



An das  
Bundesministerium für  
Digitalisierung und Wirtschaftsstandort  
Stubenring 1  
1010 Wien

BUNDESARBEITSKAMMER

PRINZ-EUGEN-STRASSE 20-22  
1040 WIEN  
[www.arbeiterkammer.at](http://www.arbeiterkammer.at)  
erreichbar mit der Linie D

Ihr Zeichen      Unser Zeichen      Bearbeiter/in      Tel 501 65      Fax stadt      Datum  
Geschäftszahl: BAK-Stn-KO-Da      Mag Walter Rosifka      DW 12611      @akwien.at      12.11.2020  
2020-0.360.532

Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenabrechnungsgesetz – HeizKG) geändert wird

Die Bundesarbeitskammer (BAK) bedankt sich für die Übermittlung des Entwurfs und nimmt dazu wie folgt Stellung.

Das Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) gilt für die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten (und zukünftig auch der Kältekosten) in Gebäuden und wirtschaftlichen Einheiten mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die durch eine gemeinsame Versorgungslage mit Wärme, Warmwasser oder (zukünftig) Kälte versorgt werden. Es gilt also im mehrgeschoßigen Wohnbau für Gebäude mit Miet- oder auch Eigentumswohnungen, aber auch für Reihenhausanlagen und sogar Grundstücke mit mehreren Einfamilien- und Doppelhäusern, sofern 4 oder mehr Objekte durch eine gemeinsame Versorgungsanlage (Fernwärme oder Zentralheizungsanlage auf der Liegenschaft) versorgt werden.

Hauptinhalt des vorliegenden Entwurfs zur Änderung des HeizKG – so die Erläuterungen – ist die Umsetzung der Novelle zur Energieeffizienzrichtlinie (2018/2002/EU) welche die Richtlinie (RL) zur Energieeffizienz (2012/27/EU) teilweise abändert und ergänzt. Daneben sollen Anpassungen an den seit der Stammfassung eingetretenen technischen Fortschritt umgesetzt werden sowie Erfahrungen einfließen, die sich aus der praktischen Anwendung des HeizKG ergeben haben. **Bedauerlicherweise erfolgt jedoch keine Behebung der grundsätzlichen Probleme dieses Gesetzes.**

Grundsätzlich muss bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass **Teile der erwähnten Richtlinien (2012/27/EU bzw 2018/2002/EU) durch das HeizKG und durch**

**diesen Entwurf** überhaupt **nicht umgesetzt** werden (und auch nicht durch andere Normen in Österreich), und dass **das HeizKG** in der geltenden Fassung (idgF) aber auch in der Fassung (idF) der Novelle Teilen der Energieeffizienz-**Richtlinien der EU sogar widerspricht**. In diesem Zusammenhang möchte die BAK darauf hinweisen, dass aufgrund fehlender bzw mangelnder Umsetzung von EU-Recht in die nationale Gesetzgebung Vertragsverletzungsverfahren gemäß Art 258 und 259 AEUV gegen die Republik Österreich drohen.

Zudem **ergeben sich schon seit Jahren aus den intransparenten, widersprüchlichen und völlig unzureichenden Normen des HeizKG enorme Rechtsschutzdefizite der Endkunden** und Endnutzer, welche den Zielen der Richtlinien zuwiderlaufen und durch die vorliegende Novelle nicht beseitigt werden.

Schon in den Erwägungsgründen (ErwGr) zur Richtlinie 2012/27/EU und in ihren inhaltlichen Anordnungen wurde etwa darauf hingewiesen, dass es in Bezug auf Raumheizung und Warmwasserversorgung in Gebäuden mit mehreren Wohnungen wegen der mangelnden Klarheit **„Anlass zu zahlreichen Beschwerden von Bürgern“** gab (ErwGr 32), und dass es eine gerechte und genaue Abrechnung geben müsse sowie die Vorschriften dazu zu präzisieren seien (ErwGr 33). Jedenfalls **Kosten für die Messung, die Zurechnung und die Abrechnung des tatsächlichen individuellen Verbrauches dürfen nur dann auf die Endkunden umgelegt werden, wenn sie „angemessen“ sind** (Artikel 11). Insbesondere die letztgenannten Anforderungen sind im HeizKG nicht sichergestellt, obwohl ja die Mitgliedstaaten aufgrund dieser RL entsprechende Vorschriften erlassen sowie auch wirksame, angemessene und abschreckende Sanktionen vorsehen hätten müssen (Artikel 13).

**Das HeizKG sieht weder idgF noch idF des Entwurfes die sich aus der Energieeffizienz-RL ergebende Verpflichtung vor, dass dem Endkunden nur angemessene Kosten verrechnet werden dürfen.** Eine solche Verpflichtung ist daher für die EndkundInnen auch nicht überprüfbar; und eine Sanktion für die Verletzung der Pflicht, den EndkundInnen und NutzerInnen nur angemessene Kosten zu verrechnen, fehlt natürlich auch. Viele WohnungseigentümerInnen und MieterInnen finden daher aus diesen und anderen Gründen die Vorschriften des HeizKG als zutiefst ungerecht und intransparent, mit finanziellen Nachteilen für die BewohnerInnen; ein nach Ansicht der BAK zutreffender Befund.

Daher mag es wohl kaum verwunderlich sein, dass auch in den Erwägungsgründen der aktuellen Richtlinie zur Änderung der Energieeffizienzrichtlinie (2018/2002/EU) erneut betont wird, dass Abrechnungen über Wärmeenergie „jedoch oft der **Anlass für Beschwerden der Verbraucher**“ sind; daher müssen **die Abrechnungen einfacher, eindeutiger und nachvollziehbarer gestaltet werden** (ErwGr 35). Es wird betont, dass die Mitgliedstaaten für die Verteilung der Kosten transparente nationale Regeln schaffen sollen, um so die Transparenz von Abrechnungen zu erzielen (ErwGr 32). Und erneut: **die Mitgliedstaaten sollen dazu beizutragen, dass die von den Endnutzern getragenen Kosten der Höhe nach angemessen sind** (ErwGr 32 bzw Art 11a Abs 2 der RL 2018/2002/EU).

Die durch die RL auch beabsichtigte Stärkung der Rechte der WärmekundInnen wird weiters dadurch deutlich, dass bei Energieeffizienzmaßnahmen **berücksichtigt werden sollte, wie kosteneffizient und erschwinglich diese Maßnahmen für Immobilieneigentümer und Mieter sind und dass die Energiearmut von Mietern nachhaltig abnimmt** (ErwGr 24); zudem sollen die Rechte im Zusammenhang mit der Abrechnung und den Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen auch dann für die VerbraucherInnen von Wärme- und Kälteenergie aus einer zentralen Quelle gelten, wenn kein direktes, individuelles Vertragsverhältnis zum Energieversorger besteht (ErwGr 31 bzw Art 10a Abs 1 der RL 2018/2002/EU).

All dem wird der vorliegende Entwurf nicht gerecht, das HeizKG muss vielmehr grundsätzlich überarbeitet werden. Auch die zutiefst negativen Erfahrungen tausender MieterInnen und WohnungseigentümerInnen aus der Praxis mit den derzeit unzureichenden Normen des HeizKG sind bei der beabsichtigten Novelle bisher nicht berücksichtigt.

Extrem mangelhaft erweist sich das HeizKG – daran ändert der Entwurf in der vorgeschlagenen Fassung nichts - insbesondere aus nachfolgenden Gründen:

- **Eingeschränkter Anwendungsbereich:** Mehr als hunderttausend mit Wärme versorgte EndnutzerInnen (darunter viele MieterInnen von Genossenschaftswohnungen) haben kaum Rechte nach dem HeizKG, da sie vom Begriff „Wärmeabnehmer“ nicht umfasst sind; sie haben keinen Anspruch auf Einsicht in Abrechnung und Belegsammlung. Sie erhalten auch keine Darstellung jener Rechenschritte, die zur Ermittlung der auf sie entfallenden Anteile vorgenommen worden sind. Sie haben weiters keinerlei Anspruch auf Rechtsschutz gem § 25 HeizKG, um so etwa inkorrekte Aufteilungsschlüssel, unrichtige Ableseergebnisse oder falsche Abrechnungen richtig stellen zu lassen. Das widerspricht auch eindeutig der Energieeffizienz-RL (insb ErwGr 31 bzw Art 10a Abs 1 der RL 2018/2002/EU).
- **Unnötige Kostenbelastung der WohnungsnutzerInnen, Ausstieg aus unwirtschaftlicher Verteilung/Abrechnung der Wärmekosten nicht möglich:** Sowohl die Energieeffizienz-RL (Art 9b 2018/2002/EU) als auch die Zieldefinition des Gesetzes (§ 1 HeizKG) sehen eine verbrauchsabhängige Abrechnung nur dann vor, wenn sie technisch machbar, finanziell vertretbar und im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen verhältnismäßig ist bzw wenn die erwartete Energieeinsparung die Kosten übersteigt, die sich aus dem Einbau und Betrieb der Messvorrichtungen ergeben. Das HeizKG wird dem aber nicht gerecht. **Für finanziell benachteiligte MieterInnen und WohnungseigentümerInnen fehlt** (insb bei Passiv- und Niedrigenergiehäusern im Neubau und in sanierten Althäusern) **jede Möglichkeit, eine teure, nicht kosteneffiziente Verteilung und Abrechnung der Kosten der Versorgung mit Raumwärme und Warmwasser trotz nachgewiesener Ineffizienz zu ändern.** So ist im Gesetz keine Möglichkeit vorgesehen, wonach man von einer für die EndnutzerInnen teureren, unwirtschaftlichen Messung/Verteilung/Abrechnung nach Verbrauch auf eine Verteilung nach beheizbarer Nutzfläche umstellen (lassen) kann.

- **Das HeizKG begünstigt, dass BauträgerInnen/VermieterInnen im Zusammenhang mit zentraler Wärmeversorgung mit anderen VertragspartnerInnen (Anlagen-Contracting-Firmen) nachteilige Verträge zu Lasten der MieterInnen und WohnungseigentümerInnen schließen;** die finanziellen Nachteile sind für die BewohnerInnen idR nicht oder nur sehr schwer abwendbar. In der Praxis sind solche Verträge über das sogenannte Anlagen-Contracting (strikt zu unterscheiden vom Energieeinspar-Contracting!) immer mehr zu beobachten; dabei werden den WohnungsnutzerInnen erheblich mehr an Kosten aufgebürdet, als sie in vergleichbaren Wohngebäuden ohne eine solche Vertragskonstruktion zu ihren Lasten hätten. Grundsätzlich sind bei einer Zentralheizung im Haus als Energiekosten ja nur die **Kosten der Energieträger** (zB Gas, Strom, oder Biomasse) zu bezahlen, die zur Umwandlung in Wärme (= Erzeugung von Energie) verwendet werden; in den Contracting-Verträgen (die idR vom Bauträger/Vermieter mit dem „Contractor“ vereinbart werden) werden jedoch die EndnutzerInnen zur Zahlung von **Preisen für die erzeugte Energie** verpflichtet, welche weit über das hinausgehen, was sie im gesetzlichen Standardmodell zu zahlen hätten. Der Vermieter/Bauträger/Contractor kann also **als Preis ein Vielfaches dessen verlangen, was er selber an Kosten zur Erzeugung Wärmeenergie aufwenden muss**. Wenn man so in einer 60m<sup>2</sup> großen Wohnung in einem neu errichteten Niedrigenergiehaus im Rahmen der Heizkostenabrechnung mit Kosten von mehr als € 1500 belastet wird, ist es wohl auch verständlich, dass man in der Bevölkerung kein Vertrauen in das Versprechen hat, dass Maßnahmen zur Energieeffizienz zu einer Kostensenkung führen werden. Die Absicht des Gesetzgebers – so belegen es die Erläuterungen (BAB, 1268 dBlg XVIII. GP, 17) war freilich eindeutig eine andere. Dass der unklare Gesetzestext weiterhin zum finanziellen Nachteil vieler MieterInnen und WohnungseigentümerInnen ausgenutzt werden kann, und mit der Novelle keine Klarstellung erfährt, ist ein erheblicher Mangel des vorliegenden Entwurfes.
- **Unklarer Begriff des Wärmeabgebers/Untauglichkeit der Rechnungslegung:** Der OGH hat das Gesetz dahin ausgelegt, dass der Vermieter, auch wenn er sich im Mietvertrag zur Vermietung einer beheizten Wohnung und zur Wärmeversorgung aus einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet hätte, nicht unbedingt als Wärmeabgeber anzusehen ist, an den sich die BewohnerInnen – etwa wegen einer unrichtigen Abrechnung - wenden können (5 Ob 99/17w). Wenn der Vermieter/Bauträger die „faktische Weitergabe der Wärme“ an jemanden Dritten auslagert, dann sei - unabhängig von der Frage der Rechtswirksamkeit zugrundeliegender Verträge (!?) – der Vermieter/Bauträger für die richtige Abrechnung entsprechend dem HeizKG nicht verantwortlich. Und: Das HeizKG regle nur „die Aufteilung der Gesamtsumme der mit der Versorgung der wirtschaftlichen Einheit verbundenen Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte, nicht aber die Kostentragungspflicht der einzelnen Nutzer (3 Ob 17/11p; 5 Ob 150/97p)“. Wie denn ein Dritter die von ihm nicht produzierte Wärme in einem ihm fremden, hauseigenen Verteilnetz „faktisch“ weitergeben kann, ist freilich ungeklärt. Und es ist entschieden abzulehnen, dass VermieterInnen keine gesetzlichen Pflichten nach dem HeizKG treffen, wenn sie sich sogenannter Erfüllungsgehilfen bedienen. Sogar dann, wenn sie sich im Mietvertrag zur Beheizung der Wohnung bzw zum Betrieb der Anlage verpflichtet haben.

- **Untauglichkeit der Rechnungslegung/Unklare Zahlungspflichten der WohnungsnutzerInnen:** Zentrales Ergebnis einer Heizkostenabrechnung muss doch die Feststellung sein, was man denn als einzelner Nutzer tatsächlich an Heiz- und Warmwasserkosten schuldet und wem man diese Kosten bezahlen muss. Die Abrechnungsbestimmungen des Gesetzes sind dafür aber offensichtlich völlig untauglich; der OGH fasst das so zusammen: **„HeizKG regelt nicht die Kostentragungspflicht der einzelnen Nutzer“**. Die Abrechnung über die „Heiz- und Warmwasserkosten“ sagt also nichts darüber aus, welche Kosten einzelne NutzerInnen tatsächlich zu bezahlen haben. Zudem trifft das HeizKG auch keine klare Aussage darüber, wem man als mit Wärme versorgter Nutzer welche Heizungs- und Warmwasserkosten schuldet; dem Wärmeabgeber, mit dem man keinen (wirksamen) Vertrag hat? Dem Vermieter, der aber kein Wärmeabgeber iSd HeizKG ist? Eine völlig intransparente, geradezu absurde Situation; in einer dem Nutzer gelegten nach HeizKG richtigen Abrechnung scheinen zwar Energiekosten und diverse sonstige Kosten iSd HeizKG auf, ob er sie tatsächlich zur Gänze oder nur teilweise bezahlen muss, und an wen, das bestimmt das Gesetz nicht. Daraus ergibt sich aber umgekehrt auch **kein Recht, zur effektiven Überprüfung seiner** (eventuellen, unklaren) **Zahlungspflichten**. Damit nicht genug: Im Gegensatz zur Rechtsprechung (und im Widerspruch zum Ausschussbericht bei Inkrafttreten des Gesetzes) sieht der Gesetzestext nach seinem Wortlaut (§ 21 Abs 5) eindeutig eine Kostentragungspflicht vor: „Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Abnehmers, so hat ihn der Abnehmer binnen zwei Monaten ab der Abrechnung nachzuzahlen.“ Ähnliches ist auch in § 23 Abs 2 geregelt. **Diese für die VerbraucherInnen nachteiligen Widersprüchlichkeiten in Gesetz und Rechtsprechung werden im vorliegenden Entwurf nicht beseitigt.** Damit liegt aber auch eine **Verletzung der Verpflichtung zur Umsetzung der Energieeffizienz-RL** vor, wonach „die Abrechnungen einfacher, eindeutiger und nachvollziehbarer gestaltet werden müssen“ (ErwGr 35).

#### **Zu den einzelnen Bestimmungen des Gesetzes:**

##### **Zu §§ 1 ff, Einbeziehung von Kältekosten**

Der vorliegende Entwurf beschränkt sich im Wesentlichen darauf, den Anwendungsbereich des HeizKG auf die Verteilung von Kosten aus einer gemeinsamen Kälteversorgungsanlage auszudehnen, weshalb in mehreren gesetzlichen Bestimmungen einzelne Adaptierungen hinsichtlich solcher Kosten erfolgen.

Ohne Einbeziehung derartiger Anlagen wäre eine Abrechnung bzw. Aufteilung der Kosten nach den jeweiligen wohnrechtlichen Stammgesetzen vorzunehmen. Aufgrund der grundsätzlichen Kostenproblematik des HeizKG ist davon auszugehen, dass die Aufnahme der Kältekosten in die Heizkostenabrechnung zu einer weiteren finanziellen Belastung der WohnungsnutzerInnen führen wird (siehe etwa § 2 Z 10 HeizKG), auch bei bereits bestehenden Anlagen. Es können dann zusätzliche (nach bisheriger Rechtslage - §§ 24 iVm 17 MRG, §§ 14 Abs 1 Z 7 iVm 16 WGG - für die WohnungsnutzerInnen nicht anfallende) Verwaltungs-, Mess-, Verteil- und Reparaturkosten verrechnet werden.

Durch die Aufnahme der Kältekosten in das Regime des HeizKG kommt es bei Mietverhältnissen aber auch gegenüber WohnungseigentümerInnen erstmals zur Möglichkeit einer Ausgestaltung der Kältelieferung in Form von Contracting-Konstruktionen (§ 4 Abs 2 Z 2 HeizKG). Diese unterscheiden sich dadurch von den Hauptanwendungsfällen der Wärme- und Kälteversorgung, dass anstelle der tatsächlichen Kosten der Energieträger und den sonstigen Kosten des Betriebes vertraglich vereinbarte Preise (also nicht nur die für den Betrieb der Anlagelage tatsächlich anfallenden Kosten) verrechnet werden können.

Wie die Praxis im Zusammenhang mit Anlagen-Contracting bei der Wärmeversorgung zeigt, hat diese Möglichkeit zur Folge, dass eine Vielzahl von GebäudeeigentümerInnen/BauträgerInnen Tochterfirmen gründen, die als Monopolisten die Versorgung von Liegenschaften und deren BewohnerInnen übernehmen. Dabei verrechnen sie dann anstelle der „echten Betriebskosten“ extrem teure Preise, ein Vielfaches der tatsächlichen Kosten der Energieträger (zB Gas, Strom, Biomasse oder Abwärme), die zur Umwandlung in Wärme verwendet werden

Letztlich wird die gegenständliche Novelle und Ermöglichung solcher Profite daher dazu führen, dass Bauträger und Gebäudeeigentümer dieses Geschäftsmodell auf Kälteanlagen erweitern und sie auch dort errichten werden, wo solche Anlagen nicht sinnvoll sind. Dies führt am Ziel der Energieeffizienz-RL vorbei, den Energieverbrauch zu senken und fördert sogar noch die Energieverschwendung.

### **Zu § 2 Z 2, gemeinsame Versorgungsanlage**

Die hier (und auch in weitere Folge im Gesetz verwendete) neue Formulierung „Wärme oder Kälte“ berücksichtigt nicht, dass es technische Anlagen gibt, welche sowohl Wärme als auch Kälte erzeugen und bereitstellen können. Zutreffender wäre daher die Formulierung „Wärme und/oder Kälte“.

### **Zu § 2 Z 3, Abgeber**

Der Begriff „Wärmeabgeber“ (zukünftig: „Abgeber“) ist in einem sachlich nicht gerechtfertigt eingeschränkten Umfang definiert, das führt in der Praxis zu extremen Rechtsproblemen. Trotzdem der Entwurf betont, er habe Erfahrungen einfließen lassen, die sich aus der praktischen Anwendung des HeizKG ergeben haben, trägt er (auch) in diesem Punkt zur Lösung der drängendsten Probleme nichts bei.

Der Endkunde kann, wenn er nach der Definition des HeizKG überhaupt als (Wärme-)Abnehmer anzusehen ist (siehe dazu sogleich bei § 2 Z 4) alle seine Rechte iSd HeizKG nur gegenüber dem Wärmeabgeber geltend machen. Nach der gesetzlichen Definition gelten aber der VermieterInnen/BauträgerInnen bzw die WE-Gemeinschaft, wenn sie die „faktische Weitergabe der Wärme“ aus einer Zentralheizung an jemanden Dritten auslagern, nicht als Wärmeabgeber (unabhängig von der Frage der Rechtswirksamkeit der zugrundeliegenden Verträge).

VermieterInnen/BauträgerInnen bzw die WE-Gemeinschaft sind dann gegenüber den MieterInnen bzw WohnungseigentümerInnen für die richtige Abrechnung entsprechend dem HeizKG und andere Pflichten des Wärmeabgebers nicht verantwortlich (5 Ob 99/17w). Unabhängig von der Problematik, wie denn ein Dritter die von ihm nicht produzierte Wärme in einem ihm fremden Verteilnetz „faktisch“ weitergeben kann, soll sich also etwa der/die VermieterIn seiner/ihrer gesetzlichen Pflichten dadurch entledigen können, dass er/sie sich sogenannter Erfüllungsgehilfen bedient?! Selbst dann, wenn er/sie sich im Mietvertrag zur Beheizung der Wohnung bzw zum Betrieb der Anlage verpflichtet hat!? Das ist entschieden abzulehnen.

Bei einer Zentralheizung im Gebäude ist es jedenfalls sachlich gerechtfertigt und geradezu logisch, dass **der/die GebäudeeigentümerIn (oder bei Eigentumswohnungen derjenige, der die Bewirtschaftung und Verwaltung der Liegenschaft betreibt: also die Eigentümergemeinschaft iSd § 18 WEG), auch Wärmeabgeber sein soll**. Jemand der seinen MieterInnen bzw den BewohnerInnen die Beheizbarkeit der Wohnungen aus einer Zentralheizungsanlage versprochen hat, ist selbstverständlich als (Wärme)Abgeber zu definieren. So hat ja auch der OGH schon ausgesprochen, dass es sich bei einer Zentralheizungsanlage um einen notwendigen allgemeinen Teil der Liegenschaft handelt (5 Ob 74/18w). Je nach der rechtlichen Grundlage der Nutzung der mit Wärme/Kälte versorgten Objekte der wirtschaftlichen Einheit müssen die Personen, von denen sich die Rechte der Endnutzer ableiten, als Abgeber definiert werden.

Bei einem Aufzug (ebenfalls eine Gemeinschaftsanlage) in einem Gebäude mit Miet- oder Eigentumswohnungen ist es ja auch selbstverständlich rechtlich so geregelt, dass die Betriebskosten der Gemeinschaftsanlage nicht von der Aufzugsbetriebsfirma im eigenen Namen von den MieterInnen/WE kassiert werden. Vielmehr sind VermieterInnen bzw bei Wohnungseigentum die Hausverwaltung als Vertreterin der Eigentümergemeinschaft direkt und im eigenen Namen gegenüber den BewohnerInnen für den Aufzug und die Verteilung/Abrechnung der (Energie)Kosten verantwortlich, nicht aber die Servicefirma, welche die Betriebsführung der Anlage sicherstellt.

VermieterInnen, die beheizbare Wohnungen vermieten, sind wohl nur dann von der Verpflichtung zum Betrieb der Heizanlage befreit, wenn jede Wohnung mit einem individuellen Wärmebereitungsgerät (etwa eine Gasetagenheizung) ausgestattet ist. Im Fall einer gemeinschaftlichen Heizanlage schulden VermieterInnen aber nicht nur das Vorhandensein der technischen Ausstattung, sondern auch den Betrieb der Anlage, also die Wärmelieferung selbst.

Zu regeln wären idZ auch Sachverhalte, die sich vor allem bei Genossenschaftswohnungen zunehmend häufen. Da im Falle der Inanspruchnahme des Mietkaufes durch einzelne MieterInnen bei allen Wohnungen im Gebäude Wohnungseigentum begründet werden muss, verlieren nach derzeitiger Rechtslage sowohl die GBV ihre Stellung als Wärmeabgeberin als auch die ihre Wohnung nicht erwerbenden MieterInnen ihre Rechte als WärmeabnehmerInnen. Daher muss man einerseits den Übergang der Rechtsstellung als „Abgeber“ von der GBV auf die Eigentümergemeinschaft iSd § 18 WEG sicherstellen und andererseits für die MieterInnen die Beibehaltung ihrer Eigenschaft als „Abnehmer“ iSd Gesetzes. Im Fall einer „Nutzungskette“ (Eigentümergemeinschaft – die GBV als vermietende Wohnungseigentümerin – die MieterIn-

nen als EndnutzerInnen der versorgten Objekte) müssen klare gesetzliche Definitionen zu „Abgeber“ und „Abnehmer“ bewirken, dass auch die EndnutzerInnen alle Rechte im Zusammenhang mit der Abrechnung und den Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen haben (siehe auch Energieeffizienz-RL 2018/2002/EU, insb ErwGr 31 bzw Art 10a Abs 1 der RL).



**§ 2 Z 3 hätte daher zu lauten:**

„3. Abgeber:

denjenigen, der **als Liegenschaftseigentümer, Fruchtgenussberechtigter an einer Liegenschaft, Bauberechtigter, Mieter oder Pächter eines ganzen Hauses oder als Eigentümergemeinschaft iSd § 18 WEG**

a) eine **auf der versorgten wirtschaftlichen Einheit gelegene gemeinsame Versorgungsanlage** im eigenen Namen betreibt und Wärme oder Kälte unmittelbar **oder über Erfüllungsgelhilfen oder sonstige Dritte** an die Abnehmer weitergibt oder

b) Wärme oder Kälte vom Erzeuger **aus einer außerhalb der versorgten wirtschaftlichen Einheit gelegenen Anlage** übernimmt und im eigenen Namen an die Abnehmer weitergibt;“

**Zu § 2 Z 4, Abnehmer**

Nach der Definition des Entwurfes ändert sich nichts daran, dass dem Hauptmieter eines Wohnungseigentümers die Stellung eines (Wärme)Abnehmers nicht zukommt (OGH 5 Ob 224/02f, 5 Ob 175/18y u.a.). Er ist also praktisch von allen Rechten nach HeizKG abgeschnitten; Informationsrechte nach § 18 Abs 3 HeizKG helfen nichts, sie sind überdies nach § 25 HeizKG gar nicht durchsetzbar. Selbst in die in § 19 vorgesehene Darstellung jener Rechenschritte, die zur Ermittlung der die NutzerInnen treffenden betragsmäßigen Kostenanteile führt, bekommen sie keine Einsicht.

Aber auch vermietende WohnungseigentümerInnen sind dadurch mit Problemen konfrontiert, weil (nur) sie selbst zwar eine verbrauchsabhängige Abrechnung iSd HeizKG mit einer bestimmten Kostenbelastung erhalten, ihren MieterInnen die Versorgungskosten aber idR nach anderen Grundsätzen (MRG, WGG oder gemäß dem auszulegenden Mietvertrag) zu verrechnen sind. VermieterInnen bekommen so vielleicht nicht alle Kosten ersetzt, andererseits können aber MieterInnen nicht direkt auf die Abrechnung durchgreifen und sie einer Kontrolle unterziehen (lassen), obwohl sie die tatsächlichen Verbraucher sind.

Die Problematik bei Genossenschaftswohnungen wurde bereits zu § 2 Z 3 erläutert. Einerseits sollte sich bei Geltendmachung der WE-Option gem §§ 15b ff WGG auch nur eines Mieters an der Rechtsstellung der übrigen MietInnen nichts ändern, tatsächlich verlieren diese derzeit aber ihre Stellung als „Wärmeabnehmer“ und ihre Rechte iSd HeizKG.

Nach Ansicht der BAK sollten daher auch MieterInnen vermieteter Eigentumswohnungen als Abnehmer iSd HeizKG definiert werden. Ansonsten würde die Regelung auch eindeutig der Energieeffizienz-RL (insb ErwGr 31 bzw Art 10a Abs 1 der RL 2018/2002/EU) widersprechen.

**§ 2 Z 4 hätte daher zu lauten:**

„4. Abnehmer:

denjenigen, der ein mit Wärme oder Kälte versorgtes Nutzungsobjekt im Sinn der Z 5 entweder

a) als Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes selbst,

b) als einer, der sein Benützungsrecht am Nutzungsobjekt unmittelbar vom Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes ableitet, oder

c) als Wohnungseigentümer, **oder**

**d) als einer, der sein Benützungsrecht am Nutzungsobjekt vom Wohnungseigentümer ableitet**, nutzt

### **Zu § 2 Z 8 bis 10, § 3 Abs 2 Z 1, § 4 Abs 2, § 25 Abs 1 Z 8a, verteilbare und verrechenbare Kosten und Preise; inhaltliche Prüfung der Abrechnung**

Wie bereits in den allgemeinen Ausführungen erwähnt, liegt ein grundsätzlicher Mangel des Gesetzes darin, dass es augenscheinlich nur „die Aufteilung“ von Kosten oder Preisen regeln wolle, ohne eine Kostentragungspflicht der NutzerInnen vorzusehen (5 Ob 99/17w, u.a.). Man fragt sich dann aber wohl zu Recht, warum das HeizKG eine Abrechnung vorsieht, die mangels Einwendungen innerhalb von sechs Monate „als genehmigt“ gilt und deren Ergebnis eine ausdrückliche Kostentragungspflicht des Abnehmers nach sich zieht (§ 21 Abs 5: „... Fehlbeitrag ... hat ihn der Abnehmer ... nachzuzahlen“).

In der Praxis werden aber Verfahren iSd § 25 Abs 1 Z 8a HeizKG wegen der inhaltlichen (Un)Richtigkeit von Abrechnungen gar nicht zugelassen, etwa wenn behauptet wird, dass EndkundInnen im verrechneten Preis nicht nur Betriebskosten, sondern auch Bau- und Reparaturkosten angelastet wurden.

Verschiedentlich hat die zweitinstanzliche Judikatur den Widerspruch so gelöst, dass man eine – nach dem HeizKG offensichtlich richtige – Abrechnung, die gemäß dem HeizKG auch schon als „genehmigt“ gilt“, dann noch nach wohnrechtlichen Spezialgesetzen (WGG, MRG) anfechten und dabei feststellen lassen könne, was man (LGZ Wien 38 R 220/15g; LGZ Wien 38 R 268/16t) an Betriebskosten für die Wärmeversorgung tatsächlich zahlen muss. So könnten etwa nach HeizKG zulässiger Weise abgerechnete Kosten für Reparaturen oder „diffuspauschale“ Grund- oder Arbeitspreise nach den wohnrechtlichen Stammgesetzen unzulässig sein. Ein nur für manche WärmeabnehmerInnen gangbarer Ausweg (so er denn wegen der diffusen Rechtslage überhaupt erkannt wird), der aber etwa für mehrere hunderttausend NutzerInnen im Teilanwendungsbereich des MRG nicht möglich ist.

Die diffuse Rechtslage ist nach Meinung der BAK für die VerbraucherInnen unzumutbar, überdies sei nochmals an die Anforderungen der Energieeffizienz-RL erinnert, wonach „die Abrechnungen einfacher, eindeutiger und nachvollziehbarer gestaltet werden müssen“ (ErwGr 35). Zentrales Ergebnis einer Heizkostenabrechnung muss daher die Feststellung sein, was man denn als einzelner Abnehmer tatsächlich an Heiz-, Warmwasser- und (zukünftig) Kühlkosten schuldet und wem man diese Kosten bezahlen muss. Die Bestimmungen des Gesetzes zur Definition der verrechenbaren Kosten und zur Abrechnung sind daher vor diesem Hintergrund zu ändern, auch unter Beachtung der wohnrechtlichen Stammgesetze und auch zur ordnungsgemäßen Umsetzung der Energieeffizienz-RL („angemessene Kosten“, „Abrechnungen einfacher, eindeutiger und nachvollziehbarer“).

**Speziell zu Kosten der Fernwärme und von Contracting-Firmen:**

Die Ausnahmebestimmungen, wonach im Fall einer Wärme- und/oder Kälteversorgung nach § 4 Abs 2, die gesetzlich reglementierten „Energiekosten“ und „sonstigen Kosten des Betriebs“ durch „vertraglich in den Kälte- oder Wärmelieferungsverträgen vereinbarten oder behördlich festgesetzten Preise“ ersetzt werden, führen zu einer nicht zu rechtfertigenden Schräglage bezüglich der Kostentragung zwischen VermieterInnen und MieterInnen. Vor allem in den Fällen, in denen es keine behördlich festgesetzten Preise gibt.

Zudem basieren die frei festgelegten Preise der Nah/Fernwärme- und Kältelieferanten und der Contracting-Firmen vielfach auf einer so genannten Vollkostenkalkulation, die neben den Energiekosten und sonstigen Kosten des Betriebs nicht nur die Kosten der Erhaltung der Versorgungsanlagen, sondern auch die Errichtungskosten und sogar die Finanzierungskosten berücksichtigen. Diese Vollkostentarife werden gegenüber den EndnutzerInnen als „Betriebskosten“ und „Energiekosten“ abgerechnet, unabhängig davon, ob es sich um WohnungseigentümerInnen oder MieterInnen oder NutzerInnen von Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) handelt. In der Regel werden diese Preise nicht durch eine staatliche Einrichtung kontrolliert und nur in wenigen Fällen behördlich festgesetzt. Die Betreiber der externen Wärmekraftwerksanlagen sind durch fehlende Vorgaben nicht gezwungen, die Kosten der Errichtung und Erhaltung der Heizwerksanlage herauszurechnen und offenzulegen oder hier eigene Rechnungskreise zu bilden.

Selbst die Aufteilung in „Grundpreis“, „Messpreis“ und „Arbeitspreis“ stellt nicht klar, in welcher Höhe die Kosten der Errichtung und Erhaltung der Heizanlage abgerechnet werden. Die Begriffe „Grundpreis“, „Messpreis“ und „Arbeitspreis“ von Nah/Fernwärme/Kälte-Kraftwerken sind gesetzlich nicht dahingehend definiert, als dass geregelt wäre, was genau über welchen Preis abgerechnet wird.

Wärme- bzw. Kältelieferanten sollten unseres Erachtens daher künftig per gesetzlicher Reglementierung gezwungen sein, ihre Tarife so transparent zu gestalten (zB in Energiepreis, sonstige Kosten des Betriebs, Errichtungs- und Erhaltungskosten), damit den MieterInnen künftig keine Errichtungs- und Instandhaltungskosten mehr verdeckt in Rechnung gestellt werden.

**§ 2 Z 8 bis 10 sollten daher lauten:**

8. Versorgungskosten:

die **angemessenen** Energiekosten sowie die **angemessenen** sonstigen Kosten des Betriebs; im Fall einer Wärme- oder Kälteversorgung nach § 4 Abs. 2 die Kosten der Wärme- oder Kälteversorgung auf Grund **der behördlich festgesetzten Preise oder – mangels solcher - auf Grund der vertraglich in den Versorgungsverträgen vereinbarten angemessenen Preise (Arbeitspreis; Grund- und Messpreis);**

9. Energiekosten:

die **angemessenen** Kosten jener Energieträger, die zur Umwandlung in Wärme oder Kälte bestimmt sind, wie Kohle, Öl, Gas, Strom, Biomasse oder Abwärme, und die **angemessenen** Kosten der sonst für den Betrieb der Wärme- oder Kälteversorgungsanlage erforderlichen

Energieträger, wie etwa Stromkosten für die Umwälzpumpe, für den Brenner oder für die Regelung der Aggregate;

10. sonstige Kosten des Betriebes:

alle übrigen **angemessenen** Kosten des Betriebes, zu denen – **sofern anderslautende Vorschriften dem nicht entgegenstehen** - 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 Wärme- oder Kälteversorgungsanlage zählen;

**§ 3 Abs 2 Z 1 sollte daher lauten:**

„(2) Im Falle einer Wärme- oder Kälteversorgung nach § 4 Abs. 2 sind die §§ 16 bis 24 mit der Maßgabe anzuwenden, dass

1. die gesamten Kühlungs-, Heiz- und Warmwasserkosten nach den **behördlich festgesetzten Preisen oder – mangels solcher – nach den vertraglich in den Wärme- oder Kälte-lieferungsverträgen vereinbarten angemessenen Preisen** abzurechnen sind (§ 18 Abs. 1 Z 2)

und ...“

**§ 25 Abs 1 Z 8a HeizKG, Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung, sollte daher lauten:**

„8a. Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung **und der Angemessenheit der verrechneten Preise und Kosten (§ 2 Z 8 bis 10, § 3 Abs. 2, §§ 17 bis 20, 22 Abs. 1 und 3);**

**Zu § 3 Abs 1, § 5 und § 25 Abs 1 Z 3; Geltungsbereich, Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung**

Die Energieeffizienz-RL sieht u.a. vor, dass der Einsatz individueller Zähler bzw Verteiler dann entfallen kann, wenn die Maßnahmen als „technisch nicht machbar“ oder „nicht kosteneffizient durchführbar“ anzusehen sind (§ 9b). Für solche Fälle muss klargestellt werden, ob solche Anlagen/Gebäude überhaupt nicht in den Anwendungsbereich des HeizKG fallen (sollen) oder ob in diesen Fällen (bei prinzipieller Anwendbarkeit des HeizKG) eine Regelung iSd § 5 Abs 2 (Aufteilung nach versorgter Nutzfläche) prinzipiell von vornherein (auch ohne Anrufung eines Gerichts) zur Anwendung kommen soll.

Nach Meinung der BAK ist die zweitgenannte Variante geboten, um eine einheitliche Abrechnung zu gewährleisten und die Energieeffizienz-RL umzusetzen. Schließlich wird ja unter diesem Gesichtspunkt der Einsatz individueller Zähler nur betreffend die Versorgung mit Wärme und Kälte entbehrlich sein, nicht aber für Warmwasser. Sachgerecht wäre dabei auch die Einführung der gesetzlichen Vermutung, wonach bei Niedrigenergiehäusern oder energetisch noch besser ausgestatteten Gebäuden (HWB von 60 kWh/m<sup>2</sup> Nfl oder darunter) eine verbrauchsabhängige Aufteilung der Kosten für Raumwärme und/oder Kälte nicht zu erfolgen hat.

Weiters sollten die erwähnten Überlegungen aus der RL auch insofern in § 5 Abs 2 HeizKG umgesetzt werden, als dass die nicht kosteneffiziente Durchführbarkeit ausdrücklich als einer der Fälle aufgenommen wird, in denen eine Kostenaufteilung nach der versorgbaren Nutzfläche auch nachträglich über Antragstellung eines Abnehmers zu erfolgen hat. Dazu müsste für die NutzerInnen (als Pendant zum Opting-in-Antrag/Verfahren nach § 6) eine Möglichkeit geschaffen werden, die in der RL angesprochen Ineffizienz aufgreifen zu können.

**§ 3 wäre daher um einen Abs 1a zu ergänzen:**

„§ 3. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Aufteilung der Versorgungskosten in Gebäuden und wirtschaftlichen Einheiten mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die

1. durch eine gemeinsame Versorgungsanlage mit Wärme, Warmwasser oder Kälte versorgt werden und
2. mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile ausgestattet sind oder nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, nach anderen Rechtsvorschriften oder auf Grund vertraglicher Verpflichtungen auszustatten sind.

**(1a) Dieses Bundesgesetz gilt für die Aufteilung der Versorgungskosten betreffend Wärme, Warmwasser oder Kälte auch dann, wenn die in Abs 1 Z 2 genannten Voraussetzungen nicht vorliegen; etwa weil die Ausstattung mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile für Raumwärme und/oder Kälte und/oder Warmwasser technisch nicht machbar oder nicht kosteneffizient durchführbar ist.**

(2) ...“

**§ 5 hätte daher zu lauten:**

§ 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, **sofern die Ausstattung mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile und die Verbrauchsmessung jedes Nutzungsobjektes kosteneffizient und technisch machbar ist.**

(2) Ist die Erfassung (Messung) des Wärme- oder Kälteverbrauchs aus technischen Gründen, insbesondere infolge der wärmetechnischen Ausgestaltung des Gebäudes oder der Gestaltung der gemeinsamen Versorgungsanlage und der Heizkörper, zur zumindest näherungsweise Ermittlung der Verbrauchsanteile nicht tauglich, **oder ist die Ausstattung mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile und die Verbrauchsmessung jedes Nutzungsobjektes nicht kosteneffizient (unwirtschaftlich)** 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.“

**§ 25 Abs 1 Z 3 hätte zu lauten:**

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

Hier wäre auch vorzusehen, dass die **Aufteilung ab der Abrechnungsperiode umzustellen ist, in der die Antragstellung erfolgte.**

#### **Zu § 4 Abs 2 Z 2, Anlagen-Contracting, keine „fernwärmeähnliche“ Form**

Wie ebenfalls bereits in den allgemeinen Ausführungen kritisiert, sehen sich WohnungseigentümerInnen und MieterInnen in der Praxis der zentralen Wärmeversorgung mit nachteiligen Verträgen zu ihren Lasten konfrontiert. BauträgerInnen/VermieterInnen schließen solche Vereinbarungen über das sogenannte Anlagen-Contracting mit durchaus üppigen Preisvereinbarungen mit teilweise sogar international tätigen Konzernen; die NutzerInnen sind meist schon aufgrund der faktischen Gegebenheiten (mangels alternativer Möglichkeit zur Wärmeversorgung) gezwungen, die finanziellen Folgen alleine zu tragen. Anstatt dass sie für die Versorgung durch eine Zentralheizung im Haus nur überprüfbare „Betriebskosten“ bezahlen (= die „Einkaufs-Kosten“ für Energieträger) bezahlen sie den Preis, den BauträgerInnen und ContractorInnen frei vereinbart haben. Wessen Interessen dabei unter die Räder kommen, ist wohl klar. In der Praxis berufen sich die Contracting-Firmen und VermieterInnen/BauträgerInnen in solchen Fällen darauf, dass sie die Errichtungskosten der Anlage über die Heizkosten refinanzieren wollen. Für die Kosten der Errichtung zahlen die NutzerInnen aber schon den Mietzins oder den Kaufpreis für die Wohnung; sie sollen nicht für eine Leistung zweimal zahlen müssen.

Die auf § 2 Z 8 zweiter Halbsatz fußende Sonderpreisbestimmung (anstatt der gesetzlich definierten Aufwendungen, das sind Energiekosten gem § 2 Z 9 sowie die sonstigen Kosten des Betriebes gem § 2 Z 10, dürfen Kosten auf Grund der in den Lieferungsverträgen vereinbarten oder behördlich festgesetzten Preise verlangt werden) war ursprünglich nur für den Fall einer echten Fernwärme-Versorgung gedacht. Das wird durch den Hinweis auf „behördlich festgesetzte“ Preise deutlich. Bei solchen Wärmenetzen ist es ja nachvollziehbar, dass Energiekosten gem § 2 Z 9 sowie die sonstigen Kosten des Betriebes gem § 2 Z 10 nicht alle Kosten des Fernwärmelieferanten abdecken. Dennoch ist eine Kontrolle der von ihm verlangten Preise aufgrund seiner Monopolstellung wünschenswert, sogar die Energieeffizienz-RL bezieht sich ja auf die „Angemessenheit“ der verrechneten Preise.

Neben dem Privileg für „echte“ Fern- und NahwärmeproduzentInnen außerhalb der versorgten Liegenschaften iSd § 4 Abs 2 Z 1 wurde mit einer frühen Novelle des HeizKG (BGBl. I Nr 140/1997) die Z 2 des § 4 Abs 2 eingefügt. Das war eindeutig mit der Absicht des Gesetzgebers verbunden (siehe die Erläuterungen, BAB, 1268 dBlg XVIII. GP, 17), das Privileg nur auf die in der Praxis bewährte "fernwärmeähnliche" Form der Wärmeversorgung auszudehnen, und zwar auf den **Betrieb einer Heizzentrale, an die mehrere wirtschaftliche Einheiten angeschlossen sind**, mit denen besondere Wärmelieferungsverträge abgeschlossen wurden. Das würde eine spezifische Regelung rechtfertigen, und zwar nicht nur für die angeschlossenen wirtschaftlichen Einheiten, sondern auch für die Einheit, auf der sich die Heizzentrale befindet.

Da der Wortlaut der gesetzlichen Regelung den Willen des Gesetzgebers offensichtlich undeutlich wiedergibt und er in der Praxis zum Schaden der VerbraucherInnen missbräuchlich ausgelegt wird, wäre § 4 Abs 2 Z 2 zu adaptieren.

**§ 4 Abs 2 hätte zu lauten:**

§ 4. (1) ...

(2) Wird ein Gebäude (eine wirtschaftliche Einheit) mit Wärme oder Kälte versorgt, die

1. nicht im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt wird oder

2. von einem gewerbsmäßigen Versorger mit Zustimmung der Abnehmer im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt **und auch an andere wirtschaftliche Einheiten abgegeben** wird,

richten sich die Erhaltungspflichten betreffend die gemeinsame Versorgungsanlage nach den vertraglichen Vereinbarungen in den Wärme- oder Kältelieferungsverträgen. Liegen solche Vereinbarungen nicht vor, ist § 7 anzuwenden. **Liegen solche Vereinbarungen vor, sind sie insofern unwirksam, als sie § 3 MRG, § 14a WGG oder § 28 WEG oder dem Konsumentenschutzgesetz widersprechen.**

**Zu § 8 Abs 1, Stammbblatt**

Wenn keine Stammbblätter zu den Heizkörpern mehr geführt werden, denen Wärmezähler zugeschrieben werden, geht die Übersichtlichkeit verloren. Eigenmächtige Ein- und Ausbauten von Heizkörpern einzelner AbnehmerInnen sind für die anderen AbnehmerInnen nicht kontrollierbar. Gerade deshalb erscheint zumindest zu Beginn des Vertragsverhältnisses der Wärmeabnehmer mit dem Wärmeabgeber und bei jedem Zählertausch die entsprechende Erstellung eines Stammbblattes wichtig, das einzelne Zähler dem jeweiligen Heizkörper zuordnet. Im Bedarfsfall ist dann eine Kontrolle möglich. Gerade bei Fernablesung der Zähler ist sonst nicht überprüfbar, ob mitunter Zählernummern und Wohnungen vertauscht wurden, was in der Praxis schon vorgekommen ist.

**Zu §§ 9, 10, Trennung der Versorgungskosten für Heizung und Warmwasser; Verbrauchabhängige Aufteilung der gesamten Versorgungskosten**

Der Entwurf bringt Änderungen der Bandbreiten bei der Aufteilung von Heizung und Warmwasser und die Einführung entsprechender Bestimmungen für die Verteilung von Kälte. Begründet wird diese Maßnahme damit, dass bei Systemen mit niedrigem Verbrauch sowie generell bei „modernen Heizanlagen“ der Verbrauch an Heizwärme gegenüber dem Bedarf an Warmwasser zurückgedrängt wird. Auch aufgrund thermischer Sanierungen sei der Heizwärmebedarf der Gebäude in den letzten Jahren zurückgegangen. Gleichzeitig wird in den EB ausgeführt, dass im Betrachtungszeitraum bis 2050 vor allem in Gebäuden der Bauperioden von 1945 bis 2000 ein sehr großes Einsparungspotential umgesetzt werden kann. Offenbar stützt sich diese Initiative ausschließlich auf die Ergebnisse des Projektes „Heizen 2050“ der TU Wien (EB, Seite 1).

Auf Seite 12 des Endberichts zum Forschungsprojekt Nr. 814008 vom Dezember 2010 (Projekt Heizen 2050) wird ausgeführt, „dass das Thema der nächsten Dekaden somit die Gebäu-

desanierung ist. ... Entsprechend der Verteilungen der Sanierungs- bzw Abrissraten steht im Zeitraum von 2010 bis 2030 hauptsächlich die Sanierung der Bauperiode von 1945-1980 an. Diese Phase wird anschließend durch die Sanierung der Bauperiode von 1981-2000 abgelöst, wobei die entsprechenden Sanierungstätigkeiten vorrangig im Zeitraum ab 2030 bis 2050 stattfinden werden. Parallel dazu verläuft der Abriss vieler Gebäude aus den Bauperioden vor 1945. Ein geringer Anteil der Gebäude dieser Bauperiode wird im Betrachtungszeitraum noch saniert, aber der sanierbare, nicht denkmalgeschützte Anteil dieser Gebäude wurde großteils schon bis zum Jahr 2000 saniert. Nicht sanierbare und aus Denkmalschutzgründen auch nicht abreißbare Gebäude bleiben bis 2050 im nicht sanierten Zustand erhalten. Wohngebäude, die nach 2020 errichtet werden, kompensieren großteils die abgerissenen Wohngebäude. Nicht-Wohngebäude, die vor 2010 errichtet wurden, werden im Betrachtungszeitraum fast zur Gänze saniert oder abgerissen.“

Es stellt sich damit die Frage, ob zum derzeitigen Zeitpunkt die gebäudebezogenen Voraussetzungen für eine Gewichtung hin zu Warmwasser und Änderung der Bandbreiten hin zu Verbrauch österreichweit und bei allen Baulichkeiten im selben Maß vorliegen. **Die neuen Bandbreiten sollten uE eher nur für Gebäude gelten, die durch Sanierung oder Neubau über die entsprechend niedrigeren Energiekennzahlen (HWB oder fGEE) verfügen.**

#### **Zu § 11 Abs 2a, Selbstablesung eingeschränkt, Zwang zur kostenpflichtigen Ablesefirma**

In dieser Bestimmung ist vorgesehen, dass eine Selbstablesung durch die Abnehmer höchstens für eine Abrechnungsperiode erlaubt sein soll, danach soll die Ablesung wieder nur durch den Abgeber oder ein besonders darauf ausgerichtetes Unternehmen iSd § 8 Abs 2 erfolgen. Dies ist als unnötige Kostenbelastung der VerbraucherInnen abzulehnen.

**Der Zwang, Unternehmen iSd § 8 Abs 2 kostenpflichtig zu beschäftigen, ist keinesfalls gerechtfertigt;** schließlich können ja auch gewerbliche und private Hausverwaltungen die Ablesung durchführen. Und: es gibt durchaus selbstverwaltete Wohnungseigentumsanlagen mit Hausvertrauensleuten oder etwa Mieterbeiräte in Wohnhausanlagen, denen zuzutrauen ist, die Ablesungen richtig durchzuführen.

#### **Zu § 13 Abs 3, verbrauchsabhängige Anteile**

Die Gebäudehülle ist wohl ausschlaggebend dafür, wie viel Prozent der Energiekosten für die Raumtemperatur im Verhältnis zur Warmwasseraufbereitung verwendet werden. Eine Änderung des Aufteilungsschlüssels von 70 % für Heizung zu 30 % für Warmwasser auf 60 % für Heizung und 40 % für Warmwasser **mag bei neueren oder sanierten Gebäuden mit entsprechender Wärmedämmung gerechtfertigt sein. Beim älteren unsanierten Gebäudebestand wird dies aber nicht der Fall sein.** Es sollte daher anhand des Heizwärmebedarfs eine prozentuelle Regelung gefunden werden, die nicht alle Gebäude unabhängig von ihrer Ausgestaltung und Gebäudehülle über einen Kamm schert.



**Zu § 16 Abs 2, Ablesetermin**

Die Regelung, wonach die Ablesung dann fristgerecht ist, wenn sie in einem Zeitraum von zwei Wochen vor bis zwei Wochen nach dem, dem letztjährigen Hauptablesetermin entsprechenden Zeitpunkt durchgeführt wird, ist zu begrüßen. In der Praxis sind stark abweichende Ablesetermine sehr oft auf Unverständnis der Konsumenten gestoßen. Ein regelmäßigeres Ablesen wird durch die Funk- und Fernablesung in Zukunft wohl auch leichter durchführbar und die Reglementierung scheint daher geboten. Ergänzend sollte überdies klargestellt werden, dass ein Ersatztermin für die „physische“ Ablesung für den Abnehmer kostenfrei ist.

**Zu § 17 Abs 3, Rechnungsabgrenzung**

Diese Pflicht zu Rechnungsabgrenzung bei Energieträgern mit Bevorratung ist zu begrüßen. Vor allem bei einem Wechsel auf Seiten der Wärmeabnehmer führt dies zu mehr Gerechtigkeit zwischen Vor- und NacheigentümerIn bzw Vor- und NachmieterIn.

**Zu § 17 Abs 4 und Abs 5, Abrechnung der Versorgungskosten**

Abgeber haben den Abnehmern in regelmäßigen Abständen Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen bereitzustellen. Da MieterInnen vermieteter Eigentumswohnungen keine Abnehmer iSd Entwurfes sind (siehe Ausführungen oben zu § 2 Z 4), verfehlt diese Bestimmung in vielen Fällen den eigentlichen Regelungszweck, da die Informationen nicht die eigentlichen EndverbraucherInnen erreichen. Auch an dieser Stelle sei daher nochmals darauf hingewiesen, dass auch MieterInnen vermieteter Eigentumswohnungen als Abnehmer iSd HeizKG definiert werden müssen; so wie es auch Energieeffizienz-RL verlangt (siehe dazu insb ErwGr 31 bzw Art 10a Abs 1 der RL 2018/2002/EU).

Überdies sollte im Zusammenhang mit den Regelungen für fernablesbare Zähler sichergestellt werden, dass der geringere Aufwand (keine manuellen Ablesungen in den einzelnen Nutzungsobjekten mehr erforderlich) im Rahmen der Verbrauchsermittlung auch durch eine Reduktion der sonstigen Kosten des Betriebs spürbar wird.

**Zu § 18 Abs 1, Abrechnungsübersicht**

In der Praxis wird den Abnehmern die Einsicht in die Verbräuche sämtlicher Nutzungsobjekte einer wirtschaftlichen Einheit von Wärmeabgebern und Hausverwaltern regelmäßig „aus Datenschutzgründen“ verweigert. Hier würde eine entsprechende Klarstellung in § 18 Abs 1 HeizKG, wonach die Verbrauchsanteile und Nutzflächen sämtlicher Nutzungsobjekte einer wirtschaftlichen Einheit über Anfrage gegenüber jedem einzelnen Wärmeabnehmer offenzulegen sind, helfen. Denn nur so kann tatsächlich geprüft werden, ob eine Abrechnung schlüssig und richtig ist. Dies vor allem vor dem Hintergrund der Nachvollziehbarkeit der Gesamt-

verbrauchseinheiten. In Deutschland hat der BGH das Recht auf Einsicht in die Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer zu BGH VIII ZR 189/17 bereits anerkannt.

Die Ausweitung der Informationspflichten in Umsetzung der Energieeffizienz-RL ist grundsätzlich zu begrüßen, solange aber nicht alle EndkundInnen (siehe die Ausführungen zu § 2 Z 4) Anspruch auf diese Informationen haben ist die RL nicht umgesetzt. In § 18 Abs 1 Z 8 sollte vorgesehen werden, dass bei Abgebern im Sinne des § 4 Abs 2 nicht nur die sonstigen Kosten des Betriebs, sondern insbesondere auch die Kosten der Errichtung und Erhaltung der Anlage(n) und des Netzes gesondert betragsmäßig ausgewiesen werden müssen.

### **Zu § 22 Abs 3, Toleranz bei falschen Abrechnungen**

Der Entwurf sieht die Möglichkeit vor, dass falsche Abrechnungen, die nicht mehr als 15% vom richtigen Ergebnis abweichen, erst im Rahmen der nächsten Abrechnung (also in der Regel 12 Monate später) korrigiert werden müssen; bisher lag die höchstzulässige Abweichung bei 5%. Diese Bestimmung ist abzulehnen.

Dass eine Abrechnung, welche um bis zu 15% (oder auch nur 5%) fehlerhafte Ergebnisse liefert, erst mit der kommenden Abrechnung berichtet werden soll, ist sachlich nicht zu begründen. **Diese Regelung kann für MieterInnen oder WohnungseigentümerInnen im Fall eines Wohnungswechsels einen finanziellen Schaden von uU mehreren hundert Euro bedeuten.** Ein ausziehender Abnehmer würde nämlich den ihm bei richtiger Abrechnung zustehenden Betrag dann endgültig verlieren, andererseits könnte ein neu zugezogener Bewohner mit Kosten belastet werden, welche ihn bei richtiger Abrechnung nie getroffen hätten.

In der Regel erfolgen Messung, Verteilung und Abrechnung durch professionelle DienstleisterInnen, die dafür ein angemessenes Entgelt erhalten und idR ihre Leistung ordentlich erbringen. Warum deren Fehlleistungen und Irrtümer zum finanziellen Nachteil der EndkundInnen nicht zeitgerecht korrigiert werden müssen, ist nicht nachvollziehbar. Bei wohnrechtlichen Abrechnungen iSd WEG, MRG und WGG sind solche Toleranzgrenzen für falsche bzw rechtswidrige Abrechnungen doch auch nicht vorgesehen. Die Regelung sollte daher gänzlich entfallen.

Die BAK ersucht um Berücksichtigung ihrer Anliegen und Anregungen.

