

Novelle des HeizKG

von Mag. Lisa Beinhundner

Seit 05.06.2021 ist die **Novelle des Heizkostenabrechnungsgesetzes** (BGBl. I. Nr. 101/2021) in Kraft. Mit dem nunmehr als „**Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz**“ bezeichneten Regelwerk wird die Novelle zur EU-Energieeffizienzrichtlinie (2018/2002/EU) umgesetzt.

Laut der EU-Richtlinie müssen die Mitgliedstaaten unter anderem geeignete Maßnahmen ergreifen, um bis zum Jahr 2030 4,4 % des jährlichen Energieverbrauchs einzusparen. Das übergeordnete Ziel der Richtlinie ist es, den Energieverbrauch in der EU bis zum Jahr 2030 um 32,5 % gegenüber dem 2007 prognostizierten Verbrauch zu senken. Zusätzlich haben sich die Mitgliedstaaten an jährliche Einsparungen um 0,8 % gebunden.

Hintergrund der Novelle des HeizKG ist, dass Anpassungen des Gesetzes angesichts technischer Fortschritte und geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen notwendig wurden. Insbesondere sollen die Wärmeabnehmer durch die Ermöglichung der Ausweitung des verbrauchsabhängigen Anteils bei den Heizungs- und Warmwasserkosten zur Energieeinsparung motiviert werden.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende **rechtliche Neuerungen**:

- **Ausweitung Geltungsbereich des HeizKG auch auf Kälte**
Bisher regelte das HeizKG lediglich die Aufteilung der Wärmekosten. Künftig ist das Gesetz auch auf die Aufteilung von Kältekosten (zB zentraler Klimaanlage) anzuwenden.

- **Höhere Gewichtung Warmwasser**
Da insbesondere auch aufgrund thermischer Sanierungen der Heizwärmebedarf der Gebäude in den letzten Jahren zurückgegangen ist, wird **mehr Gewicht auf die Zuordnung der Kosten auf Warmwasser** gelegt, wenn das Gebäude sowohl mit Heizung als auch Warmwasser versorgt wird. Künftig sollen Vereinbarungen möglich sein, wonach 50 bis 70 % der Wärmekosten der Heizung und 30 bis 50 % dem Warmwasser zugeordnet werden. Zum Vergleich die derzeitige Regelung: 60 bis 80 % für Heizung und 20 bis 40 % für Warmwasser.

Mangels gegenteiliger Vereinbarung zwischen Abnehmer und Abgeber gilt folgende Aufteilung: 60 % Heizung, 40 % Warmwasser (derzeit: 70:30).

- **Höherer Verbrauchsanteil**
Im Rahmen des HeizKG wurde auch schon bisher ein gewisser Prozentsatz der Wärmekosten einerseits nach Verbrauch und andererseits nach beheizbarer Nutzfläche aufgeteilt. Durch die Novelle wird der Anteil der Energiekosten, die nach Verbrauch aufgeteilt werden, erhöht. Demnach können - je nach vertraglicher Vereinbarung zwischen Abgeber und Abnehmer - zwischen 55 bis 85 % der Wärmekosten nach Verbrauch aufgeteilt werden, statt wie bisher nur 55 bis 75 %, und der Rest nach versorgbarer (dieser Begriff ersetzt durch die Einbeziehung der Kältekosten den bisherigen Terminus „beheizbarer“) Nutzfläche.

Der verbrauchsabhängige Anteil von Kälte ist mindestens 80 % nach Verbrauchsanteilen und ein allenfalls verbleibender Rest nach versorgbarer Nutzfläche aufzuteilen.

Mangels gegenteiliger Vereinbarung zwischen Abgeber und Abnehmer gilt folgende gesetzliche Aufteilung:

- Heizung und Warmwasser: 70 % nach Verbrauch, 30 % nach versorgbarer Nutzfläche (derzeitige Aufteilung: 65:35)
- Kälte: 90 % Verbrauch, 10 % versorgbare Nutzfläche

- **Verpflichtende Rechnungsabgrenzung** bei Energieträgern mit Bevorratung (zB Öl oder Biomasse).
- **NEUE Regelungen für fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler**

Sofern fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert sind, müssen die Abgeber den Abnehmern ab 25.10.2020 vierteljährlich und **ab 01.01.2022 mindestens monatlich Verbrauchsinformationen** auf Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern zur Verfügung stellen! Diese Informationen können auch über das Internet zur Verfügung gestellt werden.

- **Noch strengere Anforderungen an den Inhalt einer Abrechnung**
Erweiterung der Abrechnungsübersicht um Kontaktinformationen und Verbrauchsvergleiche.
- **Einbeziehung** von Mietern, Pächtern und Fruchtnießern von im Wohnungseigentum stehenden Nutzungsobjekten in die Regelungen über die Abrechnung.
- **Erhöhung der angedrohten Strafzahlung** bei nicht gehöriger Legung der Heiz- und Kältekostenabrechnung auf € 10.000,00 (statt bisher € 5.800,00).

Der ÖHGB Linz hat seinen Mitgliedern bis dato stets die Abrechnung der Wärmekosten im Falle des Anwendungsbereiches des HeizKG durch ein darauf **spezialisiertes Fachunternehmen** empfohlen. Durch die Novelle des HeizKG ist es zu keiner Verwaltungsvereinfachung gekommen, sondern gibt es ganz im Gegenteil noch strengere Anforderungen an den Inhalt einer Abrechnung. Zudem wurden die **angedrohten Strafzahlungen** im Fall der nicht gehörigen Legung der Abrechnung **fast verdoppelt**.

Wir raten somit mehr denn je, im **Anwendungsbereich des HeizKG Wärme- und nunmehr auch Kälteabrechnungen nicht selbst durchzuführen**, sondern darauf **spezialisierte Abrechnungsunternehmen** zu beauftragen. Die Abrechnungskosten können auf die Mieter im Wege der Betriebskostenabrechnung überwältzt werden.

Wann ist das HeizKG anwendbar?

Das **HeizKG geht dem MRG, WGG und WEG vor** und gilt somit für alle Arten von Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumen (Büro, Geschäftslokal), egal, ob es sich um einen Alt- oder Neubau handelt, und unabhängig davon, ob das Objekt bei der Errichtung gefördert wurde oder nicht.

Das **HeizKG** kommt zur Anwendung

- für die Aufteilung der Heiz-, Warmwasser- und nunmehr auch Kältekosten,
- in **Gebäuden** und wirtschaftlichen Einheiten mit **mindestens vier Nutzungsobjekten**,
- die durch eine **gemeinsame Wärme- oder Kälteversorgungsanlage** (zB Zentralheizung oder zentrales Klimagerät) mit Wärme oder Kälte versorgt werden und
- mit **Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung** ausgestattet sind oder auf Grund des HeizKG, auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften oder auf Grund vertraglicher Vereinbarungen mit solchen Messvorrichtungen auszustatten sind.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Mitarbeiter/innen des ÖHGB Linz gerne zur Verfügung.