

**Heiz- und KältekostenabrechnungsG  
HeizKG 2021**

**WKO OÖ 18.11.2021**

**Referent: Mag. Philipp Summereder**



# Ausgangslage

Mit BGBl I 2021/101 wurde das HeizKG umfassend novelliert und - mit derselben Abkürzung - in Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz umbenannt.

Mit den neuen Regelungen soll die novellierte Energieeffizienz-RL 2012/27/EU umgesetzt werden. Die neue Rechtslage ist am 5. 6. 2021 in Kraft getreten.)

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

# Wesentliche Neuerungen im HeizKG

- Ausweitung des Geltungsbereichs auf die Abrechnung von Energie zur Raumkühlung (§ 1 HeizKG)
- Bindung der Verbrauchserfassung an das Kriterium der Wirtschaftlichkeit (§ 5 Abs 2 HeizKG). Die Aufteilung nach Nutzfläche statt nach Verbrauchsanteilen ist jedenfalls dann durch die Unwirtschaftlichkeit der Verbrauchserfassung gerechtfertigt, wenn die laufenden Erfassungskosten die Energiekosten übersteigen (§ 5 Abs 4 HeizKG)

# §5 HeizKG

## 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.

# Wesentliche Neuerungen im HeizKG

- Anpassung der Abrechnungsgrundsätze anhand praktischer Erfahrungen, wie zB höheres Gewicht auf Warmwasser, wenn ein Gebäude sowohl mit Heizwärme als auch mit Warmwasser versorgt wird (§ 9 Abs 3 HeizKG)
  - Wenn keine Messung und keine sonstige Ermittlung des Verhältnisses der Kosten für Heizung im Verhältnis der Kosten für Warmwasser möglich ist, so sind von den gesamten Versorgungskosten für Heizung und Warmwasser mindestens 50% und höchstens 70% der Heizung und der jeweilige Rest dem Warmwasser zuzuordnen. Dies, da man davon ausgeht, dass bei modernen Heizanlagen der Verbrauch an Heizwärme gegenüber dem Verbrauch an Warmwasser zurückgedrängt wird.
- Steigerung des Anteils der Abrechnung von Energiekosten nach Verbrauch.
  - *§ 10. (1) HeizKG 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.*

# Wesentliche Neuerungen im HeizKG

- Neue Voraussetzungen für die Selbstablesung (§ 11 Abs 2a HeizKG)
  - *(2a) Eine Selbstablesung durch den Abnehmer darf höchstens für eine Abrechnungsperiode erfolgen, danach ist die Ablesung wieder durch den Abgeber oder ein besonders darauf ausgerichtetes Unternehmen im Sinne des § 8 Abs. 2 durchzuführen. Die Bekanntgabe der Ergebnisse der Selbstablesung hat in schriftlicher oder elektronischer Form zu erfolgen. Wenn offenkundig unrichtige 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.*
- Vereinbarungen über die Abrechnung von Heizkosten
  - Innerhalb der vom Gesetz vorgegebenen Bandbreiten ist eine vertragliche Vereinbarung zulässig. Dies betrifft einerseits die Zuordnung im Verhältnis Heizung und Warmwasser und andererseits die Aufteilung zwischen verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Teilen.
  - Mangels Vereinbarung gilt Folgendes:
    - Das Verhältnis zwischen Heizung und Warmwasser beträgt: 60% Heizung und 40% Warmwasser.
    - Bei Heizung und Warmwasser werden 70% verbrauchsabhängig verrechnet und 30% nach Nutzflächen.
    - Bei Kältekosten werden 90% verbrauchsabhängig und 10% nach Nutzflächen verrechnet.

# Wesentliche Neuerungen im HeizKG

- Verpflichtende Rechnungsabgrenzung bei Energieträgern mit Bevorratung wie Öl oder Biomasse (§ 17 Abs 3 HeizKG)
  - *§17 (3) HeizKG 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.*
- Regelungen für fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler (§ 17 Abs 4 und 5 HeizKG). Die Verbrauchsinformationen müssen den Abnehmern ab 1. 1. 2022 bei Fernablesung zumindest monatlich zur Verfügung gestellt werden.
- Klarstellung, dass die Vorauszahlungspauschalen nach dem jeweiligen Verbrauch des Wärme- oder Kälteabnehmers in der vorangegangenen Abrechnungsperiode festzusetzen sind (§ 21 Abs 2 HeizKG)

# Wesentliche Neuerungen im HeizKG

- Erweiterung der Abrechnungsübersicht um Kontaktinformationen und Verbrauchervergleiche (§ 18 HeizKG).
  - *§18 (1) lit 1a. HeizKG 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,*
  - *6.a den Vergleich der gegenwärtigen für das jeweilige Nutzungsobjekt ermittelten Verbrauchsanteile mit seinem Energieverbrauch im gleichen Zeitraum der vorhergegangenen Abrechnungsperiode, vorzugsweise in grafischer Form, mit einer dem Stand der Technik entsprechenden klimabezogenen Korrektur für die Wärmeversorgung,*
- Gleichstellung von Mietern, Pächtern und Fruchtnießern von im Wohnungseigentum stehenden Nutzungsobjekten mit Abnehmern im Bereich der Abrechnungsbestimmungen (§ 24b HeizKG). Die Abgeber treffen gegenüber diesen gleichgestellten Personen direkte Informationspflichten.



# Fazit

- Mehraufwand für Verwalter
  - Informationspflichten
  - Rechnungsabgrenzungen und Periodenbetrachtungen
  - Fernablesbare Messgeräte
- Zusätzlicher Nutzen für die Abnehmer
  - Vergleichbarkeit und Klarheit über die eigenen Verbrauchswerte
  - Erleichterte Antragstellung für Opt-Out

