

**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  
(NR: GP XVIII RV 670 und 716 AB 815 S. 91. BR: AB 4393 S. 562.)  
StF: BGBl. Nr. 827/1992

**Änderung**

idF: BGBl. Nr. 800/1993 (NR: GP XVIII IA 579/A AB 1268 S. 134.  
BR: 4644 AB 4653 S. 575.)  
BGBl. I Nr. 140/1997 (NR: GP XX RV 898 AB 1002 S. 104.  
BR: AB 5602 S. 634.)  
BGBl. I Nr. 147/1999 (NR: GP XX AB 2056 S. 181.  
BR: 6014 AB 6060 S. 657.)  
BGBl. I Nr. 36/2000 (NR: GP XXI IA 129/A AB 122 S. 29.  
BR: AB 6151 S. 666.)  
BGBl. I Nr. 136/2001 (NR: GP XXI RV 742 AB 824 S. 81.  
BR: 6458 AB 6459 S. 681.)  
BGBl. I Nr. 71/2002 (NR: GP XXI AB 1051 S. 97.  
BR: AB 6617 S. 686.)  
BGBl. I Nr. 113/2003 (NR: GP XXII RV 249 AB 270 S. 38.  
BR: AB 6897 S. 703.)

**Präambel/Promulgationsklausel**

## Inhaltsverzeichnis

## I. Abschnitt

## Allgemeine Bestimmungen

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

## II. Abschnitt

## Aufteilung der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkosten 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 Stamblatt; 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- 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

- § 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
- § 30 Vollziehung

I. Abschnitt  
Allgemeine Bestimmungen

## Ziel des Gesetzes

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

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.

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 hiefür in Betracht kommenden Fachgebiets (insbesondere Maschinenbau, Wirtschaftsingenieurwesen im Maschinenbau, Technische Chemie) oder von einem allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für Gas-, Heiz- und Feuerungstechnik oder von einem einschlägigen Technischen Büro im Sinne der Gewerbeordnung 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 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 den Stand der Technik entsprechende Vorrichtungen oder, wenn dies nicht möglich ist, durch Ermittlung nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren zu erfolgen.
- (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, Maßpreis) 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.

(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.

## 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 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.

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.

Information über die Abrechnung  
(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 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,
12. einen ausdrücklichen Hinweis auf die Folgen der Abrechnung (§§ 21 bis 24).

(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 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 Zinssfuß für Eskontierungen der Oesterreichischen Nationalbank (Anm.: Basiszinssatz) zu verzinsen.

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

#### Beachte

Zum Bezugszeitraum vgl. Art. IX Z 9, BGBl. I Nr. 147/1999.

#### 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.

#### Beachte

Ist auch auf Verfahren anzuwenden, die vor In-Kraft-Treten anhängig geworden sind (vgl. Art. 10 § 2 Abs. 1, BGBl. I Nr. 113/2003).

#### 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 Wärmerversorgungsanlage (§ 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);
  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 Wärmeezeuger 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.
- (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.

#### V. Abschnitt

§ 26. (Anm.: Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417/1975)

#### VI. Abschnitt

§ 27. (Anm.: Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes, BGBl. Nr. 139/1979)

#### VII. Abschnitt

§ 28. (Anm.: Änderung des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981)

#### 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.

(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 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.

#### Artikel IX Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen (Anm.: Zu § 24a, BGBl. Nr. 827/1992)

1. Artikel I Z 24, 25, 34, 36 und 39, Artikel II Z 1 bis 9, Artikel III Z 5 lit. a, Z 6, 7, 8 lit. a und Z 9, Artikel V Z 1 sowie Artikel VI Z 3 und 6 treten mit 1. Jänner 2000 in Kraft.

2. Artikel VII und VIII treten mit 1. Jänner 1999 in Kraft.

3. Im übrigen treten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes mit 1. September 1999 in Kraft.

3a.-8. (Anm.: betrifft andere Rechtsvorschriften)

9. Auf am 1. September 1999 anhängige Verfahren gemäß § 25 Abs. 1 Z 1, 2 und 3 HeizKG ist § 24a HeizKG nicht anzuwenden.

10. (Anm.: betrifft das Kleingartengesetz)

11. Im übrigen sind die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ab dem jeweiligen Zeitpunkt ihres Inkrafttretens auch auf Verträge anzuwenden, die vor diesem Zeitpunkt geschlossen worden sind.

#### Artikel XXXII Inkrafttreten, Aufhebung eines Gesetzes, Übergangsbestimmungen (Anm.: Zu § 25 HeizKG, BGBl. Nr. 827/1992)

1. (Anm.: Inkrafttretensbestimmung)  
2. (Anm.: Außerkrafttretensbestimmung)  
3. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)

4. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)

5. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)

6. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)

7. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)

8. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
9. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
10. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
11. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
12. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
13. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
14. Die Art. II Z 1 bis 3 (§§ 13, 14, 14a, 14b und 16 AuBStrG), VI Z 9 lit. b und c (§ 49 Abs. 2 Z 1 und 1a JN), VII Z 34 und 36 bis 42 (§§ 500, 502, 505 bis 508a ZPO), 43 lit. b (§ 510 Abs. 3 dritter Satz ZPO) und 46 bis 48 (§§ 521a, 527 und 528 ZPO), VIII Z 5 (§ 371 EO), XII Z 1 bis 4 (§§ 125 bis 127 und 129 GBG 1955), XXI (§ 26 WEG 1975), XXII (§ 22 WGG), XXIV Z 2 (§ 37 MRG), XXVI Z 4 lit. a (§ 44 Abs. 1 ASGG – soweit sich dieser auf den § 508 ZPO bezieht), 5 bis 7 (§§ 45, 46 und 47 ASGG), XXVII Z 1 (§ 15 Abs. 3 UVG 1985) und XXIX (§ 25 HeizKG) sind anzuwenden, wenn das Datum der Entscheidung der zweiten Instanz nach dem 31. Dezember 1997 liegt.
15. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
16. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
17. (Anm.: ÜR zu anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
18. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
19. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)
20. (Anm.: ÜR zu einem anderen Artikel der Sammelnovelle BGBl. I Nr. 140/1997)

#### Übergangsbestimmungen

(Anm.: Zu § 25, BGBl. Nr. 827/1992)

§ 2. (1) Dieses Bundesgesetz ist – soweit im Folgenden nicht anderes bestimmt wird – auch auf Verfahren anzuwenden, die vor seinem In-Kraft-Treten anhängig geworden sind.

(2) bis (4) (Anm.: betreffen andere Rechtsvorschriften)