

Kammer f. Arbeiter u. Angestellte  
für Tirol  
Eing.: **25. April 2018**  
G. Zl. Blg.

Maximilianstraße 2  
6020 Innsbruck  
Tel: 0512 / 57 37 57  
Email: fraktion@aab-ak.at

## **Antrag**

an die 173. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol  
am 04. Mai 2018

### **Verpflichtende Bekanntgabe des Wärmeabgebers in Heizkostenabrechnung nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz**

Das Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) gilt für Gebäude mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die von einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage oder mit Fernwärme, mit Heizenergie und Warmwasser versorgt werden. Dabei trifft den Wärmeabgeber nach § 17 HeizKG die Pflicht zur Legung einer Abrechnung über die gesamten Heiz- und Warmwasserkosten betreffend die jeweilige Abrechnungsperiode. Der Wärmeabgeber hat spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode eine schriftliche Abrechnung zu erstellen, jeden Wärmeabnehmer zu informieren und ihm Einsicht in die Abrechnung samt Belegen zu gewähren.

Soweit ein Wärmeabnehmer (Wohnungseigentümer, Fruchtnießer, Mieter) gegen die vom Wärmeabgeber gehörig gelegte Abrechnung nicht spätestens sechs Monate nach Rechnungslegung schriftlich begründete Einwendungen erhebt, gilt die Abrechnung im Verhältnis zwischen Wärmeabnehmer und Wärmeabgeber als genehmigt. Unterlässt es also der Wärmeabnehmer – aus welchen Gründen auch immer – beim Wärmeabgeber rechtzeitig begründete Einwendungen gegen die Richtigkeit der Abrechnung zu erheben, kann die Abrechnung nachträglich nicht mehr durch ein Gericht überprüft werden.

Sofern in klassischer Weise ein Liegenschaftseigentümer im eigenen Namen eine Wärmeversorgungsanlage betreibt oder dieser Fernwärme von einem Fernwärmeunternehmen bezieht und im eigenen Namen an die Mieter weiterleitet, besteht im Regelfall kein Grund zur Beanstandung. In der Praxis kommt es allerdings häufiger vor, dass ein Liegenschaftseigentümer die Erstellung der Heizkostenabrechnung an ein externes Unternehmen auslagert. Liefert dieses Unternehmen zudem noch die Energie für Heizwärme und Warmwasser an, ist für den Mieter oft nicht klar, wer der Wärmeabgeber im Sinne des HeizKG ist, bei dem Einwendungen gegen die Heizkostenabrechnung zu erheben sind.

Der Oberste Gerichtshof (OGH) stellt in einer aktuellen Entscheidung (5 Ob 99/17w) in diesem Zusammenhang fest, dass das HeizKG nicht von einer Identität von Vermieter und Wärmeabgeber ausgeht, sondern dass auch der Dritte, der eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage betreibt und Wärme unmittelbar an die Wärmeabnehmer weitergibt, Wärmeabgeber ist. Der OGH führt dazu aus, dass die Weitergabe von Wärme durch Dritte dabei faktisch eine entsprechende

Vertragsgestaltung durch die Beteiligten voraussetzt, wodurch erst die rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Daraus folgt, dass ein Vertragsverhältnis zwischen dem eigentlichen Wärmeabgeber und dem Mieter als Wärmeabnehmer für die Verrechnung von Energie nicht erforderlich ist. Vielmehr ist es das Risiko des Mieters, Einwendungen und Überprüfungsanträge gegen den „eigentlichen“ Wärmeabgeber zu erheben bzw. einzubringen.

Infolge der zitierten Entscheidung reduziert sich die Frage der Richtigkeit der Überprüfung einer Abrechnung darauf, was im Vertrag als Energiekosten oder sonstige Kosten bezeichnet wird. Schlichtungsstellen oder Gerichte müssen nicht überprüfen, ob überhaupt eine wirksame vertragliche Vereinbarung existiert. Begründet wird dies damit, dass das HeizKG ausschließlich die Kosten verteilt, sich aber die Pflicht zur Kostentragung aus anderen Rechtsquellen ergibt.

Zumal das HeizKG lediglich Kosten verteilt, aber keine Regelung zur Frage der Wärmeabgebereigenschaft enthält, muss der Mieter im Sinne dieser Entscheidung künftig die Frage der Wärmeabgebereigenschaft als Vorfrage im eigentlichen Überprüfungsantrag klären lassen. Der Mieter müsste aufgrund dieser Entscheidung die Wirksamkeit der Einzelwärmelieferungsverträge bestreiten oder deren Unwirksamkeit im streitigen Verfahren feststellen lassen. Den Mieter trifft somit das Risiko der Verfristung für den Fall, dass er Einwendungen nicht gegen den „wahren“ Wärmeabgeber erhoben hat. Erst nach Klärung dieser Frage kann eine Überprüfung der Heizkostenabrechnung im Falle eines Splittings zwischen Eigentümer der Liegenschaft und Wärmelieferant erfolgen.

Damit auch aus dem HeizKG die Frage der Wärmeabgebereigenschaft geklärt werden kann, ist somit eine Änderung des Heizkostenabrechnungsgesetzes erforderlich und sind Regelungen dahingehend aufzunehmen, dass im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abrechnung der Wärmeabgeber bekannt zu machen ist und nur dann eine ordnungsgemäße Abrechnung vorliegt, welche die 6-monatige Frist gemäß § 24 HeizKG auslöst.

**Die 173. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol fordert den Bundesgesetzgeber zur Änderung des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) auf:**

**1. Im HeizKG soll eine Regelung aufgenommen werden, die denjenigen, der die Abrechnung im Sinne des HeizKG legt, zur verbindlichen Angabe des Wärmeabgebers, samt Beilage der diesbezüglich existierenden Vertragsunterlagen verpflichtet, andernfalls eine ordnungsgemäße und eine gemäß § 24 HeizKG fristauslösende Abrechnung nicht vorliegt.**

**2. Generell soll die Frage der Wärmeabgebereigenschaft im Außerstreitverfahren geklärt werden können, wobei die Frist zur Erhebung von Einwendungen gegen die Heizkostenabrechnung erst nach Rechtskraft dieser Entscheidung zu laufen beginnen soll.**

