

Heiz- und Kälte- kostenabrechnung

Übersicht und Beispiele

 facebook.com/aktirol

 instagram.com/aktirol



*»Bei derart hohen Versorgungskosten
ist eine Kontrolle der Abrechnung
besonders wichtig.«*

AK Präsident Erwin Zangerl

HEIZ- UND KÄLTEKOSTEN- ABRECHNUNG

Wer mehr verbraucht, soll auch mehr zahlen – dieses einfache Prinzip steht hinter dem Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz (HeizKG). Die Versorgungskosten, die beim Betrieb einer gemeinsamen Wärme- oder Kälteversorgungsanlage anfallen, sollen zum überwiegenden Teil verbrauchsabhängig auf die einzelnen Abnehmer, sei es Wärme oder Kälte, aufgeteilt werden. Diese Abnehmer können entweder Wohnungseigentümer, Mieter in Miethäusern, etc. sein. Ziel des Gesetzes ist es, mit dieser Aufteilung einen Anreiz zur sparsameren Verwendung von Versorgungskosten zu schaffen.

Das HeizKG gilt in gleicher Weise für Miet- wie für Eigentumswohnanlagen, bzw. generell für alle Gebäude mit mindestens vier „Nutzungsobjekten“. Unter Nutzungsobjekten sind neben den Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten zum Beispiel auch Gemeinschaftsräume (zB Hobby-, Kinderspielraum, Sauna, ...) zu verstehen. Voraussetzung ist, dass eine gemeinsame Versorgungsanlage mit Wärme, Warmwasser oder Kälte für ein Gebäude (eine wirtschaftliche Einheit) besteht. Unter „wirtschaftlicher Einheit“ werden jene Fälle verstanden, bei denen mehrere Gebäude auf einem Grundstück oder mehreren Grundstücken liegen und aus einer gemeinsamen Versorgungsanlage mit Wärme oder Kälte versorgt werden. Sie bilden dann

nicht nur hinsichtlich der Versorgung, sondern auch hinsichtlich der Abrechnung eine Einheit. Abgeber für Wärme und Kälte sind bei gemeinsamen Versorgungsanlagen im Gebäude oder in der wirtschaftlichen Einheit in der Regel der Vermieter gegenüber seinen Mietern bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber den Wohnungseigentümern. Auch wenn der Vermieter (oder die Wohnungseigentümergeinschaft) die gelieferte Wärme oder Kälte vom Erzeuger übernimmt (nur er/sie ist Partner des Liefervertrages mit dem Unternehmen) und im eigenen Namen an die Mieter (Wohnungseigentümer) weitergibt, dann sind auch in diesem Fall der Vermieter bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft als Abgeber für Kälte oder Wärme definiert. Regelmäßig ist es im Zusammenhang mit Fernwärme (oder Fernkälte) jedoch so, dass die Unternehmen Einzellieferungsverträge mit den Mietern oder Wohnungseigentümern haben, und somit diese Unternehmen als Wärme- und Kälteabgeber gelten.

Voraussetzung für die Anwendung des HeizKG ist weiters,

- dass in den einzelnen Nutzungsobjekten Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile (sogenannte Zähler) vorhanden sind, oder
- es muss zumindest eine Verpflichtung bestehen, dass Messeinrichtungen anzubringen sind. Diese Verpflichtung muss dann noch durchgesetzt werden, um eine verbrauchsabhängige Abrechnung zu erreichen.

Ausstattung der Nutzungsobjekte mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile:

Die Verpflichtung zur Ausstattung der Nutzungsobjekte mit Messvorrichtungen kann sich zum Beispiel bereits aus Auflagen ergeben, die ein Bauträger zur Erlangung der Wohnbauförderungsmitteln zu erfüllen hat. Das HeizKG selbst sieht aber auch vor, dass jeder Bewohner eines Hauses mit einer gemeinsamen Versorgungsanlage für Wärme und Kälte die Ausstattung mit Messvorrichtungen und somit eine verbrauchsabhängige Abrechnung bei der Schlichtungsstelle (bzw. bei Gericht) beantragen kann. Weil natürlich kein unsinniger Aufwand betrieben werden soll, ist dieses Verlangen nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich:

1. Beeinflussbarkeit des Energieverbrauchs: Um Versorgungskosten nach dem Verbrauch verteilen zu können, ist es natürlich wesentlich, dass der einzelne Abnehmer überhaupt einen entsprechenden Einfluss auf den Energieverbrauch hat. Bei oberflächlicher Betrachtung wird man meinen, dass jeder, der die Heizkörper in seiner Wohnung mehr oder weniger stark aufdrehen kann, damit den Energieverbrauch für seine Heizung überwiegend beeinflusst. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass es immer wieder Gebäude gibt, in denen dieses Drehen am Heizkörperventil für einzelne Bewohner wenig bis gar nichts verändert hat – zum Beispiel dann, wenn der überwiegende Anteil der Wärmeabgabe durch die Rohrleitungen und nicht über die Heizkörper erfolgt, oder wenn das Gebäude sehr schlecht isoliert ist. Wenn der Energieverbrauch somit nicht überwiegend von den Abnehmern beeinflusst werden kann, kann eine Ausstattung mit Messvorrichtungen nicht erfolgreich verlangt werden. Die Energiekosten für die Versorgung

sind dann zu 100% nach der versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen.

2. Ergibt eine Kosten-Nutzen-Rechnung jedenfalls eine Unwirtschaftlichkeit der Messung, so entfällt auch dann die Verpflichtung zur Erfassung des Wärme- und Kälteverbrauchs. Unwirtschaftlichkeit liegt dann vor, wenn die Summe der laufenden Kosten für den Betrieb der Vorrichtung zur Erfassung der Verbrauchsanteile und der laufenden Kosten für die Erfassung höher ist als die Energiekosten selbst. Dann erfolgt die Aufteilung auch nach versorgbarer Nutzfläche.

3. Aber auch ein „umgekehrter“ Antrag ist möglich: zB wenn eine verbrauchsabhängige Abrechnung im Gebäude bereits durchgeführt wird, aber aus technischen Gründen (zB wegen der mangelnden wärmetechnischen Ausgestaltung des Gebäudes oder der Gestaltung der gemeinsamen Versorgungsanlage und der Heiz- oder Kühlsysteme) der Energieverbrauch nicht überwiegend von den Abnehmern beeinflusst werden kann, so kann man beantragen, dass die gesamten Energiekosten nach der versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen sind.

Versorgbare Nutzfläche

Die versorgbare Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche der Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen, aber auch offene Loggien zählen nicht zur versorgbaren Nutzfläche. Da nach dem Wortlaut des HeizKG ausdrücklich nur offene Loggien nicht zur versorgbaren Nutzfläche zäh-

len, ist nach überwiegender Meinung die Fläche von gänzlich verbauten Loggien und Balkonen (auch wenn dort kein Heizkörper bzw. keine Kühlung montiert ist, aber der Raum aus dem angrenzenden Zimmer mitbeheizt oder mitgekühlt werden kann) als versorgbare Nutzfläche anzusehen. Wenn Keller-, Dachboden- und/oder Gemeinschaftsräume (Hobbyraum, Sauna, ...) von einer gemeinsamen Versorgungsanlage mit Wärme oder Kälte versorgt werden, so zählt deren Fläche ebenso zur versorgbaren Nutzfläche.

DIE VERSORGUNGSKOSTEN

a) Zentralheizung und/oder zentrale Warmwasseraufbereitung sowie zentrale Kühlung im Gebäude bzw. in der wirtschaftlichen Einheit

Prinzipiell unterscheidet das Heizkostenabrechnungsgesetz sowohl bei den Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten zwischen „Energiekosten“ und den „sonstigen Kosten“. Die Energiekosten sind die Kosten der Energieträger (zB Öl, Gas, Kohle, Strom, Biomasse, Abwärme), die zur Umwandlung in Wärme oder Kälte verwendet werden, sowie evtl. die Stromkosten für eine Umwälzpumpe, den Brenner oder zur Regelung der Aggregate. Die sonstigen Kosten des Betriebes sind die Kosten, welche für die Betreuung und Wartung anfallen, aber auch für den Ersatz von Verschleißteilen oder der Messvorrichtungen, sowie die angemessenen Kosten der Ablesung der Messgeräte und der Abrechnung selbst. Alle anderen Kosten (Aufwendungen für die Errichtung, die Finanzierung und die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der zentralen Versorgungsanlage) sind vom Abgeber aus anderen

Einnahmen zu bezahlen; der Vermieter deckt diese Kosten an der zentralen Versorgungsanlage aus den eingehobenen Hauptmietzinsen, die Wohnungseigentümergeinschaft aus der (Instandhaltungs-) Rücklage.

b) Wärme und Kälte aus der Ferne

Die Höhe der Wärme- und Kältekosten bestimmt sich nach den vertraglich (in den Wärme- und Kältelieferungsverträgen) vereinbarten Preisen. Sowohl bei dieser Wärme- und Kälteerzeugung als auch bei der Versorgung durch zentrale Anlagen gibt das Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz keine gesetzliche Obergrenze für die Höhe der verrechenbaren Versorgungskosten vor, die in einem Haus anfallen. Dieses Gesetz regelt bloß die Verteilung von Kosten. Diese Kosten bestimmen sich der Höhe nach prinzipiell daraus, zu welchen Preisen der Vermieter den Energiestoff (Gas, Öl, Biomasse, Strom, ...) einkauft, mit dem die zentrale Versorgungsanlage betrieben wird. Auch bei der Wärme und Kälte aus der Ferne bestimmt sich die Höhe der Kosten aus den Preisen, welche mit den einzelnen Lieferanten vereinbart sind.

AUFTEILUNG DER VERSOR- GUNGSKOSTEN FÜR HEIZUNG UND WARMWASSER

Wenn von einer gemeinsamen Versorgungsanlage Wärme sowohl für Heizung als auch Warmwasser geliefert wird, sind die gesamten Wärmekosten des Gebäudes zuerst einmal entsprechend dem jeweiligen Wärmeverbrauch zwischen Heizung einerseits und Warmwasser

andererseits zu trennen. Die Trennung hat nach den Ergebnissen der Messung des jeweiligen Verbrauchs durch den Stand der Technik entsprechenden Vorrichtungen zu erfolgen. Eine Verpflichtung zur Messung besteht dann ausnahmsweise nicht, wenn die getrennte Messung nicht wirtschaftlich ist. Dann hat die Trennung des Wärmeverbrauchs durch Ermittlung nach Verfahren zu erfolgen, die dem Stand der Technik entsprechen. Wenn dies beides nicht möglich ist, so wird vom Gesetz ein Anteil der Heizkosten von 60% und der Warmwasserkosten von 40% angenommen. Eine abweichende einstimmige Vereinbarung ist zulässig, der Anteil der Heizkosten muss dabei zwischen mindestens 50% und höchstens 70% betragen, der jeweilige Rest ist dem Warmwasser zuzuordnen.

Selbstablesung

Eine Selbstablesung durch den Abnehmer darf höchstens für eine Abrechnungsperiode erfolgen und die Bekanntgabe der Ergebnisse der Selbstablesung hat in schriftlicher oder elektronischer Form zu erfolgen. Danach ist die Ablesung wieder durch den Abgeber oder ein besonders darauf ausgerichtetes Unternehmen durchzuführen. Wenn offenkundig unrichtige Selbstablesewerte mitgeteilt werden oder für die der Selbstablesung folgende Abrechnungsperiode keine Ablesung durch den Abgeber oder das Unternehmen möglich wird, sind die Verbrauchswerte durch eine Hochrechnung zu ermitteln, sofern dies nach einem der Stand der Technik entsprechenden Verfahren möglich ist.

VERTEILUNG DER ENERGIEKOSTEN

Wenn die Verbrauchsanteile der einzelnen Abnehmer (zB mit digitalen Zählern bei der Heizung und Wasserzählern beim Warmwasser) zu erfassen sind, werden mindestens 55% und höchstens 85% der Energiekosten und von den Kosten für Kälte mindestens 80% der Energiekosten entsprechend den Verbrauchsanteilen aufgeteilt, der Rest nach der versorgbaren Nutzfläche. Der konkrete Prozentsatz ergibt sich aus einer Vereinbarung, die von allen Abnehmern (= die einzelnen Mieter oder Wohnungseigentümer) und dem Abgeber einstimmig zu treffen ist. Kommt keine (schriftlich zu treffende) Vereinbarung zustande, so sind 70% der Energiekosten für Heizung und Warmwasser und 90% der Energiekosten für Kälte nach den Verbrauchsanteilen zu verteilen. Der Rest der Kosten von Heizung und Warmwasser, das sind 30%, und der Rest der Kältekosten, das sind 10%, sind nach der versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen.

VERTEILUNG DER SONSTIGEN KOSTEN DES BETRIEBS

Die sonstigen Kosten des Betriebs der Versorgungsanlage,

- also alle laufenden Kosten, die nicht für Energie einerseits und Erhaltung, Verbesserung, Finanzierung und Errichtung der Wärme- und Kühlanlage andererseits aufgewendet werden,
- sind nach der versorgbaren Nutzfläche aufzuteilen.

Mietwohnhaus (insgesamt 3000 m² versorgbare Nutzfläche) mit Zentralheizung und zentraler Warmwasseraufbereitung. In den Nutzungsobjekten sind Verbrauchserfassungsgeräte angebracht: an den Heizkörpern sind Zähler, an den Warmwasserleitungen sind Wasser(durchlauf)zähler installiert. Abrechnungsperiode 01.09.2022 bis 31.08.2023; für diese Periode ergeben sich für das gesamte Gebäude Energiekosten (zB Kosten des Heizöls) von € 52.000,- und sonstige Kosten in der Höhe von € 3.700,-.

1. Trennung zwischen Heizung und Warmwasser:

Die Trennung und Zuordnung der sonstigen Kosten zu Heizung einerseits und Warmwasser andererseits ist eigentlich nicht notwendig; die Kosten sind pro m² versorgbarer Nutzfläche zu verteilen. $€ 3.700,- : 3000 \text{ m}^2 = 1,23 \text{ €/m}^2$; selbst wenn man die Kosten trennt (€ 2.220,- sonstige Heizkosten und € 1.480,- sonstige Warmwasserkosten) ergeben die Teilbeträge pro m² in Summe wieder 1,23 €/m². Eine Trennung und Zuordnung der Energiekosten zu Heizung einerseits und Warmwasser andererseits ist durch Messung oder Ermittlung nicht möglich; mangels anderslautender einstimmiger Vereinbarung wird daher getrennt in € 31.200,- Energiekosten für Heizung (60% der Gesamtenergiekosten) und € 20.800,- Energiekosten für Warmwasser (40% der Gesamtenergiekosten).

2. Aufteilung der Energiekosten für Heizung:

mangels anderslautender einstimmiger Vereinbarung wird der gesetzliche Verteilungsschlüssel angewandt: Die Energiekosten für Heizung (€ 31.200,-) werden verteilt zu 70% (€ 21.840,-) nach dem gemessenen Verbrauch, zu 30% (€ 9.360,-) nach der versorgbaren Nutzfläche.

3. Aufteilung der Energiekosten für Warmwasser:

mangels anderslautender einstimmiger Vereinbarung wird der gesetzliche Verteilungsschlüssel angewandt: Die Energiekosten für Warmwasser (€ 20.800,-) werden verteilt zu 70% (€ 14.560,-) nach dem gemessenen Verbrauch, zu 30% (€ 6.240,-) nach der versorgbaren Nutzfläche.

4. Zusammenfassung: verteilt werden

a) verbrauchsunabhängig (nach versorgbarer Nutzfläche):

- alle sonstigen Kosten (= € 3.700,-)
- 30% der Energiekosten für Heizung (= € 9.360,-)
- 30% der Energiekosten für Warmwasser (= € 6.240,-)

b) verbrauchsabhängig:

- 70% der Energiekosten für Heizung (= € 21.840,-)
- 70% der Energiekosten für Warmwasser (= € 14.560,-)

5. Die Ablesungen:

Heizung

Aufgrund der Ablesung am 31.08.2023 ergeben sich für alle Nutzungsobjekte 1822 gemessenen Verbrauchseinheiten. In der Wohnung Top 3 (65 m²) wurden 34 Einheiten abgelesen.

Warmwasser

Aufgrund der Ablesung am 31.08.2023 ergeben sich für alle Nutzungsobjekte 3812,56 gemessene Verbrauchseinheiten. In der Wohnung Top 3 (65 m²) wurden 78,47 Einheiten abgelesen.

6. Die Kostenanteile:

Heizungs- und Warmwasserkosten Wohnung Top 3:

verbrauchsunabhängig

aufgeteilte Kosten:

€ 3.700,- : 3000 m² x 65 m² = € 80,17

€ 9.360,- : 3000 m² x 65 m² = € 202,80

€ 6.240,- : 3000 m² x 65 m² = € 135,20

verbrauchsabhängig aufgeteilte Kosten:

€ 21.840,- : 1822 x 34 = € 407,55

€ 14.560,- : 3812,56 x 78,47 = € 299,67

DIE ABRECHNUNG DER VERSORUNGSKOSTEN

Die gesamten Versorgungskosten sind jeweils für einen Zeitraum von zwölf Monaten vom Abgeber abzurechnen. Ein Abweichen von diesem Zeitraum ist aus sachlichen Gründen gerechtfertigt, zB in der Erstbezugsphase, bei baulichen

Veränderungen an der gemeinsamen Versorgungsanlage oder der Verbrauchsermittlung. Beginn und Ende der Abrechnungsperiode hat der Abgeber festzulegen, wobei die Dauer von 16 Monaten nicht überschritten werden darf.

Die Ablesung ist fristgerecht, wenn sie innerhalb der Heiz- und Kühlperiode in einem Zeitraum von 2 Wochen vor bis 2 Wochen nach und außerhalb der Heiz- und Kühlperiode in einem Zeitraum von 3 Wochen vor bis 3 Wochen nach dem letztjährigen Hauptablesetermin entsprechenden Zeitpunkt durchgeführt wird.

Jedem Abnehmer ist spätestens sechs Monate nach Ende der Abrechnungsperiode eine Übersicht über die Abrechnung zuzusenden.

Die Rechnungsabgrenzung:

Die Abrechnung hat alle in der Periode fällig gewordenen Versorgungskosten zu umfassen. Sind aber die fälligen Versorgungskosten überwiegend einer anderen Abrechnungsperiode zuzuordnen, so darf der Abgeber eine Rechnungsabgrenzung vornehmen. Bei Energieträgern mit Bevorratung (zB Öl oder Biomasse) hat eine Rechnungsabgrenzung immer zu erfolgen. Sind fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert, so sind den Abnehmern von den Abgebern ab 01.01.2022 innerhalb der Heiz- und Kühlperiode Verbrauchsinformationen auf Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern mindestens monatlich bereitzustellen. Diese Informationen können auch über das Internet zu Verfügung gestellt werden und so oft aktualisiert werden, wie es die eingesetzten Messgeräte und Messsysteme zulassen.

Die Abrechnungsübersicht hat mindestens zu enthalten:

- den Beginn und das Ende der Abrechnungsperiode,
- die geltenden tatsächlichen Preise der Energieträger bis zum Stichtag des Zeitpunktes der Ablesung, bei Energieträgern mit Bevorratung die tatsächlich gezahlten Preise,
- Informationen über den eingesetzten Brennstoffmix und die damit verbundenen jährlichen Mengen an Treibhausemissionen, 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,
- die Mengen der Energieträger,
- die für das gesamte Gebäude zu verrechnenden Versorgungskosten summenmäßig; getrennt nach Energiekosten und sonstigen Kosten des Betriebes,
- die versorgbare Nutzfläche des Gebäudes,
- den ermittelten Gesamtverbrauch für das Gebäude (die wirtschaftliche Einheit),
- die versorgbare Nutzfläche des jeweiligen Nutzungsobjektes,
- die für das jeweilige Nutzungsobjekt ermittelten Verbrauchsanteile,

- 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,
- das Verhältnis zwischen den nach den Verbrauchsanteilen und den nach der versorgbaren Nutzfläche zu tragenden Energiekosten,
- den auf das jeweilige Nutzungsobjekt entfallenden betragsmäßigen Anteil an den Energiekosten und an den sonstigen Kosten des Betriebes,
- die für dieses Nutzungsobjekt während der Abrechnungsperiode geleisteten Vorauszahlungen,
- den sich daraus ergebenden Überschuss oder Fehlbetrag,
- den Ort und den Zeitraum (Beginn und Ende), an bzw. zu dem in die Abrechnung und die Belegsammlung Einsicht genommen werden kann,
- einen ausdrücklichen Hinweis auf die Folgen der Abrechnung,
- Kontaktinformationen, darunter Internetadressen, von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen, bei denen Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienz-

verbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können,

- Informationen über damit verbundene Beschwerdeverfahren, Dienste von Bürgerbeauftragten oder alternative Streitbeilegungsverfahren,
- 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.

DIE FOLGEN DER ABRECHNUNG

Die Abrechnung selbst (darin ist – im Unterschied zur Abrechnungsübersicht – jeder einzelne Posten detailliert anzuführen) sowie die Belegsammlung ist an einer geeigneten Stelle zur Einsicht aufzulegen. Ähnlich wie bei den Betriebskosten (im Fall der Pauschalverrechnung) werden auch für die Versorgungskosten monatliche Akontierungen verlangt. Dieser – nunmehr am fünften eines jeden Monats – zu leistende Vorauszahlungsbetrag ist aus dem auf das jeweilige Nutzungsobjekt entfallenden Anteil des Gesamtbetrages der Versorgungskosten für die vorangegangene Abrechnungsperiode zu ermitteln und kann während der Abrechnungsperiode nur insoweit angepasst werden, als erhebliche Änderungen eingetreten sind. Damit wird klargestellt, dass die „pauschalierte Vorschreibung“ nach dem jeweiligen Verbrauch des einzelnen zu

ermitteln ist. Es sollen damit jene Fälle vermieden werden, wonach ausgehend vom Gesamtverbrauch der Liegenschaft die Vorschriften nach den Versorgungsflächen erfolgen.

Ein Überschuss aus der Abrechnung ist binnen zwei Monaten zurückzuzahlen, umgekehrt hat der Abnehmer einen Fehlbetrag ebenfalls binnen zwei Monaten nachzuzahlen. Die Nachforderung an Versorgungskosten ist binnen einer Frist von einem Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode geltend zu machen.

Wichtig ist die genaue Kontrolle der Abrechnung. Erheben Sie als Abnehmer gegen eine „gehörig gelegte“ Abrechnung nicht innerhalb von sechs Monaten schriftlich begründete Einwendungen, so wird unwiderleglich angenommen, dass die Abrechnung von Ihnen genehmigt wurde.

WECHSEL DES ABNEHMERS

Kommt es zu einem Mieter- oder Wohnungseigentümerwechsel während einer Abrechnungsperiode, so hat der scheidende Abnehmer dem Abgeber seinen neuen Wohnsitz bekannt zu geben. Überdies kann der scheidende (aber auch der neue) Abnehmer eine Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile verlangen, für die er allerdings die Kosten zu bezahlen hat. Eine Zwischenermittlung hinsichtlich Raumwärme, Warmwasser und Raumkälte findet entweder durch eine Zwischenablesung oder durch eine dem Stand der Technik entsprechende Hochrechnung (bei Warmwasser allenfalls anhand des entsprechenden Vorjahresverbrauchs) statt. Die verbrauchsunabhängigen Kosten sind nach gleich hohen monatlichen Anteilen zu berech-

nen. Es findet keine Zwischenabrechnung statt, sondern nur eine Zwischenermittlung.

Findet bei einem Wechsel des Abnehmers während der Abrechnungsperiode keine Zwischenermittlung statt, so ist der Verbrauch aliquot der jeweiligen Nutzungszeiträume aufzuteilen. Bei der Abrechnung, die am Ende der Abrechnungsperiode erstellt wird, werden die Gesamtkosten für das Gebäude auf die einzelnen Nutzungsobjekte verteilt.

Die auf das vom Wohnungswechsel betroffene Nutzungsobjekt entfallenden Kosten werden dann noch aufgrund der Zwischenermittlung zwischen dem alten und dem neuen Abnehmer verteilt.

zB

BEISPIEL

Mietwohnhaus mit Zentralheizung; keine zentrale Warmwasseraufbereitung, daher sind nur Heizkosten zu verteilen. Abrechnungsperiode 01.09.2022 bis 31.08.2023; Mieter A zieht aus der Wohnung Top 3 per 31.03.2023 aus; Mieter B zieht per 01.05.2023 in die Wohnung Top 3 ein. Aufgrund der Ablesung (32 Einheiten) am 31.08.2023 ergeben sich für die gesamte Periode bei der Wohnung Top 3 Heizkosten von insgesamt € 930,-; davon € 400,- verbrauchsunabhängige Kosten und € 530,- verbrauchsabhängige Kosten. Anlässlich des Mieterwechsels wurde keine Zwischenablesung vorgenommen. Dem Mieter A werden daher 7/12 (sein Nutzungszeitraum während der Abrechnungsperiode dauerte 7 Monate) der gesamten Heizkosten (€ 542,50) zugeordnet, dem Mieter B 4/12 (€ 310,-) und dem Vermieter 1/12 (€ 77,50 für den April, Monat der Leerste-

zB

hung). In diesem Beispiel wäre es für den Mieter B wohl sinnvoll, beim Einzug eine Zwischenablesung zu verlangen, weil er zwischen Mai und August kaum Wärme verbrauchen wird.

VARIANTE ZUM BEISPIEL

Mieter B lässt eine Zwischenablesung bei seinem Einzug am 01.05. 2023 durchführen, bei seinem Einzug werden bereits 28 Einheiten gemessen. Er hat aufgrund der Abrechnung dann zwar auch 4/12 oder 33,33% der auf die Wohnung entfallenden verbrauchsunabhängigen Kosten zu bezahlen (= € 133,33); von den auf die Wohnung entfallenden verbrauchsabhängigen Kosten trägt er aber nur 4/32 (in seinen Nutzungszeitraum fallen ja nur 4 der insgesamt 32 gemessenen Einheiten) oder 12,5%, das sind € 66,25; insgesamt hat er daher nur € 199,58 zu bezahlen.

Auch der ausgezogene Bewohner bekommt einen durch seine Akontierungen allenfalls entstandenen Überschuss zurück, einen Fehlbetrag muss er nachzahlen. Insofern unterscheidet sich die Heizkostenabrechnung von der „normalen“ Betriebskostenabrechnung, bei der – auch bei einem Mieterwechsel während des Jahres – immer nur derjenige Mieter den Überschuss bekommt oder den Fehlbetrag nachzahlen muss, der zum übernächsten Monatsersten nach der Rechnungslegung Mieter ist.

GLEICHGESTELLTE PERSONEN

Hinsichtlich der Regelungen des HeizKG über die Abrechnungen sind die Mieter, Pächter und Fruchtnießer von im Wohnungseigentum stehenden Nutzungsobjekten den Abnehmern gleichgestellt, wenn sie

- mit dem Abgeber in einem Vertragsverhältnis stehen,
- aufgrund einer Vereinbarung mit dem Wohnungseigentümer die Versorgungskosten zu tragen haben, die sich aus der Abrechnung ergeben.



Impressum
Medieninhaber und Verleger:
Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
Maximilianstraße 7, 6020 Innsbruck
Verfasser: AK Wien
Überarbeitung: Mag. Susanne Preid; AK Tirol

Stand: Jänner 2024

Arbeiterkammer Tirol
Maximilianstraße 7
6020 Innsbruck
www.ak-tirol.com
info@ak-tirol.com

AK Tirol in den Bezirken:

Imst, Rathausstraße 1, 6460 Imst
Kitzbühel, Rennfeld 13, 6370 Kitzbühel
Kufstein, Arkadenplatz 2, 6330 Kufstein
Wörgl, Bahnhofplatz 6, 6300 Wörgl
Landeck, Malsersstraße 11, 6500 Landeck
Osttirol / Lienz, Beda-Weber-Gasse 22, 9900 Lienz
Reutte, Mühler Straße 22, 6600 Reutte
Schwaz, Münchner Straße 20, 6130 Schwaz
Telfs, Moritzenstraße 1, 6410 Telfs

AK Servicenummer:
Tel. 0800/22 55 22



**WIR
SIND FÜR
SIE DA!**