Energiewirtschaft

215/ME

REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM
FÜR WIRTSCHAFTLICHE ANGELEGENHEITEN

A-1011 Wien, Stubenring 1
DVR 37 257
Telex 111145 regeb a, 111780 regeb a
Telefax 713 79 95, 713 93 11
Telefon 0222/71100 Durchwahl
Name/Tel.-Klappe des Sachbearbeiters:
MR. Dr. Sefelin / 5980

Geschäftszahl 50.080/12-X/B/8/92

Bitte in der Antwort die Geschäftszahl dieses Schreibens anführen.

An den
Präsidenten des Nationalrates

Parlament
1016 Wien

Gesetzentwurf
Zl 81 ~~/16~~ -GE/1992
Datum 1992 07 27
Verteilt 31. Juli 1992 Fro
Dr. Winsperger

Betr.: Entwurf eines Heizkostenabrechnungsgesetzes; Versendung zur Begutachtung

Das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten beehrt sich, anbei den oben angeführten, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Justiz erstellten Gesetzentwurf samt Vorblatt und Erläuterungen in 25-facher Ausfertigung zu übermitteln.

Der Gesetzentwurf wird an alle Bundesministerien, die Ämter der Landesregierung und die berührten Interessenvertretungen versendet, welche ersucht wurden, ihre Stellungnahme gleichzeitig mit der Übermittlung an das Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten dem Präsidium des Nationalrates in 25-facher Ausfertigung zuzustellen.

Das Ende der Begutachtungsfrist wurde mit 28. August 1992 bestimmt.

25 Beilagen

Wien, am 15. Juli 1992
Für den Bundesminister:
i.V. Mag. Kohler

F.d.R.d.A.:

Bundesministerium für
wirtschaftliche Angelegenheiten
GZ.: 50.080/12-X/B/8/92

Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenabrechnungsgesetz - HeizKG)

Der Nationalrat hat beschlossen:

I. Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen

Ziel des Gesetzes

§ 1. Zur rationellen und sparsamen Energieverwendung in Gebäuden mit mehr als drei Nutzungsobjekten, die durch gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen mit Wärme versorgt werden, sind die Heiz- und Warmwasserkosten zum überwiegenden Teil auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs abzurechnen, sofern der einzelne Wärmeabnehmer selbst meßbaren Einfluß auf den Verbrauch hat und die erwartete Energieeinsparung die Kosten ausgleicht, die sich aus dem Einbau und Betrieb der Meßvorrichtungen ergeben.

Begriffsbestimmungen

§ 2. Im Sinne dieses Bundesgesetzes bedeuten:

1. **gemeinsame Wärmeversorgungsanlage:**
Einrichtung, die für ein oder mehrere Gebäude einer oder mehrerer abgeschlossener wirtschaftlicher Einheiten, von denen mindestens eine mehr als drei Nutzungsobjekte umfassen muß, Wärme - sei es Heizung oder Warmwasser - erzeugt und bereitstellt.

2. **Wärmeabgeber:**
Der Betreiber einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage im eigenen Namen oder der, der Wärme - sei es Heizung oder Warmwasser - erzeugt oder bloß übernimmt und an Wärmeabnehmer unmittelbar weitergibt.

3. **Wärmeabnehmer:**
Der ein mit Wärme - sei es Heizung oder Warmwasser - versorgtes Nutzungsobjekt im Sinne der Z. 4 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.

4. **Nutzungsobjekte:**
Die mit Wärme - sei es Heizung oder Warmwasser - versorgten Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (wie Geschäftsräumlichkeiten) einschließlich solcher, die der allgemeinen Benützung dienen, oder jener, deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen (wie Hausbesorgerwohnung, Hobbyraum und Sauna).

5. **beheizbare Nutzfläche:**
Die Nutzflächen im Sinn des § 6 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417, sowie auch sonstige Flächen von Räumen im Sinn der Z. 4, Keller-, Dachboden-, Hobbyräume, Garagen, Sauna, aber auch Loggien, sofern sie mit Wärme - sei es Heizung oder Warmwasser - von der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage versorgt werden.

6. **wirtschaftliche Einheit:**
Eine Mehrzahl von Nutzungsobjekten in einem oder mehreren Gebäuden mit gemeinsamer Wärmeversorgung und -abrechnung, unabhängig davon, ob die Gebäude oder Gebäudeteile auf einer Liegenschaft oder auf mehreren Liegenschaften errichtet sind.

7. **Heiz- und Warmwasserkosten:**
Energiekosten sowie die sonstigen Kosten des Betriebes.

8. **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 die Regelung der Aggregate.

9. **Sonstige Kosten:**
Alle übrigen Kosten des Betriebes, zu denen die für Betreuung und Wartung, einschließlich des Ersatzes von Verschleißteilen

(insbesondere Mengenmeßgeräte für Wasser oder kalorische Energie) und der Abrechnung, nicht aber der Aufwand für Erhaltung oder Verbesserung der gemeinsamen Wärmeversorgungs- anlage zählen.

10. **Verbrauchsanteile:**

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

11. **Stand der Technik:**

Der Stand der Technik ist der auf den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen beruhende Entwicklungsstand fortschrittlicher technologischer Verfahren, Einrichtungen und Betriebsweisen, deren Funktionstüchtigkeit erprobt und erwiesen ist. Bei der Bestimmung des Standes der Technik sind insbesondere Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen heranzuziehen.

Geltungsbereich

§ 3. Dieses Bundesgesetz gilt für die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten in Gebäuden,

1. die aus mehr als drei Nutzungsobjekten bestehen,
2. die mit Wärme - sei es Heizung oder Warmwasser - durch eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage versorgt werden und
3. die mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile - sei es für Heizung oder für Warmwasser - ausgestattet oder auszustatten sind.

Verhältnis zu anderen Regelungen

§ 4. Sonstige bundesgesetzliche oder vertragliche Regelungen sind nur anzuwenden, soweit in diesem Bundesgesetz nichts anderes bestimmt wird.

II. Abschnitt
Verteilung der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkosten und Ermittlung der Verbrauchsanteile

Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung

§ 5. (1) Kann der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch für Wärme - sei es Heizung oder Warmwasser - jedes Nutzungsobjektes durch Verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen, ermittelt werden, und ist der Energieverbrauch vom Wärmeabnehmer überwiegend beeinflußbar, sind die Energiekosten überwiegend nach Maßgabe des Verbrauches (Verbrauchsanteil) zu verteilen.

(2) Sind die Messungen des Wärmeverbrauches - sei es Heizung oder Warmwasser - 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 auszusprechen, daß die Energiekosten ab dem Beginn der nachfolgenden Abrechnungsperiode zur Gänze nach der beheizbaren Nutzfläche zu verteilen sind.

(3) Eine Untauglichkeit im Sinn des Abs. 2 liegt jedenfalls dann vor, wenn der Wärmeverbrauch - sei es Heizung oder Warmwasser - im gesamten Gebäude 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 Wärmekosten deutlich 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 Kosten-Nutzen-Vergleich eines allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen oder Ziviltechnikers für das Fachgebiet Wärmetechnik 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 Nutzungsobjektes mit Vorrichtungen im Sinne des Abs. 1 zu dulden.

Maßnahmen zur sparsameren Nutzung von Energie

§ 7. (1) Gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen sind in allen Teilen der 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 Energieverbrauches gelegene und nach einem Kosten-Nutzen-Vergleich wirtschaftliche Arbeiten sind wie Erhaltungsarbeiten zu behandeln.

Prüfpflichten

§ 8. 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 Abs. 1 gegeben sind.

Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten

§ 9. Wird von der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage Wärme sowohl für Heizung als auch für Warmwasser bereitgestellt, so sind die Kosten von Heizung und Warmwasser vom Wärmeabgeber zu trennen und zwar:

1. durch Erfassung (Messung) durch dem Stand der Technik entsprechende Vorrichtungen oder
2. durch Ermittlung durch dem Stand der Technik entsprechende Verfahren, sofern die Erfassung nach Z. 1 ganz oder teilweise nicht möglich ist, oder
3. in einem Verhältnis von mindestens 60 vH zu 40 vH und höchstens 80 vH zu 20 vH für die Anteile der Heizung und des Warmwassers, sofern auch die Ermittlung nach Z. 2 nicht möglich ist.

Verbrauchsabhängige Anteile an den gesamten Heiz- und Warmwasserkosten

§ 10. Von 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.

Ermittlung der Verbrauchsanteile

§ 11. (1) Der Wärmeabgeber hat die Verbrauchsanteile auf der Grundlage des Ergebnisses der Erfassung (Messung) durch geeignete Vorrichtungen und Verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen, zu ermitteln.

(2) 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 der Nutzungsobjekte, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 25 vH nicht übersteigen.

Verteilung der nicht verbrauchsabhängigen Anteile an den Heiz- und Warmwasserkosten

§ 12. Die nicht verbrauchsabhängig zu verteilenden Energiekosten und die sonstigen Kosten des Betriebes sind nach dem Verhältnis der beheizbaren Nutzfläche der mit Wärme - sei es Heizung oder Warmwasser - versorgten Nutzungsobjekte zu verteilen.

Zulässige Vereinbarungen, ergänzende Regelungen und gerichtliche Neufestsetzung

§ 13. (1) Durch Vereinbarungen zwischen dem Wärmeabgeber und allen Wärmeabnehmern kann festgelegt werden:

1. die Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten nach § 9 Z. 3,
2. die Verbrauchsanteile innerhalb der Grenzen der nach § 10 genannten Hundertsätze und
3. die Verteilung des nicht verbrauchsabhängigen Anteiles 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.

(3) Mangels einer entsprechenden Vereinbarung haben

1. die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten in einem Verhältnis von 70 vH zu 30 vH und
2. die Verteilung des verbrauchsabhängigen und des nicht verbrauchsabhängigen Anteils an den Heiz- und Warmwasserkosten in einem Verhältnis von 65 vH zu 35 vH zu erfolgen.

(4) Ändern sich nach Abschluß einer Vereinbarung im Sinn des Abs. 1 - jedoch ohne Veränderung der beheizbaren Nutzflächen - die objektiven Nutzungsmöglichkeiten der Wärmeabnehmer wesentlich und kann diese Änderung bei der Kostenverteilung durch eine Neufestsetzung des Verhältnisses zwischen den nach Verbrauchsanteilen und den nach beheizbarer Nutzfläche zu tragenden Energiekosten berücksichtigt werden, so hat das Gericht auf Antrag dieses Verhältnis entsprechend der eingetretenen Änderung, jedoch innerhalb des nach Abs. 3 vorgegebenen Rahmens, neu festzusetzen.

Wechsel des Wärmeabnehmers oder Wärmeabgebers

§ 14. (1) Durch den Wechsel eines Wärmeabnehmers oder Wärmeabgebers wird der Verteilungsschlüssel (§§ 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 22.

Anmerkung des Verteilungsschlüssels im Grundbuch

§ 15. Verteilungsschlüssel (§§ 9 bis 13) sind bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst auf Antrag, im Grundbuch anzumerken.

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 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 schriftlich Rechnung zu legen, jeden Wärmeabnehmer nach § 18 zu informieren und Einsicht in die Belege zu gewähren.

(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

§ 18. (1) Jedem Wärmeabnehmer ist eine Information zu übersenden, die zu enthalten hat:

1. den Beginn und das Ende der Abrechnungsperiode,
2. die für das gesamte Gebäude (wirtschaftliche Einheit) zu verrechnenden Heiz- und Warmwasserkosten summenmäßig, getrennt nach Energiekosten und sonstigen Kosten des Betriebes,
3. die beheizbare Gesamtnutzfläche des Gebäudes (wirtschaftliche Einheit),
4. die Summe aller ermittelten Verbrauchsanteile - sei es für Heizung oder Warmwasser -,
5. die beheizbare Nutzfläche des jeweiligen Nutzungsobjektes,
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 Belegsammlung Einsicht genommen werden kann,

und

12. einen ausdrücklichen Hinweis auf die Folgen der Abrechnung (§§ 21 bis 23).

(2) Einem Wärmeabnehmer, der sein Benützungsrecht am Nutzungsobjekt nicht selbst ausübt und dem Wärmeabgeber einen

inländischen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt oder einen Zustellbevollmächtigten 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 ordentliche Rechnungslegung ihm gegenüber die Zusendung der Information über die Abrechnung an die Anschrift des Nutzungsobjektes.

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) eindeutig zugeordnet werden können.

(2) Der Belegsammlung ist eine Liste der gesamten Vorauszahlungen und aller Heiz- und Warmwasserkosten voranzustellen.

(3) Die Belegsammlung ist beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle zur Einsicht durch die Wärmeabnehmer aufzulegen. Mit der Übersendung der Information über die Abrechnung ist jeder Wärmeabnehmer davon zu verständigen, in welchem Zeitraum er dort in die Belegsammlung Einsicht nehmen kann. Der Zeitraum für die Belegeinsicht muß mindestens vier Wochen betragen. Für die Rechtzeitigkeit der Rechnungslegung ist der Beginn der Auflagefrist maßgeblich. Auf Verlangen eines Wärmeabnehmers sind von den Belegen und der Gesamtaufstellung auf seine Kosten Abschriften oder Ablichtungen für ihn anzufertigen.

Durchsetzung der Abrechnung

§ 20. Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt (§§ 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.

Folgen der Abrechnung

§ 21. (1) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß zugunsten des Wärmeabnehmers, so hat der Wärmeabgeber den Überschußbetrag binnen zweier Monate zurückzuerstatten. Diese Frist beginnt spätestens mit dem Zeitpunkt, zu dem die Abrechnung hätte gelegt werden müssen.

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

(3) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Wärmeabnehmers, so hat ihn der Wärmeabnehmer binnen zweier Monate nachzuzahlen.

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

Folgen bei Wechsel eines Wärmeabnehmers

§ 22. (1) Fehlbeträge, die sich aus der Abrechnung ergeben, sind von demjenigen nachzuzahlen, in dessen Nutzungszeitraum der jeweilige Fehlbetrag angefallen ist. Mit ihm haftet im Fall eines Wärmeabnehmerwechsels während der Abrechnungsperiode derjenige, der zum Zeitpunkt der Rechnungslegung Wärmeabnehmer ist, für die Nachzahlung des Fehlbetrages zur ungeteilten Hand. Überschüsse kann nur derjenige zurückfordern, in dessen Nutzungszeitraum der jeweilige Überschuß angefallen ist. Ein Wärmeabnehmerwechsel ist mangels Zwischenermittlung nur nach monatlichen Anteilen und nur insoweit zu berücksichtigen, als der Wärmeabnehmerwechsel während der der Rechnungslegung unmittelbar vorangegangenen Abrechnungsperiode eingetreten ist.

(2) 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 ordentliche Rechnungslegung ihm gegenüber die Zusendung der Information der Abrechnung an die Anschrift des Nutzungsobjekts.

Genehmigung der Abrechnung

§ 23. Soweit ein Wärmeabnehmer gegen die ordnungsgemäß und vollständig 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

§ 24. (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 Verbrauches für Wärme - sei es Heizung oder Warmwasser - als Voraussetzung der verbrauchsabhängigen Aufteilung (§ 5 Abs. 1);
2. Bestimmung der verbrauchsunabhängigen Aufteilung der Energiekosten infolge Untauglichkeit der Messung (§ 5 Abs. 2);
3. Durchsetzung des Anspruchs auf Ausstattung mit Vorrichtungen zur Feststellung der Verbrauchsanteile (§ 6 Abs. 1 und 2) und der dazu erforderlichen Duldungspflichten;
4. Erhaltung, Wartung und Betrieb der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage (§ 7 Abs. 1);
5. Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten (§ 9);
6. Neufestsetzung des Verhältnisses zwischen den nach Verbrauchsanteilen und den nach beheizbarer Nutzfläche zu tragenden Energiekosten (§ 13 Abs. 4);
7. Legung der Abrechnung (§§ 17 und 20);

8. Neufestsetzung der vor dem 1. Oktober 1992 angewendeten Aufteilungsschlüssel (§ 25 Abs. 4).

(2) In den in Abs. 1 genannten Angelegenheiten entscheidet das Gericht im Verfahren außer Streitsachen. § 37 Abs. 3 und 4 und §§ 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 auf die Abrechnung besonders ausgerichtete Unternehmen (§ 8) von Amts wegen beizuziehen.

V. Abschnitt
Schluß- und Übergangsbestimmungen

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

(2) Der für die letzte Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vor dem 1. Oktober 1992 angewendete Verteilungsschlüssel bleibt, von den in Abs. 3 bis 6 angeführten Abweichungen abgesehen, auch nach dem 30. September 1992 für die Verteilung der Energiekosten weiter maßgebend, soweit er sich auf das Verhältnis zwischen den nach Verbrauchsanteilen einerseits und den nach Nutzfläche, Nutzwert oder ähnlichen Gesichtspunkten andererseits zu tragenden Energiekosten bezieht; gerichtliche Entscheidungen über dieses Verhältnis werden aber hievon nicht berührt.

(3) Abweichend von der Regelung des Abs. 2 ist jedoch ab der ersten Abrechnung nach dem 30. September 1992 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 der bei der letzten Abrechnung vor dem 1. Oktober 1992 angewendete Aufteilungsschlüssel den in den §§ 9 bis 13 genannten Hundertsätzen nicht, so hat das Gericht mangels

einstimmiger Anpassung der Aufteilungsschlüssel auf Antrag auszusprechen, daß nach § 13 Abs. 3 aufzuteilen ist.

(5) § 5 Abs. 2 und 3 sowie § 13 Abs. 4 gelten auch dann, wenn der Schlüssel für die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten nur 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. Z 1 zweiter Halbsatz des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 oder des § 24 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes, so gelten - mit Wirkung ab 1. Jänner 1994 - die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nur dann, wenn alle Wärmeabnehmer mit dem Wärmeabgeber dies schriftlich vereinbaren.

(7) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz betraut.

V O R B L A T T

1. Problem

Mit dem Erkenntnis vom 9.10.1991, 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 26.11.1991, 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.

2. 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 Wärmekostenaufteilungsgesetz einheitliche Regelungen für diesen Bereich geschaffen werden, die dem verfassungsgesetzlich normierten Gleichheitsgrundsatz und dem Sachlichkeitsgebot entsprechen. Überdies soll durch das in Aussicht genommene Gesetz ein ins Gewicht fallender Beitrag zur Einsparung von Energie geleistet werden.

3. 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.

4. Kosten

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

5. EG-Konformität

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

E R L Ä U T E R U N G E N

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. 15a B-VG** über die Einsparung von Energie geschlossen (BGBl.Nr. 351/1980), die neben Bestimmungen über energiesparende Maßnahmen zum Beispiel 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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und dem Wohnungseigentumsgesetz 1975, geregelt. Nach diesen Vorschriften sind unter der Voraussetzung, daß der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers 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 9.10.1991, G 43/91-9, hat der **Verfassungsgerichtshof** die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz enthaltene Norm über diese verbrauchsabhängige Heizkostenaufteilung (§ 14 Abs. 1 zweiter Satz WGG) **als verfassungswidrig aufgehoben** und ausgesprochen, daß die Aufhebung mit Ablauf des 30.9.1992 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 Tatbe-

stand 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 26.11.1991, 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 eine 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 Wärmekostenaufteilungsgesetzes. 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 einwandfreie, den zeitlichen Notwendigkeiten, dem vorgesehenen Geltungsumfang und den Regelungszwecken am besten entsprechende Vorgangsweise die Schaffung eines eigenständigen Wärmekostenaufteilungsgesetzes (Heizkostenabrechnungsgesetz) gewählt.

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 mehr als drei Nutzungsobjekte 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.

c) Im vorgeschlagenen Gesetz werden nicht nur Anordnungen über die Aufteilung der beim Betrieb der zentralen 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). 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 besondere Vor-

richtungen (Meßgeräte) 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 Ventilen) 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). Nur für den Fall, daß ein einstimmiger Beschluß der Wärmeabnehmer über dieses Verhältnis nicht zustandekommt, 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 verbrauchsunabhängig 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 hievon abweichenden 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 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 Verteilungsgerechtigkeit" nicht zu erzielen ist, daß aber für eine verbrauchsabhängige Kostenaufteilung eine zumindest der Dimension nach zutreffende Verbrauchserfassung - gewissermaßen eine "relative Verteilungsgerechtigkeit" - 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. 2 können 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 § 22 Abs. 1 vierter 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.

5. Kosten

Das Gesetzesvorhaben wird für den Bund zu keinem 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 Wärmekostenaufteilung bedeutsamen **Begriffe umschrieben.**

Zur Begriffsbestimmung des **"Wärmeabgebers"** (§ 2 Z 2) ist festzuhalten, daß dem Verwalter nach § 14 Abs. 1 Z 5, § 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 3 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).

Die Definition der **"Nutzungsobjekte"** im § 2 Z 4 knüpft an den Inhalt des § 1 Abs. 1 WEG 1975 an. 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.

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 6). 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 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 10 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 von **"Stand der Technik"** im § 2 Z 11 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, und aus § 2 Abs. 8 des Abfallwirtschaftsgesetzes, BGBl.Nr. 325/1990, 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. Dabei ist allerdings die sich aus § 2 Z 1 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 Nutzungsobjekte umfassenden Gebäude bilden. Zum Geltungsbereich sei überdies auf die Ausführungen zu Punkt 3b) im Allgemeinen Teil verwiesen.

Zum Verständnis des § 3 sind aber auch die im § 2 gegebenen Begriffsbestimmungen von besonderer Bedeutung. Eine Legaldefinition des im § 3 Z 2 vorkommenden Begriffs der **"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. Die im § 3 Z 3 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 Z 3). 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 Z 3 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 wird den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes **Vorrang** gegenüber anderen bundesgesetzlichen oder vertraglichen Regelungen, die die Aufteilung und Abrechnung der Wärmekosten 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 Wärmekosten betroffen sind - im Mietrecht und im Wohnungseigentumsrecht, also für § 24 Abs. 1 MRG und für § 19 Abs. 1 Z 1 WEG 1975. Eine formelle Anpassung dieser Regelungen an das Heizkostenabrechnungsgesetz soll sodann im Zug der Wohnrechtsreform vorgenommen werden.

Zum II. Abschnitt

Zu § 5:

Im § 5 findet sich die Regelung der Aufteilung der Wärmekosten und damit eines der Kernstücke des Gesetzes. Zunächst wird im **Abs. 1** für den Fall, daß die Verbrauchsanteile durch besondere Verfahren ermittelt werden können, die **verbrauchsabhängige Aufteilung der Energiekosten** angeordnet. Dazu sei vorerst auf die Ausführungen zu Punkt 4a) im Allgemeinen Teil verwiesen. Wie sich aus der Bestimmung über den Geltungsbereich des gesamten Gesetzes, insbesondere aus § 3 Z 3, 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 **Energiekosten;** dazu gehören nach § 2 Z 8 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 "Energiekosten" 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 verbrauchsunabhängig, 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 **die Wärmeabgabe 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. Wenn aber die Wärmeabgabe nicht einmal überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflußbar ist, muß der Erfassung der Wärmeabgabe 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 der Wärmeabgabe 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 die Wärmeabgabe im gesamten Gebäude nicht überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflußt 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 zur Gänze im Verhältnis der beheizbaren Nutzflächen aufzuteilen sind; ein solcher Antrag kann von jedem Wärmeabnehmer und vom Wärmeabgeber gestellt werden (§ 24 Abs. 3). Ein Fall einer solchen Untauglichkeit wird im § 5 **Abs. 3** angeführt; dazu sei auf die Ausführungen zu Punkt 4a) im Allgemeinen Teil sowie auf die vorstehenden Darlegungen zum § 5 Abs. 1 verwiesen. § 5 stellt auf die Beeinflußbarkeit der Wärmeabgabe **im gesamten Gebäude** ab; der in dieser Bestimmung geregelte Fall liegt daher nicht vor, wenn zwar beispielsweise die Wärmeabgabe in einem Nutzungsobjekt nur zu 10 % beeinflußt werden kann, aber bei Betrachtung des gesamten Gebäudes sich eine Beeinflußbarkeit der Wärmeabgabe von mehr als 50 % ergibt. Die äußerst geringe Möglichkeit zur Beeinflussung der Wärmeabgabe in einem einzelnen Nutzungsobjekt kann jedoch als anderer Anwendungsfall einer Untauglichkeit zur zumindest näherungsweisen Ermittlung der Verbrauchsanteile dem § 5 Abs. 2 subsumiert werden.

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 3c) im Allgemeinen Teil sowie zu § 3 Z 3 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 statutiert 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 Begehren 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.

Zu § 7:

Dazu wird zunächst auf die Ausführungen zu Punkt 3c) 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 sind den jeweiligen Wohnrechtsmaterien (MRG, WGG, WEG 1975) zu entnehmen.

Die im § 7 **Abs. 2** enthaltene Anordnung, wonach bestimmte energiesparende Veränderungen als der Erhaltung dienender Instandsetzungsaufwand gelten, ist besonders für die steuerrechtliche Behandlung der dafür aufgewendeten Kosten von Bedeutung.

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 Auswertung 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 Ö-Norm M 5930 beachtet werden. Als Änderungen sind nur jene Geschehnisse anzusehen, die sich gravierend auf die Ermittlung der Verbrauchsanteile auswirken,

wie zB Um- oder Zubauten (etwa eine Aufstockung des Gebäudes oder ein Dachbodenausbau) oder eine grundsätzliche Umstellung der Betriebsweise der Heizung. Umgekehrt wird etwa auf den bloßen Austausch von Heizkörpern (zB Stahlblechheizkörper gegen Aluminiumrippenheizkörper) oder auf das Anbringen einer wärmedämmenden Wandverkleidung in einem Nutzungsobjekt nicht Bedacht zu nehmen sein.

Zu § 9:

Die Anordnung des § 9 lehnt sich an den Entwurf der Ö-Norm 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.

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 subsidiär vorgesehene Verhältnis von 65 % nach Verbrauchsanteilen und 35 % nach beheizbarer Nutzfläche** aufzuteilenden Energiekosten anzuwenden wäre.

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.

Abs. 2 ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen die Ermittlung der Verbrauchsanteile für höchstens ein Viertel der beheizbaren Nutzfläche des Gebäudes durch eine Hochrechnung.

Zu § 12:

Zu dieser Bestimmung sei auf die Ausführungen zu § 5 Abs. 2 hingewiesen.

Zu § 13:

Die §§ 9 und 10 geben Bandbreiten vor, innerhalb derer die Vertragspartner einstimmig Anteilsregelungen treffen können. 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 zustandekommen können, weitgehend vermieden werden.

Im § 13 **Abs. 4** wird die Möglichkeit vorgesehen, bei einer wesentlichen Veränderung der objektiven Nutzungsmöglichkeiten das gem. Abs. 1 einstimmig festgelegte Verhältnis **durch das Gericht** entsprechend dieser Änderung neu festsetzen zu lassen. Diese **Neufestsetzung** kann aber nur an eine Änderung der Verhältnisse, wie sie einer **früher geschlossenen Vereinbarung** zugrunde gelegen waren, anknüpfen und steht daher nicht etwa zu einer Verschiebung gegenüber den subsidiären gesetzlichen Verhältnisschlüsseln gemäß Abs. 3 zu Gebote. § 13 Abs. 4 bietet daher keine Grundlage, bei Nichtzustandekommen einer einstimmigen Beschlußfassung über diese Verhältnisse durch das Gericht eine andere Quotierung als die in Abs. 3 vorgesehene zu erwirken, weil eben Voraussetzung für eine Antragstellung nach Abs. 4 der Abschluß einer Vereinbarung über den Prozentschlüssel ist.

Die weitere Voraussetzung eines Antrags nach Abs. 4 ist eine **wesentliche**, nicht in einer Veränderung der beheizbaren Nutzfläche bestehende **Änderung der objektiven Nutzungsmöglichkeiten**, die durch eine Neufestsetzung des Verhältnisses zwischen Verbrauchsbetrag und Sockelbetrag berücksichtigt werden kann. Daraus ergeben sich mehrfache Abgrenzungen. Zum einen bedeutet dies, daß bloß im subjektiven Bereich der einzelnen Wärmeabnehmer gelegene Modifikationen, wie etwa eine Änderung des Heizverhaltens oder eine veränderte Verwendung des Nutzungsobjekts durch den Wärmeabnehmer, keine Grundlage für einen Antrag nach Abs. 4 bilden. Dazu muß eben eine wesentliche Änderung der objektiven Nutzungsmöglichkeiten vorliegen, die zum anderen **nicht auch bei gleichbleibendem Verhältnis** zwischen Verbrauchsbetrag und Sockelbetrag hinreichend **berücksichtigt werden könnte**. Ein besonders deutliches Beispiel für eine Veränderung der objektiven Nutzungsmöglichkeit, die auch ohne Quotenverschiebung zur Genüge berücksichtigt wird, ist eine Veränderung der beheizbaren Nutzfläche etwa zwischen den einzelnen Nutzungsobjekten. Einerseits wirkt sich die geänderte Nutzfläche unmittelbar auf die Kostenaufteilung beim Sockelbetrag aus, andererseits wird mit der Nutzflächenverschiebung auch eine im wesentlichen entsprechende Modifikation in der Zuordnung der Verbrauchsanteile verbunden sein, die dann über die Aufteilung des Verbrauchsbetrags zum Tragen kommt. Um aber allfälligen Fehldeutungen hinsichtlich einer solchen Konstellation mit Sicherheit vorzubeugen, wurde in der Formulierung des Abs. 4 (in der Parenthese) zusätzlich zum Ausdruck gebracht, daß eine **Veränderung der beheizbaren Nutzfläche keinesfalls** eine **Neufestsetzung** des Verhältnisses zwischen Verbrauchsbetrag und Sockelbetrag begründen kann. Überdies muß die Änderung der objektiven Nutzungsmöglichkeiten wesentlich sein, und schließlich muß es sich um solche Änderungen handeln, die **Auswirkungen auf die Beheizung** und damit auf die auf die einzelnen Nutzungsobjekte entfallenden Wärmekosten zeitigen. Beispiele dafür wären etwa Änderungen der Wärmeisolierung des Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes, Änderungen der Wärmeisolierung der Heizungsrohre, Änderungen in der Art der Wärmeversorgung (zB die Einleitung von Fernwärme) oder Änderungen der Heizungsregelung (zB der Vorlauftemperatur).

Zur Stellung eines Antrags nach Abs. 4 sind nach § 24 Abs. 3 jeder einzelne Wärmeabnehmer sowie der Wärmeabgeber legitimiert. Die Neufestsetzung muß **"entsprechend"** sein, sie muß also die früher bei der einstimmigen Festlegung der Quote zugrunde gelegten Relationen beachten und darf nur in einer Anpassung dieser Quote an die neuen Verhältnisse bestehen. Sie muß sich schließlich innerhalb des im § 10 vorgegebenen Rahmens bewegen; der nach Verbrauchsanteilen zu tragende Prozentsatz der Kosten darf daher nicht unter 55 % und nicht über 75 % liegen.

Zu § 14:

§ 14 stellt die Kontinuität der Wärmekostenaufteilung im Fall des Wechsels eines **Wärmeabgebers und 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 Anmerkung** 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 Abrechungsperiode. 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.

Zu § 17:

Die §§ 17 bis 23 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 § 23 präkludiert wird.

§ 17 enthält die grundsätzliche Verpflichtung zur Abrechnung der Wärmekosten, der Information und 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 angewendete** 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.

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.

Zu § 20:

Schon die bisherigen Regelungen über die Abrechnung im Mietrechtsgesetz und im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 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 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. 1** 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. 3** 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. 4** kann eine solche Nachforderung nur innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Abrechnungsperiode geltend gemacht werden.

Im § 21 **Abs. 2** 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 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; im Fall einer Zahlungspflicht haftet solidarisch mit ihm derjenige, der zum Zeitpunkt der Rechnungslegung Wärmeabnehmer 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 oder durch eine Hochrechnung (Schätzung) möglich ist. Mangels Zwischenermittlung ist nur eine Abgrenzung nach monatlichen Anteilen vorzunehmen (§ 22 **Abs. 1**).

Im § 22 **Abs. 2** 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 § 23:

Im § 23 wird die **Genehmigung der Abrechnung** für den Fall fingiert, daß der Wärmeabnehmer gegen die ordnungsgemäß und vollständig gelegte Abrechnung nicht innerhalb von sechs Monaten schriftlich begründete Einwendungen erhebt. Die Genehmigungsfolge knüpft also unter anderem an eine **ordnungsgemäß** gelegte Abrechnung an; dies bedeutet nicht nur eine inhaltliche, sondern auch eine zeitliche Anforderung an die Rechnungslegung. Nur eine auch **rechtzeitig** gelegte Abrechnung kann die Genehmigungswirkung herbeiführen.

Die Genehmigungsfiktion 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 § 24:

Im § 24 **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 § 24 **Abs. 2** wird normiert, daß diese Angelegenheiten im Verfahren außer Streitsachen zu erledigen sind, und auf die außerstreitigen Verfahrensbestimmungen des Mietrechtsgesetzes verwiesen. § 24 **Abs. 3** trifft eine ergänzende Anordnung über die Legitimation zur Stellung von Anträgen nach diesem Bundesgesetz.

Zum V. Abschnitt

Zu § 25

Entsprechend dem Zeitpunkt der Wirksamkeit der Aufhebung des § 14 Abs. 1 zweiter Satz des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (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. Für den Sockelbetrag sieht die Regelung des **Abs. 3** allerdings eine **einheitliche** Berechnung nach der **beheizbaren Nutzfläche** vor. Wenn das dem letzten Aufteilungsschlüssel zugrunde gelegte prozentuelle Verhältnis zwischen Verbrauchsbetrag und Sockelbetrag außerhalb des mit diesem Gesetz dafür vorgesehenen Rahmens (55 % bis 75 % für den Verbrauchsbetrag) liegt, kann nach **Abs. 4** eine gerichtliche Entscheidung erwirkt werden, in der ausgesprochen wird, daß die im § 13 Abs. 3 Z 1 und 2 Heizkostenabrechnungsgesetz 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.