

## Abänderungsantrag

der Abgeordneten Mag. Becher,  
Genossinnen und Genossen

**zum Bericht des Ausschusses für Bauen und Wohnen (855 d. B.) über die Regierungsvorlage mit dem das Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenabrechnungsgesetz – HeizKG 1992) geändert wird (768 d. B.)**

eingebracht in der 105. Sitzung des Nationalrates am 19. Mai 2021 zu TOP 12

Der Nationalrat wolle in zweiter Lesung beschließen:

Der dem eingangs bezeichneten Ausschussbericht angeschlossene Gesetzesentwurf wird wie folgt geändert:

1. Nach § 2 Z 2 wird folgende **Z 2a eingefügt:**

„2a. Fernwärmeähnliche Wärmeversorgungsanlage:

Gemeinsame Wärmeversorgungsanlage in einem Gebäude (in einer wirtschaftlichen Einheit), von der mindestens auch eine andere wirtschaftliche Einheit mit Wärme versorgt wird;“

2. § 2 Z 8 lautet:

„8. Versorgungskosten:

die **angemessenen** Energiekosten sowie die **angemessenen** sonstigen Kosten des Betriebes; im Fall einer Wärme- oder Kälteversorgung nach § 4 Abs. 2 die Kosten der Wärme- oder Kälteversorgung auf Grund der behördlich festgesetzten Preise oder – mangels solcher – auf Grund der vertraglich in den Versorgungsverträgen vereinbarten **angemessenen** Preise (Arbeitspreis; Grund- und Messpreis);“

3. § 2 Z 9 lautet:

„9. Energiekosten

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

4. § 2 Z 10 lautet:

„10. sonstige Kosten des Betriebes

alle übrigen **angemessenen** 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 die Errichtung, die Finanzierung, die Erhaltung oder Verbesserung der gemeinsamen Versorgungsanlage zählen;“

5. § 3 Abs. 1 und 2 lauten:

„§ 3. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Aufteilung der Versorgungskosten in Gebäuden und wirtschaftlichen Einheiten mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die

1. durch eine gemeinsame Versorgungsanlage mit Wärme, Warmwasser oder Kälte versorgt werden und

2. mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile **oder zur Messung des Verbrauchs der Nutzungsobjekte** ausgestattet sind oder nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, nach anderen Rechtsvorschriften oder auf Grund vertraglicher Verpflichtungen auszustatten sind.

(2) Im Falle einer Wärme- oder Kälteversorgung nach § 4 Abs. 2 sind die §§ 16 bis **24b** mit der Maßgabe anzuwenden, dass

1. die gesamten Versorgungskosten nach den vertraglich in den Wärme- oder Kältelieferungsverträgen vereinbarten **angemessenen** 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 Wärme- oder Kälteversorgung sowie die Information über die Abrechnung (Abrechnungsübersicht) gemäß § 18 Abs. 1 beziehen.“

6. § 4 lautet:

„§ 4. (1) Sonstige bundesgesetzliche oder vertragliche Regelungen über die Verteilung der Versorgungskosten sind nur anzuwenden, soweit sie nicht mit diesem Bundesgesetz in Widerspruch stehen.

(2) Wird ein Gebäude (eine wirtschaftliche Einheit)

1. mit Wärme oder Kälte versorgt, die nicht im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt wird oder

2. durch eine **fernwärmähnliche Wärmeversorgungsanlage** mit Wärme versorgt, die von einem gewerbsmäßigen **Erzeuger** mit **schriftlicher** Zustimmung **aller** Abnehmer im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt **und auch an andere wirtschaftliche Einheiten abgegeben** wird,

richten sich die Erhaltungspflichten betreffend die gemeinsame Versorgungsanlage nach den vertraglichen Vereinbarungen in den Wärme- oder Kältelieferungsverträgen, **sofern solche Vereinbarungen nicht anderen gesetzlichen Bestimmungen widersprechen**. Liegen solche Vereinbarungen nicht vor, ist § 7 anzuwenden.

**(3) Die schriftliche Zustimmung iSd Abs. 2 Z 2 ist bereits vor Begründung des Nutzungsverhältnisses von den Abnehmern einzuholen. Diese Zustimmungserklärung darf ausschließlich die Zustimmung zur gewerbsmäßigen Erzeugung beinhalten und muss die finanziellen Folgen insbesondere durch Gegenüberstellung der verrechneten Energiekosten mit den marktkonformen Kosten des eingesetzten Energieträgers veranschaulichen.“**

7. § 5 Abs 1 lautet:

„§ 5. (1) Können **der Verbrauch oder** die Verbrauchsanteile durch Verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen, **gemessen oder** ermittelt werden und ist der Energieverbrauch – bezogen auf das Gebäude (wirtschaftliche Einheit) – überwiegend von den Abnehmern beeinflussbar, so sind die Energiekosten überwiegend nach **dem gemessenen Verbrauch oder** den Verbrauchsanteilen aufzuteilen. „,

8. § 5 Abs 4 lautet:

„(4) Eine Unwirtschaftlichkeit im Sinne des Abs. 2 liegt jedenfalls dann vor, wenn die Summe der laufenden Kosten für den Betrieb der Vorrichtungen zur Erfassung der Verbrauchsanteile und der laufenden Kosten für die Erfassung **und Abrechnung** höher ist als die **durch Verbrauchserfassung ersparten** Energiekosten.“

9. § 6 Abs 2 lautet:

„(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 oder von einem einschlägigen Technischen Büro im Sinne der Gewerbeordnung 1994 erstellter Kosten-Nutzen-Vergleich im Sinn des Abs. 1 Z 2 vorgelegt wird. **Dieser Kosten-Nutzen-Vergleich ist allen Abnehmern zuzustellen.**“

10. § 8 Abs 1 und 2 lauten:

„8. (1) Der Abgeber 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 Versorgungsanlage und der Heiz- oder Kühlsysteme zu enthalten. Die Angabe bezüglich der Heiz- oder Kühlsysteme **betreffend des Inneren der Nutzungsobjekte** entfällt bei der Ausstattung mit Zählern.

(2) Bedient sich der Abgeber zur Abrechnung der Wärme oder Kälte eines besonders darauf ausgerichteten Unternehmens, so hat dieses anstelle des Abgebers 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 Abgeber hat dem Abrechnungsunternehmen das Stammbrett als Grundlage für dessen Tätigkeit zur Verfügung zu stellen. **Der Abgeber hat den Abnehmern auf Anfrage das jeweils aktuelle Stammbrett zur Verfügung zu stellen.**“

11. § 10 Abs 2 lautet:

„(2) Sieht der Wärme- oder Kältelieferungsvertrag 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 für Heizung und Warmwasser zu mindestens 55 vH **und höchstens 85 vH** und der verbrauchsabhängige Anteil für Kälte zu mindestens 80 vH nach den Verbrauchsanteilen und ein verbleibender Rest nach der versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen.“

12. Nach § 18 Abs 1 Z 1c werden folgende Z 1d und 1e eingefügt:

**„Id. Die Verbrauchsanteile bzw. der Verbrauch aller anderen Abnehmer der wirtschaftlichen Einheit,  
1e. bei Vorhandensein einer Photovoltaikanlage oder einer ähnlichen Einrichtung die Menge der daraus gewonnenen Energie,“**

13. § 19 Abs 3 lautet:

„(3) Die Abrechnung samt der Belegsammlung ist an einer geeigneten Stelle zur Einsicht durch die Abnehmer aufzulegen. Der Zeitraum für die Einsicht muss mindestens vier Wochen betragen. Auf Verlangen eines Abnehmers sind von den Belegen sowie der Gesamtaufstellung (Abs. 2) auf seine Kosten Abschriften, Ablichtungen oder weitere Ausdrucke für ihn anzufertigen. **Abrechnung und Belegsammlung sind dem Abnehmer auf Verlangen elektronisch zu übermitteln.**“

14. §§ 21 bis 23 jeweils samt Überschrift lauten:

Folgen der Abrechnung

**§ 21. (1) Die Verpflichtung, die gemäß den Verteilungsgrundsätzen dieses Bundesgesetz auf ein Nutzungsobjekt entfallenden Kosten einer gemeinsamen Versorgungsanlage gemäß § 2 Z 2 zu tragen, bestimmt sich nach den für das Nutzungsverhältnis der jeweiligen Abnehmer maßgeblichen gesetzlichen Grundlagen und rechtswirksamen Vereinbarungen.**

**(2) Werden aus der nach diesem Gesetz gelegten Abrechnung und den Versorgungskosten, welchen den einzelnen Nutzungsobjekten zugeordnet werden, Zahlungspflichten der Abnehmer behauptet, haben der Abgeber und diejenigen juristische oder natürliche Person, von denen die Abnehmer ihr Nutzungsverhältnis am versorgten Nutzungsobjekt ableiten, - unter Angabe der Rechtsgrundlagen – die nach diesem Gesetz den einzelnen Nutzungsobjekten zugeordneten Versorgungskosten nach den für die Kostentragung maßgeblichen gesetzlichen Grundlagen und rechtswirksamen Vereinbarungen richtig abzurechnen.**

Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung

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

Zwischenermittlung

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

(2) Eine Zwischenermittlung hinsichtlich Raumwärme kann entweder durch eine Zwischenablesung oder durch eine dem Stand der Technik entsprechende Hochrechnung erfolgen. Die verbrauchsunabhängigen Kosten sind nach gleich hohen monatlichen Anteilen zu berechnen.

(3) Eine Zwischenermittlung hinsichtlich Warmwasser kann entweder durch eine Zwischenablesung oder durch eine dem Stand der Technik entsprechenden Hochrechnung - allenfalls anhand des entsprechenden Vorjahresverbrauchs - erfolgen. Die verbrauchsunabhängigen Kosten sind nach gleich hohen monatlichen Anteilen zu berechnen.

(4) Eine Zwischenermittlung hinsichtlich Raumkälte kann entweder durch eine Zwischenablesung oder durch eine dem Stand der Technik entsprechende Hochrechnung erfolgen. Die verbrauchsunabhängigen Kosten sind nach gleich hohen monatlichen Anteilen zu berechnen.

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

15. § 24b samt Überschrift lautet:

„Abnehmern gleichgestellte Personen

§ 24b. (1) Für den Anwendungsbereich des III. Abschnitts (Abrechnung) ***und hinsichtlich der Feststellung, dass die Erfassung (Messung) des Wärme- oder Kälteverbrauchs nicht wirtschaftlich oder aus technischen Gründen nicht möglich ist*** (§ 5, § 25 Abs 1 Z 3) sind den Abnehmern die Mieter, Pächter und Fruchtnießer von im Wohnungseigentum stehenden Nutzungsobjekten gleichgestellt, wenn sie

1. mit dem Abgeber in einem Vertragsverhältnis stehen oder
  2. auf Grund einer Vereinbarung mit dem Wohnungseigentümer die Versorgungskosten zu tragen haben, die sich aus der Abrechnung für das Nutzungsobjekt ergeben.
- (2) In den in Abs. 1 Z 2 genannten Fällen bestehen die Verständigungspflichten des Abgebers (§ 17 Abs. 4 und 5, § 18 Abs. 1, § 22 Abs. 1) gegenüber der gleichgestellten Person aber nur dann, wenn der Abgeber über den Mieter, Pächter oder Fruchtnießer in Kenntnis gesetzt wurde.

***(3) Für den Anwendungsbereich des III. Abschnitts (Abrechnung) sind den Abnehmern diejenigen juristischen oder natürlichen Personen gleichgestellt, von denen die Abnehmer ihr Nutzungsverhältnis am versorgten Nutzungsobjekt ableiten, sofern diese Personen nicht schon Abgeber gem. § 2 Z 3 sind. Für Liegenschaften, an denen Wohnungseigentum besteht, ist darunter die Eigentümergemeinschaft iSd § 18 WEG 2002 zu verstehen.***

16. § 25 Abs 1 Z 8a HeizKG lautet:

„8a. Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung ***und der Angemessenheit der abgerechneten Preise und Kosten (§ 2 Z 8 bis 10, § 3 Abs. 2, §§ 17 bis 24);***“

17. § 25 Abs 3 HeizKG wird folgender Satz angefügt:

„In den in Abs. 1 Z 8 und 8a genannten Angelegenheiten können Anträge auch von den Abnehmern gleichgestellten Personen (§ 24b Abs. 1 ***und 3***) gestellt werden.“

### **Begründung:**

**Zu Z 1 (§ 2 Z 2a):**

Notwendige Definition, entsprechend der Absicht des Gesetzgebers bei Inkrafttreten des § 4 Abs 2 Z 2 HeizKG (siehe die Erläuterungen, BAB, 1268 dBlg XVIII. GP, 17).

**Zu Z 2 bis 4 (§ 2 Z 8 bis 10), Z 5 (§ 3 Abs 2) und zu Z 16 (§ 25 Abs 8a):**

A: Es ist unverständlich, weshalb – so gem. dem dem Bautenausschuss übermittelten Entwurf - nur die „Kosten der Abrechnung“ angemessen sein sollen. Einerseits sind die Kosten der Abrechnung immer „angemessen“ iSv „marktkonform“, weil 3 große Anbieter praktisch den ganzen Markt beherrschen und so die Angemessenheit der von ihnen errechneten Preisen (der „echte“ Wert ihrer Leistung ohne Monopol/Oligopol-Aufschlag) nicht wirklich überprüft werden kann.

Diesbezüglich hat etwa die Sektoruntersuchung Submetering „Darstellung und Analyse der Wettbewerbsverhältnisse bei Ablesediensten für Heiz- und Wasserkosten“ des deutschen Bundeskartellamtes aus Mai 2017 zwar (noch) kein Kartell festgestellt. Gemäß dem Bundeskartellamt liegt aber folgender Befund vor:

- Die Sektoruntersuchung im Wirtschaftsbereich Submetering hat **Wettbewerbsprobleme** identifiziert, die sich vor allem aus der Struktur des Marktes, teilweise aber auch aus dem konkreten Verhalten der Submetering-Unternehmen ergeben.
- Nach den Erkenntnissen der Sektoruntersuchung ist davon auszugehen, dass hier ein **wettbewerbsloses Oligopol** vorliegt, dem zumindest die beiden Marktführer, möglicherweise aber auch weitere der größten Anbieter angehören.
- Die Ermittlungen haben gezeigt, dass es im Wirtschaftsbereich Submetering eine Reihe von Wettbewerbsproblemen gibt. Die Margen und Erlöse der Submetering-Unternehmen sind insgesamt verhältnismäßig hoch. Darüber hinaus sind wettbewerbliche Impulse durch Anbieterwechsel und Marktzutritte eher gering. Für den Anbieterwechsel bestehen somit vielfältige Hemmnisse.
- Unter den Strukturmerkmalen, die zu einer Einschränkung des Wettbewerbs führen, ist insbesondere das bestehende Dreiecksvertragsverhältnis von Submetering-Unternehmen, seinem Vertragspartner und dem Nutzer der Wohneinheit zu nennen. Denn bei dieser Konstellation **haben die Nutzer überwiegend die Kosten des Submetering zu tragen, sind aber nicht die unmittelbaren Vertragspartner der Submetering-Anbieter**. Daraus resultiert – gepaart mit der geringen Kenntnis der Nutzer über die Kosten des Submetering – eine geringe Preisempfindlichkeit der Nachfragerseite. Darüber hinaus bestehen lange tatsächliche Vertragslaufzeiten, die unter anderem auf unterschiedliche Eichfristen für verschiedene Zählerarten zurückzuführen sind und die insofern nur in sehr großen zeitlichen Abständen Situationen für den Anbieterwechsel eröffnen.

**Die monopolartigen Strukturen sind in Österreich gleichartig, sie rechtfertigen daher im Sinn der Konsumenten die gesetzliche Anforderung, dass ihnen nur angemessene Preise für die Energie und alle damit zusammenhängenden Kosten verrechnet werden dürfen.**

B: Nach den einschlägigen EU-Richtlinien dürfen jedenfalls Kosten für die Messung und die Zurechnung und die Abrechnung des tatsächlichen individuellen Verbrauches nur dann auf die Endkunden umgelegt werden, wenn sie „angemessen“ sind (Artikel 11). Das HeizKG sieht weder idG noch idF der Regierungsvorlage die sich aus der Energieeffizienz-RL ergebende Verpflichtung vor, dass dem Endkunden nur angemessene Kosten verrechnet werden dürfen. Eine solche Verpflichtung ist daher für

die EndkundInnen auch nicht überprüfbar; und eine Sanktion für die Verletzung der Pflicht, den EndkundInnen und NutzerInnen nur angemessene Kosten zu verrechnen, fehlt natürlich auch.

**Viele WohnungseigentümerInnen und MieterInnen finden daher aus diesen und anderen Gründen die Vorschriften des HeizKG als zutiefst ungerecht und intransparent, mit finanziellen Nachteilen für die BewohnerInnen.**

Daher mag es wohl kaum verwunderlich sein, dass auch in den Erwägungsgründen der aktuellen Richtlinie zur Energieeffizienz (2018/2002/EU) erneut betont wird, dass Abrechnungen über Wärmeenergie „jedoch oft der Anlass für Beschwerden der Verbraucher“ sind; daher müssen die Abrechnungen einfacher, eindeutiger und nachvollziehbarer gestaltet werden (ErwGr 35). Es wird betont, dass die Mitgliedstaaten für die Verteilung der Kosten transparente nationale Regeln schaffen sollen, um so die Transparenz von Abrechnungen zu erzielen (ErwGr 32). Und erneut: die Mitgliedstaaten sollen dazu beizutragen, dass die von den Endnutzern getragenen Kosten der Höhe nach angemessen sind (ErwGr 32 bzw Art 11a Abs 2 der RL 2018/2002/EU).

In der Regierungsvorlage, die dem Bautenausschuss übermittelt wurde, ist zwar von „angemessenen Kosten der Abrechnung“ die Rede. Es ist aber **keinerlei Vorsorge für Umgehungen getroffen**. Welchen Wärmeabgeber kümmert die neue Vorschrift, wenn er zwar keine „unangemessenen“ Kosten für die Abrechnung verlangen dürfte, aber stattdessen **weiterhin unangemessen hohe Beträge für die Zählermiete, Betreuung und Wartung der Anlage und auch für die Energiekosten verlangen darf?** Es muss schlichtweg verboten sein, dass der Abgeber die Kosten für die Energie oder andere Kosten (etwa für die laufende Betreuung der Anlage) z.B. verdoppelt, um den Ausfall an bisher überhöhten Ablese- und Abrechnungskosten einfach auszugleichen.

Gemäß der Regierungsvorlage soll die Verrechnung des Aufwandes für die Errichtung, Finanzierung, Erhaltung oder Verbesserung der gemeinsamen Versorgungsanlage als „Versorgungskosten“ verpönt sein; das wird durch die RV aber nicht wirklich gewährleistet, weil der Abgeber oder Versorger die Kosten für Errichtung, Finanzierung, Erhaltung oder Verbesserung den Mietern und Wohnungseigentümern ganz einfach als laufende Wartung verrechnen darf oder zur Deckung dieser Kosten ganz einfach die Energiepreise erhöht.

Daher ist es – auch zur wirksamen Umsetzung der EU-Richtlinie zur Energieeffizienz – notwendig, das Kriterium der Angemessenheit bei sämtlichen Komponenten der Versorgungskosten im Gesetz festzulegen (§ 2 Z 8 bis 10, 3 Abs 2) und dies auch überprüfbar zu machen. Dazu ist auch in der Verfahrensvorschrift (§ 25 Abs 8a) der Verweis auf die Möglichkeiten der inhaltlichen Überprüfung der Abrechnungen klarzustellen.

#### **Zu Z 6 (§ 4 Abs 1 und 2):**

Zu Abs 1: Klarstellung nach dem historischen Willen des Gesetzgebers (siehe auch RV, 716 BlgNR 18. GP 10 f), weil das HeizKG nur die Aufteilung der Gesamtsumme der mit der Versorgung der wirtschaftlichen Einheit verbundenen Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte regelt, nicht aber die Kostentragungspflicht der einzelnen Nutzer/Abnehmer (5 Ob 99/17w; RS0131809). Daher wird durch das HeizKG **nur anderen bundesgesetzlichen oder vertraglichen**

**Regelungen über die Verteilung der Versorgungskosten derogiert;** jedoch sind etwa Regelungen des MRG, WGG und WEG für die Fragen der Kostentragung weiterhin anzuwenden (10 Ob 6/20k).

Zu Abs 2: Klarstellung nach dem historischen Willen des Gesetzgebers (siehe die Erläuterungen, BAB, 1268 dBlg XVIII. GP, 17), und Schutz der WohnungseigentümerInnen und MieterInnen vor Verträgen zu ihren Lasten. Der Schutz vor Verträgen zu Lasten Dritter, die in der jüngeren Vergangenheit vor allem im Zusammenhang mit dem sogenannten Anlagen- und/oder Liefer-Contracting üblich geworden sind, muss gewährleistet sein.

#### **Zu Z 7 (§ 5 Abs 1):**

Das Gesetz soll ja nach seiner Zielsetzung bei gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen umfassend anwendbar sein, unabhängig davon, ob der Verbrauch bei den Nutzungsobjekten nur ermittelt oder gemessen werden kann. Daher ist seine umfassende Anwendbarkeit – auch im Sinn des Klimaschutzes – sicherzustellen.

#### **Zu Z 8 (§ 5 Abs 4):**

Bei der Beurteilung der Unwirtschaftlichkeit muss beachtet werden, dass nicht nur die Verbrauchserfassung selbst, sondern auch die Erstellung der Abrechnung sehr hohe Kosten verursacht, die bei einer Verteilung und Abrechnung der Versorgungskosten nach beheizbarer Nutzfläche gar nicht, oder nicht in dieser Höhe anfallen. Überdies muss im Rahmen der Beurteilung der möglichen Unwirtschaftlichkeit – spiegelgleich zu § 6 Abs 1 Z 2 – auf die zu erwartende Kosteinsparung (und nicht auf die gesamten Energiekosten) abgestellt werden.

#### **Zu Z 9 (§ 6 Abs 2):**

Alle Abnehmer sollten diese notwendigen Informationen erhalten.

#### **Zu Z 10 (§ 8):**

In § 8 Abs 1 sollte die mangelnde Betretungsmöglichkeit der Nutzungsobjekte nicht dazu führen, dass man den Nutzern keinerlei Informationen über das Heiz- oder Kühlssystem machen muss.

§ 8 Abs 2 sieht in Umsetzung der EU-Richtlinie zur Energieeffizienz vor, dass allen Abnehmer diese notwendigen Informationen – das Stammbrett – zur Verfügung zu stellen ist, wenn sie das wünschen.

#### **Zu Z 11 (§ 10 Abs 2):**

Auch bei einer Wärmeversorgung nach § 4 Abs 2 Z 2 kommt es vor, dass Nutzungsobjekte in wärmotechnisch ungünstigen Lagen andere, benachbarte Objekte mit Wärme mitversorgen. **Man zahlt dann Wärme, die andere verbrauchen - dies ist jedenfalls ungerecht.** Daher sollte auch bei einer solchen Wärmeversorgung ein

Mindestanteil des Arbeitspreises nach der beheizbaren Nutzfläche aller Nutzungsobjekte des Gebäudes/der wirtschaftlichen Einheit aufgeteilt werden.

### **Zu Z 12 (§ 18 Abs 1 Z 1d):**

Insbesondere bei gemischt genutzten Gebäuden und wirtschaftlichen Einheiten (z.B. teilweise „normale“ Wohnungen und ein Seniorenheim) und/oder bei besonderen Nutzungsobjekten, wie etwa Schwimmbad, Sauna, Therapieeinrichtungen sind diese Informationen essentiell. Insbesondere deshalb, weil man als Abnehmer diesen Verbrauch der anderen Nutzungsobjekte ja anteilig mitbezahlen muss (den nach Nutzfläche abgerechneten Fixkostenanteil).

### **Zu Z 13 (§ 19 Abs 3):**

In der heutigen Zeit ist es ohne besonderen Aufwand möglich, die Abrechnung, die Belegsammlung und die in § 19 erwähnten Rechenschritte in elektronischer Form darzustellen bzw. zu archivieren. Es ist daher sachlich gerechtfertigt, den Abnehmern **den Aufwand der persönlichen Vorsprache beim Abgeber zur Einsicht in Abrechnung und Belegsammlung zu ersparen, und einen Anspruch auf elektronische Übermittlung dieser Unterlagen einzuräumen.**

### **Zu Z 14 (§ 21 bis 23):**

Schon seit Jahren ergeben sich aus den intransparenten und widersprüchlichen Normen des HeizKG enorme Rechtsschutzdefizite der EndkundInnen und EndnutzerInnen, welche den Zielen der EU-Richtlinien zur Energieeffizienz zuwiderlaufen und durch die vorliegende Regierungsvorlage nicht beseitigt werden. Im Bereich der Wärmekostenabrechnung besteht für MieterInnen und WohnungsgeigentümerInnen eine große Rechtsunsicherheit.

Schon in den Erwägungsgründen (ErwGr) zur Richtlinie 2012/27/EU und in ihren inhaltlichen Anordnungen wurde etwa darauf hingewiesen, dass es in Bezug auf Raumheizung und Warmwasserversorgung in Gebäuden mit mehreren Wohnungen wegen der mangelnden Klarheit „**Anlass zu zahlreichen Beschwerden von Bürgern**“ gab (ErwGr 32), und dass es eine gerechte und genaue Abrechnung geben müsse sowie die Vorschriften dazu zu präzisieren seien (ErwGr 33).

Auch in den Erwägungsgründen der aktuellen Richtlinie zur Änderung der Energieeffizienzrichtlinie (2018/2002/EU) wird erneut betont, dass Abrechnungen über Wärmeenergie „jedoch oft der **Anlass für Beschwerden der Verbraucher**“ sind; daher müssen **die Abrechnungen einfacher, eindeutiger und nachvollziehbarer gestaltet werden** (ErwGr 35). Es wird betont, dass die Mitgliedstaaten für die Verteilung der Kosten transparente nationale Regeln schaffen sollen, um so die Transparenz von Abrechnungen zu erzielen (ErwGr 32). Und erneut: **die Mitgliedstaaten sollen dazu beizutragen, dass die von den Endnutzern getragenen Kosten der Höhe nach angemessen sind** (ErwGr 32 bzw. Art 11a Abs 2 der RL 2018/2002/EU).

Gemäß der Absicht des Gesetzgebers bei der Schaffung des HeizKG (und gem. der herrschenden Rechtsprechung) sind Abgeber iSd HeizKG auch nur solche juristischen oder natürlichen Personen, mit denen die Nutzer gar kein Vertragsverhältnis haben. So könnte etwa die Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. ihr Hausverwalter allen Wohnungseigentümern den Betrieb der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage gegen

Ersatz der Aufwendungen schulden, oder ein Vermieter gegenüber seinen Miethaltern vertraglich zur Versorgung mit Wärme gegen „Betriebskosten“ verpflichtet sein (vgl. 10 Ob 6/20k), gleichzeitig ist aber eine ganz andere Person als Wärmeabgeber verpflichtet, die Abrechnung über die Verteilung der Versorgungskosten zu legen (vgl. 5 Ob 99/17w).

Weiters hat die Rechtsprechung dazu auch festgehalten, dass - siehe auch RV, 716 BlgNR 18. GP 10 f - das **HeizKG** nur die Aufteilung der Gesamtsumme der mit der Versorgung der wirtschaftlichen Einheit verbundenen Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte **regelt, nicht aber die Kostentragungspflicht der einzelnen Nutzer/Abnehmer** (5 Ob 99/17w; RS0131809). Die materienübergreifenden Regelungen im HeizKG sollen - über den Geltungsbereich des MRG, WGG und des WEG hinaus - nur die Aufteilung der Wärmekosten bei zentralen Heizungsanlagen nach einheitlichen Regeln gewährleisten (RV, 716 BlgNR 18. GP 10 f).

Aus OGH 10 Ob 6/20k ergibt sich zudem eindeutig, dass 1. zuerst entsprechend nach HeizKG die Versorgungskosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte aufzuteilen sind, und dann 2. nach der jeweiligen (wohn)zivilrechtlichen Grundlage festgestellt werden muss, wer welchen Teil der auf ein Nutzungsobjekt entfallenden Kosten zu tragen hat. Es kann sich also z.B. nach einer Verteilung von Versorgungskosten nach HeizKG auf ein bestimmtes Nutzungsobjekt ergeben, dass der Mieter/Abnehmer nur einen Teil dieser auf das Nutzungsobjekt entfallenden Kosten zu tragen hat (Verpflichtung zur Kostentragung ist § 14 Abs 1 Z 7 WGG) und den restlichen Teil der Vermieter (10 Ob 6/20k). Den Regelungen des HeizKG kommt zwar nach dessen § 4 gegenüber anderen bundesgesetzlichen oder vertraglichen Regelungen, die die Verteilung und Abrechnung der Wärmekosten betreffen, Vorrang zu; nicht derogiert werden aber die wohnzivilrechtlichen Bestimmungen über die Kostentragung.

Zur Erreichung dieser Klarstellung – dass die Abnehmer nach den Bestimmungen des HeizKG jedenfalls nicht zur Zahlung bestimmter Kosten verpflichtet sind, sondern dass dafür allein andere (wohnrechtliche) Normen und evtl. zulässige vertragliche Vereinbarungen maßgeblich sind - müssen § 21 bis § 23 daher entsprechend geändert werden.

#### **Zu Z 15 (§ 24b Abs 3) und Z 17 (§ 25 Abs 3 letzter Satz):**

Das HeizKG legt als Abgeber auch nur solche juristischen oder natürlichen Personen fest, mit denen die Nutzer der versorgten Objekte gar kein Vertragsverhältnis haben. So könnte etwa ein Vermieter seinen Miethaltern vertraglich die Versorgung mit Wärme gegen „Betriebskosten“ schulden (vgl. 10 Ob 6/20k), gleichzeitig legt aber jemand anderer (der Abgeber) die Abrechnung über die Verteilung der Versorgungskosten (vgl. 5 Ob 99/17w).

Weiters ist festzuhalten, dass - siehe auch RV, 716 BlgNR 18. GP 10 f - das HeizKG nur die Aufteilung der Gesamtsumme der mit der Versorgung der wirtschaftlichen Einheit verbundenen Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte regelt, nicht aber die Kostentragungspflicht der einzelnen Nutzer/Abnehmer (5 Ob 99/17w; RS0131809).

Aus OGH 10 Ob 6/20k ergibt sich auch eindeutig, dass alle entsprechend der Aufteilung nach HeizKG auf ein Nutzungsobjekt entfallenden Versorgungskosten dann anschließend nach der jeweiligen (wohn)zivilrechtlichen Grundlage aufzuteilen sind; erst dann steht fest, welche Kosten die Nutzer der versorgten Objekte an wen tatsächlich zu bezahlen haben. Es kann sich also z.B. nach einer Verteilung von Versorgungskosten

nach HeizKG auf ein bestimmtes Nutzungsobjekt ergeben, dass **der Mieter/Abnehmer nur einen Teil dieser auf das Nutzungsobjekt entfallenden Kosten zu tragen hat** (z.B. Verpflichtung zur Kostentragung ist § 14 Abs 1 Z 7 WGG) **und den restlichen Teil der Vermieter (10 Ob 6/20k).**

Daher ist es sachlich notwendig, auch Gemeinnützigen Bauvereinigungen und anderen Vermietern – oder im Bereich des Wohnungseigentums der Eigentümergemeinschaft – Informations- und Überprüfungsrechte hinsichtlich der Abrechnung iSd HeizKG einzuräumen; natürlich nur dann, wenn sie nicht ohnehin auch schon Abgeber iSd § 2 Z 3 sind und die Abrechnung selber erstellt haben.

R. Ewer  
(Ewer)

Dorth Becher  
(BECHER)

JKL  
(Lachner)

Yildirim  
(YILDIRIM)

