

Das Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz (HeizKG)

BGBI Nr 1992/827 idF BGBI I Nr 2021/101

Mag. Christian Zenz, LL.M.

Inhalt

Grundlegendes

Verbrauchsermittlung

Einregulierung

Trennung Versorgungskosten Heizung Warmwasser

Verbrauchsabhängige Aufteilung der gesamten Versorgungskosten

Ermittlung Verbrauchsanteile vs. Selbstablesung

Abrechnungsperiode

Abrechnungsübersicht

Ceterum Censeo

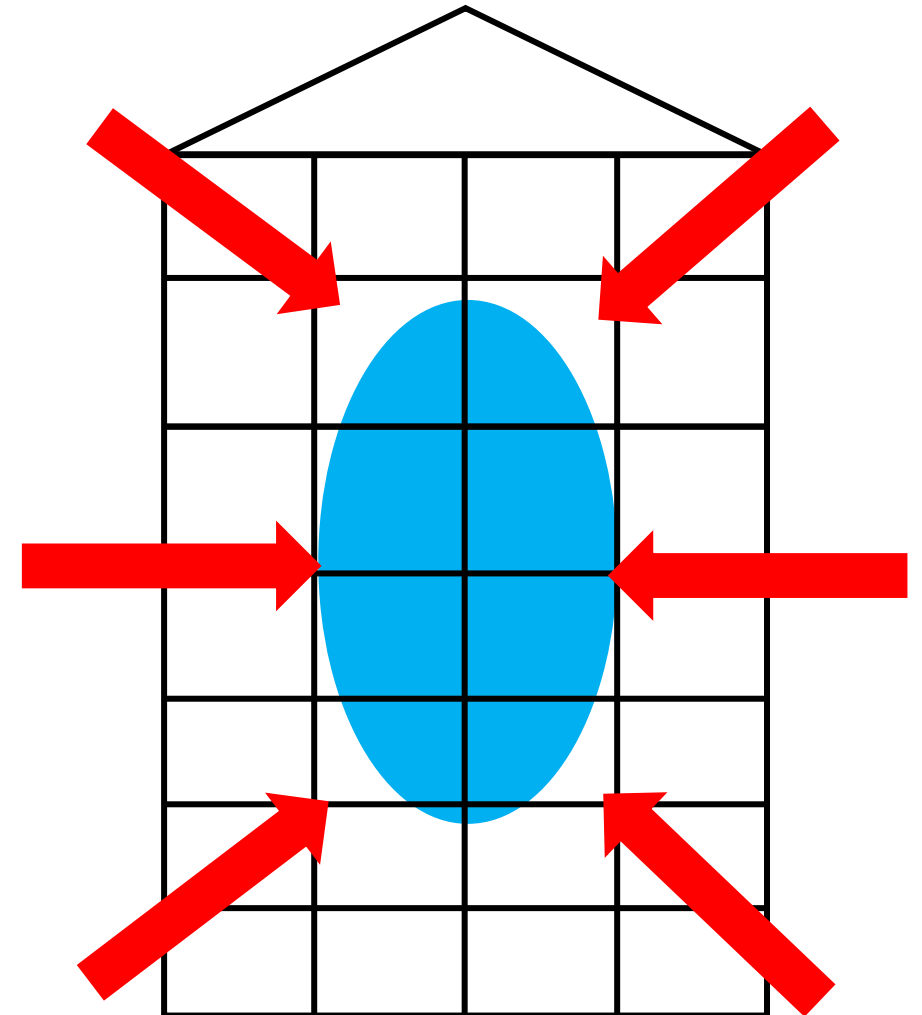
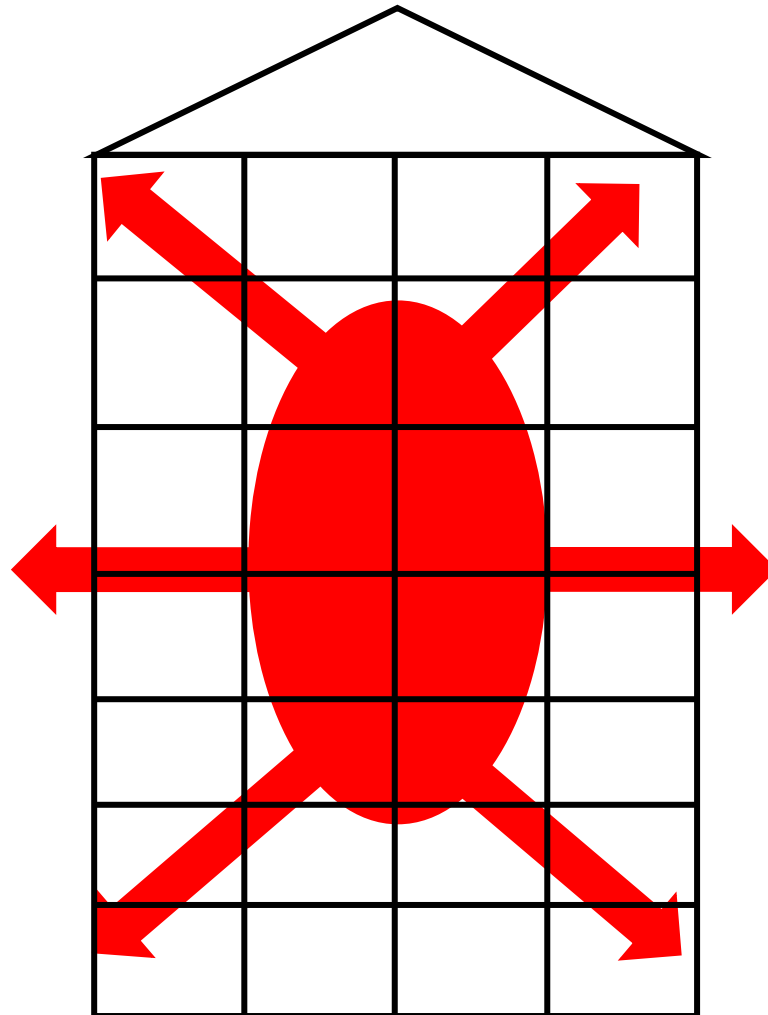
Grundlegendes

Physikalische Eigenschaften von Wärme

*„Wärme fließt
immer vom
wärmeren System
in Richtung eines
kälteren Systems“*

2. Hauptsatz
Thermodynamik
Rudolf Clausius
(1822 – 1888)

infolge qualitativer
Baukultur Tendenz
Richtung Warmwasser



Zielbestimmung § 1 Abs 1 HeizKG

zur rationellen und sparsamen Energieverwendung
in Gebäuden mit mindestens vier Nutzungsobjekten

Versorgung durch gemeinsame Wärme- oder Kälteversorgungsanlage

Abrechnung überwiegend nach tatsächlichem Verbrauch, sofern

- Abnehmer Einfluss auf Verbrauch haben
- die erwartete Energieeinsparung die Kosten übersteigt, die sich aus dem Einbau und Betrieb der Vorrichtung zur Ermittlung der Verbrauchsanteile ergeben

Geltungsbereich § 3 Abs 1 HeizKG

Gebäude mit mindestens vier Nutzungsobjekten

Gemeinsame Versorgungsanlage

Einfluss auf Verbrauch durch Abnehmer

Ausstattung mit Verbrauchserfassungsgeräten vorhanden

- nach diesem Bundesgesetz (§ 6 HeizKG)
- nach anderen Rechtsvorschriften
- nach vertraglicher Vereinbarung

Begriffsbestimmungen § 2 HeizKG

Z 3 Abgeber

- betreibt Versorgungsanlage auf eigenen Namen und gibt Wärme oder Kälte unmittelbar an Abnehmer weiter
- übernimmt Wärme oder Kälte vom Erzeuger und gibt sie an Abnehmer weiter

Z 4 Abnehmer

- Eigentümer oder Fruchtnießer eines Gebäudes
- einer der sein Nutzungsrecht unmittelbar vom Eigentümer oder Fruchtnießer eines Gebäudes ableitet
- Wohnungseigentümer
- *Mieter, Pächter, Fruchtnießer von Eigentumswohnungen § 24b HeizKG*

Abnehmern gleichgestellte Personen § 24b HeizKG

Mieter, Pächter, Fruchtnießer von im Wohnungseigentum stehenden Nutzungsobjekten

1. die mit dem Abgeber in einem Vertragsverhältnis stehen
2. die auf Grund einer Vereinbarung mit dem WE die Versorgungskosten tragen

Abnehmern für den Anwendungsbereich des III. Abschnittes (Abrechnungen) gleichgestellt

Verständigungspflichten des Abgebers nur dann, wenn darüber in Kenntnis gesetzt

Begriffsbestimmungen § 2 HeizKG

Nutzungsobjekte Z 5

- wenn Abnehmer Verbrauch beeinflussen kann
- mit Wärme oder Kälte versorgte Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten und Abstellplätze (wenn versorgt) sowie Räume allgemeiner Benützung sowie Räume bei denen ausschließliche Benützung nicht möglich ist

versorgbare Nutzfläche Z 6

- Nutzfläche iSd § 2 Abs 7 iVm § 7 WEG 2002, ausgenommen offene Loggien sowie Abstellplätze die nicht mit Wärme oder Kälte versorgt werden
- Flächen sonstiger Räume iS Z 5 sowie Keller-, Dachboden-, Hobbyräume und Saunen (nur wenn mitversorgt)

Begriffsbestimmungen § 2 HeizKG

sonstige Kosten des Betriebes Z 10

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;

Verbrauchsermittlung

Voraussetzungen zur Verbrauchsermittlung § 5 HeizKG

- Verbrauchsanteile durch dem Stand der Technik entsprechende Verfahren ermittelbar
- Energieverbrauch – bezogen auf das Gebäude – überwiegend von den Abnehmern beeinflussbar

Aufteilung der Energiekosten überwiegend nach Verbrauch

Opting-Out aus verbrauchsabhängiger Aufteilung § 5 HeizKG

Erfassung nicht wirtschaftlich

- Summe laufender Kosten für Betrieb Messgeräte und laufende Messkosten höher als Energiekosten

Erfassung aus technischen Gründen nicht tauglich

- Energieverbrauch nicht überwiegend von den Abnehmern beeinflussbar
- wärmetechnische Ausgestaltung des Gebäudes
- Gestaltung der gemeinsamen Versorgungsanlage und der Heiz- oder Kühlsysteme

Energiekosten zur Gänze nach der versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen

Opting-In in die verbrauchsabhängige Aufteilung § 6 HeizKG

jeder Abnehmer **der Energieverbrauch überwiegend beeinflussen kann**

kann Ausstattung mit Verbrauchsgeräten vor Gericht verlangen

wenn Ausstattung wirtschaftlich ist

- Einsparung der Energiekosten mindestens iHv 10%
- Einsparung (über normale Nutzungsdauer) höher als die Summe
 - Kosten der Ausstattung (Investitionskosten)
 - laufende Kosten der Messung

SV-Gutachten über Kosten-Nutzen-Vergleich ist vorzulegen

Einregulierung

Einregulierung der Versorgungsanlage § 7 HeizKG

Gemeinsame Versorgungsanlagen sind zu

- erhalten
- warten
- betreiben

dass ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch 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.

Trennung Versorgungskosten
Heizung Warmwasser

Trennung Versorgungskosten Heizung Warmwasser § 9 HeizKG

Trennung hat nach der Messung nach einem dem Stand der Technik zu erfolgen

Ausnahme wenn getrennte Messung **nicht wirtschaftlich** ist,
dann hat Trennung nach Verfahren zu erfolgen, die dem Stand der Technik entspricht.

weder Messung noch Verfahren möglich

mindestens 50 vH und höchstens 70 vH Heizung (Rest Warmwasser)

60 vH Heizung 40 vH Warmwasser § 13 Abs 2 Z 1 HeizKG

Verbrauchsabhängige Aufteilung der
gesamten Versorgungskosten

Verbrauchsabhängige Aufteilung § 10 HeizKG

- mindestens 55 vH und höchstens 85 vH Heizung/Warmwasser
- mindestens 80 vH Kälte
- jeweiliger Rest nach versorgbarer Nutzfläche

§ 13 Abs 2 Z 2 und 3 HeizKG

- Heizung/Warmwasser 70 vH nach Verbrauch 30 vH nach Nutzfläche
- Kälte 90 vH nach Verbrauch 10 vH nach Nutzfläche

Ermittlung Verbrauchsanteile versus Selbstablesung

Ermittlung Verbrauchsanteile § 11 HeizKG

Pflicht Abgeber

- Verbrauchsanteile sind nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren zu ermitteln

Duldungspflichten Abnehmer

- Erfassung der Verbrauchsanteile
- Feststellung der versorgbaren Nutzfläche

Wenn trotz zumutbarer Bemühungen Verbrauchsanteile nicht ermittelbar, ist Hochrechnung nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren durchzuführen.

~~Die beheizbare Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 25 vH nicht übersteigen.~~

Covid-19 Novelle

BGBI I Nr 2020/35

§ 11 (4) neu

Der letzte Satz des Absatz 3 gilt nicht, soweit die Verbrauchsanteile als Folge der Covid-19-Pandemie auch im Wege einer Selbstablesung nicht erfasst werden konnten.

Bis zum 31.12.2020 befristet

Selbstablesung § 11 Abs 2a HeizKG

Selbstablesung durch Abnehmer höchstens für eine Abrechnungsperiode

danach Ablesung durch

- Abgeber
- besonders darauf ausgerichtetes Unternehmen im Sinne des § 8 Abs 2 HeizKG

Bekanntgabe der Ergebnisse schriftlich oder elektronisch

Hochrechnung bei

- offenkundig unrichtigen Selbstablesewerten
- Verhinderung Ablesung in folgender Abrechnungsperiode

Abrechnungsperiode

Frist der Ablesung § 11 Abs 2 HeizkG

- innerhalb der Heiz- oder Kühlperiode
in einem Zeitraum von zwei Wochen vor bis zwei Wochen nach

- außerhalb der Heiz- oder Kühlperiode
in einem Zeitraum von drei Wochen vor bis drei Wochen nach

dem letztjährigen Hauptablesetermin entsprechenden Zeitpunkt

Fernablesbarkeit § 17 HeizKG

(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

Inhalt Abrechnungsübersicht § 18 Abs 1 HeizKG

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,

Inhalt Abrechnungsübersicht § 18 Abs 1 HeizKG

3. die versorgbare Gesamtnutzfläche des Gebäudes (der wirtschaftlichen Einheit),
4. den ermittelten Gesamtverbrauch für das Gebäude (für die wirtschaftliche Einheit),
5. die versorgbare Nutzfläche des jeweiligen Nutzungsobjekts,
6. die für das jeweilige Nutzungsobjekt ermittelten Verbrauchsanteile,
 - 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,

Inhalt Abrechnungsübersicht § 18 Abs 1 HeizKG

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,

Inhalt Abrechnungsübersicht § 18 Abs 1 HeizKG

- 12. einen ausdrücklichen Hinweis auf die Folgen der Abrechnung (§§ 21 bis 24),
- 13. Kontaktinformationen, darunter Internetadressen, von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen, bei denen Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können,
- 14. Informationen über damit verbundene Beschwerdeverfahren, Dienste von Bürgerbeauftragten oder alternative Streitbeilegungsverfahren,
- 15. Vergleiche mit dem durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsabnehmer derselben Nutzerkategorie derselben Liegenschaft. Im Fall elektronischer Rechnungen kann ein solcher Vergleich alternativ online bereitgestellt und in der Rechnung entsprechend darauf verwiesen werden.

Aufteilung der Kosten § 18 HeizKG

(3) 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.

(4) 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.

Ceterum Censeo

OGH, 26.05.2020, 10 Ob 6/20k

Mieter heizte mit Strom, Heizkörper wurden verplombt

GBV stellte Abrechnung iSd HeizKG in Rechnung

Gemeinsame Wärmeversorgungsanlage ist Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 1 MRG (§ 14 Abs 1 Z 7 WGG)

Möglichkeit eines abweichenden Aufteilungsschlüssels gem § 16 Abs 6 2. Satz WGG gilt für Heiz- und Warmwasserkosten nicht

„Im Bereich des WGG ist es daher nicht möglich, durch Vereinbarung den Aufteilungsschlüssel für die Heiz- und Warmwasserkosten zu ändern oder dabei auf die objektive Nutzungsmöglichkeit abzustellen.“

VfGH, 24.11.2020, G319/2020

Legaldefinition des § 2 Z 4 „Wärmeabnehmer“

Gleichheitswidrigkeit der Wärmeabnehmerschaft da Mieter einer Eigentumswohnung nicht umfasst sind (bspw in § 18 HeizKG)

Zurückweisung wegen zu engen Anfechtungsumfangs

Legaldefinitionen kommt idR keine eigenständige normative Bedeutung zu

Danke für die Aufmerksamkeit