

## Textgegenüberstellung

### Geltende Fassung

### Vorgeschlagene Fassung

#### Langtitel

Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenabrechnungsgesetz – HeizKG) sowie über Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und des Mietrechtsgesetzes  
StF: BGBl. Nr. 827/1992 (NR: GP XVIII RV 670 und 716 AB 815 S. 91. BR: AB 4393 S. 562.)

#### Langtitel

Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten (Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz – HeizKG)  
StF: BGBl. Nr. 827/1992 (NR: GP XVIII RV 670 und 716 AB 815 S. 91. BR: AB 4393 S. 562.)

#### Präambel/Promulgationsklausel

#### Präambel/Promulgationsklausel

##### Inhaltsverzeichnis

##### Inhaltsverzeichnis

###### I. Abschnitt

###### I. Abschnitt

###### Allgemeine Bestimmungen

###### Allgemeine Bestimmungen

###### II. Abschnitt

###### II. Abschnitt

###### Aufteilung der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkosten und Ermittlung der Verbrauchsanteile

###### 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 Heiz- und Warmwasserkosten
- § 10 Verbrauchsabhängige Aufteilung der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten
- § 11 Ermittlung der Verbrauchsanteile
- § 12 Aufteilung der nicht verbrauchsabhängigen Anteile an den Heiz-

- § 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

**Geltende Fassung****und Warmwasserkosten**

- § 13 Zulässige Vereinbarungen; ergänzende Regelungen
- § 14 Wechsel des **Wärmeabnehmers** oder **Wärmeabgebers**
- § 15 Ersichtlichmachung der Aufteilungsschlüssel im Grundbuch

**III. Abschnitt****Abrechnung**

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

**IV. Abschnitt****Besondere Verfahrensvorschriften****V. Abschnitt****VI. Abschnitt****VII. Abschnitt****VIII. Abschnitt**

- § 29 Schluß- und Übergangsbestimmungen
- § 30 Vollziehung

**Ziel des Gesetzes**

§ 1. Zur rationellen und sparsamen Energieverwendung in Gebäuden mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die durch gemeinsame

**Vorgeschlagene Fassung****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****V. Abschnitt****VI. Abschnitt****VII. Abschnitt****VIII. Abschnitt**

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

**Ziel des Gesetzes**

§ 1. (1) Zur rationellen und sparsamen Energieverwendung in Gebäuden mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die durch gemeinsame **Wärme- oder**

### Geltende Fassung

**Wärmeversorgungsanlagen** mit Wärme versorgt werden, sind die Heiz- und **Warmwasserkosten** unabhängig von der Rechtsform zum überwiegenden Teil auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs abzurechnen, sofern die **Wärmeabnehmer Einfluß** auf den Verbrauch haben und die erwartete Energieeinsparung die Kosten übersteigt, die sich aus dem Einbau und Betrieb der Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile ergeben.

### Begriffsbestimmungen

§ 2. Im Sinne dieses Bundesgesetzes bedeuten:

1. **Wärme:**  
die Energie zur Raumbeheizung sowie zur Warmwasserbereitung;
2. gemeinsame **Wärmeversorgungsanlage:**  
eine Einrichtung, die für ein oder mehrere Gebäude einer oder mehrerer abgeschlossener wirtschaftlicher Einheiten, von denen zumindest eine mindestens vier Nutzungsobjekte umfassen **muß**, Wärme erzeugt und bereitstellt;
3. **Wärmeabgeber:**  
denjenigen, der
  - a) eine gemeinsame **Wärmeversorgungsanlage** im eigenen Namen betreibt und Wärme unmittelbar an die **Wärmeabnehmer** weitergibt oder
  - b) Wärme vom Erzeuger übernimmt und im eigenen Namen an die **Wärmeabnehmer** weitergibt;
4. **Wärmeabnehmer:**  
denjenigen, der ein mit Wärme versorgtes Nutzungsobjekt im Sinn der

### Vorgeschlagene Fassung

**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.

### 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

### Geltende Fassung

Z 5 entweder

- a) als Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes selbst,
- b) als einer, der sein Benützungsrecht am Nutzungsobjekt unmittelbar vom Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes ableitet, oder
- c) als Wohnungseigentümer nutzt;

#### 5. Nutzungsobjekte:

die mit Wärme versorgten Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge - diese jedoch nur, wenn der Verbrauch durch Messung zugeordnet und vom **Wärmeabnehmer** beeinflusst werden kann - im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 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. **beheizbare** Nutzfläche:

- a) jedenfalls die Nutzfläche im Sinne des § 2 Abs. 7 in Verbindung mit § 7 des **Wohnungseigentumsgesetzes** 2002, ausgenommen jener offener Loggien sowie jener von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, die nicht von einer gemeinsamen **Wärmeversorgungsanlage** mit Wärme 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 **Wärmeversorgungsanlage** mit Wärme versorgt werden;

#### 7. wirtschaftliche Einheit:

eine Mehrzahl von Nutzungsobjekten in einem oder mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen mit gemeinsamer **Wärmeversorgung** und -abrechnung, unabhängig davon, ob die Gebäude oder Gebäudeteile auf einer Liegenschaft oder auf mehreren Liegenschaften errichtet sind;

#### 8. **Heiz- und Warmwasserkosten:**

die Energiekosten sowie die sonstigen Kosten des Betriebes; im Fall einer **Wärmeversorgung** nach § 4 Abs. 2 die Kosten der **Wärmeversorgung** auf Grund der vertraglich in den

### Vorgeschlagene Fassung

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

### Geltende Fassung

**Wärmelieferungsverträgen** vereinbarten oder behördlich festgesetzten Preise;

#### 9. Energiekosten:

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

#### 10. sonstige Kosten des Betriebes:

alle übrigen Kosten des Betriebes, zu denen die Kosten für die Betreuung und Wartung einschließlich des Ersatzes von Verschleißteilen - insbesondere von Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile - und die Kosten der Abrechnung, nicht aber der Aufwand für Erhaltung oder Verbesserung der gemeinsamen **Wärmeversorgungsanlage** zählen;

#### 11. Verbrauchsanteile:

die auf die einzelnen Nutzungsobjekte entfallenden Anteile an der gesamten Heizungs- **und Warmwasserversorgung**;

#### 12. Stand der Technik:

den auf den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen beruhenden 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.

### Geltungsbereich

§ 3. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Aufteilung der **Heiz- und Warmwasserkosten** in Gebäuden und wirtschaftlichen Einheiten mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die

1. durch eine gemeinsame **Wärmeversorgungsanlage** mit Wärme versorgt werden und

### Vorgeschlagene Fassung

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.

### 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

### Geltende Fassung

2. mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile ausgestattet sind oder nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, nach anderen Rechtsvorschriften oder auf Grund vertraglicher Verpflichtungen auszustatten sind.
- (2) Im Falle einer **Wärmeversorgung** nach § 4 Abs. 2 sind die §§ 16 bis **24** mit der Maßgabe anzuwenden, **daß**
1. die gesamten **Heiz- und Warmwasserkosten** nach den vertraglich in den **Wärmelieferungsverträgen** vereinbarten oder behördlich festgesetzten Preisen abzurechnen sind (§ 18 Abs. 1 Z 2) und
  2. sich die in § 19 vorgesehene Verpflichtung zur Einsichtsgewährung in die Abrechnung und die Belegsammlung und die in § 20 vorgesehene Durchsetzung der Abrechnung nur auf die das Gebäude (die wirtschaftliche Einheit) betreffenden Kosten der **Wärmeversorgung** sowie die Information über die Abrechnung (Abrechnungsübersicht) gemäß § 18 Abs. 1 beziehen.
- (3) Für Gebäude und wirtschaftliche Einheiten, für die bereits vor dem 1. Oktober 1992 Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abgerechnet wurden, gelten der I. bis IV. Abschnitt nach Maßgabe des § 29.

### Verhältnis zu anderen Regelungen

- § 4.** (1) Sonstige bundesgesetzliche oder vertragliche Regelungen über die **Heiz- und Warmwasserkosten** sind nur anzuwenden, soweit sie nicht mit diesem Bundesgesetz in Widerspruch stehen.
- (2) Wird ein Gebäude (eine wirtschaftliche Einheit) **mit Wärme versorgt, die**
1. nicht im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt wird oder
  2. von einem gewerbsmäßigen **Wärmeerzeuger** mit Zustimmung der **Wärmeabnehmer** im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt wird,

### Vorgeschlagene Fassung

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.**

### 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,

### Geltende Fassung

richten sich die Erhaltungspflichten betreffend die gemeinsame **Wärmeversorgungsanlage** nach den vertraglichen Vereinbarungen in den **Wärmelieferungsverträgen**. Liegen solche Vereinbarungen nicht vor, ist § 7 anzuwenden.

## II. Abschnitt

### Aufteilung der verbrauchsabhängigen **Heiz- und Warmwasserkosten** und Ermittlung der Verbrauchsanteile

#### Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung

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

(2) Ist die Erfassung (Messung) des **Wärmeverbrauchs** aus technischen Gründen, insbesondere infolge der wärmetechnischen Ausgestaltung des Gebäudes oder der Gestaltung der gemeinsamen **Wärmeversorgungsanlage** und der **Heizkörper**, zur zumindest 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 **beheizbaren** Nutzfläche aufzuteilen sind.

(3) Eine Untauglichkeit im Sinn des Abs. 2 liegt jedenfalls dann vor, wenn der **Wärmeverbrauch** im Gebäude (wirtschaftliche Einheit) nicht überwiegend von den **Wärmeabnehmern beeinflusst** werden kann.

### Vorgeschlagene Fassung

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.

## II. Abschnitt

### Aufteilung der verbrauchsabhängigen **Versorgungskosten** und Ermittlung der Verbrauchsanteile

#### Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung

§ 5. (1) Können die Verbrauchsanteile durch Verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen, ermittelt werden und ist der Energieverbrauch **]** bezogen auf das Gebäude (wirtschaftliche Einheit) **]** überwiegend von den **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.**

### Geltende Fassung

#### Ausstattung mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile

§ 6. (1) Soweit sonst keine Verpflichtung zur Ausstattung des Gebäudes mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile besteht, kann jeder **Wärmeabnehmer** auch nachträglich eine solche Ausstattung verlangen, wenn

1. jeder **Wärmeabnehmer** den Energieverbrauch im Sinn des § 5 Abs. 1 beeinflussen kann und
2. sich die Wirtschaftlichkeit einer solchen Ausstattung aus einem Vergleich der dafür entstehenden Kosten mit dem daraus zu erzielenden Nutzen ergibt. Die Wirtschaftlichkeit ist gegeben, wenn die aus der Ermittlung der Verbrauchsanteile innerhalb der üblichen Nutzungsdauer zu erwartende Einsparung an Energiekosten
  - a) mindestens 10 vH beträgt und
  - b) höher ist als die Summe aus den nach dem Stand der Technik erforderlichen Kosten der Ausstattung einerseits und aus den innerhalb der üblichen Nutzungsdauer laufend anfallenden Aufwendungen für die Ermittlung der Verbrauchsanteile andererseits.

(2) Ein Antrag nach Abs. 1 ist nur zulässig, wenn zugleich ein von einem Ziviltechniker des hierfür 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 **1973** erstellter Kosten-Nutzen-Vergleich im Sinn des Abs. 1 Z 2 vorgelegt wird.

(3) Bei Vorliegen der Voraussetzungen des Abs. 1 Z 1 und 2 hat jeder **Wärmeabnehmer** die nachträgliche Ausstattung seines Nutzungsobjekts mit Vorrichtungen im Sinn des Abs. 1 zu dulden.

#### Maßnahmen zur sparsameren Nutzung von Energie

§ 7. (1) Gemeinsame **Wärmeversorgungsanlagen** sind in allen Teilen der durch sie versorgten Liegenschaft in einem solchen Zustand zu erhalten, zu warten und zu betreiben, daß ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger

### Vorgeschlagene Fassung

#### 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 **Abnehmer** auch nachträglich eine solche Ausstattung verlangen, wenn

1. jeder **Abnehmer** den Energieverbrauch im Sinn des § 5 Abs. 1 beeinflussen kann und
2. sich die Wirtschaftlichkeit einer solchen Ausstattung aus einem Vergleich der dafür entstehenden Kosten mit dem daraus zu erzielenden Nutzen ergibt. Die Wirtschaftlichkeit ist gegeben, wenn die aus der Ermittlung der Verbrauchsanteile innerhalb der üblichen Nutzungsdauer zu erwartende Einsparung an Energiekosten
  - a) mindestens 10 vH beträgt und
  - b) höher ist als die Summe aus den nach dem Stand der Technik erforderlichen Kosten der Ausstattung einerseits und aus den innerhalb der üblichen Nutzungsdauer laufend anfallenden Aufwendungen für die Ermittlung der Verbrauchsanteile andererseits.

(2) Ein Antrag nach Abs. 1 ist nur zulässig, wenn zugleich ein von einem Ziviltechniker des hierfür 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.

(3) Bei Vorliegen der Voraussetzungen des Abs. 1 Z 1 und 2 hat jeder **Abnehmer** die nachträgliche Ausstattung seines Nutzungsobjekts mit Vorrichtungen im Sinn des Abs. 1 zu dulden.

#### Maßnahmen zur sparsameren Nutzung von Energie

§ 7. (1) Gemeinsame **Versorgungsanlagen** sind in allen Teilen der durch sie versorgten Liegenschaft in einem solchen Zustand zu erhalten, zu warten und zu betreiben, daß ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch

**Geltende Fassung**  
Energieverbrauch vermieden wird.

(2) Im Interesse der Senkung des Energieverbrauchs gelegene und nach einem Kosten-Nutzen-Vergleich wirtschaftliche Arbeiten zur Veränderung bestehender Anlagen sind wie Erhaltungsarbeiten zu behandeln.

### Stammblatt; Prüfpflichten

§ 8. (1) Der **Wärmeabgeber** hat ein Stammblatt über die für die Ermittlung der Verbrauchsanteile notwendigen Daten zu führen. Das Stammblatt hat insbesondere die wesentlichen Merkmale der wärmetechnischen Ausgestaltung des Gebäudes, der Gestaltung der gemeinsamen **Wärmeversorgungsanlage** und der **Heizkörper** zu enthalten.

(2) Bedient sich der **Wärmeabgeber** zur Abrechnung der Wärme eines besonders darauf ausgerichteten Unternehmens, so hat dieses anstelle des **Wärmeabgebers** nicht nur aus Anlaß der **Auftragsübernahme**, sondern auch für jede Abrechnungsperiode zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung im Sinn des § 5 gegeben sind. Der **Wärmeabgeber** hat dem Abrechnungsunternehmen das Stammblatt als Grundlage für dessen Tätigkeit zur Verfügung zu stellen.

### Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten

§ 9. (1) Wird von einer gemeinsamen **Wärmeversorgungsanlage** Wärme sowohl für die Heizung als auch für Warmwasser bereitgestellt, so hat der **Wärmeabgeber** die **Heiz- und Warmwasserkosten gemäß** dem Wärmeverbrauch für die Heizung einerseits und für das Warmwasser andererseits zu trennen. Diese Trennung hat nach den Ergebnissen der **Erfassung** (Messung) des jeweiligen **Wärmeteilverbrauchs** durch dem Stand der Technik entsprechende Vorrichtungen **oder, wenn dies nicht möglich ist, durch Ermittlung nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren** zu erfolgen.

### Vorgeschlagene Fassung

vermieden wird. **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.**

(2) Im Interesse der Senkung des Energieverbrauchs gelegene und nach einem Kosten-Nutzen-Vergleich wirtschaftliche Arbeiten zur Veränderung bestehender Anlagen sind wie Erhaltungsarbeiten zu behandeln.

### Stammblatt; Prüfpflichten

§ 8. (1) Der **Abgeber** hat ein Stammblatt über die für die Ermittlung der Verbrauchsanteile notwendigen Daten zu führen. Das Stammblatt 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 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 Stammblatt als Grundlage für dessen Tätigkeit zur Verfügung zu stellen.

### Trennung der Versorgungskosten für Heizung und Warmwasser

§ 9. (1) Wird von einer gemeinsamen **Versorgungsanlage** Wärme sowohl für die Heizung als auch für Warmwasser bereitgestellt, so hat der **Abgeber** die **Versorgungskosten für Heizung** und **Warmwassergemäß** dem Wärmeverbrauch für die Heizung einerseits und für das Warmwasser andererseits zu trennen. Diese Trennung hat nach den Ergebnissen der Messung des jeweiligen **Wärmeverbrauchs** durch dem Stand der Technik entsprechende Vorrichtungen zu erfolgen.

### Geltende Fassung

(2)

Ist weder eine **Erfassung** (Messung) noch eine Ermittlung nach Abs. 1 möglich, so sind von den gesamten **Heiz- und Warmwasserkosten** mindestens 60 vH und höchstens 80 vH der Heizung und der jeweilige Rest **(also höchstens 40 vH und mindestens 20 vH) dem** Warmwasser zuzuordnen.

### Verbrauchsabhängige Aufteilung der gesamten **Heiz- und Warmwasserkosten**

§ 10. (1) Von den Kosten für Heizung **oder** den nach § 9 ermittelten Kostenanteilen für Heizung und Warmwasser hat der **Wärmeabgeber** mindestens 55 vH und höchstens 75 vH der Energiekosten nach den Verbrauchsanteilen und den jeweiligen Rest nach der **beheizbaren** Nutzfläche aufzuteilen.

(2) Sieht der **Wärmelieferungsvertrag** in den Fällen der Versorgung nach § 4 Abs. 2 eine Trennung des Preises in einen verbrauchsabhängigen Anteil (Arbeitspreis) und einen verbrauchsunabhängigen Anteil (Grundpreis, **Meßpreis**) vor, so ist der verbrauchsabhängige Anteil (**Arbeitspreis**) zu mindestens 55 vH nach den Verbrauchsanteilen, ein allenfalls verbleibender Rest nach der **beheizbaren** Nutzfläche aufzuteilen.

### Ermittlung der Verbrauchsanteile

§ 11. (1) Der **Wärmeabgeber** hat die Verbrauchsanteile - auf der Grundlage des Ergebnisses der Erfassung (Messung) durch geeignete Vorrichtungen - nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren zu ermitteln.

(2) Jeder **Wärmeabnehmer** hat die Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile sowie die Feststellung der **beheizbaren** Nutzfläche in seinem Nutzungsobjekt zu dulden.

### Vorgeschlagene Fassung

(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.**

(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.

### 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.

### Ermittlung der Verbrauchsanteile

§ 11. (1) Der **Abgeber** hat die Verbrauchsanteile - auf der Grundlage des Ergebnisses der Erfassung (Messung) durch geeignete Vorrichtungen - nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren zu ermitteln.

(2) Jeder **Abnehmer** hat die Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile sowie die Feststellung der **versorgbaren** Nutzfläche in seinem Nutzungsobjekt zu dulden.

**(2a) Eine Selbstablesung durch den Abnehmer darf höchstens für eine Abrechnungsperiode erfolgen, danach ist die Ablesung wieder durch den Abgeber**

## Geltende Fassung

(3) Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfaßt werden, so sind sie durch eine Hochrechnung zu ermitteln, sofern dies nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren möglich ist. **Die beheizbare Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 25 vH nicht übersteigen.**

(Anm.: Abs. 4 mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten)

### Aufteilung der nicht verbrauchsabhängigen Anteile an den **Heiz- und Warmwasserkosten**

§ 12. Die nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Energiekosten und die sonstigen Kosten des Betriebes sowie ein verbrauchsunabhängiger Anteil im Sinn des § 10 Abs. 2 (Grundpreis, **Meßpreis**) sind nach dem Verhältnis der **beheizbaren** Nutzfläche der **mit Wärme - sei es Heizung oder Warmwasser** - versorgten Nutzungsobjekte aufzuteilen.

### Zulässige Vereinbarungen; ergänzende Regelungen

§ 13. (1) Die **Wärmeabnehmer** und der **Wärmeabgeber** können einstimmig festlegen:

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

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

## Vorgeschlagene Fassung

**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 Selbstablesewerte 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.**

(3) Konnten trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht erfaßt werden, so sind sie durch eine Hochrechnung zu ermitteln, sofern dies nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren möglich ist.

(Anm.: Abs. 4 mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten)

### 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.

### 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

**Geltende Fassung**

nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.

- (3) Mangels einer entsprechenden Vereinbarung haben
1. die Trennung der Anteile von **Heiz-** und **Warmwasserkosten** in einem Verhältnis von **70** vH für **Heizkosten** zu **30** vH für **Warmwasserkosten** und
  2. die Aufteilung der Energiekosten zu **65** vH nach den Verbrauchsanteilen und zu **35** vH nach der **beheizbaren** Nutzfläche zu erfolgen.

**Wechsel des **Wärmeabnehmers** oder **Wärmeabgebers****

**§ 14.** (1) Durch den Wechsel eines **Wärmeabnehmers** oder des **Wärmeabgebers** werden die Aufteilungsschlüssel (§§ 9 bis 13) nicht berührt.

(2) Im Fall eines Wechsels des **Wärmeabnehmers** oder des **Wärmeabgebers** nach Aufnahme des Betriebes der gemeinsamen **Wärmeversorgungsanlage** treten die neuen **Wärmeabnehmer** und **Wärmeabgeber** in die Rechte und Pflichten der bisher Berechtigten ein.

(3) Bei Wechsel eines **Wärmeabnehmers** während der Abrechnungsperiode (§ 16) gelten die §§ 21 und 23.

**Ersichtlichmachung der Aufteilungsschlüssel im Grundbuch**

**§ 15.** Aufteilungsschlüssel (§§ 9 bis 13) sind bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift des betreffenden Liegenschaftseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag des **Wärmeabgebers** oder auch nur eines **Wärmeabnehmers** im Grundbuch ersichtlich zu machen.

**Vorgeschlagene Fassung**

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.**

**Wechsel des **Abnehmers** oder **Abgebers****

**§ 14.** (1) Durch den Wechsel eines **Abnehmers** oder des **Abgebers** werden die Aufteilungsschlüssel (§§ 9 bis 13) nicht berührt.

(2) Im Fall eines Wechsels des **Abnehmers** oder des **Abgebers** nach Aufnahme des Betriebes der gemeinsamen **Versorgungsanlage** treten die neuen **Abnehmer** und **Abgeber** in die Rechte und Pflichten der bisher Berechtigten ein.

(3) Bei Wechsel eines **Abnehmers** während der Abrechnungsperiode (§ 16) gelten die §§ 21 und 23.

**Ersichtlichmachung der Aufteilungsschlüssel im Grundbuch**

**§ 15.** Aufteilungsschlüssel (§§ 9 bis 13) sind bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift des betreffenden Liegenschaftseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag des **Abgebers** oder auch nur eines **Abnehmers** im Grundbuch ersichtlich zu machen.

## Geltende Fassung

### III. Abschnitt Abrechnung

#### Abrechnungsperiode

§ 16. Die gesamten **Heiz- und Warmwasserkosten** sowie die Verbrauchsanteile sind für einen Zeitraum von zwölf Monaten zu ermitteln (Abrechnungsperiode). Ein Abweichen von diesem Zeitraum ist nur aus sachlich gerechtfertigten Gründen, wie etwa bei baulichen Veränderungen, Änderungen der **Wärmeversorgungsanlage** oder der Verbrauchsermittlung, zulässig. Beginn und Ende der Abrechnungsperiode hat der **Wärmeabgeber** festzulegen.

#### Abrechnung der **Heiz- und Warmwasserkosten**

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

(2) Die Abrechnung hat alle in der Abrechnungsperiode fällig gewordenen **Heiz- und Warmwasserkosten** zu umfassen.

(3) Sind die fällig gewordenen **Heiz- und Warmwasserkosten** überwiegend einer anderen Abrechnungsperiode zuzuordnen, so darf der **Wärmeabgeber** eine Rechnungsabgrenzung vornehmen. Die derart abgegrenzten Kosten sind in der Abrechnung ersichtlich zu machen.

## Vorgeschlagene Fassung

### III. Abschnitt Abrechnung

#### 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.**

#### 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 Bevorratung (beispielsweise Öl oder Biomasse) hat immer eine Rechnungsabgrenzung zu erfolgen.** Die derart abgegrenzten Kosten sind in der Abrechnung ersichtlich zu machen.

**Geltende Fassung****(Abrechnungsübersicht)**

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

1. den Beginn und das Ende der Abrechnungsperiode,
2. die für das gesamte Gebäude (für die wirtschaftliche Einheit) zu verrechnenden **Heiz- und Warmwasserkosten** summenmäßig, getrennt nach Energiekosten und sonstigen Kosten des Betriebes,
3. die **beheizbare** Gesamtnutzfläche des Gebäudes (der wirtschaftlichen Einheit),
4. den ermittelten Gesamtverbrauch für das Gebäude (für die

**Vorgeschlagene Fassung**

(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.

**(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 Ablesung, 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 Zollltarife,
- 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

**Geltende Fassung**

- wirtschaftliche Einheit) - sei es für Heizung oder Warmwasser -,
5. die **beheizbare** Nutzfläche des jeweiligen Nutzungsobjekts,
  6. die für das jeweilige Nutzungsobjekt ermittelten Verbrauchsanteile - sei es für Heizung oder Warmwasser -,
  7. das Verhältnis zwischen den nach Verbrauchsanteilen und den nach **beheizbarer** Nutzfläche zu tragenden Energiekosten,
  8. den auf das jeweilige Nutzungsobjekt entfallenden betragsmäßigen Anteil an den Energiekosten und **an den** sonstigen Kosten des Betriebes,
  9. die für dieses Nutzungsobjekt während der Abrechnungsperiode geleisteten Vorauszahlungen,
  10. den sich daraus ergebenden Überschuß oder Fehlbetrag,
  11. den Ort und den Zeitraum (Beginn und Ende), an bzw. zu dem in die Abrechnung und die Belegsammlung Einsicht genommen werden kann, **und**
  12. einen ausdrücklichen Hinweis auf die Folgen der Abrechnung (§§ 21 bis 24).

**Vorgeschlagene Fassung**

- wirtschaftliche Einheit),
5. die **versorgbare** Nutzfläche des jeweiligen Nutzungsobjekts,
  6. die für das jeweilige Nutzungsobjekt ermittelten Verbrauchsanteile,
  - 6a. **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**

### Geltende Fassung

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

(3) **Ein Wohnungseigentümer, der sein Benützungsrecht am Nutzungsobjekt nicht selbst ausübt, sondern dieses vermietet hat, hat dem Mieter auf dessen Verlangen binnen einem Monat Einsicht in die Information über die Abrechnung (Abs. 1) zu gewähren oder ihm eine Ausfertigung (Abschrift, Ablichtung) der Information zu übermitteln.**

### Einsicht in Abrechnung und Belegsammlung

§ 19. (1) Der **Wärmeabgeber** hat die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege in übersichtlicher und nachprüfbarer Weise so zu sammeln, daß sie den Kostengruppen (§ 18 Abs. 1 Z 2) eindeutig zugeordnet werden können; im Fall von Belegen auf Datenträgern sind Ausdrücke der Belege anzufertigen.

(2) Der Belegsammlung ist eine Liste aller **Heiz- und Warmwasserkosten** sowie eine Darstellung jener Rechenschritte, die zur Ermittlung der im § 18 Abs. 1 Z 8 angeführten betragsmäßigen Anteile vorgenommen worden sind, voranzustellen.

(3) Die Abrechnung samt der Belegsammlung ist an einer geeigneten Stelle

### Vorgeschlagene Fassung

**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 auf dessen Verlangen binnen einem Monat Einsicht in die Information über die Abrechnung (Abs. 1) zu gewähren oder ihm eine Ausfertigung (Abschrift, Ablichtung) der Information zu übermitteln, 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.**

### Einsicht in Abrechnung und Belegsammlung

§ 19. (1) Der **Abgeber** hat die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege in übersichtlicher und nachprüfbarer Weise so zu sammeln, daß sie den Kostengruppen (§ 18 Abs. 1 Z 2) eindeutig zugeordnet werden können; im Fall von Belegen auf Datenträgern sind Ausdrücke der Belege anzufertigen.

(2) Der Belegsammlung ist eine Liste aller **Versorgungskosten** sowie eine Darstellung jener Rechenschritte, die zur Ermittlung der im § 18 Abs. 1 Z 8 angeführten betragsmäßigen Anteile vorgenommen worden sind, voranzustellen.

(3) Die Abrechnung samt der Belegsammlung ist an einer geeigneten Stelle

### Geltende Fassung

zur Einsicht durch die **Wärmeabnehmer** aufzulegen. Der Zeitraum für die Einsicht muß mindestens vier Wochen betragen. Auf Verlangen eines **Wärmeabnehmers** sind von den Belegen sowie der Gesamtaufstellung (Abs. 2) auf seine Kosten Abschriften, Ablichtungen oder weitere Ausdrücke für ihn anzufertigen.

### Durchsetzung der Abrechnung

§ 20. Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt (§§ 16 bis 19), so ist der **Wärmeabgeber** auf Antrag eines **Wärmeabnehmers** vom Gericht dazu unter Androhung einer Geldstrafe bis zu **5 800 €** zu verhalten. Die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; sie kann auch wiederholt verhängt werden.

### Vorauszahlung und Folgen der Abrechnung

§ 21. (1) Zur Deckung der im Lauf einer Abrechnungsperiode fällig werdenden **Heiz- und Warmwasserkosten kann zu jedem Monatsersten** der Abrechnungsperiode ein gleichbleibender Betrag vorgeschrieben werden.

(2) Dieser Betrag ist aus dem **Gesamtbetrag der Heiz- und Warmwasserkosten** für die vorangegangene Abrechnungsperiode zu ermitteln und kann während der Abrechnungsperiode nur insoweit **angepaßt** werden, als erhebliche, bei der Ermittlung nicht berücksichtigte Änderungen eingetreten sind.

(3) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß zugunsten des **Wärmeabnehmers**, so hat der **Wärmeabgeber** den Überschußbetrag binnen zwei Monaten ab der Abrechnung zurückzuerstatten. Diese Frist beginnt spätestens mit dem Zeitpunkt, zu dem die Abrechnung hätte gelegt werden müssen.

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

(5) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des

### Vorgeschlagene Fassung

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 Ausdrücke für ihn anzufertigen.

### Durchsetzung der Abrechnung

§ 20. Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt (§§ 16 bis 19), so ist der **Abgeber** auf Antrag eines **Abnehmers** vom Gericht dazu unter Androhung einer Geldstrafe bis zu **10.000 Euro** zu verhalten. Die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; sie kann auch wiederholt verhängt werden.

### Vorauszahlung und Folgen der Abrechnung

§ 21. (1) Zur Deckung der im Lauf einer Abrechnungsperiode fällig werdenden **Versorgungskosten kann am fünften eines jeden Kalendermonats** der Abrechnungsperiode ein gleichbleibender Betrag vorgeschrieben werden.

(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.

(3) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß zugunsten des **Abnehmers**, so hat der **Abgeber** den Überschußbetrag binnen zwei Monaten ab der Abrechnung zurückzuerstatten. Diese Frist beginnt spätestens mit dem Zeitpunkt, zu dem die Abrechnung hätte gelegt werden müssen.

(4) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß von mehr als 10 vH zugunsten des **Abnehmers** und wird die Information über die Abrechnung nicht fristgerecht übersendet, 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 (*Anm.: Basiszinssatz*) zu verzinsen.

(5) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des **Abnehmers**,

**Geltende Fassung**

**Wärmeabnehmers**, so hat ihn der **Wärmeabnehmer** binnen zwei Monaten ab der Abrechnung nachzuzahlen.

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

**Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung**

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

(2) Sich aus der Berichtigung ergebende Überschüsse oder Fehlbeträge sind binnen drei Monaten nach Ablauf der in § 24 vorgesehenen Frist zu bezahlen.

(3) Ergibt sich aus der Berichtigung für keinen der **Wärmeabnehmer** eine Abweichung von mehr als 5 vH von den auf ihn gemäß der Abrechnung entfallenden **Heiz- und Warmwasserkosten**, so kann der **Wärmeabgeber** die Berichtigung auch erst bei der nächsten Abrechnung vornehmen.

**Zwischenermittlung; Überschüsse und Fehlbeträge**

§ 23. (1) Im Fall eines **Wärmeabnehmerwechsels** kann der scheidende oder der neue **Wärmeabnehmer** verlangen, daß auf seine Kosten eine Zwischenermittlung der auf das Nutzungsobjekt entfallenden Verbrauchsanteile vorgenommen wird.

(2)

**Vorgeschlagene Fassung**

so hat ihn der **Abnehmer** binnen zwei Monaten ab der Abrechnung nachzuzahlen.

(6) Die Nachforderung an **Versorgungskosten** ist binnen einer Ausschußfrist von einem Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode geltend zu machen.

**Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung**

§ 22. (1) Ergibt sich vor dem Ablauf der in § 24 vorgesehenen Frist die Notwendigkeit, eine gehörig gelegte Abrechnung richtigzustellen, so hat der **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.

(2) Sich aus der Berichtigung ergebende Überschüsse oder Fehlbeträge sind binnen drei Monaten nach Ablauf der in § 24 vorgesehenen Frist zu bezahlen.

(3) Ergibt sich aus der Berichtigung für keinen der **Abnehmer** eine Abweichung von mehr als 5 vH von den auf ihn gemäß der Abrechnung entfallenden **Versorgungskosten**, so kann der **Abgeber** die Berichtigung auch erst bei der nächsten Abrechnung vornehmen.

**Zwischenermittlung; Überschüsse und Fehlbeträge**

§ 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.

### Geltende Fassung

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

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

### Genehmigung der Abrechnung

§ 24. Soweit ein **Wärmeabnehmer** gegen die gehörig gelegte Abrechnung nicht spätestens sechs Monate nach Rechnungslegung schriftlich begründete Einwendungen erhebt, gilt die Abrechnung im Verhältnis zwischen **Wärmeabnehmer** und **Wärmeabgeber** als genehmigt.

### Nachträgliche Inbetriebnahme einer Zusatzheizung

§ 24a. Nimmt ein **Wärmeabnehmer**, nachdem bereits die Voraussetzungen für die Ermittlung der Verbrauchsanteile (§ 5 Abs. 1) vorgelegen sind, eine Zusatzheizung in Betrieb, so berechtigt ihn allein dieser Umstand nicht, eine Untauglichkeit im Sinn des § 5 Abs. 2 und 3 geltend zu machen oder Einwendungen gegen die Abrechnung zu erheben.

### Vorgeschlagene Fassung

**(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.

**(6)** 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.

### Genehmigung der Abrechnung

§ 24. Soweit ein **Abnehmer** gegen die gehörig gelegte Abrechnung nicht spätestens sechs Monate nach Rechnungslegung schriftlich begründete Einwendungen erhebt, gilt die Abrechnung im Verhältnis zwischen **Abnehmer** und **Abgeber** als genehmigt.

### Nachträgliche Inbetriebnahme einer Zusatzheizung

§ 24a. Nimmt ein **Abnehmer**, nachdem bereits die Voraussetzungen für die Ermittlung der Verbrauchsanteile (§ 5 Abs. 1) vorgelegen sind, eine Zusatzheizung in Betrieb, so berechtigt ihn allein dieser Umstand nicht, eine Untauglichkeit im Sinn des § 5 Abs. 2 und 3 geltend zu machen oder Einwendungen gegen die Abrechnung zu erheben.

**Geltende Fassung****Vorgeschlagene Fassung****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.

**IV. Abschnitt****Besondere Verfahrensvorschriften****Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen**

**§ 25.** (1) Über Anträge in den im folgenden genannten Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Gebäude liegt:

1. Vorliegen der überwiegenden Beeinflußbarkeit des **Wärmeverbrauchs** als Voraussetzung der verbrauchsabhängigen Aufteilung (§ 5 Abs. 1);
2. Aufteilung der gesamten **Heiz- und Warmwasserkosten** auf die einzelnen Nutzungsobjekte (§ 5 Abs. 1, §§ 10 bis 13);
3. Bestimmung der verbrauchsunabhängigen Aufteilung der Energiekosten infolge Untauglichkeit der Messung (§ 5 Abs. 2);
4. Durchsetzung des Anspruchs auf Ausstattung mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile (§ 6 Abs. 1 und 2) und der dazu erforderlichen Duldungspflichten (§ 6 Abs. 3);
5. Erhaltung, Wartung **und** Betrieb der gemeinsamen

**IV. Abschnitt****Besondere Verfahrensvorschriften****Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen**

**§ 25.** (1) Über Anträge in den im folgenden genannten Angelegenheiten entscheidet das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Gebäude liegt:

1. Vorliegen der überwiegenden Beeinflußbarkeit des **Energieverbrauchs** als Voraussetzung der verbrauchsabhängigen Aufteilung (§ 5 Abs. 1);
2. Aufteilung der gesamten **Versorgungskosten** auf die einzelnen Nutzungsobjekte (§ 5 Abs. 1, §§ 10 bis 13);
3. Bestimmung der verbrauchsunabhängigen Aufteilung der Energiekosten infolge Untauglichkeit **oder Unwirtschaftlichkeit** der Messung (§ 5 Abs. 2);
4. Durchsetzung des Anspruchs auf Ausstattung mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile (§ 6 Abs. 1 und 2) und der dazu erforderlichen Duldungspflichten (§ 6 Abs. 3);
5. Erhaltung, Wartung, Betrieb **und Anpassung im Sinne einer**

**Geltende Fassung**

**Wärmeversorgungsanlage** (§ 7 Abs. 1, § 8 Abs. 1);

6. Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten (§ 9);
7. Duldung der Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile sowie der Feststellung der **beheizbaren** Nutzfläche (§ 11 Abs. 2);
8. Legung der Abrechnung (§§ 17 bis 20, 22 Abs. 1 und 3);
- 8a. Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung (§§ 17 bis 20, 22 Abs. 1 und 3);
9. Durchsetzung des Anspruchs auf Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile (§ 23 Abs. 1);
10. Änderung der vor dem 1. Jänner 1993 angewendeten Aufteilungsschlüssel (§ 29 Abs. 5).

(2) In den im Abs. 1 genannten Angelegenheiten entscheidet das Gericht im Verfahren außer Streitsachen. § 37 Abs. 3 und 4 und die §§ 39, 40 und 41 MRG sind sinngemäß anzuwenden.

(3) Soweit in diesem Bundesgesetz nichts anderes bestimmt wird, können in den im Abs. 1 genannten Angelegenheiten Anträge sowohl von jedem **Wärmeabnehmer** als auch vom **Wärmeabgeber** gestellt werden. In den Verfahren nach Abs. 1 sind auch der Verwalter des Gebäudes und das mit der **Wärmeabrechnung** beauftragte Unternehmen, in den Verfahren nach Abs. 1 Z 1, 4 und 5 auch ein gewerbsmäßiger **Wärmeerzeuger** im Sinn des § 4 Abs. 2 Z 2 von Amts wegen beizuziehen. Wenn an einem Nutzungsobjekt Wohnungseigentum begründet ist, kommt dem Verwalter in den Verfahren nach Abs. 1 Z 8 auch Parteistellung zu.

(4) Wird ein Verfahren nach Abs. 1 Z 2, 3, 6, 8 oder 10 anhängig gemacht, so wird der Fortlauf der in § 21 Abs. 6 angeführten Frist für die Dauer dieses Verfahrens gehemmt.

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

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

festzustellen.

**Vorgeschlagene Fassung**

**Einregulierung** der gemeinsamen **Versorgungsanlage** (§ 7 Abs. 1);

6. Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten (§ 9);
7. Duldung der Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile sowie der Feststellung der **versorgbaren** Nutzfläche (§ 11 Abs. 2);
8. Legung der Abrechnung (§§ 17 bis 20, 22 Abs. 1 und 3);
- 8a. Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung (§§ 17 bis 20, 22 Abs. 1 und 3);
9. Durchsetzung des Anspruchs auf Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile (§ 23 Abs. 1);
10. Änderung der vor dem 1. Jänner 1993 angewendeten Aufteilungsschlüssel (§ 29 Abs. 5).

(2) In den im Abs. 1 genannten Angelegenheiten entscheidet das Gericht im Verfahren außer Streitsachen. § 37 Abs. 3 und 4 und die §§ 39, 40 und 41 MRG sind sinngemäß anzuwenden.

(3) Soweit in diesem Bundesgesetz nichts anderes bestimmt wird, können in den im Abs. 1 genannten Angelegenheiten Anträge sowohl von jedem **Abnehmer** als auch vom **Abgeber** gestellt werden. In den Verfahren nach Abs. 1 sind auch der Verwalter des Gebäudes und das mit der **Abrechnung** beauftragte Unternehmen, in den Verfahren nach Abs. 1 Z 1, 4 und 5 auch ein gewerbsmäßiger **Versorger** im Sinn des § 4 Abs. 2 Z 2 von Amts wegen beizuziehen. Wenn an einem Nutzungsobjekt Wohnungseigentum begründet ist, kommt dem Verwalter in den Verfahren nach Abs. 1 Z 8 auch Parteistellung zu. **In den in Abs. 1 Z 8 und 8a genannten Angelegenheiten können Anträge auch von den Abnehmern gleichgestellten Personen (§ 24b Abs. 1) gestellt werden.**

(4) Wird ein Verfahren nach Abs. 1 Z 2, 3, 6, 8 oder 10 anhängig gemacht, so wird der Fortlauf der in § 21 Abs. 6 angeführten Frist für die Dauer dieses Verfahrens gehemmt.

(5) **Die Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort** kann durch Verordnung für verbindlich erklärte ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen

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

festzustellen.

**Geltende Fassung**

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

1. Formblätter für die in Abs. 1 genannten Anträge, um zu sichern, daß die für die Entscheidung über den Antrag erheblichen tatsächlichen und rechtlichen Angaben gemacht werden;
2. Formblätter für nach § 8 zu führende Stammlätter zur Sicherung der notwendigen Daten für eine verlässliche Verbrauchsermittlung.

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

**VIII. Abschnitt****Schluß- und Übergangsbestimmungen**

**§ 29.** (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit Ausnahme des § 26, der mit 30. Dezember 1992 in Kraft tritt, und des § 27 Z 2, dessen Inkrafttreten sich nach seiner Z 3 richtet, mit 1. Oktober 1992 in Kraft.

(1a) § 2 Z 5 und 6, § 4 Abs. 2, § 6 Abs. 2, § 25 Abs. 3 zweiter Satz und § 29 Abs. 8 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 800/1993 treten mit 1. Jänner 1994 in Kraft.

(1b) § 20 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 136/2001 tritt mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

(1c) § 2 Z 5 und Z 6 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 71/2002 sind erst auf jene Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2002 beginnen.

(1d) § 11 Abs. 4 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 35/2020 tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft und mit 31. Dezember 2020 außer Kraft.

**Vorgeschlagene Fassung**

(6) **Die Bundesministerin** für **Digitalisierung und Wirtschaftsstandort** kann im Einvernehmen mit **der Bundesministerin** für Justiz durch Verordnung vorsehen:

1. Formblätter für die in Abs. 1 genannten Anträge, um zu sichern, daß die für die Entscheidung über den Antrag erheblichen tatsächlichen und rechtlichen Angaben gemacht werden;
2. Formblätter für nach § 8 zu führende Stammlätter zur Sicherung der notwendigen Daten für eine verlässliche Verbrauchsermittlung.

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

**VIII. Abschnitt****Schluß- und Übergangsbestimmungen**

**§ 29.** (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit Ausnahme des § 26, der mit 30. Dezember 1992 in Kraft tritt, und des § 27 Z 2, dessen Inkrafttreten sich nach seiner Z 3 richtet, mit 1. Oktober 1992 in Kraft.

(1a) § 2 Z 5 und 6, § 4 Abs. 2, § 6 Abs. 2, § 25 Abs. 3 zweiter Satz und § 29 Abs. 8 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 800/1993 treten mit 1. Jänner 1994 in Kraft.

(1b) § 20 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 136/2001 tritt mit 1. Jänner 2002 in Kraft.

(1c) § 2 Z 5 und Z 6 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 71/2002 sind erst auf jene Abrechnungsperioden anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2002 beginnen.

(1d) § 11 Abs. 4 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 35/2020 tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft und mit 31. Dezember 2020 außer Kraft.

**(1e) Titel, § 1, § 2 samt Überschrift, § 3 samt Überschrift, § 4 samt Überschrift, die Überschrift des II. Abschnitts, § 5 samt Überschrift, § 6, § 7**

## Geltende Fassung

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

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

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

(5) Entspricht einer der bei der letzten Abrechnung vor dem 1. Jänner 1993 angewendeten Aufteilungsschlüssel den in § 9 Abs. 2 und § 10 genannten Hundertsätzen nicht, so hat das Gericht mangels einstimmiger Anpassung der Aufteilungsschlüssel auf Antrag auszusprechen, daß ab der Abrechnungsperiode, in der der Antrag gestellt wurde, die im § 13 Abs. 3 genannten Aufteilungsschlüssel anzuwenden sind.

(6) § 5 Abs. 2 und 3 gilt auch dann, wenn der Schlüssel für die Aufteilung der **Heiz- und Warmwasserkosten** noch vor dem 1. Oktober 1992 vereinbart, festgesetzt oder auf Grund anderer Umstände angewendet wurde.

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

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

## Vorgeschlagene Fassung

*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.*

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

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

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

(5) Entspricht einer der bei der letzten Abrechnung vor dem 1. Jänner 1993 angewendeten Aufteilungsschlüssel den in § 9 Abs. 2 und § 10 genannten Hundertsätzen nicht, so hat das Gericht mangels einstimmiger Anpassung der Aufteilungsschlüssel auf Antrag auszusprechen, daß ab der Abrechnungsperiode, in der der Antrag gestellt wurde, die im § 13 Abs. 3 genannten Aufteilungsschlüssel anzuwenden sind.

(6) § 5 Abs. 2 und 3 gilt auch dann, wenn der Schlüssel für die Aufteilung der **Versorgungskosten für Heizung und Warmwasser** noch vor dem 1. Oktober 1992 vereinbart, festgesetzt oder auf Grund anderer Umstände angewendet wurde.

(7) Hatte die letzte Abrechnung der **Versorgungskosten** für die Aufteilung der Energiekosten zu erfolgen:

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

**Geltende Fassung**

Satz WGG

oder

2. vor dem 31. Dezember 1992 nicht unter Anwendung des § 19 Abs. 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG 1975 oder 3. vor dem 1. Oktober 1992 nicht unter Anwendung des § 24 Abs. 1 MRG,

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

(8) Im Falle einer **Wärmeversorgung** nach § 4 Abs. 2 sind die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes - auch ohne Vorliegen der Voraussetzungen des Abs. 7 - nach Maßgabe der Abs. 3 und 4 anzuwenden.

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

**Vollziehung**

§ 30. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes - ausgenommen die §§ 26 bis 28 - ist **der Bundesminister** für **wirtschaftliche Angelegenheiten** im Einvernehmen mit **dem Bundesminister** für Justiz betraut.

**Vorgeschlagene Fassung**

Satz WGG

oder

2. vor dem 31. Dezember 1992 nicht unter Anwendung des § 19 Abs. 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG 1975 oder 3. vor dem 1. Oktober 1992 nicht unter Anwendung des § 24 Abs. 1 MRG,

so gelten - frühestens mit Wirkung ab 1. Jänner 1994 - die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nur dann, wenn alle **Abnehmer** mit dem **Abgeber** dies schriftlich vereinbaren.

(8) Im Falle einer **Versorgung** nach § 4 Abs. 2 sind die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes - auch ohne Vorliegen der Voraussetzungen des Abs. 7 - nach Maßgabe der Abs. 3 und 4 anzuwenden.

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

*(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.*

**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.*

**Vollziehung**

§ 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.

