

Beschluss des Nationalrates

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. 35/2020, wird wie folgt geändert:

1. Der Titel des Gesetzes lautet:

„Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten (Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz – HeizKG)“

2. Das Inhaltsverzeichnis lautet:

„Inhaltsverzeichnis

I. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

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

II. Abschnitt

Aufteilung der verbrauchsabhängigen Versorgungskosten und Ermittlung der Verbrauchsanteile

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

III. Abschnitt

Abrechnung

- § 16 Abrechnungsperiode
- § 17 Abrechnung der Versorgungskosten
- § 18 Information über die Abrechnung (Abrechnungsübersicht)
- § 19 Einsicht in Abrechnung und Belegsammlung

- § 20 Durchsetzung der Abrechnung
- § 21 Vorauszahlung und Folgen der Abrechnung
- § 22 Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung
- § 23 Zwischenermittlung; Überschüsse und Fehlbeträge
- § 24 Genehmigung der Abrechnung
- § 24a Nachträgliche Inbetriebnahme einer Zusatzheizung
- § 24b Abnehmern gleichgestellte Personen

IV. Abschnitt

Besondere Verfahrensvorschriften

- § 25 Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen

V. Abschnitt

- § 26 Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

VI. Abschnitt

- § 27 Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

VII. Abschnitt

- § 28 Änderung des Mietrechtsgesetzes

VIII. Abschnitt

- § 29 Schluß- und Übergangsbestimmungen
- § 29a Sprachliche Gleichbehandlung
- § 30 Vollziehung“

3. § 1 lautet:

„§ 1. (1) Zur rationellen und sparsamen Energieverwendung in Gebäuden mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die durch gemeinsame Wärme- oder Kälteversorgungsanlagen mit Wärme oder Kälte versorgt werden, sind die Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten unabhängig von der Rechtsform zum überwiegenden Teil auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs abzurechnen, sofern die Wärme- und Kälteabnehmer Einfluss auf den Verbrauch haben und die erwartete Energieeinsparung die Kosten übersteigt, die sich aus dem Einbau und Betrieb der Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile ergeben.“

(2) Durch dieses Bundesgesetz werden Bestimmungen der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz, zur Änderung der Richtlinien 2009/125/EG und 2010/30/EU und zur Aufhebung der Richtlinien 2004/8/EG und 2006/32/EG, ABl. Nr. L 315 vom 14.11.2012 S. 1 zuletzt geändert durch die Richtlinie (EU) 2018/2002 zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz vom 11. Dezember 2018, ABl. Nr. L 328 S. 210-238 vom 21.12.2018 umgesetzt.“

4. § 2 samt Überschrift lautet:

„Begriffsbestimmungen

§ 2. Im Sinne dieses Bundesgesetzes bedeuten:

1. Wärme die Energie zur Raumbeheizung (Raumwärme) sowie zur Warmwasserbereitung;
- 1a. Kälte die Energie zur Raumkühlung (Raumkälte);
2. gemeinsame Versorgungsanlage eine Einrichtung, die für ein oder mehrere Gebäude einer oder mehrerer abgeschlossener wirtschaftlicher Einheiten, von denen zumindest eine mindestens vier Nutzungsobjekte umfassen muss, Wärme oder Kälte erzeugt und bereitstellt;
3. Abgeber denjenigen, der
 - a) eine gemeinsame Versorgungsanlage im eigenen Namen betreibt und Wärme oder Kälte unmittelbar an die Abnehmer weitergibt oder
 - b) Wärme oder Kälte vom Erzeuger übernimmt und im eigenen Namen an die Abnehmer weitergibt;
4. Abnehmer denjenigen, der ein mit Wärme oder Kälte versorgtes Nutzungsobjekt im Sinn der Z 5 entweder
 - a) als Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes selbst oder
 - b) als einer, der sein Benützungsrecht am Nutzungsobjekt unmittelbar vom Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes ableitet, oder
 - c) als Wohnungseigentümer

nutzt;

5. Nutzungsobjekte die mit Wärme oder Kälte versorgten Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge - diese jedoch nur, wenn der Verbrauch durch Messung zugeordnet und vom Abnehmer beeinflusst werden kann - im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 – WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, einschließlich solcher, die der allgemeinen Benützung dienen, und jener, deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht (wie Hobbyraum und Sauna);
6. versorgbare Nutzfläche
 - a) jedenfalls die Nutzfläche im Sinne des § 2 Abs. 7 in Verbindung mit § 7 des WEG 2002, ausgenommen jener offener Loggien sowie jener von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, die nicht von einer gemeinsamen Versorgungsanlage mit Wärme oder Kälte versorgt werden, und
 - b) die Flächen von sonstigen Räumen im Sinne der Z 5 sowie von Keller-, Dachboden- und Hobbyräumen und Saunen; diese jedoch nur dann, wenn sie von einer gemeinsamen Versorgungsanlage mit Wärme oder Kälte versorgt werden;
7. wirtschaftliche Einheit eine Mehrzahl von Nutzungsobjekten in einem oder mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen mit gemeinsamer Wärme- oder Kälteversorgung und -abrechnung, unabhängig davon, ob die Gebäude oder Gebäudeteile auf einer Liegenschaft oder auf mehreren Liegenschaften errichtet sind;
8. Versorgungskosten die Energiekosten sowie die sonstigen Kosten des Betriebes; im Fall einer Wärme- oder Kälteversorgung nach § 4 Abs. 2 die Kosten der Wärme- oder Kälteversorgung auf Grund der vertraglich in den Wärme- oder Kältelieferungsverträgen vereinbarten oder behördlich festgesetzten Preise;
9. Energiekosten die Kosten jener Energieträger, die zur Umwandlung in Wärme oder Kälte bestimmt sind, wie Kohle, Öl, Gas, Strom, Biomasse oder Abwärme, und die 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;
10. sonstige Kosten des Betriebes alle übrigen Kosten des Betriebes, zu denen die Kosten für die Betreuung und Wartung einschließlich des Ersatzes von Verschleißteilen - insbesondere von Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile - und die angemessenen Kosten der Abrechnung, nicht aber der Aufwand für die Errichtung, die Finanzierung, die Erhaltung oder Verbesserung der gemeinsamen Versorgungsanlage zählen;
11. Verbrauchsanteile die auf die einzelnen Nutzungsobjekte entfallenden Anteile an der gesamten Heizungs-, Warmwasser- oder Kälteversorgung;
12. Stand der Technik den auf den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen beruhenden Entwicklungsstand fortschrittlicher technologischer Verfahren, Einrichtungen und Betriebsweisen, deren Funktionstüchtigkeit erprobt und erwiesen ist; bei der Bestimmung des Standes der Technik sind insbesondere vergleichbare Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen heranzuziehen.“

5. In den §§ 7 Abs. 1, 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und 14 Abs. 2 wird jeweils das Wort „Wärmeversorgungsanlage“ durch das Wort „Versorgungsanlage“ ersetzt.

6. In den §§ 19 Abs. 2, 21 Abs. 1 und 6, 22 Abs. 3, 25 Abs. 1 Z 2, 29 Abs. 7 wird jeweils die Wortfolge „Heiz- und Warmwasserkosten“ durch das Wort „Versorgungskosten“ ersetzt; in der Überschrift des § 9 sowie § 9 Abs. 1, sowie in § 29 Abs. 6 wird jeweils die Wortfolge „Heiz- und Warmwasserkosten“ durch die Wortfolge „Versorgungskosten für Heizung und Warmwasser“ ersetzt.

7. In den §§ 6 Abs. 1, Abs. 1 Z 1 und Abs. 3, 11 Abs. 2, 14, 15, 19 Abs. 3, 20, 21 Abs. 3 bis 5, 22 Abs. 1 und 3, 23, 24, 24a, 25 Abs. 3 1. Satz und 29 Abs. 7 sowie in der Überschrift zu § 14 wird jeweils das Wort „Wärmeabnehmer“ durch das Wort „Abnehmer“ ersetzt.

8. In den §§ 8 Abs. 1 und 2, 9 Abs. 1 1. Satz, 11 Abs. 1, 14, 15, 19 Abs. 1, 20, 21 Abs. 3 und 5, 22 Abs. 1 und 3, 24, 25 Abs. 3 1. Satz und 29 Abs. 7 sowie in der Überschrift zu § 14 wird jeweils das Wort „Wärmeabgeber“ durch das Wort „Abgeber“ ersetzt.

9. In den §§ 11 Abs. 2 und 25 Abs. 1 Z 7 wird jeweils die Wortfolge „beheizbaren Nutzfläche“ durch die Wortfolge „versorgbaren Nutzfläche“ ersetzt und in § 29 Abs. 4 wird die Wortfolge „beheizbaren Nutzflächen“ durch die Wortfolge „versorgbaren Nutzflächen“ ersetzt.

10. In § 25 Abs. 3 2. Satz werden das Wort „Wärmeabrechnung“ durch das Wort „Abrechnung“, das Wort „Wärmeerzeuger“ durch das Wort „Versorger“ und in § 29 Abs. 8 das Wort „Wärmeversorgung“ durch das Wort „Versorgung“ ersetzt.

11. § 3 samt Überschrift lautet:

„Geltungsbereich

§ 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 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 24a mit der Maßgabe anzuwenden, dass

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

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

(4) Für Gebäude und wirtschaftliche Einheiten, für die bereits vor dem 25. Oktober 2020 Kältekosten verbrauchsabhängig abgerechnet wurden, gelten der I. bis IV. Abschnitt nach Maßgabe des § 29.“

12. § 4 samt Überschrift lautet:

„Verhältnis zu anderen Regelungen

§ 4. (1) Sonstige bundesgesetzliche oder vertragliche Regelungen über die 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. mit Wärme versorgt, die von einem gewerbsmäßigen Versorger mit Zustimmung der Abnehmer im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt wird,

richten sich die Erhaltungspflichten betreffend die gemeinsame Versorgungsanlage nach den vertraglichen Vereinbarungen in den Wärme- oder Kältelieferungsverträgen. Liegen solche Vereinbarungen nicht vor, ist § 7 anzuwenden.“

13. Die Überschrift des II. Abschnitts lautet:

„Aufteilung der verbrauchsabhängigen Versorgungskosten und Ermittlung der Verbrauchsanteile“

14. § 5 samt Überschrift lautet:

„Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung

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

(2) Ist die Erfassung (Messung) des Wärme- oder Kälteverbrauchs nicht wirtschaftlich oder aus technischen Gründen, insbesondere infolge der wärmetechnischen Ausgestaltung des Gebäudes oder der Gestaltung der gemeinsamen Versorgungsanlage und der Heiz- oder der Kühlsysteme zur zumindest näherungsweise Ermittlung der Verbrauchsanteile nicht tauglich, so hat das Gericht auf Antrag auszusprechen, dass die Energiekosten mit Wirksamkeit für die der Entscheidung folgenden Abrechnungen zur Gänze nach der versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen sind.

(3) Eine Untauglichkeit im Sinn des Abs. 2 liegt jedenfalls dann vor, wenn der Wärme- oder Kälteverbrauch im Gebäude (wirtschaftliche Einheit) nicht überwiegend von den Abnehmern beeinflusst werden kann.

(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 höher ist als die Energiekosten.“

15. In § 6 Abs. 2 wird die Wortfolge „Gewerbeordnung 1973“ durch die Wortfolge „Gewerbeordnung 1994“ ersetzt.

16. Dem § 7 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Jedenfalls nach thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen am Gebäude ist der Betrieb der gemeinsamen Versorgungsanlage an den geänderten Raumwärmebedarf anzupassen, um einerseits einen unnötigen Energieverbrauch der gemeinsamen Versorgungsanlage zu vermeiden und andererseits die überwiegende Beeinflussbarkeit gemäß § 5 Abs. 1 zu gewährleisten.“

17. In § 8 Abs. 1 wird das Wort „Heizkörper“ durch die Wortfolge „Heiz- oder Kühlsysteme“ ersetzt; dem Abs. 1 wird der Satz „Die Angabe bezüglich der Heiz- oder Kühlsysteme entfällt bei der Ausstattung mit Zählern.“ angefügt; in Abs. 2 wird nach dem Wort „Wärme“ die Wortfolge „oder Kälte“ eingefügt und die Wortfolge „Auftrags übernahme“ durch das Wort „Auftragsübernahme“ ersetzt.

18. § 9 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

„Diese Trennung hat nach den Ergebnissen der Messung des jeweiligen Wärmeverbrauchs durch dem Stand der Technik entsprechende Vorrichtungen zu erfolgen.“

19. § 9 Abs. 2 lautet:

„(2) Eine Verpflichtung zur Messung besteht ausnahmsweise dann nicht, wenn die getrennte Messung nicht wirtschaftlich ist. In einem solchen Fall hat die Trennung des Wärmeverbrauchs durch Ermittlung nach Verfahren zu erfolgen, die dem Stand der Technik entsprechen.“

20. § 9 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Ist weder eine Messung nach Abs. 1 noch eine Ermittlung nach Abs. 2 möglich, so sind von den gesamten Versorgungskosten für Heizung und Warmwasser mindestens 50 vH und höchstens 70 vH der Heizung und der jeweilige Rest dem Warmwasser zuzuordnen.“

21. § 10 samt Überschrift lautet:

„Verbrauchsabhängige Aufteilung der gesamten Versorgungskosten

§ 10. (1) Von den Kosten für Heizung und den nach § 9 ermittelten Kostenanteilen für Heizung und Warmwasser hat der Abgeber mindestens 55 vH und höchstens 85 vH der Energiekosten und von den Kosten für Kälte mindestens 80 vH der Energiekosten nach den Verbrauchsanteilen und den jeweiligen Rest nach der versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen.

(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 der verbrauchsabhängige Anteil für Kälte zu mindestens 80 vH nach den Verbrauchsanteilen und ein allenfalls verbleibender Rest nach der versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen.“

22. In § 11 wird nach Abs. 2 folgender Abs. 2a eingefügt:

„(2a) Eine Selbstablesung durch den Abnehmer darf höchstens für eine Abrechnungsperiode erfolgen, danach ist die Ablesung wieder durch den Abgeber oder ein besonders darauf ausgerichtetes Unternehmen im Sinne des § 8 Abs. 2 durchzuführen. Die Bekanntgabe der Ergebnisse der Selbstablesung hat in schriftlicher oder elektronischer Form zu erfolgen. Wenn offenkundig unrichtige Selbstablesungen mitgeteilt werden oder für die der Selbstablesung folgende Abrechnungsperiode keine Ablesung durch den Abgeber oder ein besonders darauf ausgerichtetes Unternehmen ermöglicht wird, ist nach Abs. 3 vorzugehen.“

23. In § 11 Abs. 3 entfällt der letzte Satz.

24. § 12 samt Überschrift lautet:

„Aufteilung der nicht verbrauchsabhängigen Anteile an den Versorgungskosten

§ 12. Die nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Energiekosten und die sonstigen Kosten des Betriebes sowie ein verbrauchsunabhängiger Anteil im Sinn des § 10 Abs. 2 (Grundpreis, Messpreis) sind nach dem Verhältnis der versorgbaren Nutzfläche der versorgten Nutzungsobjekte aufzuteilen.“

25. § 13 samt Überschrift lautet:

„Zulässige Vereinbarungen; ergänzende Regelungen

§ 13. (1) Die Abnehmer und der Abgeber können einstimmig festlegen:

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

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

(3) Mangels einer entsprechenden Vereinbarung haben

1. die Trennung der Anteile von Versorgungskosten für Heizung und Warmwasser gemäß § 9 Abs. 3 in einem Verhältnis von 60 vH für Heizung zu 40 vH für Warmwasser und
2. die Aufteilung der Energiekosten für Heizung und Warmwasser zu 70 vH nach den Verbrauchsanteilen und zu 30 vH nach der versorgbaren Nutzfläche zu erfolgen.
3. die Aufteilung der Energiekosten für Kälte zu 90 vH nach den Verbrauchsanteilen und zu 10 vH nach der versorgbaren Nutzfläche zu erfolgen.“

26. § 16 samt Überschrift lautet:

„Abrechnungsperiode

§ 16. (1) Die gesamten Versorgungskosten sowie die Verbrauchsanteile sind für einen Zeitraum von zwölf Monaten zu ermitteln (Abrechnungsperiode). Ein Abweichen von diesem Zeitraum ist nur aus sachlich gerechtfertigten Gründen, wie etwa in der Erstbezugsphase, bei baulichen Veränderungen, Änderungen der gemeinsamen Versorgungsanlage oder der Verbrauchsermittlung, zulässig. Beginn und Ende der Abrechnungsperiode hat der Abgeber festzulegen, wobei die Dauer von 16 Monaten nicht überschritten werden darf.

(2) Die Ablesung ist fristgerecht, wenn sie innerhalb der Heiz- oder Kühlperiode in einem Zeitraum von zwei Wochen vor bis zwei Wochen nach und außerhalb der Heiz- oder Kühlperiode in einem Zeitraum von drei Wochen vor bis drei Wochen nach dem dem letztjährigen Hauptablesetermin entsprechenden Zeitpunkt durchgeführt wird.“

27. § 17 samt Überschrift lautet:

„Abrechnung der Versorgungskosten

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

(2) Die Abrechnung hat alle in der Abrechnungsperiode fällig gewordenen Versorgungskosten zu umfassen.

(3) Sind die fällig gewordenen Versorgungskosten überwiegend einer anderen Abrechnungsperiode zuzuordnen, so darf der Abgeber eine Rechnungsabgrenzung vornehmen. Bei Energieträgern mit Bevorzugung (beispielsweise Öl oder Biomasse) hat immer eine Rechnungsabgrenzung zu erfolgen. Die derart abgegrenzten Kosten sind in der Abrechnung ersichtlich zu machen.

(4) Sind fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert, so sind den Abnehmern von den Abgebern innerhalb der Heiz- und Kühlperioden Verbrauchsinformationen auf Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von im Nutzungsobjekt befindlichen Heizkostenverteilern auf

Verlangen oder wenn die Abnehmer sich für die Zustellung der Abrechnung auf elektronischem Wege entschieden haben mindestens vierteljährlich und ansonsten zweimal im Jahr bereitzustellen.

(5) Sind fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert, so sind den Abnehmern von den Abgebern ab dem 1. Jänner 2022 innerhalb der Heiz- und Kühlperioden Verbrauchsinformationen auf Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern mindestens monatlich bereitzustellen. Diese Informationen können auch über das Internet zur Verfügung gestellt und so oft aktualisiert werden, wie es die eingesetzten Messgeräte und Messsysteme zulassen.“

28. § 18 samt Überschrift lautet:

„Information über die Abrechnung (Abrechnungsübersicht)

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

1. den Beginn und das Ende der Abrechnungsperiode,
- 1a. die geltenden tatsächlichen Preise der Energieträger bis zum Stichtag des Zeitpunktes der Ableseung, bei Energieträgern mit Bevorratung die tatsächlich gezahlten Preise,
- 1b. Informationen über den eingesetzten Brennstoffmix und die damit verbundenen jährlichen Mengen an Treibhausgasemissionen, jedoch nur bei Lieferungen aus Fernwärmesystemen mit einer thermischen Gesamtnennleistung über 20 MW pro einzelner Versorgungsanlage, und eine Erläuterung der erhobenen Steuern, Abgaben und Zoltarife,
- 1c. die Mengen der Energieträger,
2. die für das gesamte Gebäude (für die wirtschaftliche Einheit) zu verrechnenden Versorgungskosten summenmäßig, getrennt nach Energiekosten und sonstigen Kosten des Betriebes,
3. die versorgbare Gesamtnutzfläche des Gebäudes (der wirtschaftlichen Einheit),
4. den ermittelten Gesamtverbrauch für das Gebäude (für die wirtschaftliche Einheit),
5. die versorgbare Nutzfläche des jeweiligen Nutzungsobjekts,
6. die für das jeweilige Nutzungsobjekt ermittelten Verbrauchsanteile,
- 6.a den Vergleich der gegenwärtigen für das jeweilige Nutzungsobjekt ermittelten Verbrauchsanteile mit seinem Energieverbrauch im gleichen Zeitraum der vorhergegangenen Abrechnungsperiode, vorzugsweise in grafischer Form, mit einer dem Stand der Technik entsprechenden klimabezogenen Korrektur für die Wärmeversorgung,
7. das Verhältnis zwischen den nach Verbrauchsanteilen und den nach versorgbarer Nutzfläche zu tragenden Energiekosten,
8. den auf das jeweilige Nutzungsobjekt entfallenden betragsmäßigen Anteil an den Energiekosten und - bei Abgebern im Sinne des § 4 Abs. 2 zumindest gemäß § 2 Z 10 aufgeschlüsselten - sonstigen Kosten des Betriebes,
9. die für dieses Nutzungsobjekt während der Abrechnungsperiode geleisteten Vorauszahlungen,
10. den sich daraus ergebenden Überschuß oder Fehlbetrag,
11. den Ort und den Zeitraum (Beginn und Ende), an bzw. zu dem in die Abrechnung und die Belegsammlung Einsicht genommen werden kann,
12. einen ausdrücklichen Hinweis auf die Folgen der Abrechnung (§§ 21 bis 24),
13. Kontaktinformationen, darunter Internetadressen, von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen, bei denen Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können,
14. Informationen über damit verbundene Beschwerdeverfahren, Dienste von Bürgerbeauftragten oder alternative Streitbeilegungsverfahren,
15. Vergleiche mit dem durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsabnehmer derselben Nutzerkategorie derselben Liegenschaft. Im Fall elektronischer Rechnungen kann ein solcher Vergleich alternativ online bereitgestellt und in der Rechnung entsprechend darauf verwiesen werden.

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

(3) Ein Wohnungseigentümer, der sein Benützungsrecht am Nutzungsobjekt nicht selbst ausübt, sondern dieses vermietet hat, hat dem Mieter eine Ausfertigung (Abschrift, Ablichtung) der Information über die Abrechnung zu übermitteln, es sei denn, der Abgeber ist gegenüber dem Mieter zur Übermittlung einer solchen Information verpflichtet (§ 24b).

(4) Die Kosten der Abrechnungsinformationen und Verbrauchsinformationen über den individuellen Verbrauch von Wärme, Kälte und Warmwasser sind auf nichtkommerzieller Grundlage (Selbstkostenpreis) als sonstige Kosten des Betriebes gemäß § 2 Z 10 aufzuteilen.

(5) Die Abnehmer haben die Abrechnungsinformationen und Verbrauchsinformationen kostenfrei – auch auf elektronischem Weg – zu erhalten, und ihnen ist in geeigneter Weise ein kostenfreier Zugang zu ihren Verbrauchsdaten zu gewähren.“

29. In § 20 wird der Betrag „5.800 Euro“ durch den Betrag „10.000 Euro“ ersetzt.

30. In § 21 Abs. 1 wird die Wortfolge „zu jedem Monatsersten“ durch die Wortfolge „am fünften eines jeden Kalendermonats“ ersetzt, der Abs. 2 lautet:

„(2) Dieser Betrag ist aus dem auf das jeweilige Nutzungsobjekt entfallenden Anteil des Gesamtbetrags der Versorgungskosten für die vorangegangene Abrechnungsperiode zu ermitteln und kann während der Abrechnungsperiode nur insoweit angepasst werden, als erhebliche, bei der Ermittlung nicht berücksichtigte Änderungen eingetreten sind.“

31. § 23 Abs. 3 erhält die Absatzbezeichnung Abs. 6, das Wort „Wärmeabnehmer“ wird jeweils durch das Wort „Abnehmer“ ersetzt, das Wort „Wärmeabgeber“ wird durch das Wort „Abgeber“ ersetzt.

32. § 23 Abs. 2 lautet:

„(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.“

33. In § 23 werden folgende Abs. 3 bis 5 eingefügt:

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

34. Nach § 24a wird folgender § 24b samt Überschrift eingefügt:

„Abnehmern gleichgestellte Personen

§ 24b. (1) Für den Anwendungsbereich des III. Abschnitts (Abrechnung) 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.“

35. In § 25 Abs. 1 Z 1 wird das Wort „Wärmeverbrauchs“ durch das Wort „Energieverbrauchs“ ersetzt, Z 3 lautet:

„3. Bestimmung der verbrauchsunabhängigen Aufteilung der Energiekosten infolge Untauglichkeit oder Unwirtschaftlichkeit der Messung (§ 5 Abs. 2);“

36. § 25 Abs. 1 Z 5 lautet:

„5. Erhaltung, Wartung, Betrieb und Anpassung im Sinne einer Einregulierung der gemeinsamen Versorgungsanlage (§ 7 Abs. 1);“

37. Dem § 25 Abs. 3 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) gestellt werden.“

38. In § 25 Abs. 5 und 6 wird die Wortfolge „Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten“ durch die Wortfolge „Die Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort“ ersetzt, in § 25 Abs. 6 wird die Wortfolge „dem Bundesminister für Justiz“ durch die Wortfolge „der Bundesministerin für Justiz“ ersetzt.

39. In § 29 wird nach Abs. 1d folgender Abs. 1e eingefügt:

„(1e) Titel, § 1, § 2 samt Überschrift, § 3 samt Überschrift, § 4 samt Überschrift, die Überschrift des II. Abschnitts, § 5 samt Überschrift, § 6, § 7 Abs. 1, § 8, § 9 samt Überschrift, § 10 samt Überschrift, § 11, § 12 samt Überschrift, § 13 samt Überschrift, § 14 samt Überschrift, § 15, § 16 samt Überschrift, § 17 samt Überschrift, § 18 samt Überschrift, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 24a, § 24b samt Überschrift, § 25 mit der Maßgabe, dass die Bestimmung in dieser Fassung nicht auf bereits anhängige gerichtliche Verfahren anwendbar ist, § 29, § 29a samt Überschrift und § 30 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XXX/2020 treten mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft.“

40. § 29 wird folgender Abs. 10 eingefügt:

„(10) Auf die Versorgungskosten, die einer Abrechnungsperiode zugeordnet werden, die vor dem 31. Dezember 2021 begonnen hat, findet dieses Bundesgesetz insoweit Anwendung, als die letzten angewendeten Aufteilungsgrundsätze als gemäß § 13 Abs. 1 als vereinbart gelten.“

41. Nach § 29 wird folgender § 29a samt Überschrift eingefügt:

„Sprachliche Gleichbehandlung

§ 29a. Soweit sich die in diesem Bundesgesetz verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form für alle Geschlechter. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.“

42. § 30 lautet:

„§ 30. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes – ausgenommen die §§ 26 bis 28 – ist die Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort im Einvernehmen mit der Bundesministerin für Justiz betraut.“