

Gesamte Rechtsvorschrift für Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz, Fassung vom 31.05.2022

Langtitel

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

Änderung

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.)
 BGBl. I Nr. 25/2009 (NR: GP XXIV IA 513/A AB 122 S. 16. BR: AB 8090 S. 768.)
 BGBl. I Nr. 35/2020 (NR: GP XXVII IA 438/A AB 140 S. 27. BR: AB 10306 S. 906.)
 BGBl. I Nr. 101/2021 (NR: GP XXVII RV 768 AB 855 S. 105. BR: AB 10636 S. 926.)
 [CELEX-Nr.: 32012L0027, 32018L2002]

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 Versorgungskosten und Ermittlung der Verbrauchsanteile

- § 5 Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung
- § 6 Ausstattung mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile
- § 7 Maßnahmen zur sparsameren Nutzung von Energie
- § 8 Stammbblatt; Prüfpflichten
- § 9 Trennung der Versorgungskosten für Heizung und Warmwasser
- § 10 Verbrauchsabhängige Aufteilung der gesamten Versorgungskosten
- § 11 Ermittlung der Verbrauchsanteile
- § 12 Aufteilung der nicht verbrauchsabhängigen Anteile an den Versorgungskosten
- § 13 Zulässige Vereinbarungen; ergänzende Regelungen
- § 14 Wechsel des Abnehmers oder Abgebers
- § 15 Ersichtlichmachung der Aufteilungsschlüssel im Grundbuch

III. Abschnitt

Abrechnung

- § 16 Abrechnungsperiode
- § 17 Abrechnung der Versorgungskosten
- § 18 Information über die Abrechnung (Abrechnungsübersicht)
- § 19 Einsicht in Abrechnung und Belegsammlung
- § 20 Durchsetzung der Abrechnung
- § 21 Vorauszahlung und Folgen der Abrechnung

- § 22 Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung
- § 23 Zwischenermittlung; Überschüsse und Fehlbeträge
- § 24 Genehmigung der Abrechnung
- § 24a Nachträgliche Inbetriebnahme einer Zusatzheizung
- § 24b Abnehmern gleichgestellte Personen

IV. Abschnitt

Besondere Verfahrensvorschriften

- § 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
- § 29a Sprachliche Gleichbehandlung
- § 30 Vollziehung

Text

I. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

Ziel des Gesetzes

§ 1. (1) 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.

(2) Durch dieses Bundesgesetz werden Bestimmungen der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz, zur Änderung der Richtlinien 2009/125/EG und 2010/30/EU und zur Aufhebung der Richtlinien 2004/8/EG und 2006/32/EG, ABl. Nr. L 315 vom 14.11.2012 S. 1 zuletzt geändert durch die Richtlinie (EU) 2018/2002 zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz vom 11. Dezember 2018, ABl. Nr. L 328 S. 210-238 vom 21.12.2018 umgesetzt.

Begriffsbestimmungen

§ 2. Im Sinne dieses Bundesgesetzes bedeuten:

1. Wärme die Energie zur Raumbeheizung (Raumwärme) sowie zur Warmwasserbereitung;
- 1a. Kälte die Energie zur Raumkühlung (Raumkälte);
2. gemeinsame Versorgungsanlage eine Einrichtung, die für ein oder mehrere Gebäude einer oder mehrerer abgeschlossener wirtschaftlicher Einheiten, von denen zumindest eine mindestens vier Nutzungsobjekte umfassen muss, Wärme oder Kälte erzeugt und bereitstellt;
3. Abgeber denjenigen, der
 - a) eine gemeinsame Versorgungsanlage im eigenen Namen betreibt und Wärme oder Kälte unmittelbar an die Abnehmer weitergibt oder
 - b) Wärme oder Kälte vom Erzeuger übernimmt und im eigenen Namen an die Abnehmer weitergibt;
4. Abnehmer denjenigen, der ein mit Wärme oder Kälte versorgtes Nutzungsobjekt im Sinn der Z 5 entweder
 - a) als Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes selbst oder

- b) als einer, der sein Benützungsrecht am Nutzungsobjekt unmittelbar vom Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes ableitet, oder
- c) als Wohnungseigentümer nutzt;
5. Nutzungsobjekte die mit Wärme oder Kälte versorgten Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge – diese jedoch nur, wenn der Verbrauch durch Messung zugeordnet und vom Abnehmer beeinflusst werden kann – im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 – WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, einschließlich solcher, die der allgemeinen Benützung dienen, und jener, deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht (wie Hobbyraum und Sauna);
6. versorgbare Nutzfläche
- a) jedenfalls die Nutzfläche im Sinne des § 2 Abs. 7 in Verbindung mit § 7 des WEG 2002, ausgenommen jener offener Loggien sowie jener von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, die nicht von einer gemeinsamen Versorgungsanlage mit Wärme oder Kälte versorgt werden, und
- b) die Flächen von sonstigen Räumen im Sinne der Z 5 sowie von Keller-, Dachboden- und Hobbyräumen und Saunen; diese jedoch nur dann, wenn sie von einer gemeinsamen Versorgungsanlage mit Wärme oder Kälte versorgt werden;
7. wirtschaftliche Einheit eine Mehrzahl von Nutzungsobjekten in einem oder mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen mit gemeinsamer Wärme- oder Kälteversorgung und -abrechnung, unabhängig davon, ob die Gebäude oder Gebäudeteile auf einer Liegenschaft oder auf mehreren Liegenschaften errichtet sind;
8. Versorgungskosten die Energiekosten sowie die sonstigen Kosten des Betriebes; im Fall einer Wärme- oder Kälteversorgung nach § 4 Abs. 2 die Kosten der Wärme- oder Kälteversorgung auf Grund der vertraglich in den Wärme- oder Kältelieferungsverträgen vereinbarten oder behördlich festgesetzten Preise;
9. Energiekosten die Kosten jener Energieträger, die zur Umwandlung in Wärme oder Kälte bestimmt sind, wie Kohle, Öl, Gas, Strom, Biomasse oder Abwärme, und die Kosten der sonst für den Betrieb der gemeinsamen Versorgungsanlage erforderlichen Energieträger, wie etwa Stromkosten für die Umwälzpumpe, für den Brenner oder für die Regelung der Aggregate;
10. sonstige Kosten des Betriebes alle übrigen Kosten des Betriebes, zu denen die Kosten für die Betreuung und Wartung einschließlich des Ersatzes von Verschleißteilen – insbesondere von Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile – und die angemessenen Kosten der Abrechnung, nicht aber der Aufwand für die Errichtung, die Finanzierung, die Erhaltung oder Verbesserung der gemeinsamen Versorgungsanlage zählen;
11. Verbrauchsanteile die auf die einzelnen Nutzungsobjekte entfallenden Anteile an der gesamten Heizungs-, Warmwasser- oder Kälteversorgung;
12. Stand der Technik den auf den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen beruhenden Entwicklungsstand fortschrittlicher technologischer Verfahren, Einrichtungen und Betriebsweisen, deren Funktionstüchtigkeit erprobt und erwiesen ist; bei der Bestimmung des Standes der Technik sind insbesondere vergleichbare Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen heranzuziehen.

Geltungsbereich

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

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

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

1. die gesamten Versorgungskosten nach den vertraglich in den Wärme- oder Kältelieferungsverträgen vereinbarten oder behördlich festgesetzten Preisen abzurechnen sind (§ 18 Abs. 1 Z 2) und
2. sich die in § 19 vorgesehene Verpflichtung zur Einsichtsgewährung in die Abrechnung und die Belegsammlung und die in § 20 vorgesehene Durchsetzung der Abrechnung nur auf die das

Gebäude (die wirtschaftliche Einheit) betreffenden Kosten der Wärme- oder Kälteversorgung sowie die Information über die Abrechnung (Abrechnungsübersicht) gemäß § 18 Abs. 1 beziehen.

(3) Für Gebäude und wirtschaftliche Einheiten, für die bereits vor dem 1. Oktober 1992 Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abgerechnet wurden, gelten der I. bis IV. Abschnitt nach Maßgabe des § 29.

(4) Für Gebäude und wirtschaftliche Einheiten, für die bereits vor dem 25. Oktober 2020 Kältekosten verbrauchsabhängig abgerechnet wurden, gelten der I. bis IV. Abschnitt nach Maßgabe des § 29.

Verhältnis zu anderen Regelungen

§ 4. (1) Sonstige bundesgesetzliche oder vertragliche Regelungen über die Versorgungskosten sind nur anzuwenden, soweit sie nicht mit diesem Bundesgesetz in Widerspruch stehen.

(2) Wird ein Gebäude (eine wirtschaftliche Einheit)

1. mit Wärme oder Kälte versorgt, die nicht im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt wird oder
2. mit Wärme versorgt, die von einem gewerbsmäßigen Versorger mit Zustimmung der Abnehmer im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt wird,

richten sich die Erhaltungspflichten betreffend die gemeinsame Versorgungsanlage nach den vertraglichen Vereinbarungen in den Wärme- oder Kältelieferungsverträgen. Liegen solche Vereinbarungen nicht vor, ist § 7 anzuwenden.

II. Abschnitt

Aufteilung der verbrauchsabhängigen Versorgungskosten und Ermittlung der Verbrauchsanteile

Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung

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

(2) Ist die Erfassung (Messung) des Wärme- oder Kälteverbrauchs nicht wirtschaftlich oder aus technischen Gründen, insbesondere infolge der wärmetechnischen Ausgestaltung des Gebäudes oder der Gestaltung der gemeinsamen Versorgungsanlage und der Heiz- oder der Kühlsysteme zur zumindest näherungsweise Ermittlung der Verbrauchsanteile nicht tauglich, so hat das Gericht auf Antrag auszusprechen, dass die Energiekosten mit Wirksamkeit für die der Entscheidung folgenden Abrechnungen zur Gänze nach der versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen sind.

(3) Eine Untauglichkeit im Sinn des Abs. 2 liegt jedenfalls dann vor, wenn der Wärme- oder Kälteverbrauch im Gebäude (wirtschaftliche Einheit) nicht überwiegend von den Abnehmern beeinflusst werden kann.

(4) Eine Unwirtschaftlichkeit im Sinne des Abs. 2 liegt jedenfalls dann vor, wenn die Summe der laufenden Kosten für den Betrieb der Vorrichtungen zur Erfassung der Verbrauchsanteile und der laufenden Kosten für die Erfassung höher ist als die Energiekosten.

Ausstattung mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile

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

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

(2) Ein Antrag nach Abs. 1 ist nur zulässig, wenn zugleich ein von einem Ziviltechniker des hierfür in Betracht kommenden Fachgebiets (insbesondere Maschinenbau, Wirtschaftsingenieurwesen im Maschinenbau, Technische Chemie) oder von einem allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für Gas-, Heiz- und Feuerungstechnik oder von einem einschlägigen Technischen Büro im Sinne der Gewerbeordnung 1994 erstellter Kosten-Nutzen-Vergleich im Sinn des Abs. 1 Z 2 vorgelegt wird.

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

Maßnahmen zur sparsameren Nutzung von Energie

§ 7. (1) Gemeinsame Versorgungsanlagen^(Anm. 1) 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. Jedenfalls nach thermisch-energetischen Sanierungsmaßnahmen am Gebäude ist der Betrieb der gemeinsamen Versorgungsanlage an den geänderten Raumwärmebedarf anzupassen, um einerseits einen unnötigen Energieverbrauch der gemeinsamen Versorgungsanlage zu vermeiden und andererseits die überwiegende Beeinflussbarkeit gemäß § 5 Abs. 1 zu gewährleisten.

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

(_____)

Anm. 1: Z 5 der Novelle BGBl. I Nr. 101/2021 lautet: „In den §§ 7 Abs. 1, ... wird jeweils das Wort „Wärmeversorgungsanlage“ durch das Wort „Versorgungsanlage“ ersetzt.“. Es wurden die grammatikalischen Formen berücksichtigt.)

Stammblatt; Prüfpflichten

§ 8. (1) Der Abgeber hat ein Stammblatt über die für die Ermittlung der Verbrauchsanteile notwendigen Daten zu führen. Das Stammblatt hat insbesondere die wesentlichen Merkmale der wärmetechnischen Ausgestaltung des Gebäudes, der Gestaltung der gemeinsamen Versorgungsanlage und der Heiz- oder Kühlsysteme zu enthalten. Die Angabe bezüglich der Heiz- oder Kühlsysteme entfällt bei der Ausstattung mit Zählern.

(2) Bedient sich der Abgeber zur Abrechnung der Wärme oder Kälte eines besonders darauf ausgerichteten Unternehmens, so hat dieses anstelle des Abgebers^(Anm. 1) nicht nur aus Anlaß der Auftragsübernahme, sondern auch für jede Abrechnungsperiode zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung im Sinn des § 5 gegeben sind. Der Abgeber hat dem Abrechnungsunternehmen das Stammblatt als Grundlage für dessen Tätigkeit zur Verfügung zu stellen.

(_____)

Anm. 1: Z 8 der Novelle BGBl. I Nr. 101/2021 lautet: „In den §§ 8 Abs. 1 und 2, ... wird jeweils das Wort „Wärmeabgeber“ durch das Wort „Abgeber“ ersetzt.“. Es wurden die grammatikalischen Formen berücksichtigt.)

Trennung der Versorgungskosten für Heizung und Warmwasser

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

(2) Eine Verpflichtung zur Messung besteht ausnahmsweise dann nicht, wenn die getrennte Messung nicht wirtschaftlich ist. In einem solchen Fall hat die Trennung des Wärmeverbrauchs durch Ermittlung nach Verfahren zu erfolgen, die dem Stand der Technik entsprechen.

(3) Ist weder eine Messung nach Abs. 1 noch eine Ermittlung nach Abs. 2 möglich, so sind von den gesamten Versorgungskosten für Heizung und Warmwasser mindestens 50 vH und höchstens 70 vH der Heizung und der jeweilige Rest dem Warmwasser zuzuordnen.

Verbrauchsabhängige Aufteilung der gesamten Versorgungskosten

§ 10. (1) Von den Kosten für Heizung und den nach § 9 ermittelten Kostenanteilen für Heizung und Warmwasser hat der Abgeber mindestens 55 vH und höchstens 85 vH der Energiekosten und von den Kosten für Kälte mindestens 80 vH der Energiekosten nach den Verbrauchsanteilen und den jeweiligen Rest nach der versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen.

(2) Sieht der Wärme- oder Kältelieferungsvertrag in den Fällen der Versorgung nach § 4 Abs. 2 eine Trennung des Preises in einen verbrauchsabhängigen Anteil (Arbeitspreis) und einen verbrauchsunabhängigen Anteil (Grundpreis, Messpreis) vor, so ist der verbrauchsabhängige Anteil für Heizung und Warmwasser zu mindestens 55 vH und der verbrauchsabhängige Anteil für Kälte zu mindestens 80 vH nach den Verbrauchsanteilen und ein allenfalls verbleibender Rest nach der versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen.

Ermittlung der Verbrauchsanteile

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

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

(2a) Eine Selbstablesung durch den Abnehmer darf höchstens für eine Abrechnungsperiode erfolgen, danach ist die Ablesung wieder durch den Abgeber oder ein besonders darauf ausgerichtetes Unternehmen im Sinne des § 8 Abs. 2 durchzuführen. Die Bekanntgabe der Ergebnisse der Selbstablesung hat in schriftlicher oder elektronischer Form zu erfolgen. Wenn offenkundig unrichtige Selbstablesewerte mitgeteilt werden oder für die der Selbstablesung folgende Abrechnungsperiode keine Ablesung durch den Abgeber oder ein besonders darauf ausgerichtetes Unternehmen ermöglicht wird, ist nach Abs. 3 vorzugehen.

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

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

Aufteilung der nicht verbrauchsabhängigen Anteile an den Versorgungskosten

§ 12. Die nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Energiekosten und die sonstigen Kosten des Betriebes sowie ein verbrauchsunabhängiger Anteil im Sinn des § 10 Abs. 2 (Grundpreis, Messpreis) sind nach dem Verhältnis der versorgbaren Nutzfläche der versorgten Nutzungsobjekte aufzuteilen.

Zulässige Vereinbarungen; ergänzende Regelungen

§ 13. (1) Die Abnehmer und der Abgeber können einstimmig festlegen:

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

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

(3) Mangels einer entsprechenden Vereinbarung haben

1. die Trennung der Anteile von Versorgungskosten für Heizung und Warmwasser gemäß § 9 Abs. 3 in einem Verhältnis von 60 vH für Heizung zu 40 vH für Warmwasser und
2. die Aufteilung der Energiekosten für Heizung und Warmwasser zu 70 vH nach den Verbrauchsanteilen und zu 30 vH nach der versorgbaren Nutzfläche zu erfolgen.
3. die Aufteilung der Energiekosten für Kälte zu 90 vH nach den Verbrauchsanteilen und zu 10 vH nach der versorgbaren Nutzfläche zu erfolgen.

Wechsel des Abnehmers^(Anm. 1) oder Abgebers^(Anm. 2)

§ 14. (1) Durch den Wechsel eines Abnehmers^(Anm. 1) oder des Abgebers^(Anm. 2) werden die Aufteilungsschlüssel (§§ 9 bis 13) nicht berührt.

(2) Im Fall eines Wechsels des Abnehmers^(Anm. 1) oder des Abgebers^(Anm. 2) nach Aufnahme des Betriebes der gemeinsamen Versorgungsanlage treten die neuen Abnehmer und Abgeber in die Rechte und Pflichten der bisher Berechtigten ein.

(3) Bei Wechsel eines Abnehmers^(Anm. 1) während der Abrechnungsperiode (§ 16) gelten die §§ 21 und 23.

(_____)

Anm. 1: Z 7 der Novelle BGBl. I Nr. 101/2021 lautet: „In den §§ ... 14, ... sowie in der Überschrift zu § 14 wird jeweils das Wort „Wärmeabnehmer“ durch das Wort „Abnehmer“ ersetzt.“ Es wurden die grammatikalischen Formen berücksichtigt.

Anm. 2: Z 8 der Novelle BGBl. I Nr. 101/2021 lautet: „In den §§ ...14, ... sowie in der Überschrift zu § 14 wird jeweils das Wort „Wärmeabgeber“ durch das Wort „Abgeber“ ersetzt.“ Es wurden die grammatikalischen Formen berücksichtigt.)

Ersichtlichmachung der Aufteilungsschlüssel im Grundbuch

§ 15. Aufteilungsschlüssel (§§ 9 bis 13) sind bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift des betreffenden Liegenschaftseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag des Abgebers^(Anm. 2) oder auch nur eines Abnehmers^(Anm. 1) im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(_____)

Anm. 1: Z 7 der Novelle BGBl. I Nr. 101/2021 lautet: „In den §§ ... 15, ... wird jeweils das Wort „Wärmeabnehmer“ durch das Wort „Abnehmer“ ersetzt.“ Es wurden die grammatikalischen Formen berücksichtigt.

Anm. 2: Z 8 der Novelle BGBl. I Nr. 101/2021 lautet: „In den §§ ... 15, ... wird jeweils das Wort „Wärmeabgeber“ durch das Wort „Abgeber“ ersetzt.“ Es wurden die grammatikalischen Formen berücksichtigt.)

III. Abschnitt

Abrechnung

Abrechnungsperiode

§ 16. (1) Die gesamten Versorgungskosten sowie die Verbrauchsanteile sind für einen Zeitraum von zwölf Monaten zu ermitteln (Abrechnungsperiode). Ein Abweichen von diesem Zeitraum ist nur aus sachlich gerechtfertigten Gründen, wie etwa in der Erstbezugphase, bei baulichen Veränderungen, Änderungen der gemeinsamen Versorgungsanlage oder der Verbrauchsermittlung, zulässig. Beginn und Ende der Abrechnungsperiode hat der Abgeber festzulegen, wobei die Dauer von 16 Monaten nicht überschritten werden darf.

(2) Die Ablesung ist fristgerecht, wenn sie innerhalb der Heiz- oder Kühlperiode in einem Zeitraum von zwei Wochen vor bis zwei Wochen nach und außerhalb der Heiz- oder Kühlperiode in einem Zeitraum von drei Wochen vor bis drei Wochen nach dem dem letztjährigen Hauptablesetermin entsprechenden Zeitpunkt durchgeführt wird.

Abrechnung der Versorgungskosten

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

(2) Die Abrechnung hat alle in der Abrechnungsperiode fällig gewordenen Versorgungskosten zu umfassen.

(3) Sind die fällig gewordenen Versorgungskosten überwiegend einer anderen Abrechnungsperiode zuzuordnen, so darf der Abgeber eine Rechnungsabgrenzung vornehmen. Bei Energieträgern mit Bevorratung (beispielsweise Öl oder Biomasse) hat immer eine Rechnungsabgrenzung zu erfolgen. Die derart abgegrenzten Kosten sind in der Abrechnung ersichtlich zu machen.

(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.

Information über die Abrechnung (Abrechnungsübersicht)

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

1. den Beginn und das Ende der Abrechnungsperiode,
- 1a. die geltenden tatsächlichen Preise der Energieträger bis zum Stichtag des Zeitpunktes der Ablesung, bei Energieträgern mit Bevorratung die tatsächlich gezahlten Preise,
- 1b. Informationen über den eingesetzten Brennstoffmix und die damit verbundenen jährlichen Mengen an Treibhausgasemissionen, jedoch nur bei Lieferungen aus Fernwärmesystemen mit einer thermischen Gesamtnennleistung über 20 MW pro einzelner Versorgungsanlage, und eine Erläuterung der erhobenen Steuern, Abgaben und Zolltarife,
- 1c. die Mengen der Energieträger,
2. die für das gesamte Gebäude (für die wirtschaftliche Einheit) zu verrechnenden Versorgungskosten summenmäßig, getrennt nach Energiekosten und sonstigen Kosten des Betriebes,
3. die versorgbare Gesamtnutzfläche des Gebäudes (der wirtschaftlichen Einheit),
4. den ermittelten Gesamtverbrauch für das Gebäude (für die wirtschaftliche Einheit),
5. die versorgbare Nutzfläche des jeweiligen Nutzungsobjekts,
6. die für das jeweilige Nutzungsobjekt ermittelten Verbrauchsanteile,
- 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,
7. das Verhältnis zwischen den nach Verbrauchsanteilen und den nach versorgbarer Nutzfläche zu tragenden Energiekosten,
8. den auf das jeweilige Nutzungsobjekt entfallenden betragsmäßigen Anteil an den Energiekosten und - bei Abgebern im Sinne des § 4 Abs. 2 zumindest gemäß § 2 Z 10 aufgeschlüsselten - sonstigen Kosten des Betriebes,
9. die für dieses Nutzungsobjekt während der Abrechnungsperiode geleisteten Vorauszahlungen,
10. den sich daraus ergebenden Überschuß oder Fehlbetrag,
11. den Ort und den Zeitraum (Beginn und Ende), an bzw. zu dem in die Abrechnung und die Belegsammlung Einsicht genommen werden kann,
12. einen ausdrücklichen Hinweis auf die Folgen der Abrechnung (§§ 21 bis 24),
13. Kontaktinformationen, darunter Internetadressen, von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen, bei denen Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können,
14. Informationen über damit verbundene Beschwerdeverfahren, Dienste von Bürgerbeauftragten oder alternative Streitbeilegungsverfahren,
15. Vergleiche mit dem durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsabnehmer derselben Nutzerkategorie derselben Liegenschaft. Im Fall elektronischer Rechnungen kann ein solcher Vergleich alternativ online bereitgestellt und in der Rechnung entsprechend darauf verwiesen werden.

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

(3) Ein Wohnungseigentümer, der sein Benützungsrecht am Nutzungsobjekt nicht selbst ausübt, sondern dieses vermietet hat, hat dem Mieter eine Ausfertigung (Abschrift, Ablichtung) der Information über die Abrechnung zu übermitteln, es sei denn, der Abgeber ist gegenüber dem Mieter zur Übermittlung einer solchen Information verpflichtet (§ 24b).

(4) Die Kosten der Abrechnungsinformationen und Verbrauchsinformationen über den individuellen Verbrauch von Wärme, Kälte und Warmwasser sind auf nichtkommerzieller Grundlage (Selbstkostenpreis) als sonstige Kosten des Betriebes gemäß § 2 Z 10 aufzuteilen.

(5) Die Abnehmer haben die Abrechnungsinformationen und Verbrauchsinformationen kostenfrei – auch auf elektronischem Weg – zu erhalten, und ihnen ist in geeigneter Weise ein kostenfreier Zugang zu ihren Verbrauchsdaten zu gewähren.

Einsicht in Abrechnung und Belegsammlung

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

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

(3) Die Abrechnung samt der Belegsammlung ist an einer geeigneten Stelle zur Einsicht durch die Abnehmer aufzulegen. Der Zeitraum für die Einsicht muß mindestens vier Wochen betragen. Auf Verlangen eines Abnehmers^(Anm. 1) sind von den Belegen sowie der Gesamtaufstellung (Abs. 2) auf seine Kosten Abschriften, Ablichtungen oder weitere Ausdrücke für ihn anzufertigen.

(_____)

Anm. 1: Z 7 der Novelle BGBl. I Nr. 101/2021 lautet: „In den §§ ... 19 Abs. 3, ... wird jeweils das Wort „Wärmeabnehmer“ durch das Wort „Abnehmer“ ersetzt.“. Es wurden die grammatikalischen Formen berücksichtigt.)

Durchsetzung der Abrechnung

§ 20. Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt (§§ 16 bis 19), so ist der Abgeber auf Antrag eines Abnehmers^(Anm. 1) vom Gericht dazu unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 10.000 Euro zu verhalten. Die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; sie kann auch wiederholt verhängt werden.

(_____)

Anm. 1: Z 7 der Novelle BGBl. I Nr. 101/2021 lautet: „In den §§ ... 20, ... wird jeweils das Wort „Wärmeabnehmer“ durch das Wort „Abnehmer“ ersetzt.“. Es wurden die grammatikalischen Formen berücksichtigt.)

Vorauszahlung und Folgen der Abrechnung

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

(2) Dieser Betrag ist aus dem auf das jeweilige Nutzungsobjekt entfallenden Anteil des Gesamtbetrags der Versorgungskosten für die vorangegangene Abrechnungsperiode zu ermitteln und kann während der Abrechnungsperiode nur insoweit angepasst werden, als erhebliche, bei der Ermittlung nicht berücksichtigte Änderungen eingetreten sind.

(3) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß zugunsten des Abnehmers^(Anm. 1), so hat der Abgeber den Überschußbetrag binnen zwei Monaten ab der Abrechnung zurückzuerstatten. Diese Frist beginnt spätestens mit dem Zeitpunkt, zu dem die Abrechnung hätte gelegt werden müssen.

(4) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuß von mehr als 10 vH zugunsten des Abnehmers^(Anm. 1) und wird die Information über die Abrechnung nicht fristgerecht übersendet, so ist der Überschußbetrag ab dem Ablauf der Abrechnungsperiode mit einem Zinssatz von 6 vH über dem jeweils geltenden Zinsfuß für Eskontierungen der Oesterreichischen Nationalbank (*Anm.: Basiszinssatz*) zu verzinsen.

(5) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Abnehmers^(Anm. 1), so hat ihn der Abnehmer binnen zwei Monaten ab der Abrechnung nachzuzahlen.

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

(_____)

Anm. 1: Z 7 der Novelle BGBl. I Nr. 101/2021 lautet: „In den §§ ... 21 Abs. 3 bis 5, ... wird jeweils das Wort „Wärmeabnehmer“ durch das Wort „Abnehmer“ ersetzt.“. Es wurden die grammatikalischen Formen berücksichtigt.)

Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung

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

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

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

(_____)

Anm. 1: Z 7 der Novelle BGBl. I Nr. 101/2021 lautet: „In den §§ ... 22 Abs. 1 und 3, ... wird jeweils das Wort „Wärmeabnehmer“ durch das Wort „Abnehmer“ ersetzt.“. Es wurden die grammatikalischen Formen berücksichtigt.)

Zwischenermittlung; Überschüsse und Fehlbeträge

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

(2) Eine Zwischenermittlung hinsichtlich Raumwärme kann entweder durch eine Zwischenablesung oder durch eine dem Stand der Technik entsprechende Hochrechnung erfolgen. Die verbrauchsunabhängigen Kosten sind nach gleich hohen monatlichen Anteilen zu berechnen.

(3) Eine Zwischenermittlung hinsichtlich Warmwasser kann entweder durch eine Zwischenablesung oder durch eine dem Stand der Technik entsprechenden Hochrechnung – allenfalls anhand des entsprechenden Vorjahresverbrauchs – erfolgen. Die verbrauchsunabhängigen Kosten sind nach gleich hohen monatlichen Anteilen zu berechnen.

(4) Eine Zwischenermittlung hinsichtlich Raumkälte kann entweder durch eine Zwischenablesung oder durch eine dem Stand der Technik entsprechende Hochrechnung erfolgen. Die verbrauchsunabhängigen Kosten sind nach gleich hohen monatlichen Anteilen zu berechnen.

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

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

Genehmigung der Abrechnung

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

Nachträgliche Inbetriebnahme einer Zusatzheizung

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

Abnehmern gleichgestellte Personen

§ 24b. (1) Für den Anwendungsbereich des III. Abschnitts (Abrechnung) sind den Abnehmern die Mieter, Pächter und Fruchtnießer von im Wohnungseigentum stehenden Nutzungsobjekten gleichgestellt, wenn sie

1. mit dem Abgeber in einem Vertragsverhältnis stehen oder

2. auf Grund einer Vereinbarung mit dem Wohnungseigentümer die Versorgungskosten zu tragen haben, die sich aus der Abrechnung für das Nutzungsobjekt ergeben.

(2) In den in Abs. 1 Z 2 genannten Fällen bestehen die Verständigungspflichten des Abgebers (§ 17 Abs. 4 und 5, § 18 Abs. 1, § 22 Abs. 1) gegenüber der gleichgestellten Person aber nur dann, wenn der Abgeber über den Mieter, Pächter oder Fruchtnießer in Kenntnis gesetzt wurde.

IV. Abschnitt

Besondere Verfahrensvorschriften

Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen

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

1. Vorliegen der überwiegenden Beeinflussbarkeit des Energieverbrauchs als Voraussetzung der verbrauchsabhängigen Aufteilung (§ 5 Abs. 1);
2. Aufteilung der gesamten Versorgungskosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte (§ 5 Abs. 1, §§ 10 bis 13);
3. Bestimmung der verbrauchsunabhängigen Aufteilung der Energiekosten infolge Untauglichkeit oder Unwirtschaftlichkeit der Messung (§ 5 Abs. 2);
4. Durchsetzung des Anspruchs auf Ausstattung mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile (§ 6 Abs. 1 und 2) und der dazu erforderlichen Duldungspflichten (§ 6 Abs. 3);
5. Erhaltung, Wartung, Betrieb und Anpassung im Sinne einer Einregulierung der gemeinsamen Versorgungsanlage (§ 7 Abs. 1);
6. Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten (§ 9);
7. Duldung der Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile sowie der Feststellung der versorgbaren Nutzfläche (§ 11 Abs. 2);
8. Legung der Abrechnung (§§ 17 bis 20, 22 Abs. 1 und 3);
- 8a. Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung (§§ 17 bis 20, 22 Abs. 1 und 3);
9. Durchsetzung des Anspruchs auf Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile (§ 23 Abs. 1);
10. Änderung der vor dem 1. Jänner 1993 angewendeten Aufteilungsschlüssel (§ 29 Abs. 5).

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

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

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

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

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

festzustellen.

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

1. Formblätter für die in Abs. 1 genannten Anträge, um zu sichern, daß die für die Entscheidung über den Antrag erheblichen tatsächlichen und rechtlichen Angaben gemacht werden;
2. Formblätter für nach § 8 zu führende Stammlblätter 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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, 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.

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

(1e) Titel, § 1, § 2 samt Überschrift, § 3 samt Überschrift, § 4 samt Überschrift, die Überschrift des II. Abschnitts, § 5 samt Überschrift, § 6, § 7 Abs. 1, § 8, § 9 samt Überschrift, § 10 samt Überschrift, § 11, § 12 samt Überschrift, § 13 samt Überschrift, § 14 samt Überschrift, § 15, § 16 samt Überschrift, § 17 samt Überschrift, § 18 samt Überschrift, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 24a, § 24b samt Überschrift, § 25 mit der Maßgabe, dass die Bestimmung in dieser Fassung nicht auf bereits anhängige gerichtliche Verfahren anwendbar ist, § 29, § 29a samt Überschrift und § 30 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 101/2021 treten mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft.

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

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

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

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

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

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

1. vor dem 1. Oktober 1992 nicht unter Anwendung des § 14 Abs. 1 zweiter Satz WGG oder
 2. vor dem 31. Dezember 1992 nicht unter Anwendung des § 19 Abs. 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG 1975 oder 3. vor dem 1. Oktober 1992 nicht unter Anwendung des § 24 Abs. 1 MRG,
- so gelten - frühestens mit Wirkung ab 1. Jänner 1994 - die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nur dann, wenn alle Abnehmer mit dem Abgeber dies schriftlich vereinbaren.

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

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

(10) Auf die Versorgungskosten, die einer Abrechnungsperiode zugeordnet werden, die vor dem 31. Dezember 2021 begonnen hat, findet dieses Bundesgesetz insoweit Anwendung, als die letzten angewendeten Aufteilungsgrundsätze als gemäß § 13 Abs. 1 als vereinbart gelten.

Sprachliche Gleichbehandlung

§ 29a. Soweit sich die in diesem Bundesgesetz verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form für alle Geschlechter. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.

Vollziehung

§ 30. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes – ausgenommen die §§ 26 bis 28 – ist die Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort im Einvernehmen mit der Bundesministerin für Justiz betraut.

Artikel IX

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

(Anm.: aus BGBl. I Nr. 147/1999, 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. (Am.: 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.

Übergangsbestimmungen

(Anm.: aus BGBl. I Nr. 113/2003, 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)

Artikel XXXII

Inkrafttreten, Aufhebung eines Gesetzes, Übergangsbestimmungen

(Anm.: aus BGBl. I Nr. 140/1997, 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 AußStrG), 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)