



**REPUBLIK ÖSTERREICH**  
BUNDESMINISTERIUM  
FÜR WIRTSCHAFTLICHE ANGELEGENHEITEN

Geschäftszahl 50.111/13-X/C/12/98

A-1011 Wien, Stubenring 1  
DVR 0037257  
Telex 111145 regeb a  
Telefax (01) 714 27 22  
Telefon (01) 711 00 Durchwahl  
Name/Tel.-Klappe des Sachbearbeiters:

MR Dr. Sefelin/5980

An die  
Parlamentsdirektion

Parlament  
1017 Wien

Bitte in der Antwort die  
Geschäftszahl dieses  
Schreibens anführen.

Betreff: Heizkostenabrechnungsgesetz;  
Entwurf einer Novelle; Begutachtung;

Gesetzentwurf	
7:	18 - GE/1998
Datum 19.2.1998	
Verteilt 20.2.98	

*Dr. Rabl*

Aufgrund des telefonischen Ersuchens vom 18. Februar 1998 werden anbei 25 Exemplare des Entwurfes eines Bundesgesetzes, mit dem das Heizkostenabrechnungsgesetz geändert wird, samt Erläuterungen, übermittelt. Gleichzeitig wird mitgeteilt, daß das Ende der Begutachtungsfrist mit 13. März 1998 bestimmt wurde.

Für die verspätete Erledigung wird um Entschuldigung gebeten.

25 Beilagen

Wien, am 19. Februar 1998  
Für den Bundesminister:  
Dr. Sefelin

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:

**BMWA****GZ 50.111/7-X/C/12/97**

**Bundesgesetz, mit dem das Heizkostenabrechnungsgesetz  
geändert wird**

**Der Nationalrat hat beschlossen:**

**Das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl.Nr. 827/1992, zuletzt geändert durch das  
Bundesgesetz BGBl. I Nr. 140/1997, wird wie folgt geändert:**

**1. § 2 Z 4 lautet:**

**"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 Eigen-  
tümer oder Fruchtnießer des Gebäudes ableitet, oder**

**c) als Wohnungseigentümer**

**nutzt; solange jemand von der Nutzung einer Räumlichkeit, die der allgemeinen  
Benützung dient oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung  
entgegensteht, ausgeschlossen ist, ist er in Bezug auf diese Räumlichkeit nicht  
Wärmeabnehmer;"**

**2. Nach § 25 Abs. 4 wird folgender Abs. 4a eingefügt:**

**"(4a) Nimmt ein Wärmeabnehmer nachträglich eine Zusatzheizung in Betrieb und  
wird dadurch die Tauglichkeit der Erfassung (Messung) des Wärmeverbrauchs durch die  
hiefür bestehenden Vorrichtungen beeinträchtigt, so berechtigt dies keinen Wärme-  
abnehmer dazu, deswegen einen Antrag gemäß Abs. 1 Z 3 oder 4 zu stellen  
oder Einwendungen gemäß § 24 zu erheben."**

**3. Nach § 29 Abs. 1a wird folgender Abs. 1b eingefügt:**

**"(1b) § 2 Z 4 und § 25 Abs. 4a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr...../1998  
treten mit ..... 1998 in Kraft."**

**4. Dem § 29 wird folgender Abs. 10 angefügt:**

**"(10) Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bundesgesetzes BGBl.I Nr...../1998 anhängige Verfahren gemäß § 25 Abs. 1 Z 3 oder 4 oder betreffend Einwendungen gemäß § 24 sind nach den bis dahin in Geltung gestandenen Bestimmungen durchzuführen."**

GZ 50.111/7-X/C/12/97

## ERLÄUTERUNGEN

### Allgemeiner Teil

#### 1. Problem:

Die in dem vorgesehenen Entwurf enthaltenen Regelungen, die – auf den ersten Blick scheinbar nicht unmittelbar miteinander zusammenhängende – Problemstellungen behandeln, können unter den Oberbegriff "Nachträgliche Beeinflussung der Aufteilung von Heizkosten" subsumiert werden, und zwar einerseits jene durch den Einbau von zusätzlichen Heizungen und andererseits jene durch die Entfernung von Heizkörpern in Gemeinschaftsräumlichkeiten aufgrund entsprechender vertraglicher Vereinbarung. Bei beiden Konstellationen kann es zu unerwünschten – dem Geist des Heizkostenabrechnungsgesetzes widersprechenden – Ergebnissen kommen.

- a) Zur Erfassung der individuellen Verbrauchsanteile an den Heizungs- und Warmwasserkosten wurden und werden – vielfach aus Kostengründen – zumeist Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip, welche an jedem Heizkörper montiert werden, installiert.

Bei nachträglichen Änderungen am Heizsystem, insbesondere durch den Einbau von Fußbodenheizungen oder Kachelöfen in einzelnen Nutzungsobjekten, stellt sich das Problem, daß in diesen Fällen die Ergebnisse der Einzelverbrauchserfassung über Verdunstungsanzeiger oder elektronische Heizkostenverteiler nach dem Einfühlerprinzip durch den Einfluß der "Fremdwärmequellen" nicht mehr im gleichen Maß aussagekräftig sind wie vor Inbetriebnahme der Zusatzheizungen.

Vielfach wurden bei solchen Nutzungsobjekten mit einer nachträglich in Betrieb genommenen Zusatzheizung Kleinwärmezähler zur exakten Erfassung des tatsächlichen Verbrauchs eingebaut. Da durch den Einsatz von derartigen Kleinwärmezählern der Meßpunkt der Verbrauchsermittlung unmittelbar vor die hiemit ausgestatteten Nutzungsobjekte verschoben wird, ergeben sich Probleme bei der Frage, wie die Leitungsverluste, die im Leitungsbereich zwischen dem bisherigen Wärmezähler (Messung

der gesamten Wärmemenge für die wirtschaftliche Einheit) und dem Meßpunkt vor dem nunmehr mit einem Kleinwärmezähler ausgestatteten Nutzungsobjekt entstehen, anteilig dem betroffenen Wärmeabnehmer korrekt in Rechnung zu stellen sind.

Derzeit wird in solchen Fällen von "Mischmeßsystemen" häufig ein auf Erfahrungswerten beruhender Zuschlag von etwa 15% des Gesamtverbrauchs bei den mit Kleinwärmezählern ausgestatteten Nutzungsobjekten aufgeschlagen, was jedoch zu Auffassungsunterschieden zwischen dem Wärmeabgeber und den Wärmeabnehmern und in weiterer Folge zu Bestreitungen der Richtigkeit von Heizkostenabrechnungen führen kann.

Eine völlige Umrüstung aller Nutzungsobjekte durch Installierung z.B. von Kleinwärmezählern scheidet alleine schon aus Kostengründen aus und ist bei einer Interessensabwägung nach ho. Ansicht den Wärmeabnehmern, die keine Zusatzheizungen betreiben, nicht zumutbar.

Bei weiterer Zunahme der Fälle von Zusatzheizungen bzw. von "Mischmeßsystemen" wird das Problem, das letztendlich zur Erlassung des Heizkostenabrechnungsgesetzes führte, wieder auftreten, nämlich, daß die Aussagekraft der zur Feststellung des Individualverbrauchs eingesetzten Geräte eingeschränkt ist.

Weiters besteht die Gefahr, daß die Wirtschaftlichkeit der Gesamtanlage durch den Einbau von Zusatzheizungen beeinträchtigt wird; einerseits sinkt die bezogene Energiemenge planwidrig ab, andererseits kann die gemeinsame WärmeverSORGungsanlage nicht reduziert werden, da auch den Wärmeabnehmern mit einer Zusatzheizung die Möglichkeit der Inanspruchnahme der vollen Heizleistung gewahrt bleiben muß.

In weiterer Folge kann bei derartigen Konstellationen nach derzeitiger Rechtslage der Fall einer festgestellten Untauglichkeit der Erfassung des Wärmeverbrauchs gemäß § 5 Abs. 3 HeizKG eintreten, der zu einer verbrauchsunabhängigen Heizkostenabrechnung (ausschließlich nach der beheizbaren Wohnnutzfläche) führen würde.

- b) Im Februar 1997 sprach das Landesgericht Innsbruck in einer Entscheidung zum HeizKG aus, daß die Heizkosten eines Trockenraumes einer mit gemeinsamer

Wärmeversorgungsanlage ausgestatteten Wohnhausanlage, die aus mehreren Wohnblocks mit mehreren Trockenräumen besteht, auch dann auf alle Wärmeabnehmer der gesamten wirtschaftlichen Einheit aufzuteilen sind, wenn nachweislich beim Trockenraum eines Wohnblocks durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer jenes Blocks festgelegt wurde, diesen Raum nicht zu beheizen und deshalb sämtliche Heizkörper darin abzumontieren.

Diese unter Berufung auf § 19 WEG ergangene Entscheidung steht mit der dem HeizKG zugrundeliegenden Intention, die Heizkosten überwiegend aufgrund des festgestellten Individualverbrauchs abzurechnen, in einem Spannungsverhältnis.

## 2. Kompetenzgrundlage:

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 "Zivilrechtswesen" nach Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG. Die im vorliegenden Entwurf vorgeschlagenen Vorschriften sind somit Bundessache in Gesetzgebung und Vollziehung.

## 3. Regelungstechnik und Regelungsumfang:

Bei der Vorbereitung des Entwurfs wurde auch die Schaffung detaillierter Regelungen über die Zulässigkeit von Zusatzheizungen und die Voraussetzungen hiefür überlegt. Angesichts der im Vorbegutachtungsverfahren eingelangten äußerst divergierenden Stellungnahmen und der Gefahr, daß eine kasuistische Regelung nicht allen in der Praxis möglichen Konstellationen gerecht wird, wurde jedoch einer einfachen verfahrensrechtlichen Vorschrift der Vorzug gegeben.

Diese Lösung entspricht auch dem Prinzip der Kontinuität, das ein essentieller Grundsatz des Heizkostenabrechnungsgesetzes ist (siehe z.B. die Übergangsbestimmungen des § 29); es soll das Vertrauen der Wärmeabnehmer in die bisherige – in der Praxis bewährte – Wärmeaufteilung geschützt und dem einzelnen die Möglichkeit genommen werden, durch

**Einbau einer Zusatzheizung die eingelegte Aufteilung aufgrund der bestehenden Geräte "über den Haufen zu werfen".**

**4. Hauptgesichtspunkte des Entwurfs:**

- a) Die vorgesehene Regelung des § 25 Abs. 4a bezieht sich nur auf den nachträglichen Einbau von Zusatzheizungen. Die beabsichtigte Installierung von Zusatzheizungen in der Planungs- oder Bauphase erscheint nicht regelungsbedürftig, da § 5 Abs. 1 HeizKG die Ermittelbarkeit der (tatsächlichen) Verbrauchsanteile für die Anwendung des Gesetzes voraussetzt und diese etwa durch den Einsatz von elektronischen Heizkostenverteilern nach dem Zweifühlerprinzip zu gewährleisten ist. Eine taugliche Ermittlung kann in der Planungs- und Bauphase durch entsprechende einheitliche Geräteausstattung sichergestellt werden. Der Umfang der einheitlichen Ausstattung kann allerdings durch die Schaffung von Nutzergruppen (Abnehmergruppen) eingeschränkt werden; dies gilt auch für den nachträglichen Einbau von Zusatzheizungen.

Die Novelle geht somit davon aus, "aufteilungsverzerrende" Zusatzheizungen bzw. in deren Folge mögliche "Mischmeßsysteme" grundsätzlich zu vermeiden. In der Planungs- und Bauphase lässt sich – wie schon dargelegt – eine einheitliche Wärmemessung durch einheitliche Geräteausstattung in zumutbarer Weise sicherstellen. Bei nachträglichem Einbau sollen die übrigen Wärmeabnehmer nicht gezwungen werden, auf ein anderes Meßsystem umzusteigen.

Besteht ein Wärmeabnehmer auf der Installierung und der Inbetriebnahme einer Zusatzheizung, so soll dies nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz nicht explizit ausgeschlossen sein. Dieser Wärmeabnehmer hat jedoch die Heizkostenabrechnung aufgrund der bestehenden Erfassungsgeräte zu akzeptieren, auch wenn für sein Nutzungsobjekt, bedingt durch den Betrieb der Zusatzheizung, ein höherer Wärmebezug ausgewiesen wird, als ihm tatsächlich von der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage zugeführt wurde.

Unabhängig von der in § 25 Abs. 4a vorgesehenen Regelung besteht aber jederzeit die Möglichkeit, eine Vereinbarung aller Wärmeabnehmer und des Wärmeabgebers gemäß

**§ 13 HeizKG oder eine sonstige Vereinbarung abzuschließen, die der geänderten Situation entspricht.**

- b) Durch die neue Regelung im § 2 Z 4 wird die Tragung der Kosten der Beheizung sonstiger Räume im Sinne des § 2 Z 5 und 6 ausdrücklich auf jene Wärmeabnehmer beschränkt, die diese Räumlichkeiten auch tatsächlich benützen bzw. benützen können. Lediglich für den Fall, daß eine derartige Zuordnung nicht möglich ist, werden diese Kosten anteilig allen Wärmeabnehmern einer wirtschaftlichen Einheit zu verrechnen sein.

**5. Kosten:**

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

**6. EU-Konformität:**

Die in Aussicht genommene Novelle geht ebenso wie der übrige Regelungsinhalt des Heizkostenabrechnungsgesetzes mit den Intentionen der Europäischen Union konform, die in den Empfehlungen des Rates der vormaligen EWG vom 4. Mai 1976 über die rationelle Energienutzung bei Heizanlagen in bestehenden Gebäuden bzw. vom 25. Oktober 1977 betreffend Heizungsregulierung, Erzeugung von Warmbrauchwasser und Messung der Wärmemengen in Neubauten sowie in der Richtlinie 93/76/EWG des Rates vom 13. September 1993 zur Begrenzung der Kohlendioxidemissionen durch eine effizientere Energienutzung (SAVE) festgehalten sind.

**Zu den einzelnen Bestimmungen:**

**Zu § 2 Z 4:**

Diese Bestimmung soll klarstellen, wie in einer großen wirtschaftlichen Einheit, die z.B. aus mehreren Wohnblöcken mit jeweils eigenen "sonstigen Räumen" besteht, von denen nur einige tatsächlich beheizt sind, die Aufteilung der Wärmekosten für diese Räumlichkeiten zu erfolgen hat.

Die Heizungskosten sollen nur jenen Personen der wirtschaftlichen Einheit verrechnet werden können, die diese sonstigen Räume auch tatsächlich benützen oder zumindest hiezu berechtigt

waren (z.B. Verfügen über einen Schlüssel). Nur für den Fall, daß dies nicht ermittelbar ist, soll die Kostentragung durch alle Wärmeabnehmer der gesamten wirtschaftlichen Einheit erfolgen.

Diese Regelung ist deshalb erforderlich, da in der Praxis Vereinbarungen aller Wärmeabnehmer eines Wohnblocks vorkommen, in ihrem Wohnblock gelegene sonstige Räumlichkeiten nicht zu beheizen, für die gesamte wirtschaftliche Einheit jedoch keine Vereinbarung über die Tragung der Wärmekosten der anderen sonstigen Räume erzielt werden kann.

Die Formulierung im Ausschußbericht (815 d. B, 18. GP), wonach "Regelungsgegenstand des Heizkostenabrechnungsgesetzes die Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten ist, nicht jedoch die Tragung dieser Kosten", zielt darauf ab, zwischen der Verpflichtung zur Tragung der Energiekosten – die sich aus den jeweiligen Wohnrechts-gesetzen (z.B. WEG, MRG) ergibt – und der Aufteilung der nach diesen Gesetzen zu tragenden Heizkosten auf die einzelnen Wärmeabnehmer – welche nach den Grundsätzen des Heizkostenabrechnungsgesetz zu erfolgen hat – zu unterscheiden. Der Ausschußbericht kann nicht so verstanden werden, daß trotz Geltung des HeizKG die Kostentragung nach einem anderen Schlüssel zu erfolgen hat als dem, der sich nach dem HeizKG ergibt.

#### Zu § 25 Abs. 4a:

Unter Zusatzheizung ist eine Wärmequelle zu verstehen, die nicht Bestandteil einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage ist und die geeignet ist, die Tauglichkeit der Erfassung (Messung) des Wärmeverbrauchs durch die hiefür bestehenden Vorrichtungen zu beeinträchtigen. In der Regel werden die Probleme durch stationäre Zusatzheizungen entstehen. Da aber auch von einer mobilen Zusatzheizung ein "Verfälschungseffekt" ausgehen kann, wurde keine diesbezügliche Einschränkung vorgenommen.

Besteht ein Wärmeabnehmer auf der Installierung und der Inbetriebnahme einer Zusatzheizung, so soll ihm dies nach dieser Bestimmung nicht explizit untersagt sein. Dieser Wärmeabnehmer hat jedoch die Heizkostenabrechnung auch dann zu akzeptieren, wenn z.B. der Verdunstungsanzeiger einen höheren Wärmebezug ausweist, als er tatsächlich von der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage bezogen hat.