

Wärme- und Kältekosten verrechnen

Leitfaden zum Gutachten der Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH im Auftrag der Abteilung Energieplanung der Stadt Wien

Veröffentlichung im Sinne des § 4 IfG



Warum dieses Rechtsgutachten?

Im März 2025 wurde das Rechtsgutachten zur „Verrechnung von Wärme- und Kälteversorgungskosten in einem wohnrechtlichen Kontext“ in Österreich durch Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH erstellt. Es beantwortet die häufigsten Fragen zur rechtsrichtigen Verrechnung von Wärme- und Kältebereitstellung aus nicht-fossilen Anlagen, die im Rahmen von Projektbegleitungen und bei der Erstellung technischer Studien der Initiative „100 Projekte Raus aus Gas“ aufgeworfen wurden.

Das Rechtsgutachten beinhaltet die Erhebung des aktuellen Rechtsrahmens der „Wohnrechte“, des HeizKG sowie EEffG und unterscheidet zwischen gesichertem Rechtsbestand, auf Basis von gesetzlichen Regelungen oder gefestigter Judikatur, und vertretbaren Lösungen und Möglichkeiten, die weder explizite Rechtsgrundlagen noch eine gefestigte Judikatur zur Grundlage haben. Die Ergebnisse des Rechtsgutachtens wurden im Rahmen eines fachlichen Diskurses von Rechtsanwalt Dr. Pesek und Dr. Stabentheiner geprüft und positiv bewertet.

Zur raschen Orientierung werden hilfreiche Antworten und „rechtsrichtige“ Möglichkeiten hier in einer Kurzfassung vorgestellt und anhand der häufigsten Konstellationen zur besseren Verständlichkeit grafisch gezeigt. Die grafische Darstellung soll die Zuordnung der Anwendungsfälle auf das eigene Gebäude ermöglichen. Für ein möglichst umfassendes Bild der geltenden Rechtslage und Absicherung der hier gebotenen Antworten wird jedenfalls die Lektüre der Langfassung des Rechtsgutachtens empfohlen.

Ziel des Leitfadens ist es, Gebäudeeigentümer*innen und Immobilienverwalter*innen, sowie Planer*innen in der Konzipierung, Umsetzung und im Betrieb gezielt grundlegende Klarheit und Handlungssicherheit zu bieten.

Inhalt

Warum dieses Rechtsgutachten?	2
Inhalt.....	3
Abkürzungen	5
1. Einleitung	6
2. Allgemeines zur Verrechnung nach HeizKG	6
3. Zentrale Varianten.....	7
3.1. Variante A1: Zentrale Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser	8
3.1.1 Technische Ausgestaltung	8
3.1.2 Anwendbarkeit des HeizKG.....	9
3.1.3 Art der Verbrauchserfassung	9
3.1.4 Erhaltungspflicht	9
3.2. Variante A2: Zentrale Wärmebereitstellung und dezentrale Wohnungsstationen	10
3.2.1 Technische Ausgestaltung	10
3.2.2 Anwendbarkeit des HeizKG.....	10
3.2.3 Art der Verbrauchserfassung	11
3.2.4 Erhaltungspflicht	11
3.3. Variante A3: Zentrale Wärmebereitstellung, dezentrale Bereitstellung von Warmwasser	12
3.3.1 Technische Ausgestaltung	12
3.3.2 Anwendbarkeit des HeizKG.....	12
3.3.3 Art der Verbrauchserfassung	14

3.3.4 Erhaltungspflicht der Elektroboiler	14
3.3.5 Erhaltungspflicht an der PV-Anlage	14
3.3.6 Abrechnung von PV-Strom.....	15
4. Dezentrale Varianten und Kombinationen.....	16
4.1. Variante B1: Kombination zentraler und dezentraler Wärmepumpen	16
4.1.1 Technische Ausgestaltung	16
4.1.2 Anwendbarkeit des HeizKG.....	17
4.1.3 Art der Verbrauchserfassung	17
4.1.4 Abrechnung.....	17
4.1.5 Erhaltungspflicht	18
4.2. Variante B2: Zentrales „Aergienetz“ im Haus und dezentrale Wärmepumpe	18
4.2.1 Technische Ausgestaltung	18
4.2.2 Anwendbarkeit des HeizKG.....	19
4.2.3 Art der Verbrauchserfassung	20
4.2.4 Erhaltungspflicht	20
4.3. Variante B3: Einzellösungen für separate Dachgeschossausbauten.....	21
4.3.1 Technische Ausgestaltung	21
4.3.2 Anwendbarkeit des HeizKG.....	21
4.3.3 Art der Verbrauchserfassung	22
4.3.4 Erhaltungspflicht und Kostentragung.....	22
Impressum.....	24

Abkürzungen

EEffG	Energieeffizienzgesetz
EIWOG	Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz
EVB	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
FBH	Fußbodenheizung
HeizKG	Heizkostenabrechnungsgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
OGH	Oberster Gerichtshof
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

1. Einleitung

Der vorliegende, anwendungsorientierte Leitfaden basiert auf einem von der Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH erarbeiteten Rechtsgutachten zu unterschiedlichsten Konstellationen im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung von Liegenschaften im miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Kontext sowie im Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Die dargestellten Skizzen sollen schematisierend und vereinfachend jene technischen Gestaltungsvarianten der Dekarbonisierung von Liegenschaften darstellen, die nach Einschätzung der Auftraggeberin in der Praxis am häufigsten vorkommen. Der vorliegende Leitfaden verfolgt das Ziel, interessierten Leser*innen einen raschen Überblick über diese ausgewählten Gestaltungsvarianten und die damit verbundenen rechtlichen Implikationen zu geben. Angesichts der Kürze des zur Verfügung stehenden Raums können weder alle technisch denkbaren Lösungen abschließend dargestellt werden, noch ist es möglich, einzelne technische Gestaltungsvarianten abschließend in allen rechtlichen Facetten darzustellen. Für ein möglichst umfassendes Bild der geltenden Rechtslage wird daher die Lektüre der Langfassung des Rechtsgutachtens dringend angeraten.

2. Allgemeines zur Verrechnung nach HeizKG

Jede Heizkostenabrechnung in Österreich mit wenigen Ausnahmen muss den gesetzlichen Vorgaben des HeizKG entsprechen. Seine Anwendbarkeit ist zwingend, das bedeutet, dass keine abweichende vertragliche Vereinbarung getroffen werden darf.

Das HeizKG ist anwendbar, sofern wenigstens vier Nutzungsobjekte (z. B. vier Wohnungen oder Geschäftslokale) aus einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage versorgt werden, Einrichtungen zur individuellen Verbrauchserfassung entweder vorhanden sind oder nach den Bestimmungen des HeizKG oder eines anderen Gesetzes zu installieren sind und die Abgabe von Wärme und Kälte überwiegend durch die Abnehmer*innen beeinflusst werden kann.

Auch ohne das Bestehen eines Vertrags ist der Wärmeabgeber direkt gegenüber dem Abnehmer zur gesetzeskonformen Abrechnung der Heizkosten verpflichtet.

Das Gesetz schreibt für jede wirtschaftliche Einheit die Legung einer gesonderten Heizkostenabrechnung vor. Außerdem besteht ein gerichtlich durchsetzbarer Anspruch der Abnehmer, dass in ihren Nutzungsobjekten Verbrauchserfassungsgeräte installiert werden, sofern das technisch möglich und kosteneffizient durchführbar ist.

Der Abrechnung nach HeizKG unterliegen die Energiekosten und die sonstigen Kosten des Betriebes. Energiekosten sind ausschließlich die Kosten jenes Energieträgers, der zur Umwandlung in

Wärme bestimmt ist (Öl, Gas, Pellets, Strom für eine Umwälzpumpe). Sonstige Kosten des Betriebes sind die Kosten für die Abrechnung sofern diese angemessen sind, die Kosten für die Wartung sowie für die Erhaltung, sofern es sich dabei um den Austausch von Verschleißteilen handelt.

Weiterführende Instandhaltungs- oder Reparaturarbeiten werden nicht nach dem HeizKG, sondern dem jeweiligen Wohnrechtsgesetz bzw. nach der vertraglichen Regelung aufgeteilt.

Investitionskosten für die Errichtung, d.h. die erstmalige Herstellung einer (neuen) Heizungsanlage, dürfen nach dem HeizKG grundsätzlich nicht verrechnet werden. Die Zulässigkeit ihrer Verrechnung ist daher nach der jeweiligen Wohnrechtsmaterie zu beurteilen.

Im **Vollanwendungsbereich des MRG** gilt ein sehr restriktiver Rahmen für die Verrechnung von Investitionskosten. Sie können in der Regel nur sehr beschränkt abgerechnet werden.

Im **Teilanwendungsbereich des MRG** können vertragliche Vereinbarungen über die Tragung von Investitionskosten geschlossen werden, ein einseitiger Rechtsanspruch von Vermieter*innen zur Überrechnung besteht jedoch nicht.

Im **Wohnungseigentum** werden die Investitionskosten für die Errichtung einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage grundsätzlich von der Eigentümer*innengemeinschaft getragen. Die Investitionskosten für Individuallösungen sind von den jeweils änderungswilligen Wohnungseigentümer*innen zu tragen.

Im **Recht der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft** gilt das zum Vollanwendungsbereich des MRG Gesagte mit der besonderen Maßgabe, dass für die Finanzierung von gemeinschaftlichen Einrichtungen zur Wärmeversorgung die von der gemeinnützigen Bauvereinigung eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge verwendet werden dürfen.

3. Zentrale Varianten

Als Vorbemerkung wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in den nachfolgenden Grafiken zumeist je nur drei selbständige Nutzungseinheiten ersichtlich sind. Dies stellt lediglich eine schematische Vereinfachung dar – für die Zwecke aller Betrachtungen gehend die Ersteller*innen des Rechtsgutachtens davon aus, dass das jeweilige Wohnhaus über zumindest vier selbständige Versorgungsobjekte verfügt und vor diesem Hintergrund daher die Anwendbarkeit des HeizKG nicht ausgeschlossen ist – die Nichtanwendbarkeit des Gesetzes kann sich jedoch aus anderen Gründen ergeben, auf die jeweils an geeigneter Stelle hingewiesen wird.

3.1. Variante A1: Zentrale Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser

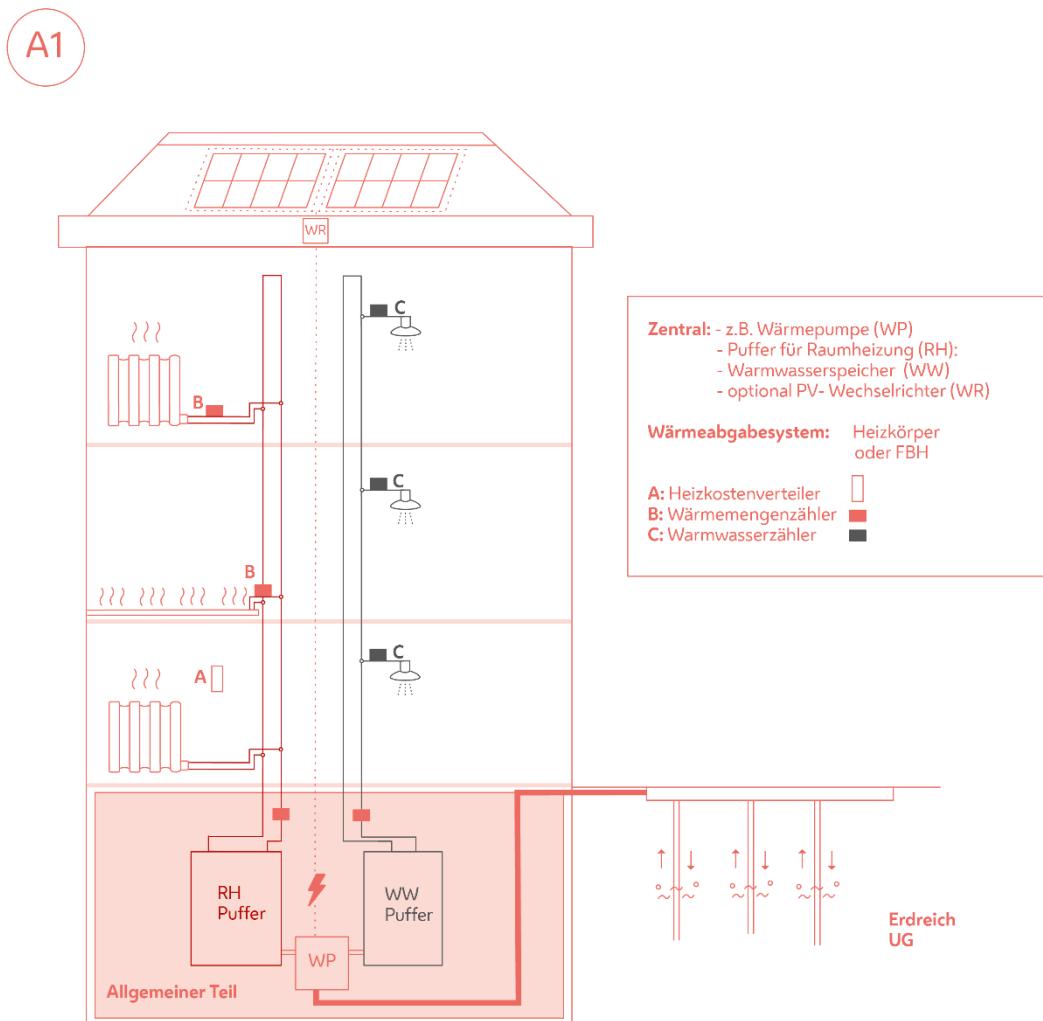


Abbildung 1: Variante A1 Zentrale Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser (Quelle: eigene Darstellung).

3.1.1 TECHNISCHE AUSGESTALTUNG

In dieser Variante erfolgt sowohl die Bereitstellung der Raumwärme, als auch des Warmwassers zentral über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, hier schematisch im untersten Stockwerk (=allgemeiner Teil der Liegenschaft) dargestellt. Ergänzend wird Strom aus einer PV-Anlage vom Dach der Liegenschaft bezogen. In den einzelnen Nutzungsobjekten wird die Wärmemenge für die Raumwärme entweder durch Heizkostenverteiler (A) oder durch Wärmemengenzähler (B) erfasst. Zusätzlich befindet sich in jedem Nutzungsobjekt ein Wasserzähler (C) der den Wasserverbrauch des jeweiligen Nutzungsobjekts erfassen kann.

3.1.2 ANWENDBARKEIT DES HEIZKG

Die Anwendbarkeit des HeizKG ist in der Konstellation, in welcher die Verbräuche auf der Liegenschaft mittels Heizkostenverteilern (A) erfasst werden, jedenfalls zu bejahen.

Wird der Verbrauch hingegen mit Wärmemengenzählern erfasst und mit den nutzungsberechtigten Personen „echte“ Einzelwärmelieferverträge abgeschlossen, ist das HeizKG nicht anwendbar. Diese Konstellation ist dann erfüllt, wenn sich vor jedem einzelnen Nutzungsobjekt ein eigener Wärmemengenzähler befindet, der eine vollständige und vom Verbrauch anderer Objekte unabhängige Ermittlung der Verbrauchsanteile ermöglicht. Sofern zusätzlich mit den Bewohner*innen echte Einzel-Wärmelieferverträge abgeschlossen werden, entfällt die Notwendigkeit einer Kostenaufteilung gemäß HeizKG, und das Gesetz ist nach der Rechtsprechung des OGH in diesem Fall nicht anwendbar. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass das bloße Vorhandensein von Wärmemengenzählern allein nicht ausreicht, um das HeizKG auszuschließen; entscheidend ist die Verwendung des Wärmemengenzählers als Verrechnungszähler („Wurzelzähler“) in Kombination mit echten Einzelverträgen, die eine unabhängige Versorgung und Verrechnung sicherstellen.

Eine Mischung von Heizkostenverteilern (A) und Wärmemengenzählern (B) ist unzulässig.

3.1.3 ART DER VERBRAUCHSERFASSUNG

Die Energieverbräuche sind verpflichtend zu erfassen, wobei die Installation von Wärmemengenzählern grundsätzlich vorgegeben ist. Nur wenn deren Installation technisch nicht machbar oder nicht kosteneffizient durchführbar ist, dürfen Heizkostenverteiler installiert werden. Eine Mischung der beiden Erfassungssysteme ist nicht zulässig. Der Warmwasserverbrauch wird über eigene Warmwasserzähler erfasst.

3.1.4 ERHALTUNGSPFLICHT

Im **Voll- sowie im Teilanwendungsbereich des MRG** und im **WGG** ist der*die Vermieter*in zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses verpflichtet.

Im **Wohnungseigentum** trifft die Erhaltungspflicht die Eigentümer*innengemeinschaft. Ihr obliegt daher die Erhaltung der „zentralen“ Elemente der Heizungsanlage. Die wohnungsseitigen Erhaltungsmaßnahmen obliegen dem*der jeweiligen Eigentümer*in insoweit, als Einrichtungen betroffen sind, die nur mehr dem jeweiligen Objekt des*der Eigentümer*in dienen und nicht mehr Bestandteil der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage sind.

3.2. Variante A2: Zentrale Wärmebereitstellung und dezentrale Wohnungsstationen

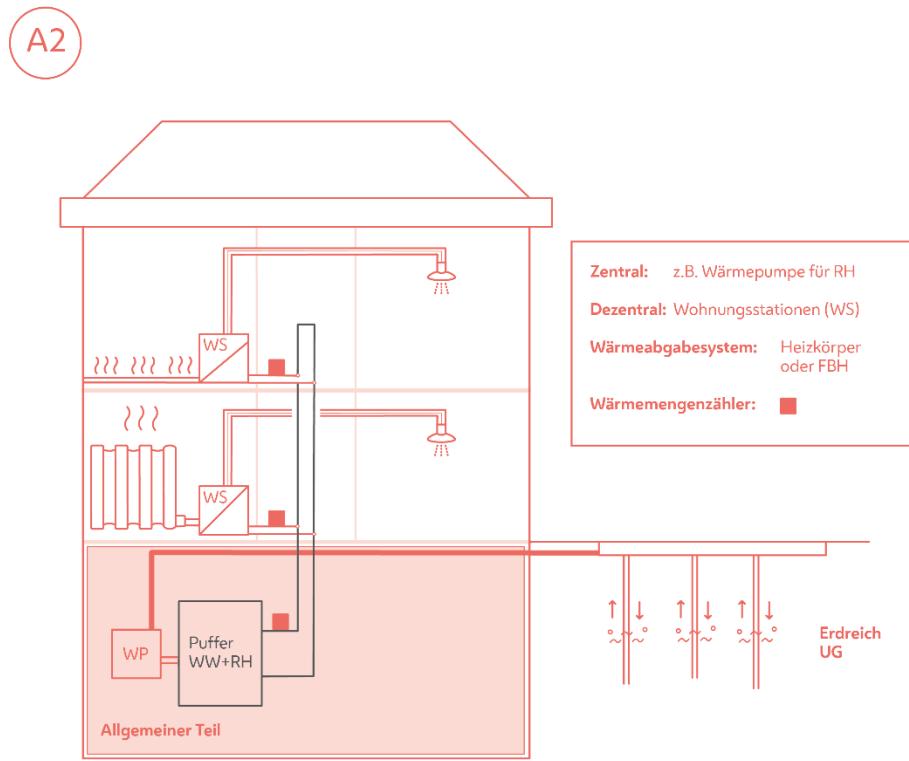


Abbildung 2: Variante A2 Zentrale Wärmebereitstellung und dezentrale Wohnungsstationen (Quelle: eigene Darstellung).

3.2.1 TECHNISCHE AUSGESTALTUNG

Die Wärmebereitstellung erfolgt durch die zentrale Wärmepumpe. Die Messung des Verbrauchs je Wohneinheit findet vor den Wohnungsstationen durch Wärmemengenzähler statt. Die Erwärmung des Trinkwassers sowie des Heizungswassers für Raumwärme erfolgt anschließend dezentral über die Wohnungsstationen. In den Nutzungsobjekten befinden sich weder Wasserzähler, noch individuelle Verbrauchserfassungsgeräte.

3.2.2 ANWENDBARKEIT DES HEIZKG

Vor jedem einzelnen Nutzungsobjekt befindet sich ein eigener Wärmemengenzähler. Mit den Bewohner*innen werden echte Wärmelieferungsverträge abgeschlossen, siehe hierzu bereits die Ausführungen zur Variante A1. In diesem Fall erübrigtsich die Kostenaufteilung gemäß HeizKG und das Gesetz ist **nicht anwendbar**.

3.2.3 ART DER VERBRAUCHSERFASSUNG

Trotz Nichtanwendbarkeit des HeizKG unterliegt der Sachverhalt dem EEffG. Dieses schreibt grundsätzlich die Installation von Wärmemengen- und Trinkwarmwasserzählern für den Fall von zentraler Wärme- und Trinkwarmwasserbereitstellung vor. Im Sachverhalt ist davon auszugehen, dass die Bereitstellung der Wärmeenergie selbst zentral erfolgt, die Wohnungsstationen dienen lediglich der Übernahme der Energie und der Aufbereitung von Wärme und Warmwasser innerhalb der Wohnung. Die eigentliche Erzeugung von Trinkwarmwasser erfolgt damit aber eben nicht mehr „zentral“, sondern in jeder Wohnungsstation individuell. Damit besteht keine Verbrauchserfassungspflicht für das Trinkwarmwasser gemäß EEffG. Dieser Rechtsrahmen ist allerdings ungesichert.

3.2.4 ERHALTUNGSPFLICHT

Im **Voll- sowie im Teilanwendungsbereich des MRG** und im **WGG** ist der*die Vermieter*in zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses verpflichtet. Auch die Wohnungsstationen sind daher von dem*der Vermieter*in zu erhalten.

Im **Wohnungseigentum** trifft die Erhaltungspflicht an dezentralen, passiven Wohnungsstationen, die Eigentümer*innengemeinschaft, sofern diese Wohnungsstationen – wie hier – nicht mehr der individuellen Wärmebereitstellung dienen, sondern nur die Übernahme der zentral bereitgestellten Raumwärme in das Wohnungseigentumsobjekt ermöglichen sollen. Hat die Wohnungsstation hingegen einen eigenständigen Versorgungscharakter (z. B. Anhebung des Temperaturniveaus nach Übergabe) liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit kein Bestandteil einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage mehr vor. In diesem Fall sind die Wohnungsstationen daher von dem*der jeweiligen Eigentümer*in zu erhalten.

3.3. Variante A3: Zentrale Wärmebereitstellung, dezentrale Bereitstellung von Warmwasser

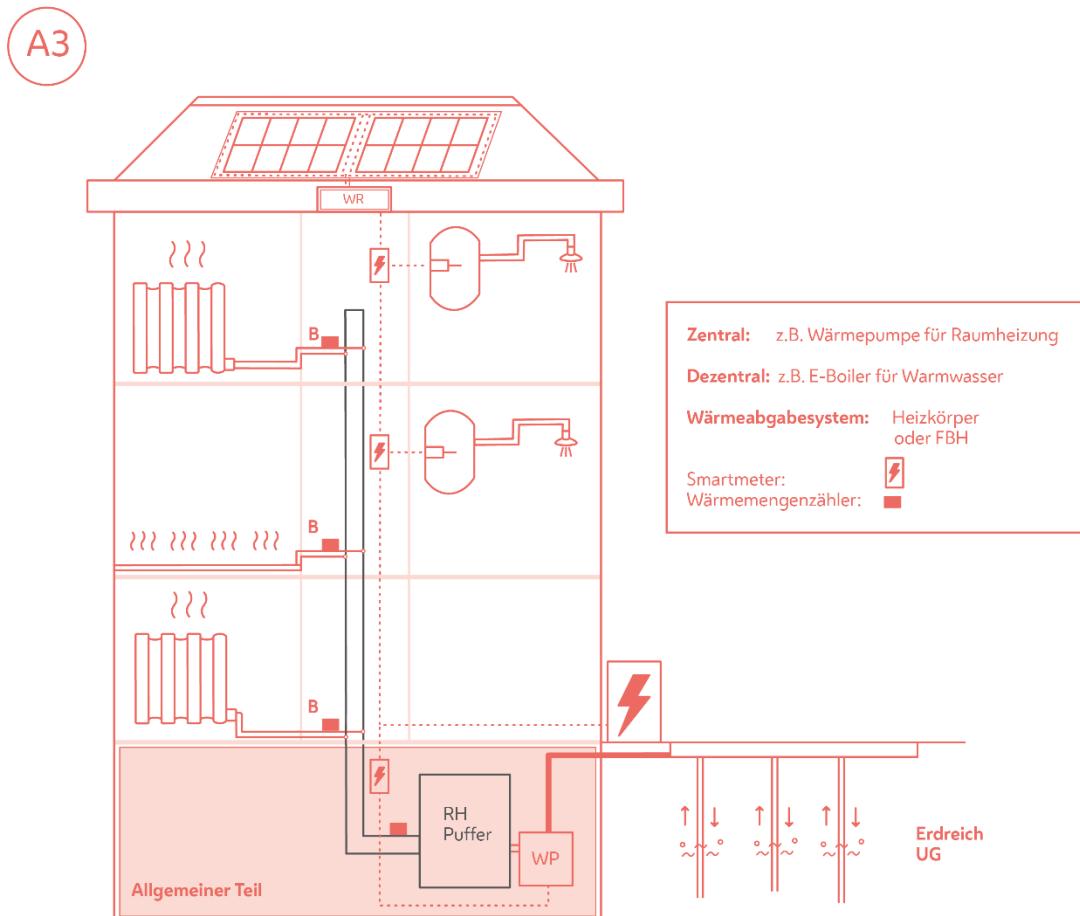


Abbildung 3: Variante A3 Zentrale Wärmebereitstellung, dezentrale Bereitstellung von Warmwasser (Quelle: eigene Darstellung).

3.3.1 TECHNISCHE AUSGESTALTUNG

Diese Variante ist hinsichtlich der Bereitstellung von Raumwärme gleich ausgestaltet wie die Variante A1. Die Bereitstellung von Warmwasser erfolgt jedoch bedarfsgerecht dezentral in den einzelnen Nutzungsobjekten durch Elektroboiler. Den Benutzer*innen der Objekte steht es frei, Strom aus der am Dach befindlichen PV-Anlage als gemeinschaftliche Erzeugungsanlage zu beziehen, das ist aber nicht verpflichtend.

3.3.2 ANWENDBARKEIT DES HEIZKG

Die Anwendbarkeit des HeizKG ist hinsichtlich der Raumwärme gleich zu beurteilen wie in Variante A1.

3.3.3 ART DER VERBRAUCHSERFASSUNG

Die Art der Verbrauchserfassung für die Bereitstellung der Raumwärme ist gleich zu beurteilen wie in Variante A1. Die Bereitstellung von Trinkwarmwasser erfolgt in dieser Variante jedoch dezentral und mittels Stroms. Gemessen werden kann nur der gesamte Stromverbrauch des einzelnen Nutzungsobjekts über dessen Bezugszählpunkt (Smart Meter).

3.3.4 ERHALTUNGSPFLICHT DER ELEKTROBOILER

Im Voll- sowie im Teilanwendungsbereich des MRG und im WGG ist der*die Vermieter*in zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses verpflichtet.

Im Wohnungseigentum trifft die Erhaltungspflicht die Eigentümer*innengemeinschaft. Ihr obliegt daher die Erhaltung der „zentralen“ gelegenen Elemente der Heizungsanlage. Die wohnungsseitigen Erhaltungsmaßnahmen (d.h. an allen Einrichtungen, die nach dem jeweiligen Zähler innerhalb des WE-Objekts gelegen sind) obliegen dem*der jeweiligen Eigentümer*in insoweit, als Einrichtungen betroffen sind, die nur mehr dem jeweiligen Objekt des*der Eigentümer*in dienen und nicht mehr Bestandteil der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage sind.

3.3.5 ERHALTUNGSPFLICHT AN DER PV-ANLAGE

Die Erhaltungspflicht an der PV-Anlage ist nach der jeweiligen Wohnrechtsmaterie unterschiedlich. Außerdem kommt es darauf an, ob es sich um eine Gemeinschaftsanlage handelt oder nicht, d.h. ob es den Bewohner*innen gleichermaßen freisteht, gegen Beteiligung an den Kosten der Anlage Strom zu beziehen.

Im **Vollanwendungsbereich des MRG** sind die Errichtungs- und Erhaltungskosten einer gemeinschaftlichen PV-Anlage grundsätzlich von dem*der Vermieter*in zu tragen. Die Kosten des laufenden Betriebes einer Gemeinschaftsanlage können jedoch gem. § 24 MRG auf die Mieter*innen umgelegt werden.

Im **Teilanwendungsbereich des MRG** gilt grundsätzlich die Kostentragungspflicht des*der Vermieter*in, wobei abweichende vertragliche Vereinbarungen zu Lasten der Mieter*innen zulässig sind, sofern diese sachlich gerechtfertigt und nicht gröblich benachteiligend sind.

Im **Wohnungseigentum** tragen sämtliche Wohnungseigentümer*innen die Kosten der Erhaltung und Instandhaltung der gemeinschaftlichen PV-Anlage nach dem jeweils gültigen Aufteilungsschlüssel.

Im **WGG** kann die GBV den Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand für die gemeinschaftliche PV-Anlage den Bewohner*innen mittelbar über die EVBs in Rechnung stellen.

3.3.6 ABRECHNUNG VON PV-STROM

Der PV-Strom ist getrennt von den Heizkosten zu verrechnen. In der Regel wird die Bereitstellung des PV-Stroms über eine gemeinschaftliche Erzeugungsanlage nach § 16a EIWOG 2010 erfolgen. Im Rahmen dieser ist die Festlegung eines gesonderten Tarifs möglich und üblich.

4. Dezentrale Varianten und Kombinationen

Als Vorbemerkung wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in den nachfolgenden Grafiken zumeist je nur drei (oder weniger) selbständige Nutzungseinheiten ersichtlich sind. Dies stellt lediglich eine schematische Vereinfachung dar – für die Zwecke aller Betrachtungen gehen die Ersteller*innen des Rechtsgutachtens davon aus, dass das jeweilige Wohnhaus über zumindest vier selbständige Versorgungsobjekte verfügt und vor diesem Hintergrund daher die Anwendbarkeit des HeizKG nicht ausgeschlossen ist – die Nichtanwendbarkeit des Gesetzes kann sich jedoch aus anderen Gründen ergeben, auf die jeweils an geeigneter Stelle hingewiesen wird.

4.1. Variante B1: Kombination zentraler und dezentraler Wärmepumpen

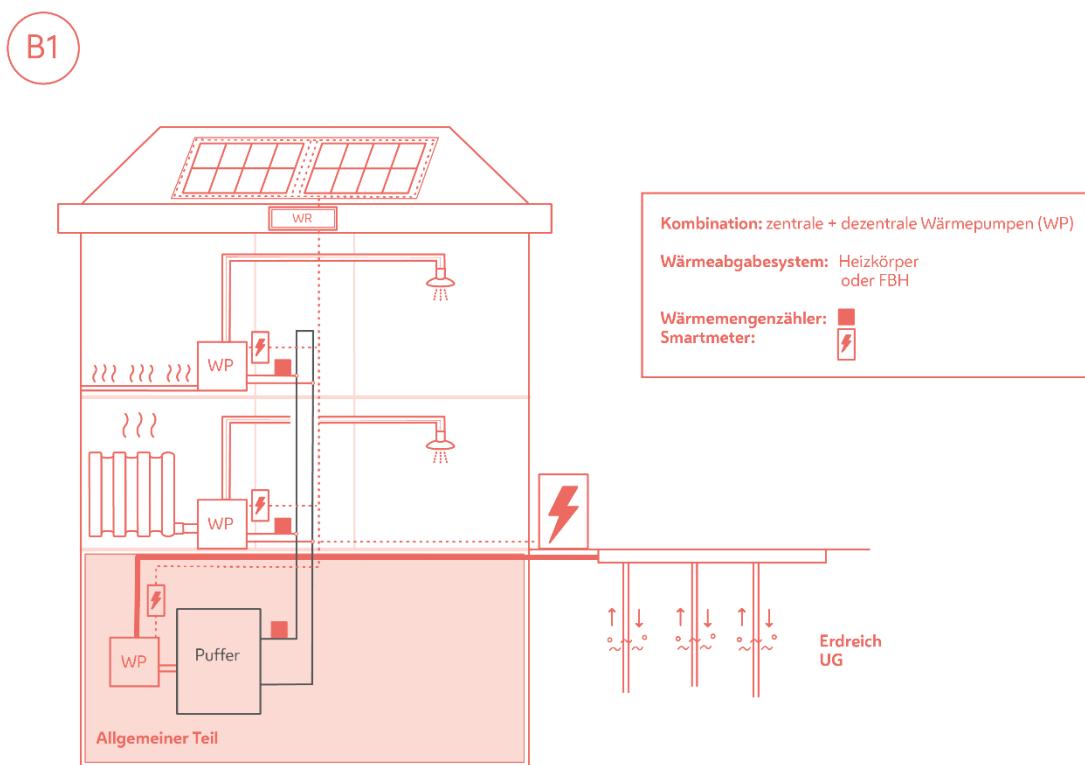


Abbildung 4: Variante B1 Kombination zentraler und dezentraler Wärmepumpen (Quelle: eigene Darstellung).

4.1.1 TECHNISCHE AUSGESTALTUNG

Diese Variante zeichnet sich durch die Kombination von einer „allgemeinen“ Wärmepumpe, die ein Temperatur-Grundniveau bereitstellt, mit je einer in der jeweiligen Wohnung situierten, zweiten Wärmepumpe aus, welche zur bedarfsgerechten Anhebung des Temperaturniveaus zur Bereitstellung sowohl von Raumwärme als auch Warmwasser innerhalb der Wohnung verwendet wird. Am Übergabepunkt des allgemeinen Wärmekreises an die Wärmepumpe ist jeweils ein Wärmemengenzähler situiert, der die insgesamt an die Wohnungsstation abgegebene Wärmeenergie misst. Die dezentralen Wärmepumpen in den Wohnungen werden mit Strom betrieben und werden über den Zählpunkt des*der Nutzungsberechtigten versorgt. Der Bezug von PV-Strom über eine gemeinschaftliche Erzeugungsanlage ist optional möglich.

4.1.2 ANWENDBARKEIT DES HEIZKG

Vor jedem einzelnen Nutzungsobjekt befindet sich ein eigener Wärmemengenzähler. Werden mit den Bewohner*innen echte Wärmelieferungsverträge abgeschlossen, erübrigts sich die Kostenaufteilung gemäß HeizKG und das Gesetz ist **nicht anwendbar**. In diesem Zusammenhang ist auf die Ausführungen zur Variante A1 zu verweisen.

In dieser Konstellation könnte außerdem hinterfragt werden, ob der Tatbestand der „gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage“, der für die Anwendbarkeit des HeizKG vorausgesetzt wird, tatsächlich erfüllt ist, da die zentrale Versorgungsinfrastruktur keine Wärme auf dem erforderlichen Heiztemperaturniveau bereitstellt. Die eigentliche Heizleistung wird erst durch die dezentrale Wärmepumpe innerhalb des jeweiligen Nutzungsobjekts erzeugt, sodass die technische Voraussetzung einer gemeinsamen Versorgungseinrichtung nicht vorliegt. Der diesbezügliche Rechtsrahmen ist jedoch derzeit ungesichert.

4.1.3 ART DER VERBRAUCHSERFASSUNG

Die Verbrauchserfassung erfolgt dergestalt, dass lediglich die gesamte Energiemenge des aus der „allgemeinen Wärmepumpe“ bei Übergabe an das jeweilige Nutzungsobjekt gemessen wird. Die Temperaturanhebung innerhalb des Nutzungsobjekts sowohl für Raumwärme als auch für Warmwasser erfolgt dezentral und ist daher auch nicht über Wärmemengen- oder Trinkwarmwasserzähler zu erfassen, sondern schlägt sich lediglich im Stromverbrauch des jeweiligen Nutzungsobjekts nieder.

4.1.4 ABRECHNUNG

Aufgrund der Nichtanwendbarkeit des HeizKG darf in der Abrechnung eine Aufteilung des Preises in Grund-, Mess- und Arbeitspreis erfolgen. Die eigentliche Abrechnung bezieht sich nur auf die Energiemenge, die dem Nutzungsobjekt aus der „allgemeinen Wärmepumpe“ bereitgestellt wird. Die Temperaturanhebung innerhalb des Nutzungsobjekts durch die dezentrale Wärmepumpe wird ausschließlich über die Stromrechnung der jeweils nutzungsberechtigten Person verrechnet.

4.1.5 ERHALTUNGSPFLICHT

Die Erhaltungspflicht im Hinblick auf die Wärmebereitstellungsanlage ist grundsätzlich gleich zu beurteilen wie in der Variante A2 und gelten die dort zur Wohnungsstation getätigten Ausführungen sinngemäß für die Erhaltungspflicht der jeweiligen Wärmepumpe innerhalb des einzelnen Wohnungseigentumsobjekts.

4.2. Variante B2: Zentrales „Anergienetz“ im Haus und dezentrale Wärmepumpe

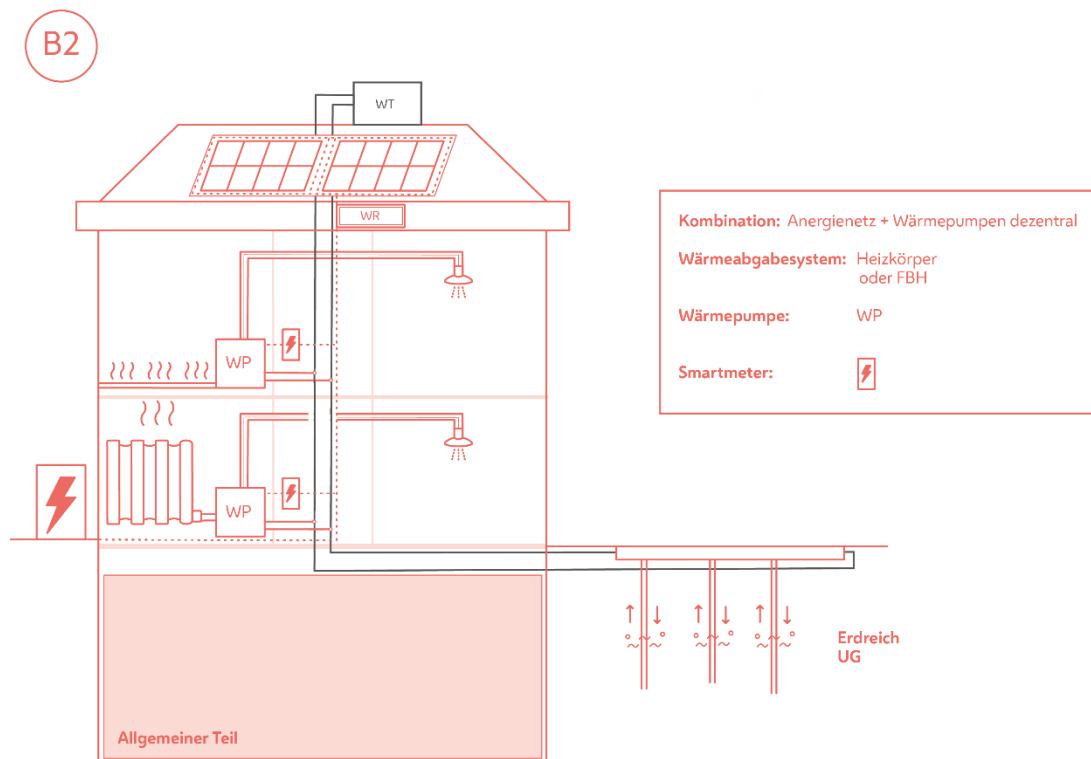


Abbildung 5: Variante B2 Zentrales „Anergienetz“ im Haus und dezentrale Wärmepumpe (Quelle: eigene Darstellung).

4.2.1 TECHNISCHE AUSGESTALTUNG

Im Unterschied zur Variante B1 existiert hier anstatt der „allgemeinen“ Wärmepumpe ein „Anergienetz“ innerhalb des Hauses (über welches theoretisch auch mehrere Liegenschaften versorgt werden könnten) und in welchem der Energieträger auf Umgebungstemperaturniveau je nach Bedarf der einzelnen Nutzungsobjekte zirkuliert. Die Wärmepumpen in den Wohnungen stellen sowohl Raumwärme als auch Warmwasser bedarfsgerecht auf dem gewünschten Niveau bereit. Die Wärmepumpen in den Wohnungen werden mit Strom betrieben, welcher über den Zählpunkt

des*der Nutzungsberechtigten bezogen wird. Der Bezug von PV-Strom über eine gemeinschaftliche Erzeugungsanlage ist optional möglich. Eine separate Wärmezählung erfolgt nicht.

4.2.2 ANWENDBARKEIT DES HEIZKG

In dieser Konstellation liegt keine „gemeinsame Wärmeversorgungsanlage“ im Sinne des **HeizKG** vor, da die gemeinsame Versorgungsinfrastruktur keine Wärme liefert, die unmittelbar zur Raumheizung genutzt werden kann. Das Gesetz ist daher **nicht anwendbar**.

4.2.3 ART DER VERBRAUCHSERFASSUNG

Eine individuelle Verbrauchserfassung der einzelnen Nutzungsobjekte über Wärmemengenzähler oder Heizkostenverteiler sowie Trinkwarmwasserzähler ist nicht vorgesehen und in dieser Variante auch gesetzlich nicht verpflichtend. Das HeizKG ist in dieser Variante nicht anwendbar und das EEffG ordnet eine Verbrauchserfassungspflicht nur in den Fällen einer zentralen Anlage zur Bereitstellung von Wärme/Kälte und Trinkwarmwasser an.

4.2.4 ERHALTUNGSPFLICHT

Die Erhaltungspflicht im Hinblick auf die jeweils in den Wohnungen situierten, dezentralen Wärmepumpen ist gleich zu beurteilen wie in der Variante A2. Anstelle der Wohnungsstation geht es hier vorrangig um die Erhaltungspflicht der jeweiligen Wärmepumpe innerhalb des einzelnen Wohnungseigentumsobjekts.

Zusätzlich dazu ist die Frage der Erhaltungspflicht am „Anergienetz“ innerhalb des Hauses zu beantworten. Die Versorgungsleitungen dienen der Versorgung aller Nutzungsobjekte der Liegenschaft. Es handelt sich daher um einen allgemeinen Teil des Hauses. Im **Wohnungseigentum** obliegt die entsprechende Erhaltungspflicht daher der Eigentümer*innengemeinschaft. Sowohl im **Voll-**, als auch im **Teilanwendungsbereich des MRG** obliegt die Erhaltungspflicht für allgemeine Teile der Liegenschaft dem*der Vermieter*in. Im **WGG** fällt die entsprechende Erhaltungspflicht in die Zuständigkeit der Bauvereinigung.

4.3. Variante B3: Einzellösungen für separate Dachgeschossausbauten

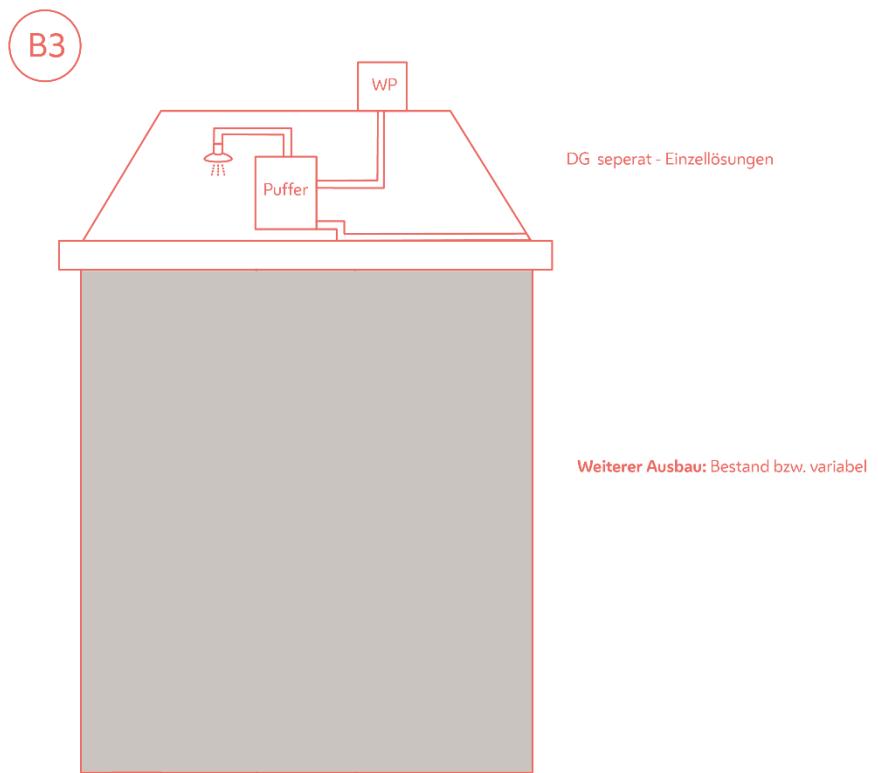


Abbildung 6: Variante B3 Einzellösungen für separate Dachgeschossausbauten (Quelle: eigene Darstellung).

4.3.1 TECHNISCHE AUSGESTALTUNG

Letztlich ist diese Variante als Sonderlösung für nachträglich erfolgte Ausbauten des Dachgeschosses zu betrachten. Der Dachboden wurde in dieser Variante nachträglich ausgebaut, wodurch ein oder mehrere neue Nutzungsobjekte geschaffen wurden. Das darunterliegende Haus weist eine ältere Bausubstanz auf und verfügt über eine vom Dachgeschoss **vollkommen getrennte Wärmeversorgung** (z.B. nach wie vor vorhandenes, fossil betriebenes System). Im Dachgeschoss erfolgt die Versorgung von einem oder mehreren Nutzungsobjekten über ein erneuerbares System, z.B. über eine Luft-Wärmepumpe. Eine Verbindung zwischen den Wärmeversorgungsanlagen im Altbestand und im ausgebauten Dachgeschoss besteht nicht.

4.3.2 ANWENDBARKEIT DES HEIZKG

In dieser Konstellation liegen zwei getrennte Wärmeversorgungsanlagen vor. Der Altbestand des Hauses wird von der fossilen Infrastruktur versorgt und auf diese Versorgung ist möglicherweise – abhängig von der hier nicht näher interessierenden Ausgestaltung – das HeizKG anwendbar.

Auf die Versorgung des Dachgeschosses mit der Wärmepumpe ist grundsätzlich das HeizKG anwendbar, wenn aus dieser gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage (im Beispiel: Wärmepumpe) zumindest vier selbständige Nutzungsobjekte versorgt werden. Daher besteht grundsätzlich eine Verpflichtung zur Erfassung von Verbräuchen und deren Abrechnung gemäß den Grundsätzen des HeizKG. Würden weniger als vier selbständige Nutzungsobjekte versorgt werden, so wäre das HeizKG bereits aus diesem Grund nicht anzuwenden.

Da die Wärmeversorgung des Altbestandes von jener des Dachgeschossausbaus **vollständig getrennt** ist, liegen auch zwei separate „gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen“ – einmal für den Altbestand, einmal für das neu ausgebauten Dachgeschoss – vor. Die Versorgung aus jeder dieser „gemeinsamen“ Versorgungsanlagen ist jedoch getrennt nach Versorgungsanlage abzurechnen. Daraus folgt, dass die Bewohner*innen des Dachgeschosses grundsätzlich nicht an den Kosten der Versorgungsanlage des Altbestandes teilnehmen und umgekehrt.

4.3.3 ART DER VERBRAUCHSERFASSUNG

Eine individuelle Verbrauchserfassung der einzelnen Nutzungsobjekte im Dachgeschoss kann einerseits von jedem*r Abnehmer*in gemäß den Grundsätzen des HeizKG verlangt werden und ist andererseits auch nach den Vorgaben des EEffG verpflichtend, wobei die individuellen Verbräuche primär mittels Wärmemengenzählern und Trinkwarmwasserzählern zu erfassen sind. Nur, wenn dies technisch nicht möglich oder nicht kosteneffizient durchführbar ist, ist eine Verbrauchserfassung in der Raumwärme subsidiär mittels Heizkostenverteilern zulässig.

4.3.4 ERHALTUNGSPFLICHT UND KOSTENTRAGUNG

Die Erhaltungspflicht im Hinblick auf die gemeinsame Versorgungsanlage im Dachgeschoss ist im **Teilanwendungsbereich des MRG** sowie im **WGG** gleich zu beurteilen, wie in der Variante A1 – es gilt grundsätzlich die Erhaltungspflicht des*der Vermieters*in. Der **Vollanwendungsbereich des MRG** ist im Hinblick auf nachträgliche Dachgeschossausbauten typischerweise nicht eröffnet, sodass diesbezügliche Ausführungen dahinstehen können.

Diffizil ist die Frage im **Wohnungseigentum**. Bei beiden Wärmeversorgungsanlagen handelt es sich unseres Erachtens um allgemeine Teile der Liegenschaft, sodass die Erhaltungszuständigkeit bei der Wohnungseigentümer*innengemeinschaft liegt. Davon ist aber die Frage der **Kostentragung** zu unterscheiden: Zunächst wird der Erhaltungsaufwand gemäß den Grundsätzen des HeizKG auf die jeweiligen Abnehmer*innen der jeweiligen Versorgungseinrichtungen aufgeteilt werden. Es gibt jedoch auch Erhaltungskosten, die nicht nach den Grundsätzen des HeizKG zu verteilen sind (das sind vor allem Erhaltungsarbeiten, die über den Austausch von Verschleißteilen hinausgehen). Für diese Kosten kommt unseres Erachtens der allgemeine Betriebskostenschlüssel des WEG zur Anwendung, sodass die Wohnungseigentümer*innen im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile die Erhaltungskosten für **beide** Wärmeversorgungsanlagen zu tragen haben. Aber **Achtung:** Der diesbezügliche **Rechtsrahmen ist unklar** und auch andere Lösungen erscheinen zumindest

vertretbar. In der Praxis ist daher eine entsprechende einstimmige Vereinbarung aller Wohnungseigentümer*innen über die Festlegung zweier getrennter Abrechnungskreise für die beiden Wärmeversorgungsanlagen dringend zu empfehlen – jede*r Wohnungseigentümer*in sollte nur dem Abrechnungskreis angehören, aus dem sein*ihr Nutzungsobjekt auch versorgt wird. Gelingt eine Einigung der Wohnungseigentümer*innen nicht, kann ein solcher getrennter Verteilungsschlüssel auch durch das Gericht festgesetzt werden.

Impressum

Herausgeberin:

Magistrat der Stadt Wien

Stadt Wien – Energieplanung, Wilhelmstraße 68, 1120 Wien

<https://www.wien.gv.at/umwelt/energie>

post@ma20.wien.gv.at

Autoren:

Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH

Reisnerstraße 53, 1030 Wien

Überprüft:

Klima- und Innovationsagentur Wien

Operngasse 17-21, 1040 Wien

Wien, 01.10.2025

