Warmwasserkosten, die einer Abrechnungsperiode zugeordnet werden (§ 17), die vor dem 1. Oktober 1992 begonnen hat, findet dieses Bundesgesetz nur Anwendung, wenn die folgenden Absätze dies anordnen.

(3) Für Abrechnungsperioden, die vor dem 1. Jänner 1994 enden, gelten die in der letzten vor dem 1. Jänner 1993 gelegten Abrechnung angewandten Aufteilungsgrundsätze als im Sinn des § 13 Abs. 1 vereinbart; gerichtliche Entscheidungen über die Aufteilungsgrundsätze werden aber hiervon nicht berührt. Anmerkungen nach § 19 Abs. 3 WEG 1975 bleiben so lange wirksam.

(4) Mangels einstimmiger anderer Vereinbarung nach § 13 Abs. 1 Z 3 ist für Abrechnungsperioden, die nach dem 31. Dezember 1993 enden, jener Teil der Energiekosten, der nicht nach Verbrauchsanteilen zu tragen ist, nach den beheizbaren Nutzflächen aufzuteilen. Ebenso sind die sonstigen Kosten des Betriebs nach den beheizbaren Nutzflächen aufzuteilen.

(5) Entspricht einer der bei der letzten Abrechnung vor dem 1. Jänner 1993 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.

(6) § 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.

(7) Hatte die letzte Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten für die Aufteilung der Energiekosten zu erfolgen:

1. vor dem 1. Oktober 1992 nicht unter Anwendung des § 14 Abs. 1 zweiter Satz WGG

oder

2. vor dem 31. Dezember 1992 nicht unter Anwendung des § 19 Abs. 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG 1975

oder

3. vor dem 1. Oktober 1992 nicht unter Anwendung des § 24 Abs. 1 MRG,

so gelten — frühestens mit Wirkung ab 1. Jänner 1994 — die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nur dann, wenn alle Wärmeabnehmer mit dem Wärmeabgeber dies schriftlich vereinbaren.

(8) Erfolgte bei einer Wärmeversorgung nach § 4 Abs. 2 die letzte Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vor dem 1. Oktober 1992 für die Aufteilung der gesamten Kosten der Wärmeversorgung nach dem festgestellten Verbrauch (Verbrauchsanteil), so sind die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes — auch ohne Vorliegen der Voraussetzungen des Abs. 7 — ab der auf den 30. September 1992 folgenden Abrechnungsperiode anzuwenden.

(9) Einwendungen gegen eine vor dem 1. Jänner 1993 gelegte Abrechnung, die nicht die Richtigkeit und Vollständigkeit der Abrechnung betreffen, können nur auf Gründe gestützt werden, die auch nach diesem Bundesgesetz einen Einwendungsgrund darstellen.

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.