100 Projekte Raus aus Gas

Rechtsgutachten zur Verrechnung von Wärme- und Kälteversorgungskosten aus nicht-fossilen Anlagen

Erstellt durch Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH

im Auftrag der Abteilung Energieplanung

März 2025

RAUS AUS GAS • Rein in deine Zukunft •

Veröffentlichung im Sinne des Art. 20 Abs. 5 B-VG

Stadt Wien

Wärme Kälte Verrechnung

Rechtsgutachten zur Verrechnung von Wärme- und Kälteversorgungskosten aus nicht-fossilen Anlagen

Warum dieses Rechtsgutachten?

Das vorliegende Rechtsgutachten „Verrechnung von Wärme- und Kälteversorgungskosten in einem wohnrechtlichen Kontext" in Österreich soll klären, welche Möglichkeiten für die Verrechnung von Investitionskosten und Betriebskosten beim Umstieg von Erdgas auf erneuerbare Energieträger im Gebäudebestand mit Wohnnutzung gegeben sind.

Das Rechtsgutachten wurde durch Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH im März 2025 erstellt.

Inhalt ist die Beantwortung der gängigsten Fragen im Zusammenhang mit der „rechtsrichtigen" Verrechnung von Wärme- und Kältebereitstellung, die im Zuge von Projektbegleitungen und im Erstellen von technischen Studien der Initiative 100 Projekte Raus aus Gas aufgegriffen wurden.

Das Rechtsgutachten beinhält die Erhebung des aktuellen Rechtsrahmens der „Wohnrechte", 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 Ersteller*innen und Auftraggeber*innen des Rechtsgutachtens können daher zum Zeitpunkt der Erstellung keine Vollständigkeit in der Beantwortung der Fragestellungen garantieren. Die teilweise dynamische Entwicklung von technischen Anwendungsfällen und möglichen zukünftigen rechtlichen Grundlagen wird nicht antizipiert.

Ziel des Rechtsgutachtens ist es, Gebäudeeigentümer*innen und Immobilienverwalter*innen, sowie Planer*innen bereits in der Konzeption von Projekten und über die Umsetzung hinaus im Betrieb mehr Klarheit und Handlungssicherheit zu bieten.

RECHTSANWÄLTE

Mag. Martin Niederhuber
Dr. Peter Sander, LL.M., MBA
Mag. Paul Reichel
MMag. David Suchanek
Dr. Florian Stangl, LL.M.
Mag.a Lisa Brandauer, BSc[1]
Mag. Manuel Planitzer[1]
Dr.in Katharina Häusler, EMA[1]
Mag.a Manuela Scheidl[1]
Mag. Gregor Biley[1]

19.3.2025
AZ URBANINNOVATIONGE/WÄRME-VERRECH
STF/BIG

Rechtsgutachten zur Verrechnung von Wärme- und Kälteversorgungskosten in einem wohnrechtlichen Kontext

I. Ausgangslage und Auftrag

1. Ausgangslage

(a) Die Klima- und Innovationsagentur der Stadt Wien, die UIV Urban Innovation Vienna GmbH (im Folgenden „UIV“ oder „Auftraggeberin“ genannt) hat die Niederhuber & Partner Rechtsanwälte GmbH (im Folgenden „wir“ bzw. „uns“ oder „NHP“ genannt) mit der Erstattung eines Rechtsgutachtens zu verschiedenen Fragen im Zusammenhang mit der rechtsrichtigen Verrechnung von Wärme- und Kältebereitstellung in einem wohnrechtlichen Kontext beauftragt.

(b) Ziel des beauftragten Rechtsgutachtens ist die Erhebung des aktuellen Rechtsrahmens, wobei zwischen einem gesicherten Rechtsbestand, für den bereits eindeutige gesetzliche Regelungen oder gefestigte Judikatur existiert, und einem ungesicherten Rechtsbestand, für den zwar vertretbare Rechtsansichten hergeleitet werden können, die jedoch weder durch explizite gesetzliche Regelungen, noch durch gefestigte Judikatur untermauert werden können.

[1] Substitut:in

Bei unserer Stellungnahme sind wir von folgender Gliederung ausgegangen:

Inhaltsverzeichnis

I. Ausgangslage und Auftrag ... 1
1. Ausgangslage ... 1
2. Auftrag ... 4
II. Executive Summary ... 5
1. Anwendbarkeit des HeizKG ... 5
2. Nachrüstung von Zählern, Vorgaben zum Messverfahren, Pauschalierungsmöglichkeiten ... 5
3. Zwingend abzurechnende Kostenarten, Verrechnung von Investitionskosten ... 6
3.1 Energiekosten und sonstige Kosten des Betriebes ... 6
3.2 Investitionskosten ... 7
3.3 Kosten für selbst erzeugten PV-Strom? ... 8
4. Beiziehung externer Abrechnungsdienstleister*innen ... 9
5. Zur Zulässigkeit vertraglicher Vorweg-Zustimmungen ... 10
6. Zur teilweisen Dekarbonisierung von Liegenschaften ... 12
6.1 Problemaufriss ... 12
6.2 Zustimmungserfordernisse und Kostentragung ... 12
6.3 Auswirkungen auf die bisherige Versorgungsinfrastruktur ... 13
6.4 Auswirkungen auf die laufende Heizkostenabrechnung ... 14
7. Zu hybriden Dekarbonisierungslösungen ... 15
III. Rechtliche Beurteilung ... 16
1. Anwendungsbereich des HeizKG und verpflichtende Installation von Zählern ... 16
1.1 Zur Anwendbarkeit des HeizKG ... 16
1.2 Verhältnis von Wärmeabgeber*in und Wärmeabnehmer*in ... 18
1.3 Exkurs: Einstimmiges Abgehen von den Grundsätzen des HeizKG durch alle Abnehmer*innen? ... 24
1.4 Zur Ausstattungspflicht mit Erfassungsgeräten nach geltender Rechtslage ... 26
1.5 Ausnahmen von der Ausstattungspflicht mit Verbrauchserfassungsgeräten ... 29
1.6 Verhältnis von HeizKG und EEffG ... 34
1.7 Exkurs: Abrechnung der Trinkwarmwasserbereitstellung ... 39
1.8 Zusammenfassung ... 46
2. Anforderungen an die Messung und Pauschalierungsmöglichkeiten ... 47
2.1 Unterschiedliche technische Möglichkeiten der Verbrauchserfassung ... 47
2.2 Rechtliche Vorgaben an das Messverfahren? ... 50
2.3 Exkurs: Eichpflicht von Verbrauchserfassungsgeräten ... 52
2.4 Möglichkeit der Pauschalierung von Anteilen und zulässige Vereinbarungen ... 54
3. Zu den in die Abrechnung einzubeziehenden Positionen ... 57
3.1 Einleitung ... 57

3.2 HeizKG – Verrechnung (nur) von Versorgungskosten ... 57
3.3 Begriff der Energiekosten ... 58
3.4 Begriff der sonstigen Kosten des Betriebes ... 59
3.5 Investitionskosten im HeizKG bei „fernwärmeähnlicher Versorgung“? ... 61
3.6 Vorgaben zur Einbeziehung von PV-Anlagen in die Wärmeabrechnung ... 67
3.7 Ergebnis – gesicherter Rechtsrahmen ... 72
3.8 Ergebnis – ungesicherter Rechtsrahmen ... 73
4. Verrechnung von Investitionskosten ... 74
4.1 Verhältnis HeizKG zu wohnrechtlichen Materiengesetzen ... 74
4.2 Vollanwendungsbereich des MRG ... 76
4.3 Teilanwendungsbereich des MRG ... 84
4.4 Wohnungseigentumsrecht ... 85
4.5 Schlichtes Miteigentum ... 91
4.6 Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht ... 93
4.7 Fazit: Verrechnung von Investitionskosten abhängig vom Wohnrechtsrahmen ... 97
5. Möglichkeit der Beiziehung externer Abrechnungsdienstleister*innen ... 98
5.1 Verrechnung von Kosten des*der Abrechnungsdienstleister*in ... 98
5.2 Stammblatt und Prüfpflichten ... 99
6. Regelungsmöglichkeiten in Miet- und Kaufverträgen im Hinblick auf künftige Dekarbonisierungsmaßnahmen ... 100
6.1 Vorwegzustimmungen im Vollanwendungsbereich des MRG ... 101
6.2 Vorwegzustimmung im Teilanwendungsbereich des MRG ... 108
6.3 Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht ... 109
6.4 Wohnungseigentum ... 111
6.5 Ergebnis ... 120
7. Die teilweise Dekarbonisierung von Liegenschaften ... 121
7.1 Dekarbonisierung einzelner Wohnungseigentumsobjekte ... 122
7.2 Bisherige Versorgungsinfrastruktur – Erhaltung und Kostentragung ... 129
7.3 Rückbau der bestehenden Versorgungsinfrastruktur ... 137
7.4 Unterjährige teilweise Dekarbonisierung – Auswirkungen auf die Abrechnung ... 140
8. Hybride Dekarbonisierungslösungen ... 145
8.1 Technische Ausgangslage und Anforderungen ... 145
8.2 HeizKG und dezentrale Lösungen ... 146
8.3 MRG – Vollanwendungsbereich ... 147
8.4 MRG – Teilanwendungsbereich ... 149
8.5 Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht ... 149
8.6 Wohnungseigentumsrechtliche Betrachtungen ... 150
IV. Anhang ... 156

1. Beilage ./1 – Von der Auftraggeberin übermittelte Fragenliste 156
2. Beilage ./2 – Technische Beschreibung der Sachverhaltsvarianten 158

2. Auftrag

Unser Auftrag ist die Erstattung eines umfassenden Rechtsgutachtens bezüglich der rechtssicheren Abrechnung der Wärme- und Kälteversorgung von Liegenschaften (Bestandsobjekten), die einer nachträglichen Dekarbonisierung unterzogen worden sind. Dabei ist sowohl auf die unterschiedlichen rechtlichen Konstellationen (Mit- und Wohnungseigentum, Vermietung im MRG-Vollanwendungsbereich, MRG-Teilanwendungsbereich und WGG) als auch auf unterschiedliche technische Möglichkeiten der Wärmebereitstellung einzugehen. Ein von der Auftraggeberin bereitgestellter Fragenkatalog ist diesem Rechtsgutachten als **Beilage ./1** angeschlossen. Eine Beschreibung der am häufigsten anzutreffenden technischen Konstellationen wurde von der Auftraggeberin ebenfalls übermittelt und ist diesem Rechtsgutachten als **Beilage ./2** angeschlossen. Bei der Erstattung unseres Rechtsgutachtens haben wir uns auftragsgemäß maßgeblich an diesem Fragenkatalog sowie den von der Auftraggeberin skizzierten technischen Varianten orientiert.

II. Executive Summary

1. Anwendbarkeit des HeizKG

Die Anwendung des HeizKG ist grundsätzlich **zwingend**. Über die Anwendbarkeit der Verteilungsgrundsätze kann vertraglich nicht disponiert werden. Über die Bildung unterschiedlicher wirtschaftlicher Einheiten kann jedoch eine gewisse, eingeschränkte Disposition durch die Parteien erfolgen. Alternativ kann auch durch den Abschluss **„echter" Einzellieferverträge** direkt mit den Nutzungsberechtigten einzelner Versorgungsobjekte, die jeweils über einen **eigenen Verrechnungszähler** verfügen, die Anwendbarkeit des Gesetzes vermieden werden.

2. Nachrüstung von Zählern, Vorgaben zum Messverfahren, Pauschalierungsmöglichkeiten

(a) Die geltende Rechtslage sowohl nach **HeizKG**, als auch nach **EEffG**, erfordert grundsätzlich die Installation von Geräten zur Erfassung des Wärmeverbrauches in einzelnen Nutzungsobjekten. Grundsätzlich sind Wärmemengenzähler (das sind Geräte, die zur Messung physikalischer Größen geeignet sind) zu installieren. Nur, wenn deren Installation technisch nicht machbar oder nicht kosteneffizient durchführbar ist, darf alternativ auch die Installation von Heizkostenverteilern (das sind Geräte, die nur eine unspezifische Messgröße erfassen und erst in Zusammenschau aller Heizkostenverteiler aus demselben Gebäude eine verhältnismäßige Kostenaufteilung ermöglichen) erfolgen. Während die Vorschriften des EEffG in erster Linie verwaltungsrechtlicher Natur sind, und dem*der Eigentümer*in der Liegenschaft konkrete Verpflichtungen auferlegen, ermöglicht § 6 HeizKG einzelnen Wärmeabnehmern, vom Wärmeabgeber die Installation von Verbrauchserfassungsgeräten in einem zivilrechtlichen Verfahren zu erzwingen. Eine unmittelbare, d.h. ohne Antrag bestimmter Abnehmer*innen, bestehende Pflicht zur Nachrüstung ordnet das HeizKG damit aber streng genommen nicht an.

Demzufolge ist aus rechtlicher Sicht die **Messung physikalischer Messgrößen** (Kilowattstunden Wärme- bzw. Kälteenergie) **grundsätzlich verpflichtend**. Nur bei Vorliegen der

entsprechenden Ausnahmen (fehlende technische Machbarkeit oder fehlende Kosteneffizienz) können auch unspezifische Messgrößen bzw. verhältnismäßige Anteile erfasst werden.

(b) Die **Pauschalierung von Anteilen** ist im Anwendungsbereich des HeizKG **eingeschränkt möglich**, das Gesetz will Pauschalierungen jedoch weitestgehend zurückdrängen. Grundsätzlich gilt, dass 65 % der Energiekosten verbrauchsabhängig zu verrechnen sind und lediglich 35 % der Energiekosten nach beheizbarer Nutzfläche. Vereinbarungen zwischen Abgeber*innen und allen Abnehmer*innen (d.h. diese müssen **einstimmig** getroffen werden) dürfen jedoch im Rahmen der gesetzlich zulässigen „Spannweiten" abgeschlossen werden. Konkret sieht das Gesetz als Ober- bzw. Untergrenzen der Vereinbarungen jedoch vor, dass wenigstens 55 % und maximal 85 % der **Energiekosten** nach Verbrauch abgerechnet werden müssen bzw. dürfen. Die **sonstigen Kosten des Betriebes** werden im Regelfall zur Gänze nach beheizbarer Nutzfläche aufgeteilt, hier schreibt das Gesetz jedoch keine Ober- oder Untergrenzen vor, sodass durch einstimmige schriftliche Vereinbarung etwa auch die gänzliche Verrechnung der sonstigen Kosten des Betriebes nach dem Verbrauchsverhalten verrechnet werden kann.

Für den Fall, dass anstelle der gesetzlichen Kostenaufteilung eine zulässige vertragliche Vereinbarung über die Versorgungskosten vorliegt (das ist typischerweise bei „fernwärmeähnlicher Versorgung" der Liegenschaft der Fall) müssen zumindest 55 % der verbrauchsabhängigen Kosten nach dem tatsächlichen Verbrauch aufgeteilt werden. Eine Obergrenze für die verbrauchsabhängige Aufteilung der verbrauchsabhängigen Kosten existiert in diesem Fall nicht.

3. Zwingend abzurechnende Kostenarten, Verrechnung von Investitionskosten

3.1 Energiekosten und sonstige Kosten des Betriebes

Der Abrechnung nach HeizKG unterliegen die **Energiekosten** und die **sonstigen Kosten des Betriebes**. Weitere Kostenarten dürfen nicht in der Heizkostenabrechnung geltend

gemacht werden, die (Un-)Zulässigkeit ihrer Verrechnung richtet sich nach dem jeweils anwendbaren Wohnrechtsregime.

Als **Energiekosten** gelten ausschließlich die Kosten für die Beschaffung des Energieträgers, der zur Umwandlung in Wärme bestimmt ist (Öl, Gas, Pellets, Strom für eine Umwälzpumpe).

Als **sonstige Kosten des Betriebes** gelten 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 Erhaltungsarbeiten dürfen nicht nach dem HeizKG abgerechnet werden. Zur Wartung zählt etwa Pflege, Service, Justierung, Einstellung, Reinigung, Entkalkung, Behebung von Undichtigkeiten, etc. Zur Erhaltung im Hinblick auf den bloßen Austausch von Verschleißteilen zählt etwa der Austausch einer Dichtung, einer Düse, von Filtereinsätzen, Schläuchen oder Verbrauchserfassungsgeräten. Alle darüber hinausgehenden Arbeiten dürfen grundsätzlich nicht in der Heizkostenabrechnung erfasst werden.

3.2 Investitionskosten

(a) **Investitionskosten** für die Errichtung, d.h. die erstmalige Herstellung einer (neuen) Heizungsanlage, stellen keine im Sinne des HeizKG zu verteilende Kostenart dar. Die Zulässigkeit ihrer Verrechnung ist daher ausschließlich nach der jeweiligen Wohnrechtsmaterie zu beurteilen:

(b) **MRG Vollanwendungsbereich:** Investitionskosten dürfen Mieter*innen nur unter den Voraussetzungen einer Vereinbarung nach § 4 Abs. 3 Z 2 oder § 16 Abs. 10 (und 11) MRG verrechnet werden. In allen anderen Fällen hat grundsätzlich der Vermieter etwaige Investitionskosten zu tragen.

(c) **MRG Teilanwendungsbereich:** Vereinbarungen zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen über die mietvertragliche Verrechnung von Investitionskosten können ohne Einhaltung der Sonderbestimmungen gemäß § 4 Abs. 3 Z 2 oder § 16 Abs. 10 (und 11)

MRG getroffen werden, müssen aber jedenfalls (wie auch im MRG Vollanwendungsbereich) den verbraucherrechtlichen sowie den allgemein-zivilrechtlichen Schutzbestimmungen entsprechen (z.B. Verbot wucherischer, sittenwidriger oder intransparenter Vereinbarungen).

(d) **Wohnungseigentum:** Die Dekarbonisierung der Heizungsanlage ist eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung, die aus der Rücklage und damit grundsätzlich zu Lasten aller Wohnungseigentümer*innen finanziert werden kann. In diesem Zusammenhang gewährt das Gesetz überstimmten Wohnungseigentümer*innen, die gegen die Umsetzung der Maßnahme waren, besonders extensive Möglichkeiten zur Beschlussanfechtung, um sicherzustellen, dass sich diese gegen übermäßige Belastungen zur Wehr setzen können.

(e) **Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht:** Im Anwendungsbereich des WGG ist die GBV berechtigt, zur Umsetzung „fiktiver" Erhaltungsmaßnahmen, zu denen unter anderem auch die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie gehört, einen EVB bis zum gesetzlich festgelegten Höchstbetrag von derzeit € 2,33 einzuheben. Aus diesem EVB darf auch die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgen, d.h. es ist mittelbar gestattet, Errichtungs- und Finanzierungskosten auf die Nutzungsberechtigten zu überwälzen.

3.3 Kosten für selbst erzeugten PV-Strom?

(a) Klar ist, dass die Kosten des externen Strombezugs von einem Energieversorger, beispielsweise für den Betrieb einer Wärmepumpe, als Energiekosten in der Heizkostenabrechnung zu berücksichtigen und abzurechnen sind. Darüber hinaus wurde von der Judikatur klargestellt, dass die „Erlöse" einer PV-Anlage (gemeint sind jene Erträge, die von Abnehmer*innen etwaiger nicht auf der Liegenschaft verbrauchter und daher in das öffentliche Verteilernetz eingespeister Stromüberschüsse, bezahlt werden) keine Kosten im Sinne des HeizKG darstellen und daher auch nicht in der Heizkostenabrechnung

zu berücksichtigen sind. Diese Erträge mindern also die Höhe der zu bezahlenden Heizkosten grundsätzlich nicht.

(b) Wird der selbst erzeugte PV-Strom für den Betrieb der Versorgungsanlage verwendet, dürfen die Kosten für den Bezug dieses PV-Stroms (z.B., weil der*die Abgeber*in diesen als teilnehmende*r Berechtigte*r einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage nach § 16a ElWOG 2010 bezieht) unseres Erachtens, jedoch aufgrund eines insoweit ungesicherten Rechtsrahmens, als Energiekosten in der Heizkostenabrechnung berücksichtigt und abgerechnet werden.

(c) Anders verhält es sich wahrscheinlich, wenn der*die Abgeber*in im Sinne des HeizKG gleichzeitig der*die alleinige Betreiber*in und Bezugsberechtigte der PV-Anlage ist: Niemand kann bzw. wird sich selbst für den Strombezug aus der eigenen PV-Anlage etwas verrechnen. Demnach stellt sich die Frage, ob „fiktive Stromkosten“ in die Heizkostenabrechnung aufgenommen werden dürfen. Das ist unseres Erachtens aufgrund des im HeizKG geltenden Kostendeckungsprinzips, wonach nur jene Kosten abgerechnet werden dürfen bzw. der Abrechnungspflicht unterliegen, die **tatsächlich entstanden** sind, wahrscheinlich unzulässig. Ein gesicherter Rechtsrahmen existiert diesbezüglich jedoch nicht.

4. Beiziehung externer Abrechnungsdienstleister*innen

Die Beiziehung externer Dienstleister*innen für die Abrechnung ist **grundsätzlich** zulässig. Nicht restlos geklärt ist, ob bzw. inwiefern die mit der Beiziehung derartiger Dienstleister*innen verbundenen Mehrkosten (verglichen mit der „Selbstabrechnung“ durch den*die Abgeber*innen, deren Kosten jedenfalls verrechenbar sind, sofern diese angemessen sind) auf den*die Abnehmer*in umgewälzt werden dürfen. Weiters gehen bestimmte verwaltungsrechtliche Verpflichtungen (Führung und regelmäßige Überprüfung von Stammblättern) mit der Bestellung von Dienstleister*innen auf diese über.

5. Zur Zulässigkeit vertraglicher Vorweg-Zustimmungen

(a) Vertragliche Vorweg-Zustimmungen können in allen Wohnrechtsregimen eine sinnvolle Erleichterung der Willensbildung anlässlich der Durchführung einer Dekarbonisierungsmaßnahme darstellen. Ihre grundsätzliche Zulässigkeit ist aber maßgeblich davon abhängig (i) welche wohnrechtlichen Gesetze auf den konkreten Sachverhalt anwendbar sind und (ii) wie diese die jeweils beabsichtigte Maßnahme, zu der die Zustimmung gegeben werden soll, qualifizieren. Als **Faustregel** gilt: Je wichtiger eine Maßnahme für die Gefahrenabwendung bzw. die Erhaltung des Wohnhauses, desto eher muss sie geduldet bzw. zugelassen werden. Dazu im Einzelnen:

(b) **Vollanwendungsbereich MRG:** Im Vollanwendungsbereich stellt der dekarbonsieriende Heizungstausch eine Verbesserungsarbeit durch den*die Vermieter*in im Sinne des § 4 MRG dar. Vorwegzustimmungen des*der Mieter*in zur Durchführung von Verbesserungsarbeiten – egal ob sich diese ausschließlich auf den Mietgegenstand des*der Mieter*in, oder ob es sich um „gemischte“ Arbeiten handelt (z.B. Heizungstausch) – können **nicht** wirksam vorweg erteilt werden, weil sie eine genaue Interessenabwägung im Einzelfall erforderlich machen, die eine pauschale vertragliche Regelung im Vorfeld nicht erlauben würde.

Alternativ zu nicht durchsetzbaren, vertraglichen Vorweg-Zustimmungen könnte auch mit sog. „**Leistungsbeschreibungen**“ gearbeitet werden, d.h. der*die Vermieter*in stellt im jeweiligen Mietvertrag die beabsichtigte Dekarbonisierungsmaßnahme umfassend und konkret dar und die damit verbundenen Einschränkungen des Benützungsrechts des*der Mieter*in werden bereits Vertragsbestandteil. Gewährleistungspflichten des*der Vermieter*in bestehen in diesem Fall grundsätzlich nicht, allerdings werden hohe praktische Anforderungen an zulässige Leistungsbeschreibungen gestellt. Diese müssen den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen und dürfen nicht so einschränkend formuliert werden, dass damit die Verpflichtung zur vertragskonformen Gebrauchsüberlassung „ausgehöhlt“ wird.

(c) **Teilanwendungsbereich MRG:** Im Teilanwendungsbereich sind jene Vorschriften, die die vertragliche Vorwegzustimmung des*der Mieter*in ausschließen, nicht anwendbar. Im Teilanwendungsbereich könnte daher vertraglich einer späteren Dekarbonisierung der Liegenschaft wirksam zugestimmt werden. Allgemeine Vorgaben und die Bestimmungen des Verbraucherrechts sind aber jedenfalls auch hier zu beachten, d.h. dass etwa sittenwidrige, intransparente oder gröblich benachteiligende Vereinbarungen dennoch unzulässig sind.

Die Ausführungen zu Leistungsbeschreibungen gelten in diesem Kontext sinngemäß.

(d) **Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht:** Das WGG differenziert zwischen **dezentralen Heizsystemen** und Heizsystemen, die als **Gemeinschaftsanlagen** installiert werden. Für dezentrale Heizsysteme gilt aufgrund eines Verweises im WGG jener Rechtsrahmen, der auch im Vollanwendungsbereich des MRG vorgesehen ist. Vertragliche Vorwegzustimmungen des*der Mieter*in können daher in diesem Zusammenhang nicht wirksam erteilt werden.

Die Einrichtung von **Heizsystemen als Gemeinschaftsanlagen** wird vom WGG aber – abweichend zum MRG – als **fiktive Erhaltungsarbeit** behandelt. Ihre Durchsetzung im Einzelfall gegenüber dem*der jeweiligen Mieter*in ist daher deutlich vereinfacht, sodass das Bedürfnis nach vertraglichen Vorweg-Zustimmungen gering sein dürfte. Wahrscheinlich wären solche Zustimmungserklärungen auch zulässig, allerdings ist insofern von einem ungesicherten Rechtsrahmen auszugehen.

(e) **Wohnungseigentumsrecht:** Wirksame Vorwegzustimmungen im Wohnungseigentumsvertrag sind dem Grunde nach zulässig, nach ihnen besteht auch ein hohes Bedürfnis der Praxis. Die Judikatur stellt aber gewisse Anforderungen an zulässige Vorwegzustimmungen zu Änderungsrechten (i) sowohl des WE-Organisators, als auch (ii) der einzelnen Wohnungseigentümer*innen nach § 16 Abs. 2 WEG: Einerseits muss sichergestellt sein, dass die Maßnahme, zu der zugestimmt wird, im WE-Vertrag hinreichend bestimmt bezeichnet ist, andererseits dürfen Zustimmungen nicht „uferlos“ erteilt werden.

6. Zur teilweisen Dekarbonisierung von Liegenschaften

6.1 Problemaufriss

Unter diesem Schlagwort werden vor allem Rechtsfragen beschrieben, die sich im wohnungseigentumsrechtlichen Kontext stellen: Einzelne Eigentümer*innen wollen eine Dekarbonisierungsmaßnahme, beispielsweise einen Heizungstausch, umsetzen, finden dafür jedoch keine Mehrheit bei den übrigen Mit- und Wohnungseigentümer*innen und entscheiden sich daher, selbst aktiv zu werden und für ihr Nutzungsobjekt allein (oder im Verbund mit wenigen anderen) eine Maßnahme umzusetzen.

In „typischen“ Miethäusern, d.h. solchen Liegenschaften, die meist im Eigentum einer einzigen natürlichen oder juristischen Person stehen, kommen solche Konstellationen praktisch selten vor, da derartige teilweise Maßnahmen üblicherweise bedeutend unwirtschaftlicher sind.

6.2 Zustimmungserfordernisse und Kostentragung

(a) Entscheidet sich ein*e einzelne*r oder einige wenige Mit- und Wohnungseigentümer*innen zur Durchführung einer Dekarbonisierungsmaßnahme, benötigen sie hierfür gem. § 16 Abs. 2 WEG die **Zustimmung sämtlicher** übrigen Mit- und Wohnungseigentümer*innen. Alternativ zur Einholung individueller Zustimmungserklärungen besteht auch die Möglichkeit, die Zustimmung durch das Außerstreitgericht einzuholen. Die vorherige Weigerung eines*einer Mit- und Wohnungseigentümer*in ist keine Zulässigkeitsvoraussetzung für den Antrag. Im Rahmen dieses Verfahrens wird eine Interessenabwägung zwischen den übrigen Mit- und Wohnungseigentümer*innen und den Interessen des*der änderungswilligen Mit- und Wohnungseigentümer*in vorgenommen.

(b) Die **Kosten**, die aus der jeweiligen Änderung resultieren, sind von dem*der ändernden Mit- und Wohnungseigentümer*in zu tragen. Das gilt sowohl für die Investitionskosten zur Umsetzung der Maßnahme, als auch einen etwa aufgrund dieser Maßnahme später entstehenden, höheren Aufwand in der laufenden Erhaltung.

6.3 Auswirkungen auf die bisherige Versorgungsinfrastruktur

(a) Koppelt sich ein*e Mit- und Wohnungseigentümer*in von der bisherigen Versorgungsinfrastruktur ab, ist zu fragen, wie sich dies auf seine*ihre bisher bestehenden Kostentragungspflicht im Hinblick auf die bisherige Versorgungsinfrastruktur auswirkt.

(b) Grundsätzlich ist die bisherige Versorgungsinfrastruktur eine **Gemeinschaftsanlage**, sodass es auf die faktische Benützung durch einzelne Nutzungsberechtigte der Liegenschaft nicht ankommt – maßgeblich ist die **rechtliche Möglichkeit**, die Gemeinschaftsanlage tatsächlich zu benützen. Diese wird im Fall der teilweisen Dekarbonisierung nicht berührt, dem*der Wohnungseigentümer*in stünde es ja weiterhin frei, seine*ihre Wärme aus der fossilen Versorgungsanlage zu beziehen. Dementsprechend wirkt sich die teilweise Dekarbonisierung eines einzelnen Nutzungsobjekts grundsätzlich nicht auf die Pflicht zur weiteren Bestreitung der Kosten der fossilen Versorgungsinfrastruktur aus.

Daher ändert die teilweise Dekarbonisierung eines einzelnen oder einiger weniger Nutzungsobjekte nichts an der Verpflichtung der betroffenen Mit- und Wohnungseigentümer*innen, die Kosten der bisherigen Versorgungsinfrastruktur weiterhin zu tragen, auch wenn diese nicht mehr benützt werden sollte.

(c) Erfolgt jedoch eine **vollständige Trennung** des bisher mitversorgten Nutzungsobjekts von der **gemeinsamen Versorgungsanlage**, endet damit auch die Einbeziehung des Nutzungsobjekts in die versorgte wirtschaftliche Einheit im Sinne des HeizKG und damit auch die Verpflichtung zur Kostentragung gem. HeizKG. Auch der wohnrechtliche Charakter einer Gemeinschaftsanlage entfällt in diesem Fall, sodass auch eine Überrechnung von Kosten, etwa nach § 32 WEG, nicht mehr in Betracht kommt. Zu beachten ist aber, dass diese Rechtsfolgen nur aufgrund einer **vollständigen Trennung** von der gemeinsamen Versorgungsanlage, d.h. etwa durch den Rückbau aller Versorgungsleitungen und Rohre, erwirkt werden kann. Derartige Maßnahmen bedürfen wiederum, um

von einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer*innen wirksam gesetzt werden zu können, der Zustimmung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer*innen nach § 16 WEG.

6.4 Auswirkungen auf die laufende Heizkostenabrechnung

(a) Die Abrechnungsperiode des HeizKG beträgt grundsätzlich 12 Monate, ihr erstmaliger Beginn wird von dem*der Abgeber*in festgelegt. Nachträgliche Änderungen einer Abrechnungsperiode dürfen nur aus sachlich gerechtfertigten Gründen, etwa bei baulichen Veränderungen oder einer Änderung der gemeinsamen Versorgungsanlage erfolgen. Im Übrigen berührt jedoch der Wechsel von Abgeber*in oder Abnehmer*in die laufende Abrechnung nicht (ein*e neue*r oder scheidende*r Abnehmer*in kann jedoch für sein*ihr Nutzungsobjekt auf seine*ihre Kosten eine Zwischenabrechnung verlangen).

(b) Solange eine teilweise Dekarbonisierung stattfindet, ohne dass das konkrete Versorgungsobjekte von der gemeinsamen Versorgungsanlage getrennt wird, besteht kein Grund, die laufende Abrechnungsperiode zu ändern. Die bisherigen Abnehmer*innen sind ja weiterhin an die Versorgungsinfrastruktur angebunden, wenngleich sich selbstverständlich der Energiebezug auf null reduziert. Dies entbindet jedoch nicht von der anteiligen Tragung der sonstigen Versorgungskosten.

(c) Anders verhält es sich im Fall der baulichen Trennung eines bisher versorgten Nutzungsobjekts von der (bisher) gemeinsamen Versorgungsanlage. In diesem Fall besteht die gesetzliche Verpflichtung des*der Abgeber*in zur Änderung der Abrechnungsperiode. Es muss zwischenabgerechnet werden. Der sodann maßgebliche Abrechnungsstichtag indiziert gleichzeitig den Beginn der nächsten Abrechnungsperiode, welche – sofern keine weiteren, maßgeblichen Änderungen erfolgen – wieder zwingend 12 Monate dauern muss.

7. Zu hybriden Dekarbonisierungslösungen

(a) Hybride Dekarbonisierungslösungen zeichnen sich dadurch aus, dass die Bereitstellung der Raumwärme (ggf. des Warmwassers) nicht ausschließlich zentral erfolgt, sondern die Beiziehung sog. Wohnungsstationen teilweise erforderlich ist.

(b) Das Modell spielt für die **Anwendbarkeit des HeizKG** eine entscheidende Rolle. Dient die Wohnungsstation der Versorgung (nur) einer einzigen Wohnung mit Raumwärme, kann unseres Erachtens nicht mehr von einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage gesprochen werden. Das führt dazu, dass das HeizKG auf derartige Konstellationen nicht anwendbar sein wird.

(c) Die Errichtung dieser Wohnungsstationen folgt grundsätzlich den allgemeinen Regeln für das jeweilige Wohnrechtsregime. Für das **Wohnungseigentum** gilt jedoch insofern besonderes, als die Wohnungsstationen keine Gemeinschaftsanlage darstellen, zumal sie nur der Versorgung eines konkreten Wohnungseigentumsobjekts dienen. Zur Umsetzung einer solchen Lösung im Wohnungseigentum wird daher Einstimmigkeit erforderlich sein. Die Wohnungsstation fällt grundsätzlich auch in die Erhaltungszuständigkeit des*der einzelnen Wohnungseigentümers*in und nicht der Eigentümer*innengemeinschaft.

(d) Im **Voll-** sowie **Teilanwendungsbereich** des **MRG** und im **WGG** trifft die Erhaltungspflicht an den Wohnungsstationen hingegen grundsätzlich den*die Vermieter*in. Für das WGG gilt dies nur mit einer Einschränkung auf Wohnungen.

III. Rechtliche Beurteilung

1. Anwendungsbereich des HeizKG und verpflichtende Installation von Zählern

1.1 Zur Anwendbarkeit des HeizKG

(a) Zunächst ist zu klären, ob und inwieweit die Anwendung des Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetzes – HeizKG[1] zwingend ist. Das Gesetz ist seinem Wortlaut nach auf die Aufteilung der Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten in Gebäuden und wirtschaftlichen Einheiten anwendbar, in denen **mindestens vier Nutzungsobjekte** vorhanden sind, welche durch eine **gemeinsame Versorgungsanlage** versorgt werden und die mit **Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile** ausgestattet sind oder nach den Vorschriften des HeizKG, nach anderen Rechtsvorschriften oder aufgrund vertraglicher Verpflichtungen mit solchen Vorrichtungen auszustatten wären. Der „wahre" Geltungsbereich des Gesetzes ergibt sich jedoch erst aus einer darüberhinausgehenden Zusammenschau der §§ 1, 2, 3 und 5 HeizKG. So gilt das HeizKG bspw. nur für Abgeber*innen bzw. Abnehmer*innen iSd § 2 HeizKG. Modifikationen seines Anwendungsbereichs ergeben sich darüber hinaus durch eine Zusammenschau von § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 HeizKG für den Fall „fernwärmeähnlicher" Versorgung. Schließlich besteht die Verpflichtung zur Ermittlung und Aufteilung der Verbrauchskosten nur dann, wenn diese nach dem Stand der Technik möglich ist, die Verbrauchsanteile überwiegend von den Abnehmer*innen beeinflusst werden können und die Verbrauchsermittlung nicht unwirtschaftlich ist. Die Verbrauchsermittlung ist jedenfalls dann unwirtschaftlich, wenn die Summe der laufenden Mess- und Erfassungskosten höher ist als die laufenden Energiekosten.[2]

(b) Praktisch stellt sich die Frage, ob und inwieweit den Parteien eine Dispositionsmöglichkeit über die Anwendung des HeizKG zusteht. Ob solche Möglichkeiten bestehen, hängt direkt mit der Frage zusammen, wo eine wirtschaftliche Einheit beginnt oder endet und ob die Festlegung wirtschaftlicher Einheiten auch privatautonom vorgenommen werden

---

[1] Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten, BGBl I 827/1992 idgF.

[2] *Biley*, Wärmewende und Heizkostenabrechnung, immolex 2023/188 (405) mwN.

darf. Grundsätzlich soll die Bildung von wirtschaftlichen Einheiten nach den technischen Möglichkeiten der Zuordnung des Energieverbrauchs und nicht durch autonome Willensbildung erfolgen.[3]

Entspricht es jedoch der Einhaltung der Ziele des HeizKG besser, den Energieverbrauch für jedes Nutzungsobjekt einzeln, gänzlich unabhängig und unbeeinflussbar vom Verbrauch anderer Nutzungsobjekte zu ermitteln, erübrigt sich eine gesetzlich angeordnete Kostenaufteilung. Erfolgt also die Ermittlung der Verbrauchsanteile, indem etwa vor jeder Wohnung ein eigener Wärmezähler als Verrechnungszähler angebracht und **„echte" Einzelwärmelieferungsverträge** abgeschlossen werden, kommt es nicht zu einer Aufteilung einer Gesamtsumme an Verbrauch oder Kosten für mehrere Nutzungsobjekte/Wärmeabnehmer*innen, sodass die Anwendbarkeit des HeizKG zu verneinen ist.

(c) Diese Ansicht bestätigt auch der OGH in seiner Rechtsprechung.[4] Besteht für jede*n Abnehmer*in gesondert eine unmittelbare und vom Verbrauch anderer Abnehmer*innen derselben wirtschaftlichen Einheit völlig unabhängige und unbeeinflussbare Ermittlung der Verbrauchsanteile via Verrechnungszähler aufgrund von Einzelverträgen und kommt es daher gar nicht zu einer Aufteilung einer Gesamtsumme an Verbrauch oder Kosten für mehrere Nutzungsobjekte/Abnehmer*innen, ist die **Anwendbarkeit des HeizKG zu verneinen**.[5] Das Höchstgericht argumentiert, dass sich bei Vorhandensein eines echten Verrechnungszählers vor jedem Nutzungsobjekt die Aufteilung der Kosten nach dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel gänzlich erübrigt. Dabei hat der OGH nach Ansicht der *Autoren* bei der Wahl seiner Formulierung („echter Verrechnungszähler") einen **Wärmemengenzähler** vor Augen.[6] Dabei handelt es sich um ein Gerät, welches physikalisch zur Messung der zugeführten Wärmeenergie in der Lage ist (zur genauen technischen Unterscheidung unten Punkt 2.1). Demgegenüber ist das geradezu typische

[3] OGH 26.5.2020, 10 Ob 6/20k; OGH 21.4.2022, 5 Ob 5/22d.
[4] Vgl. OGH 21.6.2022, 10 Ob 36/21y.
[5] Vgl. OGH 21.6.2022, 10 Ob 36/21y.
[6] Vgl. auch *Engel/Renner,* immolex 2024/87 (205).

Erfassungsgerät mit dem der Verbrauch im Mehrparteienhaus erfasst wird ein **Heizkostenverteiler**. Hierbei handelt es sich nicht um ein Messgerät, sondern um ein Erfassungsgerät, welches keine physikalische Größe misst, sondern unspezifische Einheiten liefert, aufgrund derer – in Zusammenschau mit den Ergebnissen der anderen Erfassungsgeräte im Haus – eine Gesamtverteilung errechnet werden kann. Während die Daten des einzelnen Erfassungsgerätes für sich noch nicht aussagekräftig sind, sondern in Zusammenschau mit den Daten aller anderen Erfassungsgeräte gelesen werden müssen, geben die Daten eines einzelnen Wärmemengenzählers bereits ausreichend Auskunft über das Verbrauchsverhalten eines*einer Abnehmer*in.

(d) Somit kann letztlich zusammengefasst festgehalten werden, dass zwar **keine Dispositionsmöglichkeit über die Anwendbarkeit** des HeizKG im eigentlichen Sinn vorliegt, eine **technische Ausstattung** einzelner Nutzungsobjekte mit Wärmemengenzählern in Kombination mit dem Abschluss „echter Wärmelieferverträge“ jedoch nach ständiger Rechtsprechung dazu führt, dass das HeizKG gar nicht anwendbar ist.

Eine weitere technische Gestaltungsmöglichkeit besteht noch in dem Sinn, dass die Versorgung der Liegenschaft „fernwärmeähnlich“ ausgestaltet wird, d.h. dass mehrere wirtschaftliche Einheiten gebildet und aus derselben gemeinsamen Versorgungsanlage mit Wärme bzw. Kälte versorgt werden. In diesem Fall bleibt zwar das HeizKG anwendbar, jedoch ist die Verrechnung vertraglicher Preise in diesem Fall gestattet (ausführlicher zu dieser Gestaltungsvariante unten Punkt 3.5).

1.2 Verhältnis von Wärmeabgeber*in und Wärmeabnehmer*in

1.2.1 Allgemeines

(a) Wie schon einleitend ausgeführt, gilt das HeizKG immer nur im Verhältnis zwischen dem*der Abgeber*in und dem*der Abnehmer*in. Aufgrund der gesetzlichen Definition ist jemand **Abgeber*in**, der*die entweder (i) eine gemeinsame Versorgungsanlage im eigenen Namen betreibt und Wärme oder Kälte unmittelbar an die Abnehmer*innen

weitergibt oder (ii) Wärme oder Kälte von dem*der Erzeuger*in übernimmt und im eigenen Namen an die Abnehmer*innen weitergibt.[7]

Abnehmer*in ist entweder (i) der*die Eigentümer*in oder Fruchtnießer*in eines aus der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage versorgten Nutzungsobjekts, oder (ii) diejenige Person, die ihr Benützungsrecht am Nutzungsobjekt unmittelbar von dem*der Eigentümer*in oder Fruchtnießer*in des Gebäudes ableitet oder (iii) diejenige Person, die das Versorgungsobjekt als Wohnungseigentümer*in nutzt.

(b) Das HeizKG verlangt für seine Anwendung nicht, dass Abgeber*in und Abnehmer*in zueinander in einem vertraglichen Verhältnis stehen – es findet daher **auch Anwendung** im Verhältnis dieser Person, wenn **kein Wärmeliefervertrag** vorliegt. Schon die tatsächliche Weitergabe der Wärme (Kälte) an die Abnehmer*innen löse die mit der Qualifikation als Abgeber*in verbundenen Rechtsfolgen aus.[8]

(c) **Sonderprobleme** und mitunter auch **Rechtschutzdefizite** ergeben sich in diesem Zusammenhang vor allem bei der Zwischenschaltung von dritten Personen und bei der nachträglichen Begründung von Wohnungseigentum.

So kann zwischen dem*der Erzeuger*in/Betreiber*in der Wärmeversorgungsanlage und dem*der Abnehmer*in nach der Diktion des Gesetzes maximal eine (dritte) Person eintreten. Weitere Personen können zwar faktisch dazwischentreten, auf deren Tätigkeit ist das HeizKG dann jedoch nicht mehr anzuwenden. Ein solcher praktisch häufiger Fall liegt in jenen Konstellationen vor, in denen zunächst der*die Hauseigentümer*in und Vermieter*in Wärme (Kälte) „kauft“ und sodann an seine Mieter*innen weitergibt. In diesem Fall wird der*die Hauseigentümer*in und Vermieter*in als Abgeber im Sinne des HeizKG zu beurteilen sein. Dies gilt auch dann, wenn die Wärme (Kälte) z.B. von

[7] § 2 Z 3 lit a und b HeizKG.
[8] OGH 23.10.2017, 5 Ob 99/17w; OGH 12.10.2018, 5 Ob 83/18v; OGH 26.5.2020, 10 Ob 6/20k.

einer Fernwärme-/Kälteanlage geliefert wird oder wenn auf der Liegenschaft das Heizhaus/Kühlgerät steht, das aber nicht von dem*der Liegenschaftseigentümer*in betrieben wird.[9]

Häufig kommt es auch vor, dass der*die Liegenschaftseigentümer*in mit einem*r Erzeuger*in einen Rahmenvertrag abschließt, in dem die Belieferung der Liegenschaft exklusiv durch diese*n Erzeuger*in zu bestimmten Preisen vereinbart wird. Die Abnehmer*innen werden dann in der Regel in ihren Mietverträgen verpflichtet, Energielieferverträge abzuschließen. Dabei tritt mitunter gar nicht der*die Erzeuger*in selbst, sondern ein Abrechnungsunternehmen als Vertragspartner und damit als Abgeber*in auf. Die Inhalte der Verträge der Abnehmer*innen sind vorformuliert und nicht selten unklar oder zum Nachteil der Abnehmer*innen. Wird nun an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum begründet, treten die bisherigen Mieter*innen und künftigen Wohnungseigentümer*innen gem. § 14 Abs. 2 HeizKG von Gesetzes wegen in die Einzelwärmelieferungsverträge ein. Die bisherigen Abnehmer*innen, nämlich die Mieter*innen der jeweiligen Objekte, fallen mit der Wohnungseigentumsbegründung plötzlich aus dem Anwendungsbereich des HeizKG heraus (sofern sie nicht selbst ihre Mietwohnung erworben haben und Wohnungseigentümer*innen geworden sind). Selbst der OGH spricht in diesen Fällen von einem gesetzlichen „Effizienzdefizit“.[10]

1.2.2 Vermieter*in als Abgeber*in – wohnrechtliche Auswirkungen

(a) Wie gezeigt wurde, kann nicht nur der*die eigentliche Betreiber*in der gemeinsamen Versorgungsanlage als Abgeber*in auftreten, sondern ist auch denkbar, dass der*die Vermieter*in des*der Abnehmer*in als Abgeber*innen im Sinne des HeizKG zu qualifizieren ist. Auch in diesem Fall bleibt es grundsätzlich bei der Anwendung der Grundsätze des HeizKG.[11]

---

9 *Horvath* in GeKo Wohnrecht II[2], § 2 HeizKG Rz 22 mwN.

10 OGH 5.2.2008, 5 Ob 13/08k.

11 Vgl. insbesondere § 4 Abs. 1 HeizKG, wonach das HeizKG allen anderen bundesgesetzlichen Vorschriften und privatrechtlichen Vereinbarungen vorgeht, sofern diese die Verteilung von Heiz- und Kältekosten betreffen.

Unterliegt jedoch die Vermietung dem Vollanwendungsbereich des MRG (zu Details, wann dieser eröffnet ist und welche Auswirkungen dies zeigt, siehe unten Punkt 4.2.1), ist auch § 25 MRG zu berücksichtigen. Diese Bestimmung ist anwendbar, wenn der*die Vermieter*in im Vollanwendungsbereich des MRG etwa aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung zur Erbringung von „anderen Leistungen" verpflichtet ist. Hierfür darf er*sie ausweislich der gesetzlichen Bestimmung nur ein **angemessenes Entgelt** verlangen. Die nachfolgenden Ausführungen haben außerdem – aufgrund des Anwendungsvorranges des HeizKG vor sämtlichen anderen gesetzlichen sowie vertraglichen Vereinbarungen betreffend die Abrechnung von Heizkosten – nur dort Bedeutung, wo der Anwendungsbereich des HeizKG nicht eröffnet ist (beispielsweise, weil keine gemeinsame Versorgungsanlage vorhanden ist oder weniger als vier Nutzungsobjekte aus dieser gemeinsamen Versorgungsanlage versorgt werden). Sie können außerdem nur in jenen Sachverhaltskonstellationen Gültigkeit beanspruchen, in denen es um die Verrechnung von Kosten geht, die nicht ohnehin außerhalb des Anwendungsbereichs des HeizKG von § 24 MRG erfasst werden. Für die „typischen" Betriebskosten einer Wärmebereitstellungsanlage stellt § 25 MRG daher ohnehin keine taugliche Rechtsgrundlage dar.

(b) Der OGH hat in seiner Judikatur beispielsweise die Weiterveräußerung elektrischer Energie durch den*die Vermieter*in an die einzelnen Mieter in einem Haus ohne eigene (Sub-) Zähler als „andere Leistung" des*der Vermieter*in qualifiziert, für welche die Einhebung eines angemessenen Entgelts zulässig ist.[12]

Darüber hinaus ist die Vereinbarung eines gesonderten Entgelts nur für die Mitvermietung **nur** jener Einrichtungsgegenstände zulässig, die für sich genommen nicht bereits ein **mietzinsrelevantes Kategoriemerkmal** darstellen.[13]

Für Wohnungen der **Ausstattungskategorie A** gehört der Anschluss an eine **gemeinsame Wärmeversorgungsanlage** oder eine **Etagenheizung** oder eine **gleichwertige sta-**

[12] OGH 15.4.1998, 3 Ob 367/97k.
[13] MietSlg 43.234 (Kochgelegenheit und Geschirrspülbecken); MietSlg 60.309 (Küche).

tionäre Heizung sowie eine **Warmwasseraufbereitung** zu den gesetzlich definierten Kategoriemerkmalen.[14] Eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder Etagenheizung setzt eine Beheizung aller Haupträume voraus.[15] Das bedeutet, es wird nicht nur das Vorhandensein derartiger Heizungsanlagen, sondern auch deren Verwendbarkeit im Sinne einer **Beheizbarkeit** des jeweiligen Nutzungsobjekts vorausgesetzt. Damit gilt für Wohnungen der **Ausstattungskategorie A**, dass Betrieb und Benützbarkeit der Heizungsanlage mietzinsbildende Kategoriemerkmale sind. Die Kosten, die für die erstmalige Herstellung bzw. die laufende Erhaltung der mietzinsbildenden Kategoriemerkmale erforderlich sind (also eben die Installation eines Heizungsanschlusses) können jedenfalls in Wohnungen der Ausstattungskategorie A nicht nach § 25 MRG abgerechnet werden. Bei der Vermietung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A im Vollanwendungsbereich des MRG kommt daher die Verrechnung eines gesonderten Entgelts gem. § 25 MRG unter dem Titel der sonstigen Leistung des*der Vermieter*in **nicht in Betracht**. Sofern es aber nicht um die Verrechnung von Investitionskosten zur erstmaligen Herstellung des kategoriebildenden Merkmals geht, sondern um die laufenden Kosten des Betriebes einer gemeinschaftlichen Wärmebereitstellungsanlage oder einer gleichwertigen stationären Heizung, ist ohnehin lediglich § 24 MRG einschlägig, der in diesem Punkt unseres Erachtens der Rechtsgrundlage des § 25 MRG als *lex specialis* vorgeht. Der diesbezügliche **Rechtsrahmen** ist jedoch aufgrund des Fehlens von explizit damit befassten Entscheidungen des Höchstgerichts als **ungesichert** zu bezeichnen.

(c) Für Mietobjekte der **Ausstattungskategorie B** und niedriger könnte man möglicherweise zu einem anderen Ergebnis kommen. Ausweislich der gesetzlichen Definition dieser Ausstattungskategorien gehört nämlich das Vorhandensein einer Beheizungsmöglichkeit nicht zu den kategorierelevanten Ausstattungsmerkmalen. Bei genauerer Betrachtung scheint aber auch in diesen Fällen die Anwendung des § 25 MRG nicht zulässig zu sein: Wird zwischen den Parteien des Mietvertrages die Vermietung einer Wohnung der Ausstattungskategorie B vereinbart und zusätzlich die Abrede getroffen, dass

[14] § 15a Abs. 1 Z 1 MRG.
[15] OGH 4.7.1995, 5 Ob 60/95.

der*die Vermieter*in eine entsprechende Beheizungsmöglichkeit bereitstellt, liegt in Wahrheit (eine Mindest-Wohnnutzfläche des Mietgegenstandes von 30 Quadratmetern unterstellt) die Vermietung einer Wohnung der Ausstattungskategorie A vor, zumal Größe und Beheizbarkeit die einzigen beiden Unterscheidungskriterien zwischen den Ausstattungskategorien A und B sind. Die Anwendung des § 25 MRG wurde von der Judikatur beispielsweise in jenen Fällen verneint, in denen bestimmte Leistungen des*der Vermieter*in zwar für die Kategorisierung des Mietobjekts relevant wären, aber aufgrund des Fehlens anderer Kategoriemerkmale zu keiner Kategorieanhebung geführt haben.[16] Das bedeutet konkret: Hat die Wohnung eine Nutzfläche von weniger als 30 Quadratmetern, stellt die Leistung des*der Vermieter*in zur Herstellung der Beheizbarkeit grundsätzlich eine kategorierelevante Leistung dar, die jedoch aufgrund des Fehlens eines anderen Merkmals (der Nutzfläche von wenigstens 30 Quadratmetern) zu keiner Kategorieanhebung führt. In diesem Fall darf § 25 MRG nach der Judikatur nicht angewendet werden. Weist aber die Wohnung, deren Beheizbarkeit von dem*der Vermieter*in als gesonderte Leistung hergestellt wird, ohnehin eine Wohnnutzfläche von mehr als 30 Quadratmetern auf, wird die Wohnung durch die Herstellung der Beheizbarkeit automatisch zu einer Wohnung der Ausstattungskategorie A, da in diesem Fall alle Voraussetzungen erfüllt sind. Damit scheidet aber auch in diesem Fall die Verrechnung eines gesonderten Entgelts nach § 25 MRG aus, denn durch die eingetretene Kategorieanhebung wird der*die Vermieter*in berechtigt, den (die Anwendbarkeit des entsprechenden Regimes zur Mietzinsbildung vorausgesetzt – höheren) Mietzins für die Ausstattungskategorie A einzuheben. Auch der in diesem Absatz skizzierte **Rechtsrahmen** ist mangels des Vorliegens von höchstgerichtlicher Rechtsprechung als **ungesichert** zu betrachten.

(d) Abschließend stellt sich noch die praktisch höchst relevante Frage, ob die vorstehenden Ausführungen, die ja auf das heute nur mehr im Zusammenhang mit Wohnungen der

[16] MietSlg 40.333; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch,* MRG[4], § 25 MRG Rz 6.

Ausstattungskategorie D relevante Mietzinsbildungsregime des Kategoriemietzinses abstellen, auch für das wesentlich gebräuchlichere Mietzinsbildungsverfahren des Richtwertmietzinses anwendbar sind. Hierzu finden sich **keine Aussagen** in der Judikatur. Da die Ausstattungskategorie einer Wohnung jedoch auch für die Ermittlung des Richtwertmietzinses eine Rolle spielt,[17] ist unseres Erachtens davon auszugehen, dass die vorstehenden Ausführungen sinngemäß auch für Wohnungen gelten, deren Mietzinsbildung dem Richtwertsystem unterliegt. Auch hier ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der diesbezügliche **Rechtsrahmen ungesichert** ist.

1.3 Exkurs: Einstimmiges Abgehen von den Grundsätzen des HeizKG durch alle Abnehmer*innen?

(a) Über die Anwendbarkeit des HeizKG besteht **keine Dispositionsmöglichkeit** der Wärmeabnehmer*innen. Zur möglichst vollständigen Beantwortung der Frage der Auftraggeberin kann aber zumindest hinterfragt werden, was gelten soll, wenn alle Wärmeabnehmer*innen und der*die Wärmeabgeber*in die Anwendung des HeizKG einstimmig nicht wünschen und stattdessen beispielsweise eine Abrechnung ausschließlich nach der versorgbaren Nutzfläche vereinbaren wollen.

(b) **Rechtlich** ist eine solche Vereinbarung im HeizKG nicht vorgesehen, im Gegenteil: Würden Abgeber*in und Abnehmer*in eine solche Vereinbarung treffen, würde diese *ex lege* hinter die Kostenaufteilungsbestimmungen des HeizKG zurücktreten.[18]

(c) **Faktisch** ist nach den drohenden Konsequenzen einer von allen Parteien dennoch einvernehmlich entgegen den gesetzlichen Vorgaben getroffenen Vereinbarung zu fragen.

---

[17] § 16 Abs. 2 Z 5 MRG.

[18] § 4 Abs. 1 HeizKG; die vom Gesetz eingeräumten Spielräume bzw. Bandbreiten für privatautonome Vereinbarungen sind grundsätzlich abschließend, das Überschreiten dieser Spielräume führt zur Unwirksamkeit; vgl. *Horvath,* Heizkostenabrechnung Rz 538.

Neben der praktisch wenig bedeutenden[19] Konsequenz, dass das Grundbuchsgericht einen etwa von den gesetzlichen Spielräumen abweichenden Aufteilungsschlüssel grundsätzlich nicht eintragen darf,[20] knüpft das HeizKG grundsätzlich keine von Amts wegen festzusetzenden Konsequenzen an seine Nichteinhaltung, insbesondere werden keine Verwaltungsstrafen oÄ. angeordnet.

Die Durchsetzung der Abrechnungspflicht des HeizKG ist im Kern eher privatrechtlicher Natur. Dementsprechend kann jede*r Abnehmer* von dem*der Abgeber*in die Legung einer gehörigen Abrechnung gerichtlich verlangen.[21] Das Gericht hat dem*der Abgeber*in eine gesetzeskonforme Abrechnung unter gleichzeitiger Androhung einer Geldstrafe aufzutragen. Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt, ist die Geldstrafe zu vollziehen und ggf. eine neuerliche Geldstrafe zu verhängen. Dieses Recht steht jedem*jeder Abnehmer*in und zwar unabhängig davon, ob zuvor eine gegenteilige Vereinbarung mit dem Abgeber getroffen wurde, zu.

Solange sich demzufolge alle Parteien faktisch an die einvernehmliche Regelung halten, kommt es im Anwendungsbereich des HeizKG zu keinen negativen Konsequenzen für den*die Abgeber*in.[22] Entschließt sich aber nur ein*e Abnehmer*in entgegen einer zuvor getroffenen Absprache, seine*ihre Rechte nach dem HeizKG dennoch geltend zu machen, kann ihm*ihr dieses Recht nicht verwehrt werden.

Schließlich wirkt sich die nicht gehörige Legung der Heizkostenabrechnung auch auf die **Fälligkeit** etwaiger Nachzahlungen der Abnehmer*innen aus. Diese sind binnen zwei Monaten ab Legung der gehörigen Abrechnung von den Abnehmer*innen zu entrichten. Eine formal unrichtige oder unvollständige Heizkostenabrechnung ist dementsprechend nicht gehörig und löst daher auch nicht die Fälligkeit etwaiger Nachzahlungen aus. Seitens der Abnehmer*innen dennoch entrichtete „Nachzahlungen“, die ohne Vorliegen

---

19 *Horvath* in GeKo Wohnrecht II[2], § 15 HeizKG Rz 1.

20 Vgl. § 15 HeizKG, § 94 GBG.

21 § 20 HeizKG.

22 Dieser Befund gilt nicht automatisch für andere Bundesgesetze: Die Nichteinhaltung der Vorgaben des EEffG 2023 wäre beispielsweise mit – teils empfindlichen – Verwaltungsstrafen sanktioniert; vgl. § 68 EEffG 2023.

einer gehörigen Abrechnung geleistet wurden, könnten unter Umständen bereicherungsrechtlich zurückverlangt werden.

(d) Im Ergebnis sind die drohenden Konsequenzen einer solchen „einvernehmlichen Nichtanwendung“ der Aufteilungsgrundsätze des HeizKG für Abgeber*innen **äußerst nachteilig**. Zweifellos sind aufgrund der ausschließlich antragsgebundenen Rechtsdurchsetzung im Anwendungsbereich des HeizKG „Stillhalteabkommen“ aller Parteien denkbar, insbesondere auf Abnehmer*innenseite kann aber von solchen Abkommen jederzeit abgegangen werden. Aus diesem Grund ist eine einstimmige Nichtanwendung des HeizKG rechtlich nicht möglich und faktisch nicht zu empfehlen.

1.4 Zur Ausstattungspflicht mit Erfassungsgeräten nach geltender Rechtslage

(a) In weiterer Folge ist zu klären, ob die geltende Rechtslage eine Nachrüstungspflicht mit Zählern erfordert, sofern keiner der in der Fragestellung genannten Ausnahmetatbestände (dazu unten Punkt 1.5) erfüllt ist.

(b) Zur Beantwortung dieser Frage sind die Bestimmungen des **HeizKG** und des **EEffG** einschlägig.

(c) **§ 6 HeizKG** normiert das Recht jedes*jeder Abnehmer*in zur Erwirkung der Installation von Messvorrichtungen zur individuellen Verbrauchserfassung, sofern (i) die Energieeinsparung voraussichtlich mehr als 10 % – bezogen auf den Verbrauch vor Einbau der Erfassungseinrichtungen – betragen wird und (ii) die Investitionskosten für die Errichtung der Messeinrichtungen die erwartete Energieeinsparung **innerhalb der gewöhnlichen Nutzungsdauer** voraussichtlich nicht übersteigen werden. Im Falle der gerichtlichen Durchsetzung der Ausstattungspflicht muss ein*e Wärmeabnehmer*in das Vorliegen dieser Voraussetzungen durch Vorlage eines Sachverständigengutachtens nachweisen.[23] Sind diese Voraussetzungen erfüllt und ist kein gesetzlicher Ausnahmetatbestand

[23] § 6 Abs. 2 HeizKG.

einschlägig, besteht gemäß HeizKG ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf den nachträglichen Einbau von Messvorrichtungen.[24]

Bereits an dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass das HeizKG jedoch formal **keine Ausstattungspflicht** anordnet, sondern lediglich einzelnen **Wärmeabnehmer*innen das Antragsrecht** einräumt, die Ausstattung des Hauses mit Einrichtungen zur Verbrauchserfassung zu erwirken. Aus diesem Grund wäre es auch unrichtig von einer (grundsätzlich *ex lege* wirkenden) Ausstattungspflicht auszugehen.

(d) Gemäß den Regelungen des **EEffG** haben Endverbraucher nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen einen Rechtsanspruch darauf, individuelle Verbrauchszähler zu „wettbewerbsfähigen Preisen" zu erhalten.[25] Dieser Wortlaut mutet zunächst so an, als ob die Bundesgesetzgebung auch hier – ähnlich der Rechtslage zum HeizKG (siehe der vorige Punkt (c)) – die Ausstattung mit Erfassungsgeräten nur dann anordnen will, wenn dies von einem*einer Endverbraucher*in beantragt wird. Klarheit schafft ein Blick in die Erläuterungen: Nach diesen enthält das EEffG eine „*bundesgesetzliche **Ausstattungsverpflichtung** eines Gebäudes mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile*".[26] Es ordnet eine Verpflichtung zur Installation individueller Verbrauchszähler in bestehenden und neuen Gebäuden mit mehreren Wohnungen oder in Mehrzweckgebäuden an, die über eine zentrale Anlage zur Wärme- oder Kälteerzeugung verfügen oder über ein Fernwärme- oder Fernkältesystem versorgt werden, wenn dies unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit gemessen an den potenziellen Energieeinsparungen technisch machbar und kosteneffizient durchführbar ist.[27]

---

[24] Vor diesem Hintergrund verwundert die Ausführung in den Erläuternden Bemerkungen zum Initiativantrag des EEffG, wonach das HeizKG selbst keine Verpflichtung zur Ausstattung des Gebäudes mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile enthalten würde (IA 3426/A, 27. GP 50). Diese Ausführung kann unseres Erachtens nur so verstanden werden, dass keine unmittelbar aufgrund des Gesetzes wirkende Ausstattungspflicht im HeizKG besteht, sondern erst der Antrag gem. § 6 Abs. 1 HeizKG durch einen Abnehmer bzw. die darauffolgende Gerichtsentscheidung die Ausstattungspflicht „auslöst".

[25] § 53 Abs. 1 EEffG.

[26] IA 3426/A, 27. GP 50.

[27] § 54 Abs. 1 EEffG; in ähnlicher Weise auch für Trinkwarmwasser, das im Gebäude bzw. über Fernwärmesysteme zur Verfügung gestellt wird (§ 54 Abs. 2 und 3 EEffG).

Im Unterschied zu den Vorgaben des HeizKG ist hier also eine „echte“ Ausstattungspflicht – unabhängig vom Antrag eines*einer Nutzungsberechtigten – gemeint. Ein weiterer Unterschied zum HeizKG besteht darin, dass das HeizKG keine Differenzierung zwischen Heizkostenverteilern und Wärmemengenzählern vornimmt bzw. diese Alternativen als rechtlich gleichwertig behandelt. Im Anwendungsbereich des EEffG gilt der Vorrang zugunsten individueller Verbrauchszähler. Primär sollen also individuelle Verbrauchszähler installiert werden. Ist die Installation individueller Verbrauchszähler unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit technisch nicht machbar oder nicht kosteneffizient durchführbar, genügt ausnahmsweise die Anbringung der – nachrangigen – Heizkostenverteiler. Die Installation der ohnehin bereits nachrangigen Heizkostenverteiler darf dann unterbleiben, wenn (i) die Voraussetzungen für die Installation eines individuellen Verbrauchszählers nicht gegeben sind und (ii) die Installation des Heizkostenverteilers nicht kosteneffizient durchführbar ist. Die fehlende technische Machbarkeit ist daher kein Kriterium, das im Anwendungsbereich des EEffG zur Verweigerung der Anbringung von Heizkostenverteilern berechtigen würde.[28] Das Gesetz ist in diesem Punkt nicht eindeutig, verlangt es doch bei strenger Wortlautinterpretation die Installation von Heizkostenverteilern auch in Fällen der fehlenden technischen Machbarkeit, sofern diese nur kosteneffizient durchführbar sind. Genau in diesem zweiten Punkt liegt jedoch unseres Erachtens der Schlüssel zur Auflösung des scheinbaren Dilemmas: Können Heizkostenverteiler technisch nicht sinnvoll installiert werden, so wäre deren Installation gleichzeitig auch nicht kosteneffizient. Für die Beurteilung der Kosteneffizienz ist nämlich stets darauf abzustellen, dass die erzielbaren Energiekosteneinsparungen die anfallenden Mehrkosten der Installation übersteigen.[29] Da jedoch bei technisch nicht funktionsfähigen Heizkostenverteilern *de facto* keine Energieeinsparung zu erwarten ist, wird die technisch nicht sinnvolle Installation von Heizkostenverteilern gleichzeitig **immer auch nicht kosteneffizient** durchführbar sein. Bei der Aufteilung sind dementsprechend

[28] § 54 Abs. 4 EEffG.
[29] § 4 Abs. 1 EEffG-IVEV.

die Grundsätze der jeweiligen Wohnrechtsmaterie maßgeblich, wie beispielsweise gemäß den Bestimmungen des WEG die Aufteilung nach Miteigentumsanteilen.

(e) Somit verlangen sowohl **HeizKG** als auch **EEffG** im **Ergebnis** eine Nachrüstung mit Messeinrichtungen in Bestandsgebäuden, sofern keine gesetzlichen Ausnahmen (hierzu sogleich) einschlägig sind. Unterschiedlich sind allerdings die Durchsetzungsmöglichkeiten dieser Ausstattungsverpflichtung: Die Nachrüstung von Zählern im HeizKG (wobei Heizkostenverteiler und Wärmemengenzähler als gleichwertig angesehen werden) kann nur über Antrag eines*einer Wärmeabnehmer*in gemäß § 6 HeizKG erwirkt werden. Im EEffG besteht die Ausstattungspflicht hingegen von Gesetzes wegen, ohne dass es des Antrages eines*einer Wärmeabnehmer*in bedürfte. Die Nichteinhaltung der Ausstattungsverpflichtung ist außerdem mit **Verwaltungsstrafe** bis zu EUR 20.000,- bedroht.[30]

1.5 Ausnahmen von der Ausstattungspflicht mit Verbrauchserfassungsgeräten

(a) Nachfolgend ist auf die Voraussetzungen einzugehen, unter denen jeweils von der individuellen Verbrauchserfassung Abstand genommen werden darf.

(b) Im Anwendungsbereich des **HeizKG** gilt der Grundsatz, dass das Gericht auf Antrag eines*einer Abnehmer*in die nachträgliche Installation von Verbrauchserfassungsgeräten anordnen kann, sofern jede*r Abnehmer*in seinen Energieverbrauch beeinflussen kann und die Maßnahme entsprechend wirtschaftlich ist. Wirtschaftlichkeit wird angenommen, wenn die aus der Ermittlung der Verbrauchsanteile innerhalb der üblichen Nutzungsdauer zu erwartende Einsparung an Energiekosten mindestens 10 % beträgt und die Ersparnis insgesamt 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.[31]

---

[30] § 68 Abs. 4 Z 3 lit e EEffG.
[31] § 6 Abs. 1 Z 1 und 2 HeizKG.

Diese Voraussetzungen sind bereits anlässlich der Antragstellung durch Vorlage eines Sachverständigengutachtens durch den*die Antragsteller*in nachzuweisen.[32]

(c) Spiegelbildlich zu dieser antragsgebundenen Ausstattungsverpflichtung hat das Gericht jedoch auch **auf Antrag** auszusprechen, dass die Energiekosten mit Wirksamkeit für die der Entscheidung folgende Abrechnungsperiode zur Gänze nach der **versorgbaren Nutzfläche** aufzuteilen sind, wenn die Erfassung (Messung) des Wärme- oder Kälteverbrauchs nicht wirtschaftlich ist oder aus technischen Gründen, insbesondere infolge der wärmetechnischen Ausgestaltung des Gebäudes oder der Gestaltung der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage und der Heizkörper, nicht möglich ist.[33]

Daraus lassen sich zwei Fälle ableiten, in denen eine Installation von Zählern gemäß den Vorgaben des HeizKG nicht erforderlich ist bzw. in denen das Gericht den Aufteilungsschlüssel gemäß dem HeizKG durch Beschluss mit Wirkung ab der nächstfolgenden Abrechnungsperiode aussetzen kann: **Unwirtschaftlichkeit** und **technische Untauglichkeit** der Messung.

(d) Nach den gesetzlichen Vermutungen[34] des HeizKG liegt **Untauglichkeit** jedenfalls dann vor, wenn der Wärme- oder Kälteverbrauch im Gebäude (wirtschaftliche Einheit) nicht überwiegend von den Abnehmer*innen beeinflusst werden kann.[35] **Unwirtschaftlichkeit** liegt immer dann vor, wenn die Summe der laufenden Kosten für den Betrieb der Vorrichtungen zur Erfassung der Verbrauchanteile und der laufenden Kosten für die Erfassung höher ist als die Energiekosten.[36]

(e) (Technische) **Untauglichkeit** liegt weiters dann vor, wenn die Erfassung (Messung) des Wärme- oder Kälteverbrauchs aus technischen Gründen zur näherungsweisen Ermittlung der Verbrauchsanteile nicht tauglich ist. Nach der gesetzlichen Definition liegt die

---

[32] § 6 Abs. 2 HeizKG.
[33] § 5 Abs. 2 HeizKG.
[34] Die Erläuterungen zur HeizKG-Novelle 2021 (ErläutRV 768 BlgNR 27. GP 3 f) sprechen sogar ausdrücklich von einer **widerleglichen** Vermutung.
[35] § 5 Abs. 3 HeizKG.
[36] § 5 Abs. 4 HeizKG.

technische Untauglichkeit *„jedenfalls“* dann vor, wenn der Wärme- oder Kälteverbrauch im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) **nicht überwiegend** von den Abnehmer*innen beeinflusst werden kann. Das gesetzliche Kriterium des Überwiegens wird in den Erläuterungen[37] und Teilen der Literatur[38] bei einer Beeinflussbarkeit von mehr als 50 % des Energieverbrauchs durch den*die Abnehmer*innen angesetzt. Die ÖNORM M 5930[39] definiert die überwiegende Beeinflussbarkeit des Wärmeverbrauches durch die Abnehmer*innen derart, dass die jährliche Wärmeabgabe über die Heizkörper größer sein muss als jene, die über das Leitungssystem abgegeben wird (verloren geht); dabei ist zur Beurteilung eine durchschnittliche Heizperiode (Heizgradtagzahl) heranzuziehen.

Die überwiegende Beeinflussbarkeit ist in Bezug auf das gesamte Gebäude bzw. die gesamte wirtschaftliche Einheit – und nicht etwa durch Abstellen bloß auf das einzelne Nutzungsobjekt – zu beurteilen. Es ist aber ebenso möglich, dass in einem einzigen Objekt eine so geringe Möglichkeit der Beeinflussung des Energieverbrauchs besteht, dass schon dies zur Untauglichkeit der Ermittlung der Verbrauchsanteile im ganzen Gebäude führt.[40] Von der Rechtsprechung wird dieses Kriterium sehr streng interpretiert. Nach der Judikatur liegt noch keine technische Untauglichkeit vor, wenn die Beheizung einer exponiert liegenden Wohnung aufgrund von Leitungsverlusten und schlechter Isolierung um 40 % mehr Energie benötigt als die Versorgung einer vergleichbaren Wohnung in günstigerer Lage.[41]

Ein weiterer Fall der technischen Untauglichkeit wird vorliegen, wenn vorhandene Verbrauchserfassungsgeräte gänzlich falsch montiert wurden und daher zur Verbrauchsermittlung vollkommen ungeeignet sind.[42]

---

37 ErläutRV 716 BlgNR 18. GP 16.

38 *Würth* in *Rummel*, ABGB^{3}, § 5 HeizKG Rz 2 mwN; aA *Dobler* in GeKo Wohnrecht II^{2}, § 5 HeizKG, Rz 13, der für eine Grenzziehung bei etwa 60 % Beeinflussbarkeit durch den Wärmeabnehmer eintritt.

39 ÖNORM M 5930, Stand 2002, Punkt 3.16.

40 ErläutRV 716 BlgNR 18. GP 16.

41 OGH 8.5.2007, 5 Ob 23/07d.

42 Vgl. *Prader/Dobler*, HeizKG$^{1.02}$, § 5 HeizKG Rz 13 unter Berufung auf die ÖNORM EN 834.

(f) **Unwirtschaftlichkeit** nimmt das HeizKG an anderer Stelle[43] an, wenn (i) die Energieeinsparung voraussichtlich nicht mehr als 10 % betragen wird und (ii) die Investitionskosten für die Errichtung der Messeinrichtungen die erwartete Energieeinsparung innerhalb der gewöhnlichen Nutzungsdauer der Messeinrichtung voraussichtlich übersteigen werden.[44] Ausweislich der Erläuterungen zur HeizKG-Novelle 2021 sollen diese Kriterien sinngemäß auch für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit gem. § 5 HeizKG – also für die Verbrauchserfassung mit bereits bestehenden Messeinrichtungen – maßgeblich sein.[45] Nach der Ansicht von *Prader/Dobler*[46] seien die **initialen Investitionskosten** für die (erstmalige) Ausstattung des Gebäudes mit Verbrauchserfassungseinrichtungen jedoch bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit im Sinne des § 5 HeizKG nicht zu berücksichtigen, da dieses Kriterium ohnehin nur bei **bereits vorhandenen** Verbrauchserfassungsgeräten zur Anwendung komme, sodass die Investitionskosten keine Rolle spielen dürfen. Dieser Auffassung ist uE zu folgen und sie stimmt auch mit dem Wortlaut des § 5 Abs. 4 HeizKG überein.[47] Für die Beurteilung der Unwirtschaftlichkeit der laufenden Verbrauchserfassung durch **bereits bestehende** Messeinrichtungen sind als Bemessungsparameter daher die laufenden Kosten für den Betrieb (Pflege, Wartung, Erhaltung, Kontrolle, Eichung, Austausch) sowie die Kosten für die Erfassung (darunter fallen die Kosten der Dienstleistungen, also Ablesung, Kostenzurechnung, Kostenverrechnung, Datenübertragung sowie die Kosten für die Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen gem. §§ 17 f HeizKG) heranzuziehen.[48]

---

[43] Zum erstmaligen Begehren eines Wärmeabnehmers auf Ausstattung des Gebäudes mit Einrichtungen zur Verbrauchserfassung gem. § 6 HeizKG.

[44] § 6 Abs. 1 Z 1 und 2 HeizKG.

[45] ErläutRV 768 BlgNR 27. GP 3 f.

[46] *Prader/Dobler*, HeizKG[1.02], § 5 HeizKG Rz 17 mwN.

[47] Arg.: *„… 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.“*

[48] ErläutRV 768 BlgNR 27. GP 3 f.

Unwirtschaftlichkeit liegt auch dann vor, wenn anstelle von bloßen Heizkostenverteilern Wärmemengenzähler eingebaut werden sollen. Durch diese Umrüstung ergibt sich nämlich voraussichtlich keine (weitere) potentielle Energieeinsparung, sodass die Kosten der Umrüstung jedenfalls die – nicht vorhandene – Kostenersparnis übersteigen würden. [49]

Diese gesetzliche Aufzählung ist nicht abschließend.[50] In den in der Literatur angeführten Fällen spielen vor allem der Neubau und hierbei besonders energieeffizient ausgeführte Passivhäuser eine bedeutende Rolle, bei denen in der Regel mit relativ hohen Erfassungskosten im Verhältnis zu den noch vorhandenen Einsparpotentialen zu rechnen ist. Für die Untersuchungszwecke dieses Gutachtens, die sich vor allem auf die Dekarbonisierung von Bestandsobjekten beziehen, interessieren diese jedoch nicht näher, sodass von weiterführenden Betrachtungen Abstand genommen wird.

(g) Im Anwendungsbereich des HeizKG kann die individuelle Verbrauchserfassung daher unterbleiben, (i) wenn niemals Verbrauchserfassungsgeräte installiert waren und keiner der Abnehmer*innen einen Antrag auf Installation selbiger im Sinne des § 6 HeizKG stellt oder (ii) wenn die individuelle Verbrauchserfassung entweder technisch nicht möglich ist oder der Investitionsaufwand höher ist als die auf die **gesamte Lebensdauer der Einrichtungen** zur Verbrauchserfassung betrachtet zu erwartenden Einsparungen.

(h) Das **EEffG** weicht von den Vorgaben des HeizKG in drei wesentlichen Punkten ab: **Erstens** existiert eine Rangordnung zwischen den einzelnen Methoden der individuellen Verbrauchserfassung, d.h. es ist primär mittels Wärmemengenzählern zu messen, nur wenn diese Messung technisch nicht machbar oder nicht kosteneffizient durchführbar ist, soll mittels Heizkostenverteilern gemessen werden. **Zweitens** ist für die Frage der Berechnung der Kosteneffizienz nicht – wie im HeizKG – auf die gesamte während der Lebensdauer der Verbrauchserfassungseinrichtung entstehende Ersparnis abzustellen, sondern hat die Beurteilung der Kosteneffizienz innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren

[49] BMK, Umsetzung Art. 9b EED, Kriterien für die nationale Umsetzung des Art. 9b Abs. 1 der EED 2018, S 30 ff.
[50] *Zenz,* immo aktuell 2021, 102 (103); vgl. auch *Prader/Dobler*, HeizKG[1.02], § 5 HeizKG Rz 17 f mwN.

zu erfolgen.[51] Ergibt sich auf diesen Zeithorizont gerechnet eine insgesamte Wirtschaftlichkeit, überwiegen also die Einsparungen innerhalb von fünf Jahren die initialen Investitionskosten, wird die individuelle Verbrauchserfassung für die Zwecke des EEffG als kosteneffizient betrachtet.[52] **Drittens** besteht die Verpflichtung zur Installation von Verbrauchserfassungsgeräten im Anwendungsbereich des HeizKG nur auf Antrag zumindest eines*einer Abnehmer*in, während die Verbrauchserfassung im EEffG *ex lege* verpflichtend vorgeschrieben ist.

1.6 Verhältnis von HeizKG und EEffG

(a) Vor dem Hintergrund der scheinbar unterschiedlichen Ansätze der beiden Rechtsvorschriften im Hinblick auf die Ausstattungsverpflichtung mit Zählern (siehe hierzu soeben) ist die Frage nach dem grundsätzlichen Verhältnis der beiden Rechtsnormen zueinander abzuklären.

Aus den Gesetzesmaterialien zu diesen beiden Normen kann nichts gewonnen werden, zumal diese auch widersprüchlich sind. Sie führen zum EEffG aus, dass in Umsetzung des Art. 9b Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2018/2002/EU mit § 54 EEffG (erstmals) eine **bundesgesetzliche Ausstattungsverpflichtung** eines Gebäudes mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile geschaffen würde. Konkret heißt es dort, dass *„das **HeizKG** selbst […] **keine Verpflichtung** zur Ausstattung des Gebäudes mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile“* enthalten würde.[53] Dies verwundert jedoch vor dem Hintergrund der Ausführung in den Materialien an anderer Stelle, wonach *„die in Umsetzung der Bestimmungen von Art. 9 ff Richtlinie in der Fassung der Richtlinie (EU) 2018/2002 zu normierende Ausstattungsverpflichtung in anderen Bundesgesetzen* […] *insoweit mit dem HeizKG konform* [geht, Anm. d. Verf.]*, als dies bereits **vom historischen Gesetzgeber in § 6 Abs. 1 HeizKG vorweggenommen wurde**.“*[54] Damit lässt sich

[51] § 4 Abs. 2 EEffG-IVEV.
[52] § 5 EEffG-IVEV.
[53] IA 3426/A, 27. GP 50.
[54] IA 3426/A, 27. GP 50 f unter Verweis auf ErläutRV 768 BlgNR 27. GP 3.

zwar nachweisen, dass der historische Gesetzgeber offenbar unsicher war, ob die Bestimmung des § 6 HeizKG nun als „echte“ Ausstattungspflicht zu verstehen ist, die den*die Abgeber*in *ex lege* trifft, oder aber – wie dies nach Ansicht der *Verfasser* zutreffender erscheint – als rein antragsgebundene Ausstattungspflicht zu verstehen ist, deren Nichterfüllung ohne Vorliegen eines entsprechenden Antrages sanktionslos bleibt. Für die Frage nach dem Verhältnis von EEffG zu HeizKG ist aus den Gesetzesmaterialien jedoch nichts zu gewinnen.

(b) Dem Problem könnte man sich weiters über den prinzipiellen Anwendungsvorrang des HeizKG nähern: Es verdrängt in seinem Anwendungsbereich alle anderen bundesgesetzlichen Abrechnungsvorschriften hinsichtlich der Aufteilung und der Abrechnung der Wärme- oder Kältekosten, sofern diese im Widerspruch zum HeizKG stehen.[55] Dieser Anwendungsvorrang des HeizKG[56] gilt dabei nach der Rsp gegenüber jenen Normen, die sonstige Vorschriften über die Verteilung der Kosten des Betriebs gemeinschaftlicher Anlagen enthalten, soweit davon Wärme- oder Kältekosten betroffen sind.[57]

Das EEffG verfolgt hingegen das primäre Ziel, die Energieeffizienz zu verbessern und den Endenergieverbrauch zu senken.[58] Gleichzeitig soll jedoch auch die Energieeffizienz durch eine individuelle und fernablesbare Verbrauchserfassung verbessert werden.[59]

Während daher das HeizKG eher einen „liegenschaftsbasierten“ Ansatz verfolgt, also primär auf die Rechtsverhältnisse zwischen Wärmeabgeber*innen und -abnehmer*innen abstellt, setzt das EEffG eher auf einer generellen Ebene an und formuliert grundsätzlich eine bundesweite Ausstattungspflicht mit Erfassungsgeräten.

Somit bestünde die erste Lösungsmöglichkeit darin, aufgrund des generellen Anwendungsvorrangs des HeizKG vor anderen gesetzlichen Vorschriften im Hinblick auf die Verteilung von Wärme- und Kältekosten, schlichtweg eine Verdrängung der Vorgaben

---

55 § 4 Abs. 1 HeizKG.
56 *Dobler* in GeKo Wohnrecht II², § 4 HeizKG Rz 3.
57 OGH 26.5.2020, 10 Ob 6/20k.
58 § 35 Z 1 EEffG.
59 § 35 Z 9 EEffG.

des EEffG anzunehmen. Dieser Lösungsansatz kann aber schon aus dem Grund nicht als zielführend betrachtet werden, weil damit den Vorgaben des EEffG im Hinblick auf die individuelle Verbrauchserfassung *de facto* jeglicher Anwendungsbereich genommen würde – käme es immer nur auf die Voraussetzungen des HeizKG an, weil diese alle anderen Bundesgesetze verdrängen würden, verbliebe dem EEffG in diesem Punkt kein sinnvoller Anwendungsbereich. Nach gängigen Interpretationsmethoden darf aber der Bundesgesetzgebung nicht unterstellt werden, sinnlose oder nicht vollziehbare Regelungen getroffen zu haben.

(c) Stattdessen ist unseres Erachtens dem in der Literatur von *Prader/Dobler* vertretenen Ansatz zu folgen.[60] Von diesen Autor*innen wird in Anlehnung an den Gesetzeswortlaut (arg.: *„Soweit sonst keine Verpflichtung … besteht*“) und die Gesetzesmaterialien vertreten, dass in Wahrheit § 6 HeizKG als subsidiäre Regelung gegenüber allen sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen zur Ausstattung von Gebäuden mit Vorrichtungen zur Verbrauchserfassung anzusehen ist. Zu diesen sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen, die vor dem § 6 HeizKG Anwendungsvorrang genießen, gehört nach Ansicht dieser Autor*innen unter anderem § 22 EEffG aF. Nachdem diese Bestimmung in den §§ 53 ff EEffG nF aufgegangen ist, muss die bisher angenommene Subsidiarität des § 6 HeizKG auch gegenüber der sinngemäßen Nachfolgebestimmung des § 22 EEffG aF – das sind die neuen §§ 53 ff EEffG – angenommen werden.

Darüber hinaus ist – wie bereits mehrfach ausgeführt – der Ausstattungsanspruch gem. § 6 HeizKG ein antragsgebundener Anspruch des*der Abnehmer*in. Dieser besteht nach richtiger Auffassung in der Literatur *„zusätzlich zu allenfalls bestehenden gesetzlichen oder vertraglichen Ausstattungspflichten“*.[61]

(d) Zusammenfassend lässt sich das Verhältnis zwischen HeizKG und EEffG folgendermaßen beschreiben: Der im HeizKG umfassend postulierte Vorrang vor anderen, bundesgesetz-

[60] *Prader/Dobler*, HeizKG[1.02], § 6 HeizKG Rz 1.
[61] *Prader/Dobler*, HeizKG[1.02], § 6 HeizKG Rz 1.

lichen Regelungen, gilt nicht in dieser Absolutheit. Im Hinblick auf die Ausstattungspflicht mit Geräten zur Verbrauchserfassung wird er geradezu **ins Gegenteil verkehrt**: Der historische Gesetzgeber des EEffG geht davon aus, dass mit den Vorschriften zur Ausstattung des Gebäudes mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile in § 54 EEffG mangels entsprechender Verpflichtung im HeizKG nun (erstmals) eine Ausstattungspflicht eingeführt wird.[62] Da somit nach den ErläutRV keine die Ausstattungspflicht statuierende Norm im HeizKG vorliegt, kann das EEffG dazu auch nicht im Widerspruch stehen. Gegen einen Widerspruch zum HeizKG spricht auch die Ansicht des historischen Gesetzgebers des HeizKG, führt dieser doch aus, dass die Normierung einer Ausstattungsverpflichtung in anderen Bundesgesetzen mit dem HeizKG konform geht.[63]

Im Hinblick auf die Ausstattungspflicht ist daher von einer Subsidiarität des HeizKG gegenüber dem EEffG auszugehen.[64] So stellt § 6 Abs. 1 HeizKG darauf ab, ob nicht bereits sonst eine Verpflichtung zur Ausstattung des Gebäudes mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile besteht. Zieht man in systematischer Betrachtung die Aussage des § 3 Abs. 1 Z 2 HeizKG heran, wonach die Ausstattung mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile auch in anderen Rechtsvorschriften vorgesehen werden kann,[65] so ist schlusszufolgern, dass § 6 HeizKG keinen Vorrang gegenüber den Vorschriften der §§ 53 ff EEffG hat. Sollten also die Voraussetzungen des § 6 HeizKG nicht erfüllt sein, steht dies nicht der Ausstattungspflicht der §§ 53 ff EEffG entgegen. Sollten hingegen die Voraussetzungen der §§ 53 ff EEffG nicht erfüllt sein, statuiert § 6 Abs. 1 HeizKG seinem Wortlaut[66] nach umso mehr ein subjektives Recht eines*einer einzelnen Abnehmer*in auf Durchsetzung der Ausstattung des Gebäudes mit Messvorrichtungen

---

62 IA 3426/A, 27. GP 50 f.

63 ErläutRV 768 BlgNR 27. 3.

64 *Prader/Dobler*, HeizKG[1.02], § 6 HeizKG Rz 1.

65 Darauf hinweisend *Horvath* in GeKo Wohnrecht II[2], § 6 HeizKG Rz 2.

66 Arg: „***Soweit** sonst keine Verpflichtung zur Ausstattung des Gebäudes mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile besteht*“.

und dadurch in weiterer Konsequenz eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Energiekosten unter den gesetzlich angeführten Voraussetzungen.

(e) Im **Ergebnis** gilt daher, dass die Ausstattungspflicht der §§ 53 ff EEffG jener des § 6 HeizKG **vorgeht**. Der formale Vorrang des EEffG hat auch **handfeste Auswirkungen** auf den **Inhalt** der Ausstattungspflicht. Wie gezeigt wurde, verlangt das EEffG die **primäre Verbrauchserfassung** mittels Wärmemengenzählern. Die Installation von Heizkostenverteilern ist nur zulässig, wenn der Einbau von Wärmemengenzählern technisch nicht machbar oder nicht kosteneffizient durchführbar ist. Von der (im Vergleich zu den Wärmemengenzählern subsidiären) Installation von Heizkostenverteilern darf im Anwendungsbereich des EEffG überhaupt nur dann abgesehen werden, wenn diese nicht kosteneffizient durchführbar sein sollte. Die fehlende technische Machbarkeit ist hingegen kein zulässiges Kriterium in diesem Zusammenhang.

Bedeutung hat die Unterscheidung auch für den jeweils im Zusammenhang mit der Beurteilung der Kosteneffizienz anzulegenden Betrachtungszeitraum. Für das – in diesem Fall vorrangige – EEffG beläuft sich der Betrachtungszeitraum auf fünf Jahre. Ergibt sich auf diesen Zeithorizont gerechnet eine insgesamte Wirtschaftlichkeit, überwiegen also die Einsparungen innerhalb von fünf Jahren die initialen Investitionskosten, wird die individuelle Verbrauchserfassung für die Zwecke des EEffG als kosteneffizient betrachtet.

Schließlich hat der Vorrang des EEffG auch maßgebliche Bedeutung für die Durchsetzung der Ausstattungspflicht. Während diese nach dem HeizKG nur antragsgebunden ist und durch den*die Antragsteller*in nur mittels Vorlage eines entsprechenden Gutachtens durchgesetzt werden kann, besteht diese im EEffG *ex lege.* Ihre Einhaltung kann auch von der E-Control bzw. von ihr dazu beliehenen Organen überprüft werden.[67] Bei Nichteinhaltung drohen – im Unterschied zu den Vorgaben des HeizKG – Verwaltungsstrafen.

[67] § 61 EEffG 2023.

1.7 Exkurs: Abrechnung der Trinkwarmwasserbereitstellung

1.7.1 Einleitung und Problemaufriss

(a) Gemäß § 54 Abs. 1 EEffG 2023 sind in bestehenden und neuen Gebäuden mit mehreren Wohnungen oder in Mehrzweckgebäuden, die über eine zentrale Anlage zur Wärme- oder Kälteerzeugung verfügen oder über ein Fernwärme- oder Fernkältesystem versorgt werden, individuelle Verbrauchszähler zu installieren, um den Wärme- und Kälteverbrauch der einzelnen Nutzungsobjekte zu messen, wenn dies unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit gemessen an den potenziellen Energieeinsparungen technisch machbar und kosteneffizient durchführbar ist.

Gemäß § 54 Abs. 2 EEffG 2023 sind in bestehenden Gebäuden mit mehreren Wohnungen oder Mehrzweckgebäuden, die über eine zentrale Anlage zur Wärmeerzeugung für Trinkwarmwasser verfügen oder über Fernwärme versorgt werden, individuelle Verbrauchszähler zu installieren, um den Trinkwarmwasserverbrauch der einzelnen Nutzungsobjekte zu messen, wenn dies unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit gemessen an den potenziellen Energieeinsparungen technisch machbar und kosteneffizient durchführbar ist.

Die Ausstattungspflicht mit Trinkwarmwasserzählern gilt gemäß § 54 Abs. 3 EEffG 2023 für **neue Gebäude** mit mehreren Wohnungen oder Mehrzweckgebäude, die mit einer zentralen Anlage zur Wärmeerzeugung für Trinkwarmwasser ausgestattet sind oder über Fernwärmesysteme versorgt werden, **unabhängig** davon, ob dies unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit gemessen an den potenziellen Energieeinsparungen technisch machbar und kosteneffizient durchführbar ist. Vereinfacht gesagt: In **neuen Gebäuden** mit einer zentralen Anlage zur Wärmeerzeugung für Trinkwarmwasser (oder Trinkwarmwasserbereitstellung über ein Fernwärmesystem) sind daher **jedenfalls Trinkwarmwasserzähler** zu installieren. Das gilt auch in dem Fall, dass die Messung für

die Raumwärme technisch nicht machbar oder nicht kosteneffizient durchführbar ist (etwa, weil die Nutzungsobjekte über eine Bauteilaktivierung erwärmt werden).[68]

(b) Das EEffG verlangt daher mitunter eine Messung des bereitgestellten Trinkwarmwassers auch dann, wenn die Messung der bereitgestellten Raumwärme technisch nicht möglich oder nicht kosteneffizient durchführbar ist. Das könnte nun zum Ergebnis führen, dass dieselbe zentrale Anlage aus Sicht der Raumbeheizung keiner Pflicht zur Installation individueller Verbrauchszähler unterliegt,[69] während für die Trinkwarmwassererzeugung jedoch eine solche Installation erforderlich ist.[70]

(c) In Fällen, in denen aus einer gemeinsamen Versorgungsanlage sowohl Wärme für die Heizung als auch für Warmwasser bereitgestellt wird, verpflichtet das HeizKG den*die Abgeber*in zur getrennten Ausweisung der Versorgungskosten jeweils für Heizung und Warmwasser nach den Ergebnissen der Messung des jeweiligen Wärmeverbrauchs durch dem Stand der Technik entsprechende Vorrichtungen.[71]

(d) Nun stellt sich folgende Frage: Die technische Unmöglichkeit der Verbrauchserfassung für Raumwärme führt dazu, dass die Versorgungskosten für die Raumwärme nicht nach dem HeizKG zu erfassen sind bzw. hinsichtlich dieser Kostenarten der Anwendungsbereich des Gesetzes schlicht nicht eröffnet ist (hierzu ausführlich oben Punkt 1.5). Kann die Messung des Trinkwarmwassers, die vom EEffG ja jedenfalls verpflichtend vorgeschrieben wird, dazu führen, dass über diesen „Umweg“ das HeizKG nun doch wieder zur Anwendung gelangt? Wäre in einem solchen Fall etwa auch eine teilweise Anwendung des HeizKG, nur im Hinblick auf die Trinkwarmwasserkosten, anwendbar?

---

68 Vgl. § 3 Abs. 2 Z 1 EEffG-IVEV.
69 Vgl. Ausnahme nach § 54 Abs. 1 EEffG.
70 Vgl. § 54 Abs. 3 EEffG.
71 § 9 Abs. 1 HeizKG.

1.7.2 Lösungsansatz im HeizKG *de lege lata*?

(a) Einen möglichen Ansatz zur Lösung des vorstehend skizzierten Problems könnte bereits das HeizKG selbst bieten: Dessen § 9 Abs. 1 sieht grundsätzlich vor, dass bei Bereitstellung der Wärme sowohl für Heizung als auch für Warmwasser aus einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage die Versorgungskosten einerseits für Heizung und andererseits für Warmwasser getrennt auszuweisen sind. Die Trennung hat nach den **Ergebnissen der Messung** des jeweiligen Wärmeverbrauchs durch **Vorrichtungen** zu erfolgen, die dem **Stand der Technik** entsprechen.

Eine Verpflichtung zur Messung ordnet das HeizKG dann nicht an, 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.[72] Beachtlich ist die gesetzliche Anordnung, dass eine getrennte Messung für Heizung und Warmwasser nach dem reinen Gesetzeswortlaut nur dann unterbleiben kann, wenn diese **nicht wirtschaftlich** ist. Die **technische Unmöglichkeit** der Verbrauchserfassung stellt keinen Grund für das Unterbleiben der getrennten Verbrauchserfassung dar. In diesem Zusammenhang hat aber der OGH[73] bereits – nach Ansicht der *Autoren* vollkommen richtig – ausgesprochen, dass die rechnerische Trennung der Kosten nach einem Verfahren gemäß dem Stand der Technik auch dann angewendet werden soll, wenn die getrennte Erfassung der Verbrauchsanteile **technisch** nicht möglich ist.

Erst für den Fall, dass der Stand der Technik kein rechnerisches Verfahren zur Ermittlung der Verbrauchsanteile kennt oder ein solches nicht existiert (hier spricht das Gesetz nur davon, dass weder die „Messung“ nach Abs. 1, noch die „Ermittlung“ nach Abs. 2 „möglich“ sei) kommt es zur Anwendung eines (rein fiktiven und nicht faktenbasierten) Aufteilungsschlüssels. Demnach steht es den Parteien zunächst frei, den Aufteilungsschlüs-

[72] § 9 Abs. 2 HeizKG.
[73] OGH 16.2.2023, 5 Ob 203/22x.

sel zu vereinbaren, wobei das HeizKG eine „Spannweite“ von mindestens 50 % und maximal 70 % der gesamten Versorgungskosten für die Heizung und den jeweils verbleibenden Rest für die Warmwasserbereitstellung vorgibt. Eine etwaige Einigung ist einstimmig zwischen dem*der Abgeber*in und allen Abnehmer*innen zu treffen. Kommt eine Einigung nicht zustande, werden die Kosten im Verhältnis 60 % für Heizung und 40 % für Warmwasser aufgeteilt.[74]

Für die Trennung der Kosten für Heizung und Warmwasser ordnet das Gesetz die nachstehende Rangordnung der Erfassungsmethoden an:

1. **getrennte Messung** für Heizung und Warmwasser nach dem Stand der Technik
ist die getrennte Messung **nicht wirtschaftlich** oder **technisch nicht möglich**:
2. (**rechnerische**) Trennung der Kosten nach dem **Stand der Technik**
ist auch eine solche **nicht möglich**:
3. Anwendung des **gesetzlichen Aufteilungsschlüssels**

(b) Im Ausgangssachverhalt ist die getrennte Messung von Heizung und Warmwasser deshalb technisch nicht möglich, weil die Erfassung des Energiebedarfs für die Heizung nicht umsetzbar ist (z.B. Beheizung über Bauteilaktivierung). Es ist daher zu fragen, ob ein rechnerisches Verfahren zur Kostenermittlung nach dem Stand der Technik existiert:

(c) Betreffend die getrennte **Ermittlung** der Heiz- und Warmwasserkosten „nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren“ hat sich die Gesetzgebung – ausweislich der Erläuterungen – an die damals im Entwurfsstadium gewesene ÖNORM M 5930 angelehnt.

[74] § 13 Abs. 3 Z 1 HeizKG.

Die **ÖNORM M 5930** legt den Ablauf der **rechnerischen Ermittlung** des Verbrauchs fest: Dazu ist mit Hilfe eines im Boilerzulauf einzubauenden Kaltwasserzählers die eingesetzte Wassermenge zu ermitteln. Es kann aber auch die Summe aller in den Nutzungsobjekten mittels Warmwasserzählern registrierten Wassermengen herangezogen werden. Sodann ist auf Basis einer bestimmten Kaltwassertemperatur, einer bestimmten Warmwassertemperatur sowie des Anlagenwirkungsgrades der Warmwasseraufbereitung der Wärmeverbrauch zu errechnen, wobei die ÖNORM keine Auskunft darüber gibt, von welchen Ausgangstemperaturen auszugehen ist.[75]

(d) Wendet man dieses rechnerische Verfahren auf die Ausgangskonstellation (Vorhandensein von Warmwasserzählern im gesamten Gebäude; Raumbeheizung über Bauteilaktivierung, d.h. vollständiges Fehlen von Wärmezählern für die Heizung im gesamten Gebäude) an, gibt es zwei bekannte Faktoren: Aufgrund einer Messung bei der gemeinsamen Versorgungsanlage lässt sich der gesamte Energieeinsatz ermitteln, der zur Herstellung sowohl von Warmwasser als auch Raumwärme insgesamt erforderlich ist. Über die vorhandenen Trinkwarmwasserzähler ist auch bekannt, wie viel der insgesamt aufgewendeten Energie insgesamt zur Erzeugung von Trinkwarmwasser verwendet wird (durch Addition der singulären Messergebnisse aller Trinkwarmwasserzähler) und welches Nutzungsobjekt wie viel Trinkwarmwasser bezogen hat. Daraus lässt sich rechnerisch auf den gesamten zur Raumwärmebereitstellung notwendigen Energieaufwand schließen (durch Subtraktion des Energiebedarfs für die gesamte Trinkwarmwasserbereitung vom gesamten Energiebedarf der gemeinsamen Versorgungsanlage). Unbekannt bleibt daher, wie viel von der insgesamt aufgewendeten Energie für die Raumbeheizung auf die einzelnen Nutzungsobjekte entfällt. Genau dieser fehlende Wert kann jedoch aufgrund der Unwirtschaftlichkeit bzw. der technischen Unmöglichkeit der Verbrauchserfassung nicht ermittelt werden.

[75] *Horvath* in GeKo Wohnrecht II[2], § 9 HeizKG Rz 1 f mwN.

In schematischer Anwendung der Grundsätze des HeizKG käme man zum Ergebnis, dass eine Messung technisch nicht möglich ist und auch die rechnerische Ermittlung der Aufteilung nicht gelingen kann, weil die Verbrauchsdaten über die Heizung in den einzelnen Nutzungsobjekten nicht bekannt sind und nicht errechnet werden können. Es müsste daher im Ausgangssachverhalt eine einstimmige Vereinbarung zwischen Abgeber*in und Abnehmer*in über die Aufteilung der Kosten im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Spannweite getroffen werden, widrigenfalls die Kosten im Verhältnis 60 % für Heizung und 40 % für Warmwasser aufgeteilt würden.

1.7.3 Weiterführender Lösungsansatz?

(a) Die Anwendung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels gem. § 9 HeizKG erscheint nicht sachgerecht: Schließlich ist ja eine der beiden zu verteilenden Größen (Trinkwarmwasserverbrauch) zuverlässig gemessen und bekannt, sodass die Anwendung des gesetzlichen Aufteilungsschlüssels für die Erreichung der Ziele des HeizKG im Grunde genommen abträglich wäre. Mehr noch: Der **Gesamtenergieverbrauch** der jeweils auf Heizung und Warmwasser entfällt, ist ja bekannt und kann auch tatsächlich ausgewiesen werden. Lediglich der individuelle Verbrauch eines einzelnen Nutzungsobjekts im Bereich Heizung kann nicht festgestellt werden.

(b) Zum Umgang mit dieser Konstellation wurde im Schrifttum[76] bereits ein Vorschlag geäußert, dem unseres Erachtens viel abzugewinnen ist: Es sei **praxisgerecht, vom erfassten Gesamtverbrauch** für Wärme und Warmwasser die **gemessenen Anteile für das Warmwasser abzuziehen** und den so **verbliebenen Restverbrauch**, der logischerweise auf die **Raumwärme** entfallen muss, auf die **versorgbare Nutzfläche jener Objekte** aufzuteilen, die über keine Erfassungsgeräte verfügen. Eine entsprechende gesetzliche Regelung fehlt jedoch. Dementsprechend muss in diesem Zusammenhang auch von einem weiterführenden (weil über den Wortlaut des HeizKG hinausgehenden) Lösungsansatz gesprochen werden.

[76] *Horvath* in GeKo Wohnrecht II², § 9 HeizKG Rz 3 mwN.

(c) Dieser weiterführende Lösungsansatz steht im Einklang mit den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen: Das HeizKG ist nur anzuwenden, wenn Einrichtungen zur Erfassung der Verbrauchsanteile vorhanden sind oder diese nach dem HeizKG, nach anderen Bundesgesetzen oder nach vertraglichen Vereinbarungen einzubauen wären.[77] Ist jedoch die individuelle Verbrauchserfassung nach § 5 HeizKG nach dem Stand der Technik nicht möglich, besteht auch keine Verpflichtung zur individuellen Verbrauchserfassung (siehe hierzu bereits oben Punkt 1.5). Genau gleich verhält es sich auch mit der Rechtslage nach dem EEffG 2023 (siehe ebenfalls bereits oben Punkt 1.5). Daraus ergibt sich – vorausgesetzt, dass keine vertragliche Verpflichtung zur individuellen Verbrauchserfassung besteht – dass jedenfalls jene Verbrauchskosten, deren Erfassung technisch nicht möglich ist, auch nicht nach den Grundsätzen des HeizKG zu verteilen sind. Ob dadurch aber die Anwendbarkeit des HeizKG gänzlich ausgeschlossen wird, kann hinterfragt werden. Immerhin existiert in der Konstellation eine Messgröße (Warmwasserverbrauch), die zuverlässig gemessen und entsprechend der Grundsätze des HeizKG verteilt werden kann. Für die zwar insgesamt bekannte, aber nicht auf die einzelnen Nutzungsobjekte nach Verbrauchsanteilen verteilbaren Heizkosten erscheint unseres Erachtens eine Abrechnung über die beheizbare Nutzfläche sachgerecht.

1.7.4 Ergebnis

Im **Ergebnis** zeigt sich folgende Rechtslage, wobei angesichts der fehlenden höchstgerichtlichen Judikatur jedenfalls von einem **ungesicherten Rechtsrahmen** auszugehen ist:

Das **EEffG** schreibt die Installation von Trinkwarmwasserzählern in **neuen Gebäuden** jedenfalls verpflichtend vor. Ausnahmen für die fehlende technische Machbarkeit oder fehlende Kosteneffizienz sind nicht vorgesehen. In **bestehenden Gebäuden** wird die Verpflichtung zur Installation von Trinkwarmwasserzählern hingegen nur unter der Voraussetzung angeordnet, dass dies technisch machbar und kosteneffizient durchführbar ist.

[77] § 3 Abs. 1 Z 2 HeizKG.

Wird nun etwa Trinkwarmwasser gezählt, die Raumwärme aber – etwa aufgrund fehlender technischer Machbarkeit, z.B. bei Beheizung über Bauteilaktivierung – nicht, sieht das HeizKG (und damit insofern korrespondierend auch das EEffG) keine Ausstattungspflicht mit Zählern vor. Damit erübrigt sich aber – auch wenn das Trinkwarmwasser gezählt wird – die Aufteilung jener Kosten nach den Grundsätzen des HeizKG, deren individueller Verbrauch nicht sinnvoll erfasst werden kann (Kosten für Raumheizung). Hinsichtlich der Kosten für Trinkwarmwasser sind jedoch Verbrauchsanteile bekannt und messbar, sodass diese unseres Erachtens im Einklang mit den Grundsätzen des HeizKG abzurechnen und aufzuteilen wären.

1.8 Zusammenfassung

- Grundsätzlich ist die Anwendbarkeit des HeizKG und des EEffG **zwingend**.
- Für die Frage der **Ausstattungspflicht** von Objekten mit Geräten zur Verbrauchserfassung genießt das EEffG vor dem HeizKG **Vorrang**.
- Grundsätzlich ist mit **Wärmemengenzählern** zu messen.
- Können diese nicht kosteneffizient installiert werden oder ist deren Installation technisch nicht machbar, ist subsidiär auch die Installation von **Heizkostenverteilern** zulässig.
- Abgesehen von der Frage der Ausstattungspflicht genießt das HeizKG vor allen bundesgesetzlichen Vorschriften und vertraglichen Vereinbarungen **zwingend Vorrang**, soweit es um die Verteilung von Wärme- und Kältekosten geht.
- Durch den Abschluss **echter Wärmelieferverträge**, in welchen der Verbrauch jedes Nutzungsobjekts individuell und unabhängig von den übrigen Objekten erfasst und abgerechnet wird, **erübrigt** sich jedoch eine Aufteilung der Kosten nach dem HeizKG.
- Nach Judikatur und Literatur ist in diesen Fällen das HeizKG nicht anwendbar – was an der grundsätzlichen Gültigkeit wohnrechtlicher Bestimmungen zur Kostentragung natürlich nichts ändert.

- Ist die Messung der Raumwärme technisch nicht machbar, jene des Trinkwarmwassers aber schon, ändert dies nichts daran, dass das HeizKG auf derartige Konstellationen nur insofern anwendbar sein dürfte, als es um die konkrete Verbrauchserfassung und Verteilung jener Kosten geht, deren individueller Verbrauch tatsächlich erfasst werden kann (das sind in der beschriebenen Konstellation die Kosten für Trinkwarmwasser). Andere Abrechnungspositionen wären in diesem Fall unseres Erachtens nach beheizbarer Nutzfläche zu verteilen.

2. Anforderungen an die Messung und Pauschalierungsmöglichkeiten

Nachdem dargestellt wurde, auf welche Sachverhalte das HeizKG und das EEffG anwendbar sind, unter welchen Voraussetzungen Messgeräte installiert werden müssen und unter welchen davon abgesehen werden kann, soll nachfolgend dargestellt werden, welche rechtlichen Anforderungen an das jeweilige Messverfahren gestellt werden und ob bzw. inwieweit es zugelassen wird, Anteile zu pauschalieren.

2.1 Unterschiedliche technische Möglichkeiten der Verbrauchserfassung

(a) Man unterscheidet zwei technisch mögliche Messvarianten, die zumindest für die Zwecke des HeizKG dem „Stand der Technik“ entsprechen und daher jeweils eine taugliche Datengrundlage für die Durchführung einer gesetzmäßigen Abrechnung darstellen:

- Direkte **Messung der physikalischen Größen** mittels **Wärme- bzw. Kältemengenzähler** (bei Heizung bzw. Kälte) oder **Volumenzähler** (bei Warmwasser);
- Ermittlung **relativer Werte** bezogen auf den gesamten Wärmeverbrauch mit Hilfe von **Heizkostenverteilern**.

(b) Die sich jeweils im Einsatz befindenden Zähler müssen gewährleisten, dass sie die Menge an Heiz- und Warmwasser genau erfassen können.[78] Sowohl die Heizkostenverteiler, Wärme- bzw. Kältemengenzähler, als auch Warmwasserzähler weisen Unter-

[78] Vgl. *Horvath,* Heizkostenabrechnung (2003) Rz 572.

schiede hinsichtlich ihrer **Situierung** und **Anwendung** auf, die sich primär aus den technischen Eigenheiten der jeweiligen Messverfahren und weniger aus rechtlichen Vorgaben ableiten. In der Folge werden daher zunächst die jeweiligen Messverfahren dargestellt, bevor der Rechtsrahmen darauf hin analysiert wird, ob die genannten Verfahren den jeweiligen rechtlichen Vorgaben entsprechen.

(c) **Heizkostenverteiler** dienen dazu, den Wärmeverbrauch jeder Wohneinheit zu erfassen, indem sie keine physikalischen Größen messen, sondern relative Werte ermitteln. Der gesamte Wärmeverbrauch wird zentral (z.B. durch einen Wärmemengenzähler in der Heizzentrale) gemessen, während die Heizkostenverteiler die Wärmeabgabe einzelner Heizkörper erfassen. Sie werden **direkt an den Heizkörpern montiert**. Die Heizkostenverteilung in einem Gebäude erfolgt durch den Vergleich aller relativen Werte miteinander, die von den jeweiligen Heizkostenverteilern in den verschiedenen Wohnungen bereitgestellt wurden. Es dürfen nur Geräte desselben Typs und Fabrikats mit einheitlichem Bewertungssystem verwendet werden.[79] Unterschieden wird bei den **Heizkostenverteilern** zwischen jenen nach dem **Verdunstungsprinzip** und den **elektronischen Verteilern**. Erstere stehen im **direkten Kontakt mit der Oberfläche des Heizkörpers** und arbeiten mit einer Ampulle, die Messflüssigkeit enthält. Diese verdunstet in Abhängigkeit von der Temperatur und der Dauer der Wärmeeinwirkung. Eine Skala auf dem Gerät zeigt den Verbrauch an, der durch Lichtleitertechnik abgelesen werden kann. **Elektronische Heizkostenverteiler** werden ebenfalls **an den Heizkörpern montiert**, verfügen über Sensoren, ein programmierbares Rechenwerk und eine Anzeige, auf der der exakte Verbrauch abgelesen werden kann.[80] Ein brauchbares Messergebnis liefern Heizkostenverteiler erst dann, wenn die von jedem einzelnen Erfassungsgerät gelieferten – jeweils unspezifischen – Messwerte zueinander in Beziehung gesetzt werden, sodass die Relation der Messwerte ermittelt werden kann.

[79] Die Anwendung der Heizkostenverteiler findet sich genauer in der Norm ÖNORM EN 834:2015 geregelt.
[80] Vgl. BMK. Umsetzung Art. 9b EED Endbericht, S 15 ff.

(d) **Wärme- (bzw. Kälte-)Mengenzähler** hingegen messen den Energieverbrauch direkt in physikalischen Einheiten (kWh) und unterliegen der Eichpflicht (hierzu genauer unten Punkt 2.3), was bedeutet, dass ihre Genauigkeit regelmäßig überprüft werden muss.[81] Die Zähler bestehen hierbei aus mehreren Komponenten:

- **Durchflusssensor**, der die Menge des durchfließenden Mediums (Wasser) misst.
- **Temperaturfühlerpaar**, welches die Vor- und Rücklauftemperatur des Mediums erfasst.
- **Rechenwerk mit Anzeige**, welches die gemessenen Werte verarbeitet und den Energieverbrauch anzeigt.

Der Einbau der Zähler erfolgt **direkt im hydraulischen Versorgungskreislauf am Absperrventil**, sodass der tatsächliche Energieverbrauch präzise erfasst wird.

(e) **Warmwasserzähler** messen das verbrauchte Volumen von Warmwasser in Kubikmetern (m^3) und werden **direkt in die Stichleitung jeder Wohnung eingebaut**. Die Verbrauchsanzeige befindet sich auf dem Gerät, und die Zähler unterliegen der Eichpflicht, sodass ihre Genauigkeit regelmäßig überprüft werden muss. Es gibt verschiedene Montagearten für Warmwasserzähler in Wohnungen, und sie können auch nachträglich eingebaut werden. Die gängigsten Optionen sind:

- **Zentrale Erfassung je Wohnung**: Ein Ventilwasserzähler wird auf einem vorhandenen Absperrventil montiert.
- **Dezentrale Erfassung je Wohnung**: Die Zähler werden auf Mischbatterien, Eckventilen oder Auslaufventilen installiert.

[81] Die Norm ÖNORM EN 1434:2019 legt die Anforderungen an diese Zähler sowie Vorschriften für den Einbau, die Inbetriebnahme und die Wartung fest.

2.2 Rechtliche Vorgaben an das Messverfahren?

(a) Die rechtlichen Vorgaben an das jeweils zu wählende Messverfahren (Heizkostenverteiler oder Wärmemengenzähler) ergeben sich einerseits aus dem **HeizKG** und andererseits aus dem **EEffG**.

(b) Im **Anwendungsbereich des HeizKG** wird lediglich die Wahl eines Verbrauchsermittlungsverfahrens verlangt, das dem **Stand der Technik** entspricht. Als Stand der Technik im HeizKG gilt jener auf den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen beruhende Entwicklungsstand fortschrittlicher technologischer Verfahren, Einrichtungen und Betriebsweisen, dessen Funktionstüchtigkeit erprobt und erwiesen ist. Bei der Bestimmung des Standes der Technik sind insbesondere vergleichbare Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen heranzuziehen.[82] Der aktuelle Stand der Technik kann auch unter Zuhilfenahme von ÖNORMEN ermittelt werden. Bei diesen Normen handelt es sich um eine Zusammenfassung der üblichen Sorgfaltsanforderungen,[83] wenngleich ihnen nur dann normative Verbindlichkeit zukommt, wenn sie entweder durch Gesetz oder Verordnung für verbindlich erklärt werden oder zwischen den Parteien durch Einbeziehung in ihr Vertragsverhältnis die Maßgeblichkeit bestimmter Normen festgelegt wird. Im Bereich der Heizkostenabrechnung stellt beispielsweise die ÖNORM M 5930 den aktuellen Stand der Technik dar.[84] Für die Zwecke der Verbrauchserfassung nach dem Stand der Technik sind etwa die ÖNORM EN 834 (Heizkostenverteiler für die Verbrauchswerterfassung von Raumheizflächen – Geräte mit elektrischer Energieversorgung), ÖNORM EN 835 (Heizkostenverteiler für die Verbrauchswerterfassung von Raumheizflächen – Geräte ohne elektrische Energieversorgung nach dem Verdunstungsprinzip) und die ÖNORM EN 1434 Teil 1–6 (Thermische Energiemessgeräte) einschlägig.[85] Aus den unterschiedlichen ÖNORMEN leitet sich jeweils keine Rangfolge der darin geregelten Verfahren zur Verbrauchsermittlung ab. Dem **Stand der Technik entspricht daher**

---

[82] § 2 Z 12 HeizKG.
[83] RIS-Justiz RS0022153.
[84] OGH 26.6.2001, 5 Ob 70/01g; OGH 20.11.2017, 5 Ob 13/17y.
[85] *Prader/Dobler*, HeizKG[1.02], § 5 HeizKG Rz 49 mwN.

sowohl die Verbrauchsermittlung mittels Heizkostenverteilern als auch mittels Wärmemengenzähler. Für die Zwecke des HeizKG genügt es daher zur rechtssicheren Abrechnung, wenn nur relative Verbrauchswerte mittels Heizkostenverteilern ermittelt werden. Eine Verbrauchsermittlung mittels Wärmemengenzähler ist selbstverständlich zulässig, aber nicht grundsätzlich erforderlich.

(c) Im Unterschied zu den Vorgaben des HeizKG gilt im **Anwendungsbereich des EEffG** der **Vorrang individueller Verbrauchszähler**. Die Anbringung von Heizkostenverteilern ist lediglich dann vorgesehen, wenn die Installation von Wärmemengenzählern unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit technisch nicht machbar oder nicht kosteneffizient durchführbar ist. Auch die Installation der Heizkostenverteiler darf dann unterbleiben, wenn diese nicht kosteneffizient durchführbar ist. Daraus ergibt sich die folgende, vom EEffG aufgestellte Rangfolge der anzuwendenden Erfassungsmethoden:

1. Verbrauchserfassung mittels **Wärmemengenzähler**
ist diese **technisch nicht machbar** oder **nicht kosteneffizient durchführbar**
2. Verbrauchserfassung mittels **Heizkostenverteiler**
ist diese **nicht kosteneffizient durchführbar**
3. **keine individuelle Verbrauchserfassung** (weder mittels Wärmemengenzähler, noch mittels Heizkostenverteiler) verpflichtend

Die Erläuterungen zum EEffG schweigen sich über den Grund der Vorrangeinräumung zugunsten der Wärmemengenzähler aus bzw. beschränken sich diesbezüglich auf den Verweis der Umsetzung von Unionsrecht in Gestalt des Art. 9b Abs. 1 und 2 der Richtlinie

2018/2002/EU. Dies verwundert umso mehr, als nach der EEffG-IVEV[86] für Wärmezähler, Kältezähler und Heizkostenverteiler die gleichen Prozentsätze der bei Installation derartiger Erfassungsgeräte potentiell möglichen Energieeinsparung festgelegt werden und damit der Verordnungsgeber grundsätzlich von der technischen Gleichwertigkeit der Verbrauchserfassungsmethoden auszugehen scheint. Die genannten Prozentsätze wiederum wurden ausweislich der Erläuterungen zur EEffG-IVEV[87] dem Endbericht[88] zur Umsetzung des Art. 9b der Richtlinie 2018/2002/EU entnommen.

(d) Zu den rechtlichen Vorgaben, wann die individuelle Verbrauchserfassung technisch nicht möglich oder nicht kosteneffizient durchführbar ist, siehe bereits ausführlich oben Punkt 1.5.

(e) Im **Ergebnis** gilt daher der folgende, **gesicherte Rechtsrahmen**:

- Es sind **physikalische Messgrößen** durch den **Einbau von Wärmemengenzählern** zu erheben.
- Nur wenn dies **technisch nicht realisierbar** ist **oder** der Einbau solcher Zähler **unwirtschaftlich** wäre, ist es **zulässig**, **relative Bezugsgrößen** durch die Verwendung von **Heizkostenverteilern** zu ermitteln.
- Ist auch die Installation von **Heizkostenverteilern** nicht kosteneffizient durchführbar, darf die individuelle Verbrauchserfassung unterbleiben.

2.3 Exkurs: Eichpflicht von Verbrauchserfassungsgeräten

(a) Die Verpflichtung zur Eichung von Messgeräten, deren Richtigkeit durch ein rechtlich geschütztes Interesse gefordert wird, ist im Maß- und Eichgesetz[89] bundesgesetzlich ge-

---

86 § 5 Abs. 2 und 3 EEffG-IVEV.

87 Erläuterungen zur EEffG-IVEV, abrufbar unter folgendem Link (zuletzt abgerufen am 26.11.2024).

88 Endbericht „Kriterien für die nationale Umsetzung des Art. 9b Abs. 1 der EED 2018“ der e7 energy innovation & engineering im Auftrag des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie aus dem Jahr 2020.

89 Maß- und Eichgesetz – MEG, BGBl I Nr. 152/1950 idgF.

regelt. Demnach ist derjenige*diejenige, der*die ein eichpflichtiges Messgerät verwendet oder bereithält dafür verantwortlich, dass dieses Messgerät geeicht ist und in den gesetzlich geforderten Intervallen nachgeeicht wird.[90]

Ausweislich der expliziten gesetzlichen Anordnung in § 8 Abs. 1 Z 3 MEG sind **Mengenmessgeräte für Gas** (ohne und mit abrechnungsrelevanten Zusatzeinrichtungen), **sauberes Wasser** (Trinkwasser; erfasst sind sowohl Geräte ohne als auch mit abrechnungsrelevanten Zusatzeinrichtungen), und **thermische Energie** (Wärmezähler, Kältezähler) für flüssige Wärmeträger ohne und mit abrechnungsrelevanten Zusatzeinrichtungen, **eichpflichtig**. Z 9 *leg cit* ordnet auch eine Eichpflicht für **Messgeräte zur Bestimmung der Temperatur** an.

(b) Eichpflichtige Messgeräte sind außerdem nach Ablauf einer bestimmten Frist einer Nacheichung zu unterziehen.[91] Für **Mengenmessgeräte für thermische Energie** (Wärmezähler, Kältezähler) beträgt diese Nacheichfrist **fünf Jahre**.[92] Sie beginnt mit dem der letzten Eichung folgenden Kalenderjahr.[93]

In der Praxis erfolgt die Eichung von Wärme- und Kältemengenzählern durch deren Austausch.[94] Dadurch entstehen in all jenen Jahren, in denen eine Nacheichfrist abläuft (d.h. in periodischen Abständen alle fünf Jahre) höhere laufende sonstige Kosten des Betriebes, die auf die Abnehmer*innen verteilt werden, die im Zeitpunkt des Anfalls dieser Kosten als Abnehmer*innen anzusehen sind. Ehemalige Abnehmer*innen der letzten vier Jahre, in denen keine Nacheichung stattgefunden hat, nehmen hingegen an diesen einmaligen Eichkosten gar nicht teil. Um diese ungerechten Ergebnisse zu vermeiden, hat die Praxis das Instrument der Zählermiete entwickelt. Abnehmer*innen entrichten damit laufend einen Betrag zur Abdeckung der Erhaltung und Wartung der Messeinrichtungen, wobei dieser Betrag auch einen Anteil an den auf fünf Jahre verteilten Kosten

---

90 § 7 Abs. 2 MEG.
91 § 14 MEG.
92 § 15 Z 5 lit f MEG.
93 § 16 MEG.
94 *Horvath* in GeKo Wohnrecht II^2, § 2 HeizKG Rz 59.

der Nacheichung enthält. Wie bereits dargestellt (siehe Punkt 3.4(d)) sind derartige „Zählermieten“ solange zulässig, als sie nur eine pauschale Verrechnung laufender Kosten darstellen und Refinanzierungsfunktion aufweisen.

(c) Im **Ergebnis** besteht daher zweifellos eine bundesgesetzlich angeordnete Eichpflicht der Erfassungsgeräte, in der Praxis wird diese durch einen Zählertausch erfüllt, der spätestens alle fünf Jahre zu erfolgen hat.

2.4 Möglichkeit der Pauschalierung von Anteilen und zulässige Vereinbarungen

(a) Das Wesen des HeizKG ist eine auf den individuellen Verbrauch abstellende Abrechnung, um auf diese Weise steuernd auf den Energieverbrauch der einzelnen Nutzungsberechtigten einer Liegenschaft einzuwirken. Das Gesetz will einen Anreiz zum möglichst sparsamen Einsatz von Energie schaffen. Vor diesem Hintergrund sind die **Möglichkeiten zur Pauschalierung** von Anteilen daher weitestgehend **zurückgedrängt**.

Grundsätzlich gilt auch, dass es im Anwendungsbereich des HeizKG keiner Vereinbarungen zur Aufteilung der Versorgungskosten bedarf. Wird keine Vereinbarung getroffen, sieht bereits das Gesetz einen (der eingeschränkten Parteiendisposition unterliegenden) Aufteilungsschlüssel vor. Demnach sind **die Energiekosten für Heizung und Warmwasser** zu **70 % nach Verbrauchsanteilen** und zu **30 % nach versorgbarer Nutzfläche** abzurechnen. Die **Energiekosten für Kälte** sind zu **90 % nach Verbrauchsanteilen** und zu **10 % nach versorgbarer Nutzfläche** abzurechnen.[95]

(b) Von diesem Aufteilungsschlüssel abweichende Vereinbarungen sind nur **einstimmig** zulässig, sie bedürfen zwingend der **Schriftform** und können immer frühestens für die nächstfolgende Abrechnungsperiode getroffen werden.

Hintergrund der bestehenden Dispositionsmöglichkeit ist, dass es bei einer rein schematischen Anwendung der gesetzlichen Verteilungsregeln zur Benachteiligung von heiztechnisch ungünstig liegenden Nutzungsobjekten (z.B. Dachgeschoß, außenliegende

[95] § 13 Abs. 3 HeizKG.

Wohnung) kommen könnte. Somit wäre es unbillig, eine Aufteilung der Kosten lediglich nach dem Verbrauch vorzunehmen.[96] Damit ermöglicht es das Gesetz, auf **individuelle Bedürfnisse** einzugehen.

Hinsichtlich dieser Dispositionsmöglichkeiten der Parteien werden vom Gesetz jedoch konkrete Spannweiten vorgegeben, d.h. Mindest- bzw. Maximalprozentsätze für den verbrauchs- bzw. nutzflächenabhängigen Abrechnungsteil, die nicht unter- bzw. überschritten werden dürfen.

(c) Demgemäß sieht § 10 HeizKG für (zulässige, pauschale) Vereinbarungen nach § 13 HeizKG vor, dass für die Kostenpositionen Trinkwarmwasser und Heizung ein Anteil von **mindestens 55 % und höchstens 85 % der Energiekosten**[97] nach dem tatsächlichen Verbrauch aufzuteilen ist. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass ein **Prozentsatz von 15-45 % der Energiekosten pauschal nach beheizbarer Nutzfläche** verrechnet werden darf. Vereinbarungen außerhalb dieser Spannweite sind unzulässig.

Im Fall einer **Wärmelieferung nach § 3 Abs. 2 iVm § 4 Abs. 2 HeizKG**[98] müssen mindestens **55 % der verbrauchsabhängigen Kosten nach dem Verbrauchsverhalten** aufgeteilt werden, hier können sogar sämtliche verbrauchsabhängigen Kosten (bis zu 100 %) verbrauchsabhängig verteilt werden. Verbrauchsunabhängige Kosten (Grundpreis, Messpreis) sind in diesem Fall allerdings zwingend und ausschließlich nach versorgbarer Nutzfläche aufzuteilen.

Zuletzt kann auch der **verbrauchsunabhängige Anteil der Versorgungskosten** (das sind die sonstigen Kosten der Versorgung) einer von § 12 HeizKG (Aufteilung im Verhältnis

---

96 *Knizacek*, Das Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) im Spannungsfeld von MieterInnen und VermieterInnen, S 21; siehe auch *Horvath* in *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht[4] (2022) § 13 HeizKG.

97 Damit sind, im Gegensatz zu den sonstigen Kosten des Betriebes gem. § 2 Z 10 HeizKG, nur die von § 2 Z 9 HeizKG angesprochenen Kostenarten gemeint. Für Betriebskosten gem. § 2 Z 10 HeizKG gilt hingegen der Grundsatz, dass diese abhängig von der beheizbaren Nutzfläche zu verteilen sind (vgl. auch § 12 HeizKG).

98 Das sind iW fernwärmeähnliche Lieferungen, bei denen ein gewerblicher Wärmeerzeuger auf der Liegenschaft mit Zustimmung der Abnehmer Wärme direkt auf der Liegenschaft erzeugt und der Bezug von Fernwärme; siehe hierzu ausführlich unten Punkt III.3.5.

der versorgbaren Nutzfläche) abweichenden Regelung unterliegen.[99] Hier schreibt das HeizKG keine Mindest- oder Maximalgrenzen vor, die weiterhin nach dem Verbrauchsverhalten aufgeteilt werden müssen.[100]

(d) **Zusammengefasst** sind daher folgende vertragliche Vereinbarungen im Anwendungsbereich des HeizKG möglich:

- **Energiekosten für Heizung und Warmwasser** müssen zu **mindestens 55 %** und maximal **85 %** nach dem **tatsächlichen Verbrauch** verrechnet werden. Wird keine Vereinbarung getroffen, sind 70 % der Energiekosten für Heizung und Warmwasser verbrauchsabhängig abzurechnen.
- **Energiekosten für Kälte** müssen zu **mindestens 80 %** nach dem **tatsächlichen Verbrauch** verrechnet werden. Wird keine Vereinbarung getroffen, sind 90 % der Energiekosten für Kälte verbrauchsabhängig abzurechnen.
- **Sonstige Kosten des Betriebes** können in einem von den Parteien frei festgelegten Prozentsatz verbrauchsabhängig verrechnen werden. Wird keine Vereinbarung getroffen, werden sonstige Kosten des Betriebes zur Gänze nach beheizbarer Nutzfläche abgerechnet.
- Bei **Wärmelieferungen** nach § 3 Abs. 2 iVm § 4 Abs. 2 HeizKG sind mindestens **55 %** der verbrauchsabhängigen Kosten nach dem **tatsächlichen Verbrauch** zu verrechnen.

[99] Ob damit gemeint ist, dass sowohl die nicht nach Verbrauch aufzuteilenden Energiekosten abweichend verteilt werden dürfen oder die sonstigen Kosten, bleibt unklar. Der Halbsatz *„besonders zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten“* spricht wohl dafür, dass die Energiekosten gemeint sein müssten. Nach dem reinen Wortlaut jedoch wären alle unter § 12 HeizKG fallenden Kosten abweichend von der versorgbaren Nutzfläche verteilbar; vgl. *Horvath* in *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht[4] (2022) § 12 HeizKG.

[100] Vgl. *Horvath* in *Illedits* (Hrsg), Wohnrecht[4] (2022) § 13 HeizKG.

3. Zu den in die Abrechnung einzubeziehenden Positionen

3.1 Einleitung

Das HeizKG stellt die mit Abstand wichtigste Rechtsgrundlage für die Abrechnung der Heiz- und Kältekosten dar. In diesem Punkt 3. des Gutachtens wird zunächst dargestellt, welche Vorschriften das Gesetz in Bezug auf die miteinzubeziehenden Kostenarten macht. Bereits an dieser Stelle werden auch die Regelungen des HeizKG in Bezug auf die Verrechenbarkeit von Investitionskosten dargestellt. Diese Regelungen durch das HeizKG sind jedoch **nicht abschließend**. Aus diesem Grund wird diese Frage im nachfolgenden Punkt 3. dieses Gutachtens einer ausführlichen wohnrechtlichen Betrachtung unterzogen. Die Ergebnisse der Punkte 2. und 4. dieses Gutachtens sind für das umfassende Verständnis der geltenden Rechtslage gemeinsam zu betrachten.

3.2 HeizKG – Verrechnung (nur) von Versorgungskosten

(a) Die **wichtigste Rechtsgrundlage** für die Abrechnung von Wärme- und Kältekosten stellt das HeizKG dar.

Ziel des HeizKG ist der effiziente und sparsame Einsatz von Energie zur Raumbeheizung und -temperierung. Dieses Ziel soll erreicht werden, indem der größtmögliche Anteil der verbrauchsabhängigen Heiz- und Kühlkosten nach tatsächlichem Verbrauch und nicht nach tatsächlich beheizter bzw. beheizbarer Wohnnutzfläche verrechnet wird.

(b) Über diese grundsätzlich begrüßenswerte Zielsetzung hinaus macht das HeizKG jedoch – eigentlich systemwidrig – Vorgaben dazu, welche Kosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung nach diesem Bundesgesetz aufgeteilt bzw. verrechnet werden dürfen und trifft damit im Kern wohnzivilrechtliche Regelungen, die über die ursprüngliche Intention des Gesetzes, einen reinen Aufteilungsschlüssel vorzusehen, hinausgehen. Diese Systemwidrigkeit setzt sich auch dadurch fort, dass das HeizKG neben der Festsetzung

des anwendbaren Aufteilungsschlüssels auch Bestimmungen enthält, die die Abrechnung der Heiz- und Kältekosten,[101] Haftungsbestimmungen für Nachzahlungen[102] und sogar eine Genehmigungsfiktion für die Richtigkeit der Abrechnung[103] regeln. Dabei handelt es sich um Inhalte, die – gemessen an der Zielsetzung des Gesetzes – nicht im HeizKG, sondern im jeweiligen wohnrechtlichen Materiengesetz enthalten sein sollten.

(c) Das Gesetz ordnet an, dass in seinem Anwendungsbereich nur die **Versorgungskosten**[104] für die Versorgung einer Liegenschaft (wirtschaftlichen Einheit) mit Wärme, Kälte und Warmwasser verrechnet werden dürfen. Den gesetzlichen Definitionen ist zu entnehmen, dass sich die Versorgungskosten aus den **Energiekosten**[105] und den **sonstigen Kosten des Betriebes**[106] zusammensetzen.

3.3 Begriff der Energiekosten

(a) Nach der gesetzlichen Definition werden unter den **Energiekosten** die Kosten jener Energieträger verstanden, 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.

(b) Die gesetzliche Aufzählung in diesem Punkt ist rein demonstrativ. Sie bezieht sich auf die Kosten, die einem konkreten Energieträger (Kohle, Öl, Gas, Biomasse usw.) zuordenbar sind. Die Verrechnung eines bloßen „Wärmepreises“ ist hingegen unzulässig.[107] Bereits *de lege lata* ist davon auszugehen, dass das HeizKG von einem rein kostenbasierten

---

[101] §§ 20 ff HeizKG.
[102] § 23 Abs. 5 HeizKG.
[103] § 24 HeizKG.
[104] Siehe z.B. § 3 Abs. 1 HeizKG: „Dieses Bundesgesetz gilt für die Aufteilung der Versorgungskosten in Gebäuden und wirtschaftlichen Einheiten mit mindestens vier Nutzungsobjekten […]“.
[105] § 2 Z 9 HeizKG.
[106] § 2 Z 10 HeizKG.
[107] *Prader/Dobler,* HeizKG[1.02], § 2 HeizKG Rz 36 mwN.

Ansatz geprägt ist.[108] Es dürfen daher nur jene Energieträger in die Heizkostenabrechnung eingestellt werden, die dem Wärmeabgeber überhaupt konkret zuordenbare Kosten verursachen. Diese dürfen auch nur mit jenem Betrag in der Heizkostenabrechnung berücksichtigt werden, den der Abgeber für ihre Beschaffung tatsächlich aufwenden musste. Eine etwaige **Gewinnmarge** oder **sonstige Aufschläge** sind hingegen **unzulässig**. Energieträger, deren Beschaffung bei dem*der Wärmeabgeber*in keine unmittelbaren, auf eine Einheit des Energieträgers herunterzubrechenden Kosten auslösen, sind nicht als Energiekosten verrechenbar.

3.4 Begriff der sonstigen Kosten des Betriebes

(a) Als **sonstige Kosten des Betriebes** im Sinne der gesetzlichen Definition gelten 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.

(b) Der Blick auf die gesetzliche Definition zeigt zunächst, dass Errichtungs- und Investitionskosten nach dem HeizKG generell nicht verrechnet werden dürfen. Außerdem dürfen die Erhaltungs- und Verbesserungskosten der Heizanlage nach dem HeizKG nicht verrechnet werden, wobei die Erhaltungskosten vor allem von den Kosten der Betreuung und Wartung der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage abzugrenzen sind, welche sehr wohl gesetzmäßig verrechnet werden dürfen. Zur Bestimmung des Begriffs „Wartung“ wird grundsätzlich eine Heranziehung des Wartungsbegriffs nach § 8 Abs. 1 MRG und der hierzu ergangenen Rsp sinnvoll sein.[109]

(c) Die **Wartung** hat dabei den Zweck, einen gebrauchsfähigen Zustand aufrecht zu erhalten und die Abnutzung von Geräten und Anlagen zu vermeiden oder jedenfalls zu verzögern.

---

[108] Vgl. etwa ErläutRV 768 BlgNR 27. GP 3 zu § 2 Z 10 HeizKG.
[109] *Prader/Dobler,* HeizKG[1.02], § 2 HeizKG Rz 40 mwN.

Sie setzt daher bei einem Zustand an, bei dem eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit (noch) nicht vorliegt.[110] Wartung ist also beispielsweise **Pflege, „Service", Einstellung (Justierung), Belüftung, Reinigung, Entkalkung, Behebung von Undichte** und **Prüfung auf Funktionstüchtigkeit** in angemessenen Abständen.[111] Ebenso zählen zu den sonstigen Kosten des Betriebs – als Kosten der Betreuung – die (**Personal-)Kosten für die technische Bedienung** der Anlage, deren **Fernüberwachung** bzw. einen **Bereitschaftsdienst für Störfälle** samt Einschulung. Weiters fallen unter die sonstigen Kosten beispielsweise die Prämien für einen allfälligen angemessenen **Versicherungsschutz** oder die Kosten von Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile bzw. die Kosten für die Verbrauchserfassung.

(d) **Nicht** von Z 10 **erfasst** werden hingegen Kosten einer verrechneten „**Zählermiete**" für Messgeräte, also Mieten für Warmwasser- und Heizmessgeräte. Dabei sind jedoch ausweislich der höchstgerichtlichen Rechtsprechung jene Fälle gemeint, in denen die Zählermiete so hoch bemessen ist, dass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Überwälzung von Investitionskosten auf den*die Wärmeabnehmer*in stattfindet. Zählermieten, die bei wirtschaftlicher Betrachtung in Wahrheit als reine Pauschalierung der laufenden Erhaltungstätigkeit zu beurteilen sind, sind hingegen zulässig.[112]

(e) Im Unterschied zum MRG und WGG können im HeizKG auch die Kosten von **Erhaltungsarbeiten, sofern es sich dabei um den Austausch von Verschleißteilen** handelt, als sonstige Kosten des Betriebs abgerechnet und auf den*die Abnehmer*in überwälzt werden. Das Gesetz enthält jedoch keine Definition des Begriffs „Verschleißteil". Generell werden darunter jene Materialien zu verstehen sein, die sich allein durch den normalen Gebrauch der Anlage laufend in gewissen – jeweils variierenden und technisch nicht exakt vorhersehbaren – Zeitabständen regelmäßig abnützen und daher ausgetauscht werden müssen.[113] Erfasst wird zudem nur der Austausch solcher Teile, nicht aber die Kosten

[110] Vgl. statt vieler OGH 18.3.2021, 5 Ob 161/20t mwN.
[111] *Prader/Dobler,* HeizKG[1.02], § 2 HeizKG Rz 40 mwN.
[112] OGH 21.4.2022, 5 Ob 5/22d.
[113] *Horvath* in *Illedits,* TaKo Wohnrecht, § 2 HeizKG Rz 12 mwN.

ihrer erstmaligen Installation. **Beispiele für Verschleißteile** sind etwa **Dichtungen**, **Düsen**, **Filtereinsätze**, **Schläuche** oder der **Austausch** der in Z 10 ausdrücklich genannten **Verbrauchserfassungsgeräte** (Verdunster, Kleinwärmezähler; nicht jedoch das Umstellen auf Fernablesung [digitales System]). Auch können darunter uU noch Elemente wie Brenner, Umwälzpumpen, Ausdehnungsgefäße oder auch Heizungsventile für Vor- oder Retourlauf fallen.

Durch die jüngste Klarstellung der Gesetzgebung in den Gesetzesmaterialien fallen nunmehr auch die Kosten der laufenden Eichung der Messgeräte (siehe hierzu näher unten Punkt 3.5) unter die Erhaltungskosten.[114] Dieser Umstand war bisher strittig.

(f) Die **Kosten der Abrechnung** zählen auf Grund der ausdrücklichen Anordnung in Z 10 zu den sonstigen Kosten des Betriebs, sofern sie angemessen sind. Hierzu gehören auch Kosten der nötigen Datenermittlung oder diverse mit der Abrechnung verbundene Spesen. Diese Kosten sind verrechenbar, sofern sie angemessen sind. Für die Frage der Angemessenheit wird generell zu beurteilen sein, ob die Aufwendungen bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung als zweckmäßig anzusehen sind und ob die Kosten im Rahmen des ortsüblichen Preisniveaus liegen. So sind die Kosten der Abrechnung auf nichtkommerzieller Grundlage (Selbstkostenpreis) als sonstige Kosten des Betriebes gem. § 2 Z 10 HeizKG aufzuteilen. Strittig ist jedoch, was im Hinblick auf die mit der Beiziehung eines getrennten Abrechnungsunternehmens verbundenen Kosten gilt.[115] Siehe hierzu im Detail noch unten Punkt 5.

3.5 Investitionskosten im HeizKG bei „fernwärmeähnlicher Versorgung“?

3.5.1 Ausnahmetatbestände im HeizKG

(a) Wie bereits oben dargestellt (Punkt 3.4) erlaubt das HeizKG unter dem Titel der sonstigen Kosten des Betriebes keine Verrechnung von Errichtungs- bzw. Investitionskosten

[114] ErläutRV 768 BlgNr 27. GP 3.

[115] Für die Zulässigkeit der Verrechnung auch dieser Kosten *Prader/Dobler,* HeizKG[1.01], § 2 HeizKG Rz 44; dagegen *Horvath-Shah/Stabentheiner* in GeKo Wohnrecht II, § 17 HeizKG Rz 10 mwN.

von gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen. Derartige Kosten könnten jedoch möglicherweise auf Basis der jeweiligen wohnrechtlichen Materiengesetze abgerechnet werden (hierzu ausführlich unten Punkt 4.). Bereits an dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass auch das HeizKG eine Ausnahme vom Grundsatz kennt, dass nur Energie- und sonstige Versorgungskosten verrechnet werden dürfen.

(b) Diese angesprochene Ausnahme ist einschlägig, wenn ein Gebäude (eine wirtschaftliche Einheit) entweder

- mit Wärme oder Kälte versorgt wird, die nicht im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt wird; oder
- mit Wärme versorgt wird, die von einem*einer gewerbsmäßigen Versorger*in mit Zustimmung der Abnehmer im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) erzeugt wird.[116]

Im Fall einer solchen Versorgung sind die §§ 16 bis 24a HeizKG mit der Maßgabe anzuwenden, dass die gesamten **Versorgungskosten** nach den in den Wärme- oder Kältelieferungsverträgen **vertraglich vereinbarten Preisen** abzurechnen sind.[117]

(c) Bereits das HeizKG kennt also eine Ausnahmebestimmung, die es dem*der Wärmeabgeber*in in Abweichung des allgemeinen Grundsatzes, wonach nur die tatsächlich angefallenen Energiekosten und die sonstigen Kosten der Versorgung verrechnet werden dürfen, erlaubt, vertragliche Vereinbarungen über die Höhe der Versorgungskosten zu treffen. Die Bestimmung ist – stark vereinfacht gesagt – entweder anwendbar, wenn die Wärmeerzeugung außerhalb des Gebäudes stattfindet (Fernversorgung ieS)[118] oder wenn sich die Wärmeversorgungsanlage zwar im Gebäude bzw. auf der wirtschaftlichen

[116] § 4 Abs. 2 Z 1 und 2 HeizKG.
[117] § 3 Abs. 2 Z 1 HeizKG.
[118] § 4 Abs. 2 Z 1 HeizKG.

Einheit befindet, aber – mit Zustimmung der Abnehmer – **von einem*einer gewerbsmäßigen Versorger*in betrieben** wird[119] (sog. **fernwärmeähnliche Versorgung**).[120]

(d) Für die Zwecke dieses Gutachtens ist vor allem letztere sog. fernwärmeähnliche Versorgung relevant. Die diesbezügliche Gesetzesbestimmung ist nach der Rsp des OGH jedoch dahingehend telelogisch zu reduzieren, dass es nicht ausreicht, wenn der*die gewerbsmäßige Wärmeerzeuger*in nur dieses Gebäude bzw. diese wirtschaftliche Einheit versorgt, nicht jedoch auch andere Gebäude bzw. wirtschaftliche Einheiten mit Energie versorgt.[121] Konsequenz daraus ist bspw., dass sog. **Contracting-Verträge** in nur einem einzigen Gebäude von der Privilegierung des § 4 Abs. 2 HeizKG nicht erfasst werden.[122]

Damit stellt sich die ganz entscheidende Frage, welche Abgrenzungskriterien erfüllt werden müssen, um von mehreren Gebäuden bzw. mehreren wirtschaftlichen Einheiten sprechen zu können und somit die gesetzliche Privilegierung in Anspruch nehmen zu können.

3.5.2 Gebäude und wirtschaftliche Einheiten im HeizKG

(a) Der Begriff des **Gebäudes** ist im HeizKG nicht definiert und wird vom Gesetz unseres Erachtens im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs verstanden. Auch in der juristischen Literatur wird der Gebäudebegriff des HeizKG nicht näher problematisiert. Der Begriff wird jedoch im Kontext des Gesetzes zumeist gemeinsam oder in Abgrenzung zum Begriff der wirtschaftlichen Einheit verwendet.

Die Judikatur geht beispielsweise davon aus, dass **jedes einzelne baulich abgeschlossene Bauwerk** einer Wohnhausanlage, die aus insgesamt sieben Wohnhäusern besteht,

[119] § 4 Abs. 2 Z 2 HeizKG.
[120] *Dobler* in GeKo Wohnrecht II2 § 4 HeizKG Rz 10.
[121] 5 Ob 5/22d; RIS-Justiz RS0134004.
[122] *Dobler* in GeKo Wohnrecht II2 § 4 HeizKG Rz 10.

als ein Gebäude anzusehen ist. Dies gilt auch, wenn sich die Wohnhausanlage über mehrere Liegenschaften (d.h. mehrere grundbücherliche Einlagezahlen) erstreckt.[123] Der Begriff der wirtschaftlichen Einheit kann dabei über den Gebäudebegriff in dem Sinn hinausgehen, dass mehrere baulich selbständige Gebäude als eine einzige, zusammenhängende wirtschaftliche Einheit angesehen werden.[124] Aber auch der umgekehrte Fall ist denkbar, in dem bereits ein einzelner Gebäudeteil als selbständige wirtschaftliche Einheit angesehen wird.

Daher gilt **jedes baulich abgeschlossene bzw. selbständige Bauwerk als Gebäude** im Sinne des HeizKG. Wie gezeigt wurde, können wirtschaftliche Einheiten jedoch unabhängig von Gebäuden bestehen, sodass mehrere Gebäude eine gemeinsame wirtschaftliche Einheit bilden können oder aber, dass mehrere wirtschaftliche Einheiten innerhalb ein und desselben Gebäudes bestehen können. Aus diesem Grund ist der Begriff der wirtschaftlichen Einheit für die Beantwortung der gegenständlichen Frage bedeutend relevanter.

(b) Unter einer **wirtschaftlichen Einheit** versteht das HeizKG 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.[125]

Wie bereits dargestellt wurde (Punkt 1.1(b)) unterliegt die Bildung wirtschaftlicher Einheiten im Anwendungsbereich des Gesetzes nicht der Disposition der Parteien, sondern hat sich maßgeblich an den Zielen des Gesetzes zu orientieren. In diesem Zusammenhang kommt es vor allem auf die Vergleichbarkeit von Ausstattung, Energieverbrauch, Beeinflussungsmöglichkeiten auf den Verbrauch und Möglichkeit der Zuordnung der Energiekosten zu individuellen Verbraucher*innen an: Weisen die versorgten Gebäude

[123] LG Feldkirch 20.3.2006; 2 R 45/06t, immolex 2006/125.
[124] Vgl. MietSlg 58.478.
[125] § 2 Z 7 HeizKG.

unterschiedliche Ausstattungsstandards auf, die sich maßgeblich auf den Energieverbrauch auswirken, dann ist eine Zusammenfassung dieser unterschiedlichen Gebäude zu einer gemeinsamen Abrechnungseinheit nicht gerechtfertigt. Für den Fall, dass eine verbrauchsabhängige Zuordnung der Kosten der Wärmeenergie technisch möglich ist, besteht kein Grund, die beiden Gebäude zu einer gemeinsamen wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen.[126]

Die Konfiguration einer wirtschaftlichen Einheit steht damit in einem engen Zusammenhang mit der **Gestaltung des Liefervertrags** und ist vorrangig abhängig von der **technischen Ausführung der Versorgungsanlage** bis zu den Nutzungsobjekten. Beides zusammen bestimmt, wo eine wirtschaftliche Einheit beginnt und wo sie aufhört. Der maßgebende **Gesamtzähler** (Verrechnungszähler, auch „Wurzelzähler" genannt) für die Aufteilung des Verbrauchs bzw. der Kosten **begrenzt letztlich die wirtschaftliche Einheit**.[127]

Im Grunde zeichnen sich wirtschaftliche Einheiten dadurch aus, dass (i) sie aus einer gemeinsamen Versorgungsanlage versorgt werden, (ii) für alle Nutzungsobjekte der wirtschaftlichen Einheit eine gemeinsame Abrechnung erfolgt und (iii) alle in der betreffenden wirtschaftlichen Einheit zusammengefassten Nutzungsobjekte hinter demselben maßgebenden Verrechnungszähler liegen. Die Neubildung bzw. Veränderung bestehender wirtschaftlicher Einheiten hat sich an der Zielsetzung des HeizKG zu orientieren und muss insbesondere dann erfolgen, wenn dies für eine sinnvolle Aufteilung und Verrechnung der Versorgungskosten geboten erscheint. Eine **autonome Willensbildung** über die Anordnung wirtschaftlicher Einheiten ist hingegen grundsätzlich nicht vorgesehen.

(c) Die Tatbestände der Versorgung eines **Gebäudes** oder **einer wirtschaftlichen Einheit** sind daher nicht – wie der Gesetzeswortlaut zunächst vermuten lassen könnte – alternativ zueinander anwendbar. Der wahre Bedeutungsgehalt ergibt sich erst durch das

[126] *Prader,* WEG[6.09], § 2 HeizKG E 5 mwN.
[127] *Horvath* in GeKo Wohnrecht II[2], § 2 HeizKG Rz 45 mwN; *Engel/Renner,* immolex 2024/87 (206); vgl. auch OGH 17.12.2012, 5 Ob 169/12g und RIS-Justiz RS0122298.

Verhältnis der beiden gesetzlichen Begriffe zueinander: So können innerhalb eines Gebäudes mehrere wirtschaftliche Einheiten liegen und daher kann bereits die Versorgung eines einzigen Gebäudes eine „fernwärmeähnliche Versorgung“ darstellen. Umgekehrt können aber auch mehrere selbständige Baulichkeiten als eine einzige wirtschaftliche Einheit betrachtet werden, sodass in diesem Fall selbst die Versorgung von mehreren selbständigen Gebäuden trotzdem keine „fernwärmeähnliche Versorgung“ darstellen würde.

Es kommt überwiegend auf die Versorgung der wirtschaftlichen Einheit an – gelingt es durch technische Ausgestaltung, mehrere selbständige wirtschaftliche Einheiten innerhalb eines Gebäudes (oder auch in mehreren selbständigen Gebäuden) zu bilden, könnte die Ausnahme für die „Fernwärmeähnlichkeit“ in Anspruch genommen werden.

3.5.3 Konsequenz der „Fernwärmeähnlichkeit“ – Ergebnis

(a) Sollten die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 HeizKG vorliegen, also mehr als ein Gebäude (eine wirtschaftliche Einheit) mit Energie aus der gemeinsamen Versorgungsanlage versorgt werden, räumt das HeizKG der vertraglichen Vereinbarung zwischen Abgeber*in und Abnehmer*in Vorrang vor seinen eigenen Regelungen ein. Konsequenz dieses Ergebnisses ist einerseits, dass für die Erhaltungspflichten primär die vertragliche Regelung zwischen Abgeber*in und Abnehmer*in relevant ist; dies auch unter Ausschluss der Erhaltungspflicht in § 3 MRG und § 14a WGG, da die vertragliche Regelung Auswirkung einer Anordnung des insofern Vorrang beanspruchenden HeizKG ist.[128] In weiterer Folge – und das ist für die hier interessierende Frage der Verrechenbarkeit von Investitionskosten im Anwendungsbereich des HeizKG weitaus bedeutender – kommt der **vertraglichen Vereinbarung** auch im Hinblick auf die zu verrechnenden **Preise Vorrang** vor den Bestimmungen des HeizKG zu.

[128] *Dobler* in GeKo Wohnrecht II2, § 4 HeizKG Rz 11.

(b) Die **Vertragspraxis** hat in derartigen Konstellationen die typischen Preiskomponenten **Grundpreis**, **Messpreis** und **Arbeitspreis** entwickelt. Der Arbeitspreis stellt die verbrauchsabhängige Komponente des Wärmepreises dar, er wird meist in Cent / Kilowattstunde angegeben und gelangt in Abhängigkeit vom tatsächlichen Wärmeverbrauch zur Verrechnung. Die Komponenten Grundpreis und Messpreis sind hingegen verbrauchsunabhängige Bestandteile des Wärmepreises.[129]

Im Zusammenhang mit der Verrechenbarkeit von Investitionskosten interessiert vor allem die verbrauchsunabhängige Preiskomponente **Grundpreis**: In der Abrechnungspraxis enthält der Grundpreis üblicherweise eine Komponente, welche die Kosten der Herstellung sowie der Finanzierung der Anlage (zumindest teilweise) mitabdeckt.[130] Diese Preiskomponente wird zumindest für die Zwecke der Abrechnung nach dem HeizKG durchgehend als **zulässig** angesehen.[131]

Im **Ergebnis** erlaubt daher schon das HeizKG selbst **im Fall einer Wärme- und Kälteversorgung nach § 3 Abs. 2 iVm § 4 Abs. 2 HeizKG** die Verrechnung von **Investitionskosten** auf die Wärmeabnehmer*innen.

3.6 Vorgaben zur Einbeziehung von PV-Anlagen in die Wärmeabrechnung

3.6.1 Vorgaben des HeizKG

(a) Wie bereits ausgeführt, gilt im Anwendungsbereich des HeizKG der Grundsatz, dass Energiekosten einer erneuerbaren Energieerzeugungsanlage (z.B. Strom) in jener Höhe, wie sie dem*der Wärmeabgeber*in tatsächlich entstanden und diesem*dieser auch konkret zuordenbar sind, verrechnet werden dürfen (ausführlich oben Punkt 3.3). Damit stellt sich die Frage, wie und in welcher Höhe die Kosten für jenen Strom aus einer haus-

[129] § 10 Abs. 2 HeizKG.

[130] *Stöhr,* ecolex 2024/323 (576); vgl. auch *Stöhr* ecolex 2023/398 (652) mwN.

[131] Dennoch ist die Verrechnung von Grundpreisen Gegenstand zahlreicher gerichtlicher Entscheidungen; dort steht allerdings nie die Frage der heizkostenrechtlichen Zulässigkeit des Grundpreises in Rede, sondern die Frage nach der verbraucher- und wohnrechtlichen Zulässigkeit der zumeist hinter solchen Konstellationen stehenden Contracting-Modelle.

eigenen PV-Anlage, der (zumindest auch) für den Betrieb einer derkarbonisierten Wärmebereitstellungsanlage verwendet wird, in die Heizkostenabrechnung eingestellt werden dürfen.

(b) Mit „hauseigenen Photovoltaikanlagen“ hat sich der OGH kürzlich in einer Entscheidung[132] auseinandergesetzt. Im Ausgangssachverhalt dieser Entscheidung wurden die Erträgnisse aus der Verwertung der Überschüsse der PV-Anlage (also der von dem*der Überschussabnehmer*in bezahlten Vergütung) kostenmindernd beim Wärmepreis berücksichtigt. Zu diesem – im Verfahren vor dem OGH nicht mehr strittigen – Punkt hat das Höchstgericht die Rechtsansicht der Vorinstanzen bestätigt, wonach derartige Erträge aus der hauseigenen Photovoltaikanlage grundsätzlich **keine** nach dem HeizKG zu verrechnenden Kostenpositionen darstellen.

Hieraus wird in der Literatur – unseres Erachtens zu Recht – geschlussfolgert, dass es unzulässig ist, den Wärmearbeitspreis um die Gewinne aus einer etwaigen Überschussverwertung von PV-Strom zu vermindern. [133] Diese wären daher gesondert abzurechnen (siehe dazu sogleich).

(c) Damit ist aber noch nichts darüber gesagt, ob und inwieweit der eigentlich „kostenlose“ – weil dem*der Wärmeabgeber*in keine auf eine Abrechnungseinheit individuell herunterzubrechenden Kosten verursachend – PV-Strom als Energiekosten im Sinne des HeizKG verrechnet werden dürfen. Zum Vergleich: Strom aus dem öffentlichen Verteilernetz darf mit dem jeweils anwendbaren Strompreis unter der Rubrik der Energiekosten in die Heizkostenabrechnung aufgenommen werden.

Um die Fragen nach diesen „fiktiven“ Kosten für den PV-Strom zu beantworten, ist auf die wohnrechtliche Einordnung der jeweiligen PV-Anlage abzustellen:

---

[132] OGH 21.4.2022, 5 Ob 5/22d.
[133] *Engel/Renner,* immolex 2024/87, 204 (205).

- Die PV-Anlage kann eine **Gemeinschaftsanlage** im Sinne des § 24 MRG darstellen und in der Rechtsform einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage nach § 16a ElWOG 2010 („**GEA**“) betrieben werden. In diesem Fall würde der*die Betreiber*in der Wärmeerzeugungsanlage als teilnehmende*r Berechtigte*r an der GEA teilnehmen und Strom für den Betrieb der Wärmeerzeugungsanlage (vermutlich parallel zum Strombezug aus dem öffentlichen Netz) beziehen;

- Die PV-Anlage steht im Eigentum des*der Betreibers*Betreiberin der Wärmeerzeugungsanlage und ist somit keine Gemeinschaftsanlage im Sinne des Wohnrechts. Sie steht dem*der Betreiber*in der Wärmeerzeugungsanlage (exklusiv) zur Deckung des Strombedarfs der Wärmeerzeugungsanlage zur Verfügung.

3.6.2 <u>PV-Anlagen als Gemeinschaftsanlagen im Sinne des Wohnrechts</u>

(a) Handelt es sich bei der PV-Anlage um eine Gemeinschaftsanlage iSd § 24 MRG,[134] steht die Teilnahme an dieser Gemeinschaftsanlage grundsätzlich jedem*jeder Nutzungsberechtigten der Liegenschaft gegen Beteiligung an den Kosten des Betriebes dieser Gemeinschaftsanlage zur Verfügung.

(b) Bei derartigen PV-Anlagen wird es sich – schon alleine, um den Vorgaben des Wohnrechts entsprechen zu können – um gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen im Sinne des § 16a ElWOG 2010 handeln. Dementsprechend wird auch der*die Betreiber*in der Wärmeversorgungsanlage auf der Liegenschaft als teilnehmende*r Berechtigte*r in Folge des Abschlusses einer Vereinbarung nach § 16a Abs. 4 ElWOG 2010 (in der Praxis werden solche Vereinbarungen häufig als „Betreibervertrag“ bezeichnet) Strom für die Wärmeerzeugungsanlage gegen Entgelt beziehen. Das Entgelt bestimmt sich gemäß den im Betreibervertrag festgelegten Regelungen.

[134] Die zu dieser Bestimmung ergangene Judikatur wird beispielsweise auch für die Bestimmung des Begriffs der ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft in § 28 Abs. 1 Z 1 WEG herangezogen. Insofern gelten die nachstehenden Ausführungen neben dem Bereich des Mietrechts auch für Wohnungseigentumsobjekte.

Selbstverständlich muss auch dieses Entgelt einem Drittvergleich standhalten, wobei sich die Frage stellt, was der konkrete Drittvergleichsmaßstab sein soll. Der Strombezug aus dem öffentlichen Netz dürfte hierfür grundsätzlich nicht primär geeignet sein, da dieser neben dem eigentlichen Energiearbeitspreis auch Kostenpositionen enthält, die bei gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen grundsätzlich nicht anfallen (Netzkosten, Elektrizitätsabgabe, etc). Auch der Drittvergleich mit anderen gemeinschaftlichen Erzeugungsanlagen wird nur bedingt geeignet sein, da diese aufgrund unterschiedlichster, vornehmlich technischer, Faktoren (Auswahl und Anordnung der Module, installierte Engpassleistung, Ausrichtung der Module, etc.) abweichende Gestehungskosten aufweisen werden. Als Drittvergleichsmaßstab kann daher wohl nur eine technisch annähernd gleichwertig ausgestaltete gemeinschaftliche Erzeugungsanlage herangezogen werden.

(c) Daraus folgt, dass die Kosten für PV-Strom, der für den Betrieb der Wärmeerzeugungsanlage verwendet wird, in jener Höhe in die Heizkostenabrechnung eingestellt werden dürfen, welche der*die Wärmeabgeber*in tatsächlich aufwenden musste, um den PV-Strom im Rahmen seiner gültigen Teilnahmevereinbarung an der GEA zu beziehen, sofern diese Kosten auch **angemessen und drittvergleichsfähig** sind.

3.6.3 <u>PV-Anlage im Eigentum des*der Betreiber*in der Wärmeerzeugungsanlage</u>

(a) Sofern der*die Eigentümer*in einer auf dem Liegenschaftsdach montierten PV-Anlage nicht gleichzeitig Eigentümer*in der Liegenschaft ist, wird eine entsprechende Vereinbarung mit dem*der Liegenschaftseigentümer*in jedenfalls unerlässlich sein. Derartige Vereinbarungen (in der Praxis häufig als „**Dachflächennutzungsverträge**“ bezeichnet) enthalten typischerweise auch die Verpflichtung zur Bezahlung eines entsprechenden Entgelts an den*die Liegenschaftseigentümer*in. Dieses Entgelt kann unseres Erachtens weder unter die Energiekosten, noch unter die sonstigen Kosten des Betriebes subsumiert werden und darf daher **nicht** in die Heizkostenabrechnung eingestellt werden.

(b) In weiterer Folge wäre dann der*die Betreiber*in der Wärmeerzeugungsanlage gleichzeitig Betreiber*in der PV-Anlage und würde die Elektrizität beziehen, ohne hierfür Entgelte an Dritte entrichten zu müssen – er*sie hätte zwar die Errichtungskosten der PV-Anlage zu tragen, für den Bezug einer Kilowattstunde Strom entstünde jedoch kein konkret herunterzubrechender Aufwand des*der Abgebers*Abgeberin. Die Frage stellt sich daher, ob neben dem Entgelt für die Dachflächennutzung auch ein „fiktives Entgelt" für die Eigenproduktion des PV-Stroms angesetzt werden darf.

Diese Frage wurde bisher, soweit für uns ersichtlich, weder von der Literatur, noch von der Judikatur behandelt. Insofern ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass **kein gesicherter Rechtsrahmen** besteht.

Grundsätzlich ist die Abrechnung nach dem HeizKG vom Kostendeckungsgrundsatz geprägt. Das bedeutet, dass Wärmeabgeber*innen jene kausalen Kosten, die ihnen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Erzeugungsanlage entstehen, in die Abrechnung einstellen dürfen. Zu diesen Positionen gehören grundsätzlich auch die Stromkosten.[135] Sie dürfen allerdings jeweils nur in tatsächlicher Höhe verrechnet werden, für eine Verrechnung fiktiver Kosten enthält das HeizKG keine Rechtsgrundlage.

In diesem Zusammenhang ist auch zu betrachten, wie sich die Gestehungskosten von PV-Strom zusammensetzen. Im Wesentlichen spielt hierfür (i) die voraussichtliche Erzeugungskapazität der PV-Anlage, (ii) die voraussichtliche Nutzungsdauer der PV-Anlage und (iii) die Höhe der insgesamt für die Installation der PV-Anlage erforderlichen Investition eine Rolle. Aus diesen Faktoren kann unter Zuhilfenahme der folgenden Formel die Höhe der Gestehungskosten errechnet werden: Die Summe aller Kosten über die technische Lebensdauer der PV-Anlage, geteilt durch die gesamte zu erwartende Ertragsmenge über die Lebensdauer, ergibt die Kosten für eine Kilowattstunde selbst erzeugten PV-Strom.[136]

[135] § 2 Z 9 HeizKG spricht etwa explizit von den Stromkosten für die Umwälzpumpe.

[136] Zu Details und einem vereinfachten Berechnungsmodell siehe z.B. https://www.salzburg-ag.at/photovoltaik/privat/infos-ratgeber/grundlagen/glossar/stromgestehungskosten.html (abgerufen am 6.3.2025).

Diese Formel zeigt: Die Ermittlung der Gestehungskosten besteht im Wesentlichen in einem „Herunterbrechen“ der gesamten Investitionskosten für die Errichtung der PV-Anlage auf die prognostizierten Strommengen während einer bestimmten, von vornherein angenommenen Nutzungsdauer. Damit handelt es sich aber im Wesentlichen um eine Aufteilung von **Investitionskosten** auf einen längeren Zeitraum, sodass der Ansatz eines „fiktiven Entgelts“ für den eigenerzeugten PV-Strom in der Heizkostenabrechnung in Wahrheit eine Überrechnung von (anteiligen) Investitionskosten darstellen würde. Wie bereits im Rahmen dieses Gutachtens gezeigt wurde, ist die Verrechnung von Investitionskosten im Rahmen des HeizKG jedoch **nicht zulässig**.

Aus diesem Grund kommen wir zum **Ergebnis**, dass der Strom aus einer PV-Anlage, die von dem*der Wärmeabgeber*in im Sinne des HeizKG betrieben wird und keine Gemeinschaftsanlage im Sinne des Wohnrechts bzw. gemeinschaftliche Erzeugungsanlage im Sinne des ElWOG 2010 darstellt, nicht mit einem „fiktiven Entgelt“ in der Heizkostenabrechnung angesetzt werden dürfen.

3.7 Ergebnis – gesicherter Rechtsrahmen

Im **Ergebnis** zeigt sich daher der nachfolgende, **gesicherte Rechtsrahmen** im Hinblick auf die Verrechenbarkeit von Kosten gemäß dem HeizKG:

Gesichert verrechnet dürfen:

- **Energiekosten** einer erneuerbaren Erzeugungsanlage (z.B. Strom, Biomasse), in jener Höhe, wie sie dem*der Wärmeabgeber*in entstanden sind („Selbstkostenpreis“)
- **Instandhaltungsarbeiten**, d.h. alle Arbeiten, die dafür notwendig oder zweckmäßig sind, damit die betriebsbereite Energieerzeugungsanlage in einem betriebsbereiten Zustand verbleibt
- **Erhaltungsarbeiten** an der Energieerzeugungsanlage, sofern diese **nur den Austausch von Verschleißteilen umfassen**

- **Abrechnungskosten**, sofern diese ortsüblich und angemessen sind und nicht aus der Beiziehung eines Drittunternehmens (Abrechnungsdienstleister) resultieren
- **Investitionskosten** in Form eines Grundpreises **im Fall einer Wärme- und Kälteversorgung nach § 3 Abs. 2 iVm § 4 Abs. 2 HeizKG**

Gesichert nicht verrechnet werden dürfen:

- **Erhaltungsarbeiten** an der Energieerzeugungsanlage, sofern diese **über den Austausch von Verschleißteilen hinausgehen**, d.h. im Wesentlichen alle Arbeiten, die erforderlich sind, um den betriebsbereiten Zustand der Energieerzeugungsanlage wiederherzustellen
- **Errichtungs- und Investitionskosten** für die erstmalige Herstellung der Energieerzeugungsanlage einschließlich der damit verbundenen Finanzierungskosten
- **Zählermiete**, sofern es sich um eine Position handelt, die so bemessen ist, dass zumindest auch die (anteiligen) Anschaffungs- bzw. Finanzierungskosten des Zählers mitabgegolten werden.
- **Investitionskosten**, die für die erstmalige Errichtung einer Energieerzeugungsanlage durch den*die Wärmeabgeber*in aufgewendet werden, sofern nur ein Gebäude (eine wirtschaftliche Einheit) mit Wärme/Kälte versorgt wird, d.h. sofern **kein Fall einer Wärme- und Kälteversorgung nach § 3 Abs. 2 iVm § 4 Abs. 2 HeizKG**.

3.8 Ergebnis – ungesicherter Rechtsrahmen

Aus dem vorstehenden Punkt zeigt sich, dass hinsichtlich der nachfolgenden Kostenarten zwar eine **vertretbare Rechtsansicht**, jedoch **kein gesicherter Rechtsrahmen** durch gesetzgeberische Anordnung oder Festlegung in der höchstgerichtlichen Judikatur besteht:

Wahrscheinlich, aber nicht abschließend abgesichert verrechnet dürfen:

- **Abrechnungskosten**, sofern diese aus der Beiziehung eines*einer dritten Abrechnungsdienstleister*in resultieren und angemessen sind;
- **Zählermiete**, sofern diese Position lediglich so gering bemessen ist, dass damit nur eine pauschale Abgeltung der laufenden Erhaltung der Erfassungsgeräte verbunden ist, ohne dass auch Investitions- bzw. Finanzierungskosten verbunden sind;

Unklar ist der Rechtsrahmen im Hinblick auf jene Erhaltungskosten, die den Austausch jener Verschleißteile in der Anlage betreffen, die nur in sehr seltenen Intervallen fällig werden.

4. Verrechnung von Investitionskosten

Wie bereits im vorigen Punkt (siehe hierzu insbesondere Punkt 3.5) dargestellt, erlaubt das HeizKG die Verrechnung von Investitionskosten grundsätzlich nicht, es sei denn, dass eine Wärme- und Kälteversorgung nach § 3 Abs. 2 iVm § 4 Abs. 2 HeizKG vorliegt. In diesem Punkt soll beantwortet werden, ob die Verrechnung derartiger Kosten außerhalb des Anwendungsbereichs der genannten Ausnahmebestimmung nach den wohnrechtlichen Materiengesetzen (MRG, WGG, WEG) in Frage kommt, wobei diesbezüglich zuerst auf das Verhältnis zwischen HeizKG und den genannten Wohnrechtsgesetzen einzugehen ist.

4.1 Verhältnis HeizKG zu wohnrechtlichen Materiengesetzen

(a) Das erklärte Ziel des HeizKG ist (ausschließlich) die Festlegung eines Aufteilungsschlüssels für die Heiz- und Kältekosten, wobei danach gestrebt wird, einen möglichst hohen Anteil der Energiekosten verbrauchsabhängig zu verrechnen, um Lenkungseffekte beim Verbrauchsverhalten der Abnehmer*innen zu erzielen.

(b) Das HeizKG normiert, dass sonstige bundesgesetzliche Regelungen nur dann anzuwenden sind, wenn sie mit dem HeizKG nicht in Widerspruch stehen.[137] Den Regelungen des HeizKG kommt somit gegenüber anderen die Verteilung und Abrechnung von Wärme-

[137] § 4 Abs. 1 HeizKG.

/Kältekosten betreffenden (bundesrechtlichen) Normen der Vorrang zu.[138] Nach der Rsp wird daher jenen Normen materiell derogiert, die sonstige Vorschriften über die Verteilung der Kosten des Betriebs gemeinschaftlicher Anlagen enthalten, soweit davon Wärme- oder Kältekosten betroffen sind.[139] Dies gründet auf der Absicht des historischen Gesetzgebers,[140] nach der das HeizKG (nur) die Aufteilung der Gesamtsumme der mit der Versorgung der wirtschaftlichen Einheit verbundenen Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte, nicht aber die Kostentragungspflicht der einzelnen Nutzer*innen regelt.[141] Problematisch ist hierbei jedoch, dass das HeizKG – entgegen seinem Regelungsgegenstand[142] – materiell-rechtlich gesehen nicht nur die Kostenverteilung, sondern zumindest auch teilweise Vorgaben zur Kostentragung macht (hierzu bereits oben Punkt 3.2(b)).[143]

(c) Vor diesem Hintergrund gehen *Rosifka/Berger* zu Recht davon aus, dass durch das HeizKG geregelt wird, wie Kosten iSd § 2 Z 8 (Rechtsquelle) den einzelnen Nutzungsobjekten zugeordnet werden können, während die wohnrechtlichen Materiengesetze bestimmen, welche Aufwendungen für die Wärmeversorgung von den Nutzungsberechtigten (im Sinne einer Kostentragung) zu übernehmen sind. Es kann daher der Fall auftreten, dass nach dem HeizKG einem Objekt Kosten zugeordnet werden, die der*die Abnehmer*in/Mieter*in nicht zu tragen hat; genauso wie ein*e Wärmeabnehmer*in aus seinem*ihrem Nutzungsrecht heraus Kosten iZm der Wärmeversorgungsanlage zu tragen haben kann, die seinem*ihrem Objekt nach dem HeizKG nicht zuzuordnen sind.[144] Ob alle oder nur bestimmte Positionen der Heizkostenabrechnung oder eventuell sogar über diese Positionen hinausgehende Posten im Verhältnis zum Nutzungsberechtigten eines bestimmten Versorgungsobjekts überwälzt werden können, ergibt sich daher

---

138 *Prader/Dobler*, HeizKG[1.02], § 4 HeizKG Rz 1.
139 OGH 26.5.2020, 10 Ob 6/20k.
140 AB 815 BlgNR 18. GP 2.
141 RIS-Justiz RS0131809.
142 § 1 Abs. 1 HeizKG.
143 *Dobler* in GeKo Wohnrecht II[2], § 4 HeizKG Rz 7; *Rosifka*, immolex 2022/19.
144 *Rosifka/Berger*, ImmoZak 2021/42 (71).

mangels diesbezüglicher Regelungen nicht aus dem HeizKG, sondern aus den Regelungen des MRG bzw. WGG und des WEG/ABGB.[145]

(d) Vor diesem Hintergrund ist nach der jeweiligen Wohnrechtsmaterie differenziert zu fragen, ob die Verrechnung von Investitionskosten zulässig ist. Die entsprechenden Möglichkeiten werden nachfolgend getrennt für den Vollanwendungsbereich (Punkt 4.2) sowie den Teilanwendungsbereich (Punkt 4.3) des MRG, das Mit- und Wohnungseigentumsrecht (Punkt 4.4 und 4.5) und das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (Punkt 4.6) dargestellt.

4.2 Vollanwendungsbereich des MRG

Im Vollanwendungsbereich des MRG hängt die Frage nach der Verrechenbarkeit etwaiger Investitionskosten gegenüber dem*der Mieter*in unmittelbar mit der Frage nach der rechtlichen Einordnung der jeweiligen kostenverursachenden Maßnahme zusammen. Als Faustregel gilt: Die **Errichtungs- und Erhaltungskosten** im Zusammenhang mit der Liegenschaft sind von dem*der Vermieter*in zu tragen und mit den Hauptmietzinsreserven zu verrechnen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der*die Vermieter*in allerdings eine Erhöhung der Mietzinse zur Finanzierung notwendiger Erhaltungsarbeiten erzwingen.

Die taxativ im Gesetz aufgezählten **Kosten des laufenden Betriebes** sind hingegen von den Mietern*Mieterinnen zu tragen.

Für die **Kosten von Verbesserungsarbeiten** gibt das Gesetz den Parteien des Mietvertrages die Möglichkeit, eine entsprechende (freiwillige) Vereinbarung zu treffen. Kommt diese Vereinbarung nicht zustande, bleibt es grundsätzlich bei der Kostentragungspflicht durch den*die Vermieter*in.

Nach einer überblicksartigen Darstellung, wann der Vollanwendungsbereich des Gesetzes eröffnet ist, wird analysiert, welchem Regime der Heizungstausch zuzuordnen ist

[145] LGZ Wien 39 R 292/18g MietSlg 71.298; 5 Ob 99/17w MietSlg 69.477; 10 Ob 6/20k.

und damit geklärt, ob bzw. welche Möglichkeiten zur Überrechnung von Investitionskosten auf Mieter*innen bestehen.

4.2.1 Grundsätzliches zum Anwendungsbereich des MRG

(a) Der **Vollanwendungsbereich** des MRG ist eröffnet, wenn eine Vermietung von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art vorliegt und keine Voll- oder Teilausnahme vom Anwendungsbereich des Gesetzes vorliegt.

Beispiele für Gebäude/Wohnungen im MRG-Vollanwendungsbereich

- Gründerzeithäuser, Altbauten (Stichtag: Erteilung der Baubewilligung vor dem 8.5.1945 / 30.6.1953);
- Öffentlich geförderte Wohnungen (z.B. gemeinnütziger Wohnbau).

(b) **Der Teilanwendungsbereich** des MRG ist bei Mietgegenständen eröffnet, die

- in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung errichtet worden sind;
- durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den*die Hauptmieter*in – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde;
- durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30.9.2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind;
- im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

Beispiele für Gebäude/Wohnungen im MRG-Teilanwendungsbereich

- Neubauten (späte 1950-er Jahre und jünger);
- Wohnungen, die in einem ausgebauten Dachgeschoß liegen.

4.2.2 Dekarbonisierender Heizungstausch: Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahme?

(a) Im **Vollanwendungsbereich** des MRG obliegt dem*der Vermieter*in die Erhaltung des Hauses, der Mietgegenstände und der der gemeinsamen Benützung der Bewohner*innen des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard, wobei die Erhaltungspflichten des*der Vermieters*Vermieterin durch die **taxative** Aufzählung der Erhaltungsmaßnahmen in § 3 Abs. 2 MRG konkretisiert bzw. – streng genommen abweichend vom allgemeinen Sprachgebrauch des Begriffs „Erhaltung" – eingeschränkt wird.[146]

(b) Zu den Erhaltungspflichten des*der Vermieter*in gemäß § 3 Abs. 2 MRG gehört gemäß Z 5 *leg cit* unter anderem die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hiefür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen.

Es könnte argumentiert werden, dass unter den in dieser Bestimmung genannten Maßnahmen nicht nur Energieeffizienzmaßnahmen zu verstehen sind, sondern auch Maßnahmen zur Dekarbonisierung der eigentlichen Energieversorgung des Hauses erfasst sind. Eine grammatikalische Interpretation der Bestimmung kommt wohl zum Schluss, dass eine Senkung des Energieverbrauches nicht gleichzusetzen ist mit der Erzeugung von Energie. Andererseits aber sinkt durch einen erhöhten Eigenversorgungsgrad der

[146] *Riss* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), MRG[4], § 3 MRG Rz 4 mwN.

Liegenschaft der Bezug von externen Energieversorgern*Energieversorgerinnen, was letztlich zu einer Reduktion jenes Energieverbrauchs führt, der von Dritten (z.B. Stromlieferant*innen, Gaslieferant*innen) bereitgestellt wird. Daher kann wohl eine analoge Anwendung der Bestimmung für die Installation von PV-Modulen oder ähnlichen **Erzeugungsanlagen** argumentiert werden.[147] Diese Ansicht ist jedoch **ungesichert**. Unseres Erachtens liegt in diesen Fällen aus den folgenden Gründen wahrscheinlich eher eine nützliche Verbesserungsmaßnahme im Sinne des § 4 MRG vor:

(c) § 4 MRG verpflichtet den*die Vermieter*in zur Vornahme nützlicher Verbesserungen des Hauses oder einzelner Mietgegenstände nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig ist; hierbei ist nützlichen Verbesserungen des Hauses gegenüber nützlichen Verbesserungen einzelner Mietgegenstände der Vorrang einzuräumen.

Ähnlich wie schon die Gesetzessystematik zu § 3 MRG zählt auch § 4 Abs. 2 MRG jene Maßnahmen taxativ auf, die in die Verpflichtung des*der Vermieter*in zur Vornahme nützlicher Verbesserungen fallen.[148]

In § 4 Abs. 2 Z 1 MRG wird die den Erfordernissen der Haushaltsführung der Bewohner*innen dienende Neuerrichtung oder Umgestaltung (unter anderem) von zentralen Wärmeversorgungsanlagen explizit angeführt. Demgemäß handelt es sich beim **dekarbonisierenden Heizungstausch** (z.B. Wärmepumpe anstelle der bisher verwendeten Gastherme) mit hoher Wahrscheinlichkeit um keine Erhaltungs-, sondern eine **Verbesserungsarbeit**.[149]

An dieser Stelle lediglich angemerkt werden kann, dass die Einordnung des Heizungstausches in jenen Fällen, in denen die bisher auf der Liegenschaft vorhandene, fossile

---

[147] *Riss* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), § 3 MRG Rz 4 mwN; anders noch *T. Hausmann/Riss* in der Vorauflage; *Pletzer* in GeKo I § 3 MRG Rz 89.
[148] *Riss* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), MRG[4], § 4 MRG Rz 8 mwN
[149] OGH 29.8.1995, 5 Ob 93/95.

Versorgungsanlage irreparabel defekt ist und durch eine neue, dekarbonisierte Heizungsanlage ersetzt wird, möglicherweise auch als (insofern privilegierte) Erhaltungsarbeit eingeordnet werden könnte. Dies deshalb, da § 3 MRG von einem flexiblen, dynamischen und weitgehend objektiven Erhaltungsbegriff ausgeht.[150] Im Rahmen der Erhaltung ist also auf die technische Weiterentwicklung sowie auf die Entwicklung des einschlägigen Normenmaterials Bedacht zu nehmen. Über das Kriterium des ortsüblichen Standards finden auch Anforderungen einer zeitgemäßen Wohnkultur Berücksichtigung.

Aufgrund der umfangreichen Rsp des OGH[151] gehören auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten an bestehenden Anlagen noch zur Erhaltung, selbst wenn es dadurch zu einer vollständigen Erneuerung kommt oder sogar Veränderungen vorgenommen werden.[152] Der dynamische Erhaltungsbegriff gebietet demnach eine Rücksichtnahme auf die Entwicklung der Bautechnik und die zeitgemäße Wohnkultur.[153] Vor diesem Hintergrund könnte durchaus argumentiert werden, dass beim Austausch einer ohnehin irreparabel defekt gewordenen, fossilen Heizungsanlage gegen eine erneuerbare Raumheizung eine solche Anpassung an die jeweilige Entwicklung der Bautechnik stattgefunden hat. An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass insofern **kein gesicherter Rechtsrahmen** vorliegt.

Für die Zwecke der Möglichkeit der Kostenverrechnung an den*die Mieter*in hätte dies insofern Auswirkungen, da den*die Vermieter*in im Vollanwendungsbereich des MRG nach dessen § 3 die Pflicht trifft, das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten und erhebliche Gesundheitsgefahren zu beseitigen. Für den*die Vermieter*in besteht dadurch nach §§ 18 ff MRG die Möglichkeit, unter genau gesetzlich definierten Voraus-

[150] *Pletzer* in GeKo Wohnrecht I § 3 MRG, Rz 28.
[151] OGH 25.7.2024, 5 Ob 203/23y.
[152] RIS-Justiz RS0114109.
[153] OGH 29.3.2004, 5 Ob 289/03s.

setzungen zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten eine befristete Erhöhung der Hauptmietzinse im Außerstreitverfahren auch gegen den Willen des*der Hauptmieter*in zu erwirken. Im Ergebnis ist, ausgehend von der (zumindest derzeit) gesicherten Judikatur, von der im Zuge der Auftragsbearbeitung auszugehen ist, eher zu erwarten, dass der Austausch einer irreparabel defekten Gasheizung durch ein erneuerbares Wärmebereitstellungsgerät wohl eher eine Verbesserungs-, denn eine Erhaltungsmaßnahme darstellt. Aus diesem Grund ist nachfolgend auch genauer auf die Kostentragung für Verbesserungsmaßnahmen abzustellen.

(d) Die **Kosten** für derartige **Verbesserungsmaßnahmen** im Sinne des § 4 MRG (also z.B. einen Heizungstausch) sind grundsätzlich **von dem*der Vermieter*in zu tragen**. Eine von dem*der Vermieter*in einseitig erzwingbare Beteiligung der Mieter*innen an den Kosten solcher Verbesserungsmaßnahmen ist gesetzlich nicht vorgesehen und daher nicht möglich. Das Gesetz erlaubt allerdings unter gewissen eingeschränkten Voraussetzungen den Abschluss von Vereinbarungen zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen über eine (teilweise) Beteiligung der Mieter*innen an den Errichtungs- bzw. Finanzierungskosten für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen. Maßgebliche Rechtsvorschriften sind einerseits **§ 16 Abs. 10** (und 11) sowie **§ 4 Abs. 3 Z 2 MRG** (für Verbesserungsarbeiten) und andererseits **§ 18 MRG** (für Erhaltungsarbeiten). Wesensgehalt der beiden erstgenannten Bestimmungen für die Kostenbeteiligung an Verbesserungsarbeiten ist, dass diese nur im **Einvernehmen zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen** abgeschlossen werden können. Der*Die Mieter*in ist berechtigt, den Abschluss einer solchen Vereinbarung grundlos zu verweigern. Die fehlende Zustimmung des*der Mieter*in kann in diesen Fällen auch nicht durch das Gericht (durch die Gemeinde, § 39 MRG) ersetzt werden. Kann daher kein Einvernehmen mit den Mietern*Mieterinnen hergestellt werden, bleibt es bei der grundsätzlichen Verpflichtung zur Kostentragung von Errichtungs- und Investitionskosten durch den*die Mieter*in – dies wird regelmäßig dazu führen, dass Vermieter*innen von der Umsetzung solcher Maßnahmen schlichtweg Abstand nehmen.

Anders stellt sich die Rechtslage im Hinblick auf eine temporäre Erhöhung der Hauptmietzinse zur Finanzierung von **Erhaltungsarbeiten** im Sinne des § 3 MRG dar (§ 18 MRG). Eine derartige Mietzinserhöhung könnte bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen durch den*die Vermieter*in auch vor Gericht (vor der Gemeinde, § 39 MRG) erzwungen werden. Da es sich, wie bereits dargestellt, beim **dekarbonisierenden Heizungstausch** jedoch um eine Verbesserungs- und **keine Erhaltungsmaßnahme** handelt, wird von der weiterführenden Darstellung dieser Bestimmungen Abstand genommen.

(e) Der Abschluss von sog. „Sanierungsvereinbarungen" gemäß **§ 16 Abs. 10 MRG** stellt eine Möglichkeit im Vollanwendungsbereich des MRG zur (temporären) Überschreitung des jeweils höchstzulässigen Mietzinses für jene Mietobjekte dar, die entweder dem Richtwertsystem oder den Kategorie-D Bestimmungen unterliegen. Für andere Mietobjekte (z.B. Wohnungen der Ausstattungskategorie A mit einer Wohnnutzfläche von mehr als 130 m^2 oder Geschäftsräume, für die gem. § 16 Abs. 1 MRG ein angemessener Mietzins verlangt werden darf) gelten diese Bestimmungen nicht.

Aufgrund der äußerst geringen praktischen Bedeutung derartiger Vereinbarungen[154] werden diese nachfolgend nur überblicksmäßig dargestellt.

Vermieter*in und Mieter*in können eine zeitlich befristete, schriftliche Vereinbarung über die Erhöhung des Hauptmietzinses zur Finanzierung einer Verbesserungsmaßnahme im Sinne des § 4 MRG treffen. In diesem Fall ist der*die Vermieter*in auf die Zustimmung des*der Mieter*in angewiesen, sie kann also nicht gerichtlich oder von der Gemeinde (§ 39 MRG) ersetzt werden. Derartige Vereinbarungen setzen daher das **Einvernehmen zwischen Vermieter*in und Mieter*in** voraus.

Voraussetzungen einer Sanierungsvereinbarung sind:[155]

- Die Zinserhöhung muss dazu dienen, Kosten von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten iSd **§§ 3 und 4 MRG** zu decken;

[154] Vgl. auch *Lovrek/Stabentheiner* in GeKo Wohnrecht I[1], § 16 MRG Rz 125.
[155] *Lovrek/Stabentheiner* in GeKo Wohnrecht I[1], § 16 MRG Rz 122 mwN.

- Die Zinserhöhung darf nur für eine **bestimmte Zeitdauer** vorgesehen werden; der Erhöhungszeitraum ist in dem Vertragsdokument bestimmt festzulegen;
- Die Erhöhungsvereinbarung muss **schriftlich** getroffen werden; das Vertragsdokument muss das **betragliche Ausmaß der Erhöhung** bestimmt bezeichnen.
- **Zwischen** dem **Abschluss des Mietvertrags** und dem Abschluss der **Erhöhungsvereinbarung** muss ein Zeitraum von mindestens einem **halben Jahr** verstrichen sein, d.h. die Aufnahme der Erhöhungsvereinbarung in den ursprünglichen Mietvertrag ist unzulässig.
- Der vereinbarte Erhöhungszeitraum muss im Fall von **befristeten Mietverträgen** noch vor dem Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer enden. § 16 Abs. 11 MRG erlaubt jedoch den Eintritt eines*einer Nachmieter*in in eine bereits bestehende Sanierungsvereinbarung. In diesem Fall braucht die Sechsmonatsfrist nicht eingehalten werden, für den*die Nachmieter*in muss allerdings bereits bei Abschluss der (zwingend schriftlich zu treffenden) Vereinbarung klar sein, wie lange der Erhöhungszeitraum wirkt und in welcher Höhe die Vereinbarung getroffen ist.

Durch eine Sanierungsvereinbarung darf zwar die jeweils spezifische Mietzinsschranke überschritten werden (Richtwertmietzins oder Kategorie-D Mietzins), niemals jedoch der angemessene Mietzins im Sinne des § 16 Abs. 1 MRG.

Quintessenz ist: Eine Erhöhung der Hauptmietzinse zur Beteiligung des*der Mieter*in an den Kosten einer Verbesserungsmaßnahme in Gestalt eines Heizungstausches ist nur mit einer nicht ersetzbaren Zustimmung des*der Mieter*in unter Einhaltung der engen gesetzlichen Rahmenbedingungen möglich.

(f) Neben dem Abschluss einer Sanierungsvereinbarung besteht noch die Möglichkeit einer Vereinbarung nach § 4 Abs. 3 Z 2 MRG. Hintergrund des § 4 Abs. 3 MRG ist, dass diese Norm den*die Vermieter*in unter bestimmten – praktisch selten vorliegenden – Voraussetzungen zur Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen in die Pflicht nimmt. Die in den Ziffern 1 und 2 dieser Bestimmung genannten Tatbestände sind alternativ. Nach Ziffer 1 ist der*die Vermieter*in zur Durchführung der Verbesserungsmaßnahmen

verpflichtet, wenn die Hauptmietzinsreserve der vergangenen zehn Jahre ausreichend Deckung für die Finanzierung der Maßnahmen bietet, wobei allfällige Zuschüsse und Förderungen mit einzubeziehen sind. Zusätzlich muss sichergestellt sein, dass Erhaltungsarbeiten iSd § 3 MRG entweder nicht erforderlich sind oder im Zuge der Verbesserungsarbeiten durchgeführt werden und all diese Arbeiten aus der Mietzinsreserve gedeckt werden können.

Nach Ziffer 2 *leg cit* kann die Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen durch den*die Vermieter*in auch gefordert werden, wenn der*die Vermieter*in und die Mehrheit der Mieter*innen, berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Mietgegenstände, eine schriftliche Vereinbarung über die Durchführung und Finanzierung des aus der Mietzinsreserve nicht gedeckten Teils der Kosten einer Verbesserungsmaßnahme abschließen. Überdies muss sichergestellt sein, dass die übrigen Mieter*innen des Hauses durch die Verbesserungsarbeiten weder finanziell belastet noch sonst übermäßig beeinträchtigt werden.[156]

(g) Damit gilt im Vollanwendungsbereich des MRG, dass die einseitige Überwälzung von Investitionskosten auf Mieter*innen **nicht möglich** ist. Im Einvernehmen von Mieter*innen und Vermieter*innen und unter Einhaltung der restriktiven gesetzlichen Vorgaben können jedoch davon abweichende Vereinbarungen getroffen werden, die eine eingeschränkte Verrechnungsmöglichkeit von Investitionskosten bieten.

4.3 Teilanwendungsbereich des MRG

Im Teilanwendungsbereich des MRG sind die angeführten Bestimmungen gem. § 16 Abs. 10 sowie § 4 Abs. 3 Z 2 MRG nicht anwendbar. Entsprechende **vertragliche Regelungen** zur Überrechnung von Kosten auf den*die Mieter*in dürfen daher unter Einhaltung der allgemeinen zivilrechtlichen Kriterien (z.B. Verbot von wucherischen, sittenwidrigen oder intransparenten Vereinbarungen, Einhaltung zwingender verbraucherrecht-

[156] § 4 Abs. 3 Z 1 und 2 MRG.

licher Schutzbestimmungen) getroffen werden. Eine **einseitige Vorschreibung bzw. Verrechnung von Investitionskosten** durch den*die Vermieter*in ist aber auch im Teilanwendungsbereich des MRG (und außerhalb davon) **unzulässig**.

4.4 Wohnungseigentumsrecht

Im Wohnungseigentumsrecht kommt der Einordnung eines dekarbonisierenden Heizungstausches als Maßnahme der (**außerordentlichen**) **Verwaltung** oder der **Verfügung** geradezu überragende Bedeutung im Hinblick auf die damit verbundene Kostentragung zu.

Qualifiziert man den Heizungstausch als Maßnahme der **außerordentlichen Verwaltung**, genügt für dessen Beschluss die **einfache Mehrheit** der Wohnungseigentümer*innen (nach Anteilen) mit der Wirkung, dass dadurch auch die überstimmte Minderheit der Wohnungseigentümer*innen verpflichtet wird. Läge hingegen eine **Verfügungshandlung** vor, wäre die **Einstimmigkeit aller Wohnungseigentümer*innen** zum wirksamen Beschluss dieser Maßnahme notwendig.

Im Fall der außerordentlichen Verwaltung kann die Finanzierung der Maßnahme unter Verwendung der Rücklage gem. § 31 WEG 2002, bzw. – sollte diese dafür nicht ausreichen – durch Sonderzahlungen der einzelnen Wohnungseigentümer*innen im Verhältnis ihrer Anteile (vgl. § 20 Abs. 4 WEG 2002), die Aufnahme einer Fremdfinanzierung durch die Wohnungseigentümergemeinschaft oder eine Kombination der letzten beiden Maßnahmen (Kredit einzelner Wohnungseigentümer*innen, Eigenmittelfinanzierung anderer Wohnungseigentümer*innen). In all diesen Fällen sind grundsätzlich auch die überstimmten Mit- und Wohnungseigentümer*innen zur Beteiligung an der Kostentragung verpflichtet. Die Verrechnung von Investitionskosten an die einzelnen Wohnungseigentümer*innen kann daher in diesem Fall grundsätzlich erfolgen, es bestehen allerdings erweiterte Möglichkeiten der überstimmten Wohnungseigentümer*innen, sich gegen entsprechende Beschlüsse zur Wehr zu setzen.

Im Gegensatz dazu ist bei Maßnahmen, die Verfügungshandlungen im wohnungseigentumsrechtlichen Sinn darstellen, die Verrechnung von Investitionskosten an die Wohnungseigentümer*innen nur zulässig, wenn **alle Wohnungseigentümer*innen** der Maßnahme zugestimmt haben.

Dementsprechend wird nachfolgend eine rechtliche Einordnung des dekarbonisierenden Heizungstausches im Wohnungseigentum vorgenommen.

4.4.1 Dekarbonisierender Heizungstausch –Verwaltung oder Verfügung?

(a) **Außerordentliche Verwaltung** wird im Wohnungseigentum „negativ" definiert und liegt im Grunde dann vor, wenn eine bestimmte Maßnahme weder der ordentlichen Verwaltung zuzuordnen ist, noch eine Verfügungshandlung vorliegt. Daher wird zunächst betrachtet, wann **ordentliche Verwaltung** vorliegt. Diese wird bei allen Maßnahmen angenommen, die der **Erhaltung** und **Verwaltung** des gemeinsamen Gutes dienen, sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erweisen, im objektiven Interesse aller Miteigentümer*innen liegen und in der Regel keine besonderen Kosten verursachen.

Der Begriff der Verwaltung im Bereich des Wohnungseigentums ist aufgrund eines Verweises in § 28 Abs. 1 Z 1 WEG 2002 auf § 3 MRG dem im Mietrecht typischen, „dynamischen" Erhaltungsbegriff gleichgestellt. In diesem Rahmen ist beispielsweise auf die Entwicklung der Bautechnik und eine zeitgemäße Wohnkultur Bedacht zu nehmen, sodass etwa auch der Austausch schadhafter älterer Fenster durch neue, unter Umständen ganz anders konstruierte Fenster mit entsprechend besseren Schall- und Wärmeschutzeigenschaften noch als Erhaltungsmaßnahme gilt. In diesem Zusammenhang ist auch auf § 3 Abs. 2 Z 5 MRG (hierzu ausführlich oben Punkt 4.2.2) hinzuweisen, wonach etwa Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauches, sofern sie in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und zu den zu erwartenden Einsparungen stehen, als Erhaltungsmaßnahmen zu qualifizieren sind. Daraus ergibt sich, dass auch Maßnahmen unter den Erhaltungsbegriff des WEG (bzw.

des MRG) fallen, die wenig mit dem gewöhnlichen Sprachgebrauch des Begriffs „Erhaltung“ gemeinsam haben und streng genommen keine Reparatur- bzw. Instandhaltungsbedürftigkeit vorausgesetzt wird. Auch gewisse Verbesserungsmaßnahmen können daher dem wohnungseigentumsrechtlichen Bereich der Erhaltung zugeordnet werden.

(b) Für den Bereich der – negativ definierten – **außerordentlichen Verwaltung** nennt das Gesetz beispielsweise Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen.[157] Solche Maßnahmen liegen etwa beim Einbau einer bisher im Gebäude nicht vorhandenen Aufzugsanlage oder einer Ladestation für Elektrofahrzeuge als Gemeinschaftsanlage vor.[158]

(c) Für die Frage der Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung kommt darüber hinaus auch dem mietrechtlichen Erhaltungsbegriff (§ 3 MRG) Bedeutung zu: Maßnahmen, die als Erhaltungsmaßnahmen einzustufen wären und daher der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen sind können bei einer außergewöhnlichen Kostenverursachung zu Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung iSd § 29 WEG werden. Für die Einstufung als ordentliche Verwaltungsmaßnahme dürfen nämlich keine besonderen Finanzierungsprobleme bestehen.[159]

Vor diesem Hintergrund und unseres Erachtens folgerichtig wurde höchstgerichtlich ausgesprochen, dass die Umstellung einer ölbefeuerten Heizungsanlage auf die Versorgung mit Fernwärme keine Maßnahme der Erhaltung, sondern eine **nützliche Verbesserung** (vgl. auch § 4 MRG) und damit eine **außerordentliche Verwaltungsangelegenheit** iSd § 29 WEG ist.[160]

Solche Maßnahmen der **außerordentlichen Verwaltung** können mit **einfacher Mehrheit** der Wohnungseigentümer*innen bzw., seit der WEG-Novelle 2022, mit 2/3-Mehrheit

---

[157] § 29 Abs. 1 WEG 2002.
[158] *Stabentheiner,* SV 2024, 1 (4).
[159] *Pesek,* wobl 2023, 103 (105); vgl. auch *Stabentheiner,* SV 2024, 1 (5), der ebenfalls eine Tendenz zur Einordnung als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme äußert.
[160] OGH 29.8.1995, 5 Ob 93/95; MietSlg 37.623.

der abgegebenen Stimmen, sofern diese wenigstens 1/3 aller Wohnungseigentümer*innen (jeweils berechnet nach Anteilen, nicht nach Köpfen) repräsentieren, beschlossen werden.

(d) **Verfügungshandlungen** sind solche, die die eigentliche Substanz der Anteilsrechte der Wohnungseigentümer*innen betreffen, also z.B. ein Verkauf oder eine Verpfändung des eigenen Anteils, aber auch „**tiefgreifende bauliche Maßnahmen**“.[161] Angesichts der dargestellten Judikatur, die den dekarbonisierenden Heizungstausch als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung einordnet, können weitere Betrachtungen zu den Verfügungshandlungen unterbleiben.

(e) Daraus ergibt sich, dass die Durchführung einer Maßnahme der (außerordentlichen) Verwaltung unter Heranziehung der Rücklage gem. § 31 WEG 2002 finanziert werden darf[162] – dies auch gegen den Willen der überstimmten Minderheit. Reicht die Rücklage für die Finanzierung dieser Maßnahme nicht aus, stellt auch die Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung dar, die alle Wohnungseigentümer*innen (auch die überstimmten) bindet und diese auch verpflichtet, an den entsprechenden Kreditrückzahlungen im Ausmaß ihres Anteils teilzunehmen.[163] Überstimmten Wohnungseigentümer*innen steht aber die Möglichkeit einer erweiterten Beschlussanfechtung zu (siehe hierzu unten Punkt 4.4.3).

4.4.2 Die Verrechnung von Investitionskosten im Wohnungseigentum ist zulässig

Als **Zwischenergebnis** ist festzuhalten, dass der dekarbonisierende Heizungstausch eine **Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung** darstellt. Er kann mit **einfacher Mehrheit** der Wohnungseigentümer*innen beschlossen werden. Die überstimmte Minderheit ist grundsätzlich verpflichtet (zu den extensiven Möglichkeiten der Beschluss-

[161] *Terlitza* in Geko Wohnrecht II², § 28 WEG Rz 63 mwN.
[162] Vgl. *Punt* in GeKo Wohnrecht II², § 31 WEG Rz 14 mwN.
[163] Selbstverständlich hat die diesbezügliche Beschlussfassung der Wohnungseigentümer*innen auch die Aufnahme dieses Darlehens mit zu umfassen.

anfechtung siehe sogleich), an der Finanzierung dieser Maßnahme mitzuwirken. Demnach können die **Investitionskosten** für den Heizungstausch im Bereich des Wohnungseigentums auf die einzelnen Wohnungseigentümer*innen umgelegt werden.

4.4.3 Exkurs: Wohnungseigentumsrechtliche Beschlussanfechtung

(a) Liegt ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer*innen vor, der auch die überstimmten Wohnungseigentümer*innen bindet und zur Teilnahme an der Finanzierung der Wärmeversorgungsanlage verpflichtet, könnten einzelne, überstimmte Wohnungseigentümer*innen gegen einen derartigen Beschluss im Wege der Beschlussanfechtung vorgehen. Über die in § 24 Abs. 6 WEG vorgesehenen Anfechtungsgründe (formelle Mängel, Gesetzwidrigkeit, Fehlen der Mehrheit),[164] sind auch weitere Aufhebungsgründe vorgesehen.[165] Es steht jedem*jeder überstimmten Wohnungseigentümer*in offen, binnen drei Monaten – bei unterbliebener Verständigung von der Beschlussfassung binnen sechs Monaten ab Anschlag des Beschlusses im Haus – die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses aus den Gründen des § 29 Abs. 2 WEG zu beantragen.[166] In diesem Fall hat das Gericht den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, sofern (i) die Veränderung den*die Antragsteller*in übermäßig beeinträchtigen würde[167] oder (ii) die Kosten der Veränderung – unter Berücksichtigung auch der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten – nicht aus der Rücklage gedeckt werden könnten.[168]

(b) Hinsichtlich einer übermäßigen Beeinträchtigung des*der antragstellenden Miteigentümer*in sind zwar nur die Interessen des*der Antragssteller*in selbst zu berücksichtigen und ein objektiver Maßstab anzulegen.[169] Geringfügige Eingriffe in seine*ihre Interessen sind jedoch im Interesse der Eigentümer*innengemeinschaft in Kauf zu nehmen,[170] da

---

[164] In diesem Fall gilt sowohl in der ordentlichen als auch der außerordentlichen Verwaltung nur die Monatsfrist des § 24 Abs. 6 WEG.
[165] *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht II[23], § 29 WEG Rz 3.
[166] § 29 Abs. 1 WEG.
[167] § 29 Abs. 2 Z 1 WEG.
[168] § 29 Abs. 2 Z 2 WEG.
[169] OGH 11.11.1997, 5 Ob 159/97m; OGH 11.12.2007, 5 Ob 264/07w; OGH 21.03.2013, 5 Ob 18/13b.
[170] OGH 11.05.1999, 5 Ob 219/98m MietSlg 51.547; OGH 15.04.2008, 5 Ob 76/08z MietSlg 60.479; OGH 14.05.2008, 5 Ob 92/08b MietSlg 60.480.

jede*r Wohnungseigentümer*in dazu verpflichtet ist, auf schutzwürdige Interessen der anderen Rücksicht zu nehmen.[171] Ist die Beeinträchtigung des*der Überstimmten aber einem finanziellen Ausgleich zugänglich, so darf der Mehrheitsbeschluss nicht aufgehoben werden – in diesem Fall ist auszusprechen, dass die Veränderung nur gegen Entrichtung einer ziffernmäßig festzusetzenden Entschädigung vorgenommen werden darf.[172]

(c) Die Deckung der Kosten der beabsichtigen Maßnahme in der Rücklage erfordert die Prüfung, ob durch die Schmälerung der Rücklage die Finanzierung von in absehbarer Zeit erforderlichen Erhaltungsarbeiten gefährdet ist. Ist die Deckung nicht gegeben (d.h. der Aufhebungsgrund eigentlich erfüllt), so ist der Mehrheitsbeschluss trotzdem nicht aufzuheben, wenn der nicht gedeckte Kostenanteil von der beschließenden Mehrheit getragen wird oder wenn es sich um eine Verbesserung handelt, die auch unter Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung in der Rücklage allen Wohnungseigentümer*innen eindeutig zum Vorteil gereicht.[173] Neben einer möglichen Übernahme der Kosten durch die Mehrheit, die im Rahmen einer Vereinbarung zwischen den beteiligten Wohnungseigentümer*innen zu erfolgen hat, lässt eine Verbesserung, die allen Mitgliedern zum eindeutigen Vorteil gereicht, eine gleichmäßige Belastung aller Wohnungseigentümer*innen zu. Aufgrund des strengen Wortlauts muss dieser Vorteil jedoch nicht nur – im Rahmen eines objektiven Maßstabes – eindeutig sein, sondern es wäre bereits schädlich, wenn die Maßnahme einem*einer einzigen Wohnungseigentümer*in nicht zum Vorteil gereicht.[174]

Angesichts der hohen Investitionskosten droht einer derartigen Maßnahme immer die Gefahr einer inhaltlichen Anfechtung durch die überstimmten Wohnungseigentümer*innen, da diese durch die Kosten der Maßnahmen idR übermäßig belastet werden.[175]

---

[171] OGH 15.04.2008, 5 Ob 76/08z.
[172] § 29 Abs. 4 WEG.
[173] § 29 Abs. 3 WEG.
[174] *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht II[23], § 29 WEG Rz 7.
[175] *Räth*, immolex 2023/187.

(d) Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass ein einmal gültig gefasster Beschluss der Mehrheit der Wohnungseigentümer*innen von einem*einer überstimmten Wohnungseigentümer*in gerichtlich angefochten wird, weil die Kosten der Maßnahme nicht aus der Rücklage gedeckt sind bzw. den*die anfechtende*n Wohnungseigentümer*in übermäßig belasten würden.

4.5 Schlichtes Miteigentum

(a) Vom Miteigentum spricht man, wenn eine Liegenschaft (und damit auch das darauf errichtete Gebäude) im ideellen Miteigentum mehrerer Personen steht. Im Unterschied dazu steht das zuvor besprochene Wohnungseigentum (Punkt 4.4), bei welchem dem*den einzelnen Wohnungseigentümer*innen neben einem bestimmten, ideellen Anteil an der Liegenschaft auch das ausschließliche Nutzungsrecht an einem bestimmten, auf der Liegenschaft befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet ist und der Mindestanteil mit der ausschließlichen Nutzungsbefugnis des bestimmten Objekts untrennbar verbunden ist. In den meisten Sachverhalten, in denen lediglich schlichtes Miteigentum im Bezug auf ein Mehrparteienhaus verwirklicht ist, wird unter den Miteigentümer*innen eine Benützungsregelung getroffen, sodass z.B. dem*der Miteigentümer*in 1 das exklusive Nutzungsrecht an der Erdgeschosswohnung, dem*der Miteigentümer*in 2 das Nutzungsrecht an der Wohnung im ersten Stock, usw. zugeordnet wird. In Wahrheit sind diese Sachverhalte daher dem Wohnungseigentum sehr ähnlich gelagert.

Die rechtliche Ausgestaltung des Miteigentums findet sich in den §§ 825 – 858 ABGB und bezieht sich auf bewegliche und unbewegliche Sachen. Die Anwendung auf andere Rechtsgemeinschaften ist nur subsidiär, also lediglich mangels eigener Spezialvorschriften oder vertraglicher Bestimmungen, möglich.[176] Miteigentum an Liegenschaften wird als schlichtes oder auch ideelles Miteigentum bezeichnet, um eine Abgrenzung zum Wohnungseigentum, das eine Sonderform des Miteigentums darstellt, zu verdeutlichen.

[176] *H. Böhm/Palma* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON1.03 § 825 Rz 1 und 2.

(b) Grundsätzlich steht das Wohnungseigentumsgesetz zum ABGB im Verhältnis der Spezialität. Die Regelungen des WEG verdrängen die allgemein gehaltenen ABGB-Bestimmungen.[177] Die Regelungen des ABGB zum Miteigentum gelten subsidiär für Gemeinschaftsfälle, die keiner (spezial-)gesetzlichen Normierung unterliegen und auch vertraglich nicht geregelt sind.[178] Das trifft auch für jene Rechtsfragen iZm einer Wohnungseigentümergemeinschaft zu, für welche das WEG keine Regelungen vorsieht.

(c) Für die Entscheidungsbefugnis über Dekarbonisierungsmaßnahmen kommt es beim Miteigentum darauf an, ob es sich bei einer Maßnahme um eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung (§ 833 ABGB) oder der außerordentlichen Verwaltung (§ 834 ABGB) handelt. Nach der Rsp sind Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung *„die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Guts dienenden Verfügungen, die sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig oder zweckmäßig erweisen, dem Interesse aller Miteigentümer dienen und keinen besonderen Kostenaufwand erfordern".* Dazu gehören ständig wiederkehrende Ausbesserungen sowie notwendige Instandsetzungen einschließlich baulicher Veränderungen, die nicht über den bloßen Erhaltungszweck hinausgehen. Ein Beispiel aus der Judikatur wäre etwa die Instandsetzung der Fassade.

(d) Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung sind hingegen *„wichtige Veränderungen"* zur Erhaltung oder besseren Benützung der Sache, wie zB ein Dachbodenausbau, aber auch besonders kostenintensive Erhaltungsarbeiten oder Erhaltungsmaßnahmen in Kombination mit umfangreichen Verbesserungen (Veränderungen) des Gebäudes oder gar solche Arbeiten, die ohne Erhaltungsnotwendigkeit nur zur Verbesserung vorgenommen werden.

(e) Unter diesen Gegebenheiten ist nun zu untersuchen, ob Dekarbonisierungsmaßnahmen, wie bspw eine Heizungsumstellung auf nicht-fossile Energieträger, sowie Maßnah-

---

[177] *Punt*, Beendigung von Wohnungseigentum (2017) 35.
[178] OGH 3 Ob 2032/96m MietSlg 48.476, 1 Ob 11/72 MietSlg 23.559, 3 Ob 662/54 SZ 27/312.

men zur thermischen Verbesserung des Gebäudes nun der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung zuzurechnen sind. Der Erhaltungsbegriff im schlichten Miteigentum ist tendenziell enger als jener im MRG und im WEG, weil es im schlichten Miteigentum keine „fiktiven Erhaltungsmaßnahmen“ gibt. Entsprechende Maßnahmen zur Dekarbonisierung stellen daher in aller Regel Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung dar. Dies gilt sowohl für eigentliche Dekarbonisierungsmaßnahmen, wie etwa die Ersetzung einer Gas- oder Ölheizung durch eine Wärmepumpe, ganz besonders dann, wenn dabei von einer bisher dezentralen Wärmebereitstellung auf eine gemeinsame Wärmeversorgung umgestellt wird, als auch für thermische Verbesserungen, wie etwa einen Fenstertausch und die Anbringung eines Vollwärmeschutzes.

(f) Dekarbonisierungsmaßnahmen bedürfen daher im **schlichten Miteigentum** grundsätzlich der **Zustimmung aller Miteigentümer*innen**. Wenn einzelne (insgesamt in der Minderheit bleibende) Miteigentümer*innen ihre Zustimmung verweigern, könnte allerdings versucht werden, eine Zustimmungsersetzung durch gerichtlichen Beschluss zu erwirken. Die Kosten für eine Dekarbonisierungsmaßnahme sind im schlichten Miteigentum nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

4.6 Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

4.6.1 Grundsätzliches zum WGG und Umfang der Erhaltungspflicht

(a) Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG[179] regelt unter anderem die entgeltliche Gebrauchsüberlassung von Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV) aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages.

(b) Die GBV ist berechtigt, als Gegenleistung für derartige Gebrauchsüberlassungen ein angemessenes Entgelt zu verlangen. Das WGG macht detaillierte Vorgaben zur Berechnung der Angemessenheit des Entgelts.[180] Bei der Berechnung dürfen unter anderem die Finanzierungskosten für die Errichtung des Bauwerkes, Kosten für die Verzinsung

[179] Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, BGBl I Nr. 139/1979 idgF.
[180] §§ 13 ff WGG.

von Eigenmitteln, Beiträge zu Betriebs- und Verwaltungskosten und ein **Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag** (EVB) angesetzt werden.[181]

(c) Das WGG enthält im Zusammenhang mit der Festsetzung des EVB auch gesetzliche Vorgaben hinsichtlich der, die GBV treffenden, Erhaltungspflichten. Damit werden im Wesentlichen Regelungen getroffen, die in ihrem Kern mit der Erhaltungspflicht des*der Vermieter*in im Vollanwendungsbereich des MRG (§ 3 MRG und hierzu oben Punkt 4.2.2) eng verwandt sind. Auch im WGG gilt ein vom allgemeinen Sprachgebrauch des

(d) Wortes „Erhaltung" abweichender Erhaltungsbegriff. Grundsätzlich ist die GBV verpflichtet, nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass die Baulichkeit, die vermieteten oder zur Nutzung überlassenen Wohnungen oder Geschäftsräume und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner*innen der Baulichkeit dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner*innen beseitigt werden.[182]

(e) Gleich wie im Vollanwendungsbereich des MRG wird auch im WGG **abschließend** aufgezählt, was alles zu den genannten Erhaltungspflichten der GBV gehört.[183] Die gesetzliche Aufzählung ist in Wahrheit eine Einschränkung der zunächst noch sehr umfassend formulierten Erhaltungspflicht. Zwischen dem Vollanwendungsbereich des MRG und dem WGG besteht jedoch ein **entscheidender Unterschied:** Im Unterschied zum MRG – § 3 Abs. 2 Z 5 MRG spricht ausschließlich von *„Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs"* – geht das WGG darüber hinaus und spricht in seinem § 14a Abs. 2 Z 5 von *„Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie"*. Ein zweiter entscheidender Faktor besteht darin, dass das WGG keine Rentabilitätsrechnung verlangt, d.h. die Installation einer gemeinsamen Wärmeversor-

[181] § 14 Abs. 1 WGG.
[182] § 14a Abs. 1 WGG.
[183] § 14a Abs. 2 WGG; vgl. hierzu auch die Parallelbestimmung in § 3 Abs. 2 MRG.

gungsanlage, die mit erneuerbarer Energie betrieben wird, gilt als (fiktive) Erhaltungsarbeit, und zwar unabhängig vom Verhältnis der dafür aufzuwendenden Investitionskosten zu allfälligen Einsparungen im laufenden Betrieb.[184]

Zur Erinnerung: Im Vollanwendungsbereich des MRG sind derartige Maßnahmen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit als **Verbesserungsmaßnahmen** anzusehen (vgl. hierzu oben Punkt 4.2.2).

4.6.2 Konsequenz der Einordnung als „fiktive" Erhaltungsmaßnahme

(a) Von einer „fiktiven" Erhaltungsmaßnahme wird gesprochen, weil die rechtliche Erhaltungspflicht der GBV bereits greift, auch wenn in Wahrheit noch gar keine Erhaltungsbedürftigkeit im Sinne einer Reparatur- oder Instandsetzungsbedürftigkeit besteht.

(b) Die GBV ist berechtigt, die Kosten für Erhaltungsarbeiten aus den EVBs zu bestreiten.[185] Dabei gilt grundsätzlich, dass die maximal zulässige **Höhe des EVB** gesetzlich determiniert ist und seit April 2024 – ausweislich der gesetzlichen Wertsicherung des EVB[186] - für die ersten fünf Jahre seit dem Erstbezugsdatum **€ 0,59** pro Monat und Quadratmeter Wohnnutzfläche. Der jeweilige EVB darf sich ab dem sechsten Jahr nach dem Erstbezugsdatum jährlich um maximal 12 % erhöhen, bis dieser den Höchstbetrag von (derzeit) **€ 2,33** pro Monat und Quadratmeter Wohnnutzfläche erreicht hat.

(c) Grundsätzlich darf die GBV daher zumindest einen Teil der Errichtungskosten für eine Anlage zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie (also z.B. eine PV-Anlage, eine Solarthermieanlage oder eine dekarbonisierte Wärmebereitstellungsanlage) aus den eingehobenen EVBs bestreiten. Das WGG bietet daher eine zumindest mittel-

[184] *Stabentheiner,* SV 2024, 1 (7).
[185] § 14a Abs. 3 WGG.
[186] § 14d Abs. 2 WGG; vgl. zu den aktuellen Sätzen https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Intranet%5fdownloads/PDF/WohnwirtschaftlicheWerte/ERVO2017-WoWe%5fVeroeff-2024-04-01%2epdf?exp=68837&fps=2f3a6c69176eea235cb5bd406b9d1282e78c7fac (abgerufen am 6.3.2025).

bare Möglichkeit zur Verrechnung von Investitionskosten für die jeweilige Wärmebereitstellungsanlage, wobei allerdings der jeweilige Höchstsatz des EVB **nicht überschritten** werden darf.

(d) Vorgeschriebene und vereinnahmte EVBs sind von der GBV grundsätzlich innerhalb eines Zeitraumes von **20 Jahren** bestimmungsgemäß zu verwenden (d.h. eine Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit zu finanzieren) oder aber unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zinsen (§ 1000 ABGB) an die Nutzungsberechtigten zurückzuzahlen. Eine GBV darf vor diesem Hintergrund also beispielsweise für einen Zeitraum von maximal 20 Jahren EVBs „ansparen" und die so angesparte Summe – sobald sie ausreichend hoch ist – etwa für die Setzung einer Dekarbonisierungsmaßnahme verwenden.

(e) An dieser Stelle kann lediglich darauf hingewiesen werden, dass es GBVs auch offensteht, eine Erhöhung der EVBs über das gesetzlich (unter Berücksichtigung der jeweiligen Wertsicherung) zulässige Ausmaß zu verlangen. Die hierfür im Gesetz[187] genannten Voraussetzungen sind jedoch äußerst restriktiv.

Alternativ zur gerichtlichen Erhöhung der EVBs über Antrag der GBV besteht auch die Möglichkeit, dass die GBV mit den Mieter*innen der Liegenschaft schriftliche Vereinbarungen über eine angemessene Erhöhung der EVBs zur anteiligen Deckung der öffentlich geförderten Kosten von Gemeinschaftseinrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie trifft. Voraussetzung für die Gültigkeit einer solchen Vereinbarung ist die Vorlage der Stellungnahme eines*einer Sachverständigen, etwa der Förderstelle, über die Angemessenheit der Kosten der Maßnahmen sowie, dass zumindest drei Viertel der Mieter*innen oder sonstigen Nutzungsberechtigten, berechnet nach der Zahl der im Zeitpunkt der Vereinbarung vermieteten Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände, zustimmen.[188] Eine solche Vereinbarung trifft **alle Mieter*innen**, auch wenn sie nicht zugestimmt haben.

[187] § 14 Abs. 2 WGG.
[188] § 14 Abs. 2b WGG.

4.6.3 Ergebnis

Im Ergebnis ist eine GBV daher unter Einhaltung der gesetzlichen Schranken bzw. Höchstsätze berechtigt, die Kosten für fiktive Erhaltungsmaßnahmen, zu denen unter anderem auch ein dekarbonisierender Heizungstausch zählt, an ihre Mieter*innen bzw. Nutzungsberechtigten zu verrechnen.

4.7 Fazit: Verrechnung von Investitionskosten abhängig vom Wohnrechtsrahmen

(a) **MRG Vollanwendungsbereich:** Investitionskosten dürfen Mieter*innen nur unter den Voraussetzungen einer Vereinbarung nach § 4 Abs. 3 Z 2 oder § 16 Abs. 10 (und 11) MRG verrechnet werden. In allen anderen Fällen hat grundsätzlich der*die Vermieter*in etwaige Investitionskosten zu tragen.

(b) **MRG Teilanwendungsbereich:** Vereinbarungen zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen über die mietvertragliche Verrechnung von Investitionskosten können ohne Einhaltung der Sonderbestimmungen gemäß § 4 Abs. 3 Z 2 oder § 16 Abs. 10 (und 11) MRG getroffen werden, müssen aber jedenfalls (wie auch im MRG Vollanwendungsbereich) den verbraucherrechtlichen sowie den allgemein-zivilrechtlichen Schutzbestimmungen entsprechen (z.B. Verbot wucherischer, sittenwidriger oder intransparenter Vereinbarungen).

(c) **Wohnungseigentum:** Die Dekarbonisierung der Heizungsanlage ist eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung, die aus der Rücklage und damit grundsätzlich zu Lasten aller Wohnungseigentümer*innen finanziert werden kann. In diesem Zusammenhang gewährt das Gesetz überstimmten Wohnungseigentümern*Wohnungseigentümerinnen, die gegen die Umsetzung der Maßnahme waren, besonders extensive Möglichkeiten zur Beschlussanfechtung, um sicherzustellen, dass sich diese gegen übermäßige Belastungen zur Wehr setzen können.

(d) **Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht:** Im Anwendungsbereich des WGG ist die GBV berechtigt, zur Umsetzung „fiktiver“ Erhaltungsmaßnahmen, zu denen unter anderem

auch die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie gehört, einen EVB bis zum gesetzlich festgelegten Höchstbetrag von derzeit € 2,33 einzuheben. Aus diesem EVB darf auch die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgen, d.h. es ist mittelbar gestattet, Errichtungs- und Finanzierungskosten auf die Nutzungsberechtigten zu überwälzen.

5. Möglichkeit der Beiziehung externer Abrechnungsdienstleister*innen

(a) Nunmehr wurde ausführlich dargestellt, wann das HeizKG anwendbar ist, welche technischen und rechtlichen Vorgaben für die individuelle Verbrauchserfassung einzuhalten sind und welche Positionen in die korrekte Abrechnung der Heizkosten miteinbezogen werden dürfen.

(b) Wie gezeigt wurde, sind die diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben kompliziert und es bedarf für die Erstellung einer gesetzeskonformen Heizkostenabrechnung eines gewissen Grades an Professionalisierung. Vor diesem Hintergrund besteht das nachvollziehbare Bedürfnis der Praxis, die Erstellung und Durchführung der Abrechnung an externe Dienstleister*innen zu vergeben.

(c) Grundsätzlich darf sich der*die Abgeber*in zur Abrechnung der Wärme eines besonders darauf ausgerichteten Unternehmens bedienen.[189] Rechtliche Unterschiede ergeben sich jedoch im Vergleich zur selbst durch den*die Abgeber*in durchgeführten Abrechnung einerseits in der **Kostenverrechnung** und andererseits in der **Überprüfungspflicht**.

5.1 Verrechnung von Kosten des*der Abrechnungsdienstleister*in

(a) Während Abrechnungskosten grundsätzlich als sonstige Kosten iSd § 2 Z 10 HeizKG verrechnet werden dürfen, sofern diese angemessen sind, ist strittig, ob die durch die Heranziehung Dritter anfallenden (Mehr-)Kosten verrechnet werden dürfen. Während *Hor-*

[189] § 8 Abs. 2 HeizKG.

vath-Shah/Stabentheiner davon ausgehen, dass – ungeachtet der Zulässigkeit eines solchen Vorgehens – den Wärmeabnehmer*innen keine Mehrkosten entstehen dürfen,[190] vermeinen *Prader/Dobler*, dass die durch Messung, Zurechnung und Abrechnung des tatsächlichen individuellen Verbrauchs entstehenden Mehrkosten auf die Abnehmer*innen umgelegt werden können, soweit diese Kosten der Höhe nach angemessen sind (auch wenn es sich dabei, verglichen mit der Durchführung von Messung und Abrechnung direkt durch den*die Abgeber*in, um Mehrkosten handelt).[191]

(b) UE ist **letzterer Ansicht** aufgrund einer richtlinienkonformen Auslegung der Vorzug zu geben. Nach der EU-Energieeffizienzrichtlinie dürfen nämlich Kosten, die durch die Übertragung der Abrechnung auf eine*n Dritte*n – wie etwa eine*n Dienstleister*in – entstehen und die die Messung, Zurechnung und Abrechnung des tatsächlichen individuellen Verbrauchs in diesen Gebäuden betreffen, auf die Endnutzer*innen umgelegt werden sofern diese Kosten der Höhe nach angemessen sind.[192] Es ist somit davon auszugehen, dass auch die durch die Heranziehung Dritter anfallenden Mehrkosten verrechnet werden dürfen, sofern sie der **Höhe nach angemessen** sind – ein **gesicherter Rechtsrahmen besteht nicht**.

5.2 Stammblatt und Prüfpflichten

(a) Der zweite wesentliche Unterschied zwischen der Selbstdurchführung der Messung und Ablesung bzw. Abrechnung durch den*die Wärmeabgeber*in und der Beiziehung eines*einer Dritten bezieht sich auf die Erfüllung der im HeizKG statuierten Überprüfungspflichten. Sollte sich ein*e Abgeber*in dazu entscheiden, ein besonders darauf ausgerichtetes Unternehmen – iS eines*einer externen Dienstleister*in – mit der Abrechnung zu beauftragen, so ist dieses Unternehmen anlässlich jeder Abrechnungsperiode – *ex*

[190] *Dobler* in GeKo Wohnrecht II², § 17 HeizKG Rz 10.
[191] *Prader/Dobler*, HeizKG[1.02], § 2 HeizKG Rz 44.
[192] Art 11a Abs. 2 Satz 2 Richtlinie (EU) 2018/2002.

lege[193] – dazu verpflichtet, zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Verbrauchsermittlung iSd § 5 HeizKG (weiterhin) gegeben sind.[194] Gleichzeitig geht die Haftung für die Einhaltung eben dieser Voraussetzungen auf das mit der Abrechnung beauftragte Unternehmen anstelle des*der Wärmeabgeber*in über.[195]

(b) Darüber hinaus ist der*die Wärmeabgeberin*in in diesem Fall verpflichtet, das Stammblatt dem Abrechnungsunternehmen als Grundlage für dessen Tätigkeit zur Verfügung zu stellen. Im Schrifttum wird dieses Gebot jedoch teils einschränkend interpretiert. Nach *Prader/Dobler* soll diese Verpflichtung zum einen entfallen, wenn das Unternehmen bereits anlässlich der Inbetriebnahme beauftragt wird. Zum anderen ist im Falle des Ausbleibens der Aushändigung eines Stammblattes das Unternehmen weiterhin verpflichtet, die Herausgabe desselben zu verlangen und – sofern ein solches nicht vorhanden ist[196] – den*die Abgeber*in über diese Pflicht aufzuklären und gegebenenfalls auf dessen Kosten allfällige Versäumnisse nachzuholen.[197]

6. Regelungsmöglichkeiten in Miet- und Kaufverträgen im Hinblick auf künftige Dekarbonisierungsmaßnahmen

Als Vorbemerkung wird darauf hingewiesen, dass es rein heizkostenrechtlich **keine grundsätzliche Verpflichtung** zum Abschluss (irgendwelcher) Vereinbarungen zwischen Abgeber*in und Abnehmer*in gibt. Die nachfolgenden Ausführungen sollen daher lediglich den Rechtsrahmen für mögliche bzw. zweckmäßige Vertragsinhalte beleuchten, die eine künftige Dekarbonisierung einer Liegenschaft nach Möglichkeit erleichtern sollen.

---

[193] *Horvath* in GeKo Wohnrecht II[2], § 8 HeizKG Rz 6.
[194] § 8 Abs. 2 Satz 1 HeizKG.
[195] *Würth* in *Rummel*, ABGB[3], § 8 HeizKG Rz 2.
[196] Nach *Horvath* in *Illedits,* Wohnrecht TK[4], § 8 HeizKG Rz 2 ist dies bei einer Vielzahl an Objekten der Fall.
[197] *Prader/Dobler*, HeizKG[1.02], § 8 HeizKG Rz 5.

6.1 Vorwegzustimmungen im Vollanwendungsbereich des MRG

Grundsätzlich ist die Entscheidung über Maßnahmen der Dekarbonisierung der Liegenschaft bzw. Teilen hiervon stark abhängig von der mietrechtlichen Einordnung des jeweiligen Nutzungsverhältnisses. Nach dieser richtet sich nämlich insbesondere die Frage, ob der*die Mieter*in verpflichtet ist, die Inanspruchnahme seines Nutzungsobjekts für die Durchführung einer Erhaltungs- bzw. Verbesserungsmaßnahme zu dulden. Dabei ist zwischen dem Vollanwendungsbereich und dem Teilanwendungsbereich des MRG zu differenzieren.

6.1.1 Duldungspflichten im MRG

In diesem Gutachten wurde bereits herausgearbeitet (Punkt 4.2.2), dass der dekarbonisierende Heizungstausch im Vollanwendungsbereich des MRG eine Verbesserungsarbeit im Sinne des § 4 MRG darstellt. Für Verbesserungsarbeiten kennt das MRG zwei grundsätzliche Regelungsregime: Duldungspflichten des*der Mieter*in für Verbesserungen betreffend den **eigenen Mietgegenstand** (§ 4 Abs. 4 MRG) und Duldungspflichten des*der Mieter*in für die Inanspruchnahme des eigenen Mietgegenstandes zur Durchführung von Verbesserungsarbeiten an **anderen Mietgegenständen** oder an **allgemeinen Teilen** des Hauses (§ 8 Abs. 2 Z 1 und 2 MRG).

6.1.2 Verbesserungsarbeiten des eigenen Mietgegenstandes

Verbesserungsarbeiten betreffend den eigenen Mietgegenstand bedürfen gemäß § 4 Abs. 4 MRG jedenfalls der Zustimmung des*der jeweils betroffenen Mieter*in, dessen Mietgegenstand verbessert werden soll. Diese Zustimmung kann **nicht** gerichtlich ersetzt werden. Sie kann von dem*der Mieter*in auch **nicht wirksam vorweg** erteilt werden.[198] Damit scheiden mietvertragliche Vorwegzustimmungen betreffend Verbesserungsarbeiten innerhalb des **eigenen** Mietgegenstandes von vornherein aus.

[198] *Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, MRG[4], § 4 MRG Rz 24 mwN.

Damit kann als **Zwischenergebnis** festgehalten werden, dass mit einem*einer Mieter*in keine wirksame Vorweg-Zustimmung für die Inanspruchnahme **seines*ihres** Mietobjekts durch den*die Vermieter*in zum Zwecke der Dekarbonisierung dieses Mietobjekts vereinbart werden kann.

6.1.3 Verbesserungsarbeiten anderer Mietgegenstände oder allgemeiner Teile

(a) Der oben dargestellte Regelungsgehalt des § 4 Abs. 4 MRG ist ausschließlich auf die den jeweiligen Mietgegenstand betreffende Verbesserungsarbeiten beschränkt.[199] **„Gemischte" Verbesserungsarbeiten**, d.h. solche, die nicht nur einzelne Mietgegenstände, sondern auch allgemeine Teile der Liegenschaft betreffen, sind vom*von der Mieter*in hingegen grundsätzlich bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 MRG zu dulden.[200] Die Duldungspflicht des*der Mieter*in nach dieser Bestimmung bezieht sich auf **Verbesserungsarbeiten** des*der Vermieter*in **an allgemeinen Teilen** des Hauses, an **anderen Mietgegenständen** und am eigenen Mietgegenstand, sofern sie nicht bloß auf den eigenen Mietgegenstand beschränkt sind.

(b) Grundsätzlich ordnet § 8 Abs. 2 1. Satz MRG an, dass der*die Mieter*in verpflichtet ist, das **bloße Betreten** seines Mietgegenstandes durch den*die Vermieter*in bzw. die von ihm*ihr beauftragten Leute **aus wichtigem Grund** zu dulden.

(c) **Über das Betreten hinaus** hat der*die Mieter*in die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines*ihres Mietgegenstandes unter den in § 8 Abs. 2 Z 1 und 2 MRG genannten Gründen und bei Vorliegen der dort aufgestellten (restriktiven) Voraussetzungen zu dulden.

Die Duldungspflicht des*der Mieter*in gemäß § 8 Abs. 2 MRG kann im Hinblick auf Verbesserungsarbeiten wohl nur im Zusammenhang mit der Z 2 *leg cit* erwirkt werden. Voraussetzung hierfür ist einerseits das Vorliegen der Notwendigkeit, Zweckmäßigkeit und

[199] *Böhm/Pletzer* in GeKo Wohnrecht I, § 8 MRG Rz 88.
[200] *Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, MRG[4], § 4 MRG Rz 24 mwN; vgl. auch *Böhm/Pletzer* in GeKo Wohnrecht I, § 8 MRG Rz 87 mwN.

Zumutbarkeit der in Aussicht genommenen Verbesserungsmaßnahme und andererseits eine einzelfallbezogene Interessenabwägung, die für die Durchführung der Verbesserungsarbeiten zugunsten des*der Vermieter*in ausschlägt. Diesen gesetzlichen Vorgaben ist gemein, dass sie jeweils eine sensible Interessenabwägung **im Einzelfall** verlangen, sodass auch hier unseres Erachtens eine vertragliche Vorwegzustimmung des*der Mieter*in zur Durchführung derartiger Maßnahmen **ausscheiden muss**.

(d) Aus diesem Grund kann daher mietvertraglich im Vollanwendungsbereich des MRG auch keine Vorwegzustimmung des*der Mieter*in zu „gemischten Verbesserungsarbeiten" oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft – z.B. einem dekarbonisierenden Heizungstausch – erteilt werden.

6.1.4 Duldungspflicht vs. „Leistungsbeschreibung"?

(a) Der Begriff der Leistungsbeschreibung stammt ursprünglich aus dem Gewährleistungsrecht und bezeichnet dort – stark vereinfacht gesagt – den Versuch des*der Übergeber*in einer (sich später als mangelhaft herausstellenden) Sache, durch eine möglichst konkrete Beschreibung des geschuldeten Vertragsinhalts das Vorliegen eines Mangels von vornherein zu vermeiden. Bewirkt wird dies dergestalt, dass zahlreiche oder sogar alle gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften einer Sache in der Leistungsbeschreibung „negativ" definiert werden, d.h. es wird von vornherein im Vertrag festgehalten, was der Leistungsgegenstand „nicht kann" bzw. welche Eigenschaften er nicht aufweist oder, anders gesprochen, mit welchen Mängeln und Fehlern des Leistungsgegenstandes der*die Übernehmer*in rechnen muss. Tritt dieser Zustand dann ein, wird der*die Übergeber*in nicht gewährleistungspflichtig, da aufgrund des subjektiven Mangelbegriffs der Parteien überhaupt kein Mangel im vertraglichen Sinn vorliegt. Dass die extensive Handhabung dieses Gestaltungsinstruments erhebliches Missbrauchspotential birgt, wurde seitens der Gesetzgebung erkannt und beispielsweise in den Materialien zum GewRÄG[201] ausdrücklich ausgeführt, dass auch solche Vereinbarungen unzulässig

[201] ErläutRV 422 BlgNR 21. GP 24.

sein müssen, die im Ergebnis auf eine – mittelbare – Beschränkung der Gewährleistungsrechte des Verbrauchers hinauslaufen. An welche plakativen Sachverhalte die Gesetzgebung gedacht hat, zeigt etwa die in den Materialien gewählte Beispielformulierung, wonach Vereinbarungen, gemäß denen der*die Verbraucher*in „mit Mängeln aller Art zu rechnen“ habe, unzulässig sind.

(b) Derartige (unzulässige) Leistungsbeschreibungen, die in Wahrheit nur auf eine umgehungsweise Beschränkung bzw. einen vollständigen Ausschluss der Gewährleistungsrechte des*der Verbraucher*in zielen, sind von an sich zulässigen Leistungsbeschreibungen im Sinne des Vertragsrechts abzugrenzen. Nach der Judikatur liegt hinsichtlich dieser Abgrenzung eine Frage des Einzelfalles vor.[202] Ein mittelbarer Verstoß gegen das Verbot vertraglicher Gewährleistungsbeschränkungen wird von der Judikatur dann angenommen, wenn die (negative) Leistungsbeschreibung **nicht den realen Gegebenheiten entspricht** oder wenn mit umfassenden Formulierungen versucht wird, die Pflicht des*der Übergeber*in zum Erbringen einer mangelfreien Leistung überhaupt auszuschließen. Beide Vorgangsweisen wiesen darauf hin, dass es dem*der Übergeber*in in Wahrheit nicht darum geht, den Umfang seiner*ihrer Leistungspflicht zu umschreiben, sondern vielmehr darum, eine Haftung für vertragswidrige Erfüllung auszuschließen. Daher werde eine Leistungsbeschreibung **konkrete Angaben über bestimmte negative Sacheigenschaften** enthalten müssen, um sie von Gewährleistungsausschlussklauseln abgrenzbar zu machen.[203]

(c) Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen erklärt sich auch, warum die bestandrechtliche Judikatur mit Leistungsbeschreibungen restriktiv umgeht. Zwar sind negative Beschaffenheitsvereinbarungen im Bereich des Mietrechts nicht per se unzulässig,[204] Unzulässigkeit ist aber im Fall einer zu stark einschränkenden vertraglichen Leistungsbe-

[202] Statt vieler RIS-Justiz RS0122042.
[203] OGH 27.3.2007, 1 Ob 224/06g.
[204] *Kronthaler* in GeKo Wohnrecht II², § 9 KSchG Rz 52 mwN.

schreibung anzunehmen, die dem*der Mieter*in seine*ihre ansonsten gesetzlich zwingend gestellten[205] Gewährleistungsansprüche nimmt oder diese doch zumindest beschneidet.

Für eine zulässige Leistungsbeschreibung im Bestandvertrag ist zu fordern, dass dem*der Mieter*in sämtliche bekannten Mängel an der Bestandsache **konkret** und **hinreichend deutlich** offengelegt werden. Es ist dem*der Vermieter*in auch verwehrt, seine*ihre Gewährleistungspflicht (§ 1096 Abs. 1 Satz 2 ABGB) durch eine Aufzählung bloß vermuteter/möglicher Mängel auszuschließen.[206]

(d) Auch künftige Beeinträchtigungen des Nutzungsrechts des*der Mieter*in, etwa in der Form der Vornahme einer für den hier vorliegenden Untersuchungsgegenstand näher interessierenden Dekarbonisierung der Liegenschaft, können grundsätzlich Mängel der Bestandsache darstellen. Dementsprechend kann auch die (vorübergehende und teilweise) Unbenutzbarkeit des Bestandgegenstandes durch den*die Mieter*in im Zuge einer (teilweisen) Dekarbonisierung der Liegenschaft als Rechtsmangel im Hinblick auf das Benützungsrecht des*der Mieter*in angesehen werden. Fraglich ist nun, ob durch eine **konkrete** vertragliche Darstellung der künftig geplanten Dekarbonisierungsmaßnahme nach Art einer Leistungsbeschreibung die eigentliche Beeinträchtigung des Mietgegenstandes bereits zum Vertragsinhalt erhoben wird, mit der Wirkung, dass dem*der Mieter*in hierfür keine Rechtsbehelfe, insbesondere auch keine Entschädigungsansprüche zustehen.

Angesichts der einleitend aufgezeigten Grundsätze zur Beurteilung von die Gewährleistungspflicht einschränkenden Leistungsbeschreibungen zeigt sich, dass die Leistungsbeschreibung **hinreichend konkret** und auf eine **bestimmte Maßnahme bezogen** sein muss. Bloß potentiell beabsichtigte, jedoch noch nicht konkret planbare Maßnahmen können daher uE keine Einschränkung der Rechtsbehelfe des*der Mieter*in bewirken.

[205] Im häufig eröffneten Bereich des Verbrauchergeschäfts, siehe dazu § 9 KSchG.
[206] *Kronthaler* in GeKo Wohnrecht II², § 9 KSchG Rz 55 f mwN.

In diesen Fällen bleibt es daher beim oben dargestellten Grundsatz, dass der*die Mieter*in diese Eingriffe nur unter den Voraussetzungen des § 4 Abs. 4 bzw. § 8 Abs. 2 MRG dulden muss. Auch die Entschädigungspflicht nach § 8 Abs. 3 MRG wird in diesen Fällen unverändert fortbestehen.

Im **Ergebnis** ist daher – auf Basis eines **ungesicherten Rechtsrahmens** – davon auszugehen, dass mietvertragliche Leistungsbeschreibungen den*die Vermieter*in zur Durchführung bestimmter Dekarbonisierungsmaßnahmen berechtigen können, ohne nochmals gesondert entschädigungspflichtig gegenüber dem*der Mieter*in zu werden. An derartige Leistungsbeschreibungen sind aber **strenge Anforderungen** zu stellen: Sie müssen **bestimmt** und **konkret** sein. Es muss daher bereits die konkrete, für den*die Mieter*in zu erwartende Beeinträchtigung einschließlich Zeitraum und Dauer dieser Beeinträchtigung absehbar sein. All diese Informationen müssen dem*der Mieter*in dementsprechend bereits beim Vertragsabschluss vorliegen. Aufgrund der hohen praktischen Anforderungen, die an die vertragliche Vereinbarung zu legen sind, gehen wir davon aus, dass derartige Vereinbarungen vergleichsweise **geringe praktische Bedeutung** haben werden.

6.1.5 Exkurs: Entschädigungsanspruch des*der Mieter*in nach § 8 Abs. 3 MRG?

(a) Vor dem Hintergrund des § 8 Abs. 2 MRG wurde die Duldungspflicht des*der Mieter*in für Verbesserungsarbeiten anderer Mietgegenstände oder allgemeiner Teile der Liegenschaft dargestellt (hierzu Punkt 6.1.3).

(b) § 8 Abs. 3 MRG enthält eine angemessene Entschädigungspflicht des*der Vermieter*in für den Fall, dass bei der Durchführung von Arbeiten nach § 8 Abs. 2 MRG eine **wesentliche Beeinträchtigung** des*der betroffenen Mieter*in erfolgt. Das Gesetz ordnet einen Fall der Eingriffshaftung an, es ist also nicht erforderlich, dass den*die Vermieter*in Verschulden für den Eintritt einer Beeinträchtigung trifft.[207]

[207] *H. Böhm/Pletzer* in GeKo Wohnrecht I, § 8 MRG Rz 121 mwN.

(c) Der Anspruch ist auf „**angemessene Entschädigung**“ gerichtet, wobei in aller Regel Geldersatz geschuldet wird. Mit der Entschädigung soll die Beeinträchtigung des Mietrechts (Mietrechtsbesitzes) selbst, beispielsweise um die Unmöglichkeit der Ausübung desselben wegen Unbenutzbarkeit der Wohnung während der Dauer der Arbeiten, abgegolten werden. Zusätzlich geht es auch um Schäden an sonstigen Rechtsgütern des*der Mieter*in (etwa Möbeln) oder um bloße Vermögensschäden etwa in Form von Verdienst-einbußen des*der Geschäftsraummieter*in.[208]

Die bisherige Judikatur zum Entschädigungsanspruch denkt in erster Linie an alle Nachteile, die dem*der Mieter*in im Zusammenhang mit der Durchführung bestimmter Arbeiten entstanden sind. Beispiele sind etwa Aufwendungen für Ausmalen und Reinigung sowie der Zeitaufwand bei „Selbstbehebung“ und andere von dem*der Mieter*in selbst erbrachte Leistungen, wie etwa der Aufwand für das Verschieben und Abdecken von Möbeln und Teppichen und die Entfernung und Wiedereinbringung von Inventar aus dem Mietobjekt. Weiters wurden nach § 8 Abs. 3 MRG die Kosten eines Ersatzquartiers für die Dauer der jeweiligen Arbeiten zugesprochen.[209]

(d) Möglicherweise könnte der*die Mieter*in unter Berufung auf diesen Tatbestand aber auch den Ersatz etwaiger laufender Mehrkosten in Form einer höheren Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung, die aufgrund der von dem*der Vermieter*in gesetzten Verbesserungsmaßnahme (das ist der dekarbonisierende Heizungstausch) entstehen, verlangen. *In concreto* könnte versucht werden, etwaige Mehrkosten, die der*die Mieter*in rechtlich zu tragen hat und die mit dem Betrieb einer erneuerbaren Wärmeversorgungsanlage verbunden sind, von dem*der Vermieter*in ersetzt zu bekommen.

Derartige Ansätze wurden bisher – soweit ersichtlich – in der Judikatur noch nicht verfolgt. Insofern ist daher hinsichtlich der nachfolgenden Ausführungen von einem **ungesicherten Rechtsrahmen** auszugehen.

---

[208] *H. Böhm/Pletzer* in GeKo Wohnrecht I, § 8 MRG Rz 127 mwN.
[209] *H. Böhm/Pletzer* in GeKo Wohnrecht I, § 8 MRG Rz 128 mwN aus der Judikatur.

Höhere laufende Kosten aufgrund einer Änderung der Heizungsanlage (z.B. höhere Kosten einer Wärmepumpe gegenüber einer konventionellen Gastherme) wären der Kategorie der Betriebs- bzw. Heizkosten zuzuordnen. Nach dem Verständnis der *Autoren* können aber gesetzmäßig abgerechnete Betriebs- bzw. Heizkosten keinen Schaden im Rechtssinn darstellen. Auch eine Beeinträchtigung des Mietrechts kann – angesichts der bisherigen Beispielsfälle in der Judikatur – nicht erkannt werden, sodass eher davon auszugehen ist, dass keine Eingriffshaftung nach § 8 Abs. 3 MRG (und auch sonst keine schadenersatzrechtliche Haftung) schlagend wird.

6.2 Vorwegzustimmung im Teilanwendungsbereich des MRG

(a) Die zuvor genannten Bestimmungen der §§ 4 und 8 MRG gelten außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRG nicht.[210] Erhaltungs-, Verbesserungs- und Duldungspflichten richten sich daher nach den allgemeinen Vorschriften des **ABGB**, im verbraucherrechtlichen Kontext zusätzlich auch noch nach jenen des **KSchG**.

(b) Im ABGB-Bestandrecht gilt grundsätzlich die vollumfassende Erhaltungspflicht des*der Vermieter*in. Über diese gesetzliche Bestimmung kann jedoch weitestgehend[211] disponiert werden und die Mietvertragspraxis im Teilanwendungsbereich zeigt, dass dies auch der Fall ist. Grundsätzlich wird in diesem Zusammenhang jedoch nichts gegen die Zulässigkeit einer Vorwegzustimmung des*der Mieter*in für die spätere Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen sprechen.

(c) Im Teilanwendungsbereich des MRG dürfen daher unter Einhaltung der allgemeinen zivilrechtlichen und verbraucherrechtlichen Schutzbestimmungen (siehe in diesem Zusammenhang zu den einschränkenden Leistungsbeschreibungen etwa auch oben Punkt

[210] § 1 Abs. 4 MRG *e contrario*.

[211] Im Teilanwendungsbereich des MRG wurde § 1096 Abs. 1 ABGB durch Art 4 § 1 WRN 2015 partiell zwingend gestellt: In Wohnungsmietverträgen kann die Erhaltungspflicht des Vermieters für eine mitvermietete Heiztherme, einen mietvermieteten Warmwasserboiler oder ein sonstiges mietvermietetes Wärmebereitungsgerät in der Wohnung durch vertragliche Vereinbarungen nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

6.1.4) vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, mit denen ein*e Mieter*in bereits vorweg seine Zustimmung zu einer künftigen Dekarbonisierungsmaßnahme erteilt. Klauseln dürfen daher insbesondere nicht gröblich benachteiligend sein und müssen Mieter*innen hinreichend deutlich zu verstehen geben, zu welcher Art der Benützungseinschränkung bereits vorweg zugestimmt wird (z.B. Zeitpunkt und Dauer der Arbeiten, zu erwartende Einschränkung des Benützungsumfangs, eventuell finanzielle Abgeltung in Gestalt einer Mietzinsminderung für die Dauer der Arbeiten). Unter diesen Gesichtspunkten bestehen unseres Erachtens keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Vorwegzustimmung der Mieter*innen im Teilanwendungsbereich des MRG zu einer künftigen Dekarbonisierungsmaßnahme.

6.3 Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

(a) Im Anwendungsbereich des WGG gelten Maßnahmen zur Installation von **Gemeinschaftseinrichtungen** zur Erzeugung und Versorgung der Liegenschaft mit erneuerbarer Energie als sog. „fiktive“ Erhaltungsmaßnahme (oben Punkt 4.6.2). Der Wortlaut des Gesetzes erfasst nur „Gemeinschaftseinrichtungen“, also Gemeinschaftsanlagen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie, sodass er Maßnahmen zur Errichtung **dezentraler** regenerativer Heizsysteme nicht abdeckt. Die Setzung dieser Maßnahmen ist daher als Verbesserungsarbeit iSd § 14b WGG anzusehen.[212]

(b) Im Hinblick auf **dezentrale Heizsysteme** gilt daher die bereits besprochene Regelung des § 8 Abs. 2 MRG aufgrund des Verweises in § 20 Abs. 1 Z 1 lit b WGG auch im Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts. Unter Verweis auf die bereits erstatteten Ausführungen (Punkt 6.1) zeigt sich, dass auch im Anwendungsbereich des WGG vertragliche Vereinbarungen über die Vorwegzustimmung des*der Mieter*in für künftige Dekarbonisierungsmaßnahmen auf der betroffenen Liegenschaft nicht zulässig sein dürften. Derartige Vereinbarungen bedürfen einer umfassenden Interessenabwägung im Einzelfall und können daher nicht wirksam vorweggenommen werden.

[212] *Pesek* in GeKo Wohnrecht III, § 14a WGG Rz 64 mwN.

(c) Hinsichtlich der Installation von **Gemeinschaftsanlagen** liegt jedoch eine Erhaltungsmaßnahme vor. Aufgrund des Verweises in § 20 Abs. 1 Z 1 lit b WGG gilt für die Duldungspflicht des*der Mieter*in anlässlich der Durchführung von Verbesserungsarbeiten ebenfalls das in § 8 Abs. 2 MRG geregelte Regime. Der maßgebliche Unterschied besteht darin, dass das MRG die Duldungspflichten des*der Mieter*in für die Durchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten anders (strenger zu Lasten des*der Mieter*in) regelt, als die Duldungspflichten im Zusammenhang mit nützlichen Verbesserungsmaßnahmen. Dazu im Einzelnen:

Unter den (für den*die Vermieter*in großzügigeren) Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 Z 1 MRG hat der*die Mieter*in die Durchführung von Arbeiten zur Erhaltung von allgemeinen Teilen des Hauses, zur Behebung ernster Schäden am betreffenden Mietgegenstand (des*der duldungspflichtigen Mieter*in) sowie an anderen Mietgegenständen und zur Erhaltung von mitvermieteten Warmwasserboilern, Heizthermen und sonstigen Wärmebereitungsgeräten im betreffenden Mietgegenstand sowie in anderen Mietgegenständen zu dulden.

Die genannte Norm erlaubt es dem*der Vermieter*in, die Duldung der Arbeiten durch den*die Mieter*in zu erzwingen, wenn diese **notwendig oder zweckmäßig** zur Durchführung der Erhaltung sind. Nach der Rechtsprechung müssen jedoch Arbeiten nicht geduldet werden, die für den*die Mieter*in gesundheitsgefährdend sind.[213]

Weitere Voraussetzungen, insbesondere eine Interessenabwägung, wie diese im Anwendungsbereich des § 8 Abs. 2 Z 2 MRG für nützliche Verbesserungsmaßnahmen erforderlich ist, werden für Verbesserungsarbeiten nicht aufgestellt.

(d) Damit kann die Installation zentraler Gemeinschaftsanlagen im Anwendungsbereich des WGG vergleichsweise einfacher erfolgen. Eine vertragliche Vorwegzustimmung könnte vor diesem Hintergrund zulässig sein, wenngleich von **keinem gesicherten Rechtsrah-**

[213] OGH 16.9.1997, 5 Ob 2167/96d.

men ausgegangen werden kann. Die Wichtigkeit einer vertraglichen Vorwegvereinbarung dürfte aber gerade in diesem Kontext gering sein, zumal der*die Vermieter*in die ihm*ihr obliegenden, fiktiven Erhaltungsarbeiten einzelfallbezogen relativ gut durchsetzen können wird.

6.4 Wohnungseigentum

6.4.1 Grundsätzliches

(a) Für den Bereich des Wohnungseigentums wurde bereits herausgearbeitet (oben Punkt 4.4), dass der dekarbonisierende Heizungstausch eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung darstellen dürfte. Derartige Maßnahmen können mehrheitlich beschlossen werden, allerdings stehen der überstimmten Minderheit im Fall der außerordentlichen Verwaltung erweiterte Möglichkeiten bzw. Tatbestände der Beschlussanfechtung zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang ist die überstimmte Minderheit berechtigt, den Beschluss der Mehrheit nicht nur – wie im Rahmen der ordentlichen Verwaltung – aus formalen Mängeln, sondern auch aus inhaltlichen Gründen anzufechten.

So kann ein Beschluss im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung vom Gericht gemäß § 29 Abs. 2 WEG 2002 dann aufgehoben werden, wenn eine beschlossene Veränderung eine*n Wohnungseigentümer*in *„übermäßig beeinträchtigen“* würde oder *„die Kosten der Veränderung – unter Berücksichtigung auch der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten – nicht aus der Rücklage gedeckt werden“* können.

(b) Eine solche zur Anfechtung berechtigende, **übermäßige Beeinträchtigung** wird beispielsweise dann angenommen, wenn die finanziellen Folgen einer Maßnahme über die bloße Schmälerung der Rücklage hinausreichen, indem sie etwa den*die Antragsteller*in in *„nicht zumutbare finanzielle Bedrängnis“* bringen.[214] Die bloße Anwendung des gesetzlichen Kostenteilungsschlüssels stellt hingegen für sich genommen in der Regel

[214] OGH 15.6.1999, 5 Ob 124/99t.

keine übermäßige Beeinträchtigung dar.[215] Im Übrigen wird von der Judikatur im Rahmen dieses Anfechtungsgrundes regelmäßig eine Interessenabwägung zwischen den Interessen des*der anfechtenden (überstimmten) Wohnungseigentümer*in und der beschlussfassenden Mehrheit der Wohnungseigentümer*innen vorgenommen.[216]

(c) Der zweite Anfechtungsgrund – **mangelnde Kostendeckung** – ist schon nach dem Gesetzeswortlaut nur erfüllt, wenn die Kosten der Veränderung auch unter Berücksichtigung von in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten nicht aus der Rücklage gedeckt werden können. Dieser Anfechtungsgrund wird tatsächlich in vielen Fällen eines dekarbonisierenden Heizungstausches *prima facie* erfüllt sein, weil die nicht unerheblichen Investitionen in den seltensten Fällen zur Gänze aus der Rücklage finanzierbar sein werden. Freilich gebietet bereits die derzeit geltende Rechtslage,[217] dass derartige Aufwendungen im Zuge der Bildung der Rücklage berücksichtigt werden müssen. Solche Anhebungen der Dotierungen obliegen dem*der jeweils bestellten Verwalter*in der Liegenschaft.[218] Erhöhungen der Rücklagenbeiträge für künftige und vielleicht noch gar nicht konkret absehbare Maßnahmen der Dekarbonisierung erfreuen sich unter den Wohnungseigentümer*innen erfahrungsgemäß geringer Beliebtheit, weshalb Verwalter*innen, die danach streben, ihr Amt längerfristig auszuüben, von derartigen Maßnahmen praktisch häufig Abstand nehmen.

(d) Die Anfechtung aus dem **Tatbestand der mangelnden Kostendeckung** kann abgewendet werden, wenn entweder der nicht gedeckte Kostenanteil von der beschließenden Mehrheit getragen wird, oder wenn es sich um eine Verbesserung handelt, die auch unter Berücksichtigung der fehlenden Kostendeckung in der Rücklage allen Wohnungseigentümer*innen eindeutig zum Vorteil gereicht. Vor dem Hintergrund, dass nur wenige Wohnungseigentümer*innen bereit sein werden, den Kostenanteil der überstimmten

---

[215] OGH 25.8.2011, 5 Ob 210/10h.

[216] Siehe statt vieler OGH 15.4.2008, 5 Ob 76/08z; krit. *Terlitza* in GeKo Wohnrecht II^2, § 29 WEG Rz 64, wonach es bei richtiger Betrachtung nur auf das Übermaß der Belastung des*der Anfechtungswerber*in, nicht aber auf die Interessen des*der Anfechtungsgegner*in ankomme.

[217] Vgl. § 31 Abs. 1 WEG, wonach bei der Bildung der Rücklage auf *„künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes Bedacht zu nehmen“* ist.

[218] *Pittl/Ponholzer,* NR 2024, 39 (44).

Minderheit zu tragen, ist vor allem die zweite Ausnahme – der **eindeutige Vorteil aller Wohnungseigentümer*innen** – einer näheren Betrachtung zu unterziehen:

(e) Dieser gesetzliche Tatbestand ist nach objektiven Kriterien auszulegen. Dabei sind Umstände maßgeblich, die z.B. die bessere Benutzbarkeit des Wohnobjekts bewirken oder eine Wertsteigerung der Wohnungseigentumsobjekte insgesamt mit sich bringen. Dass ein*e einzelne*r Wohnungseigentümer*in hingegen subjektiv kein Interesse an der Maßnahme hat, ist nicht zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund könnte man zunächst vermeinen, dass auch **ökologische Verbesserungen** des Gebäudes zu diesen beachtlichen, objektiven Kriterien gehören. Der OGH hat jedoch bereits ausgesprochen, dass dies nicht der Fall ist. Das Höchstgericht ist der Ansicht, dass ökologische Gesichtspunkte wie eine Energie(kosten)ersparnis und damit eine niedrigere Umweltbelastung, mögen diese auch gesellschaftlich zum Vorteil der Allgemeinheit sein, bei der Abwägung des eindeutigen Vorteils aller Wohnungseigentümer*innen nicht zu berücksichtigen seien.[219] In der Lit[220] wird – uE zu Recht – bezweifelt, ob dieses strenge Begriffsverständnis der höchstgerichtlichen Judikatur noch aufrecht erhalten werden kann, zumal auch in anderen Bereichen des Wohnungseigentumsrechts (z.B. barrierefreie Ausstattung von WE-Objekten) jüngst eine entsprechende Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen stattfindet bzw. stattgefunden hat.

6.4.2 <u>Praktisches Bedürfnis nach Vorwegzustimmungen</u>

(a) Die Einleitung hat gezeigt, dass Beschlussfassungen der Wohnungseigentümer*innen, die *ad hoc* erfolgen sollen, oftmals schwer zu orchestrieren sind und einzelne Wohnungseigentümer*innen aufgrund der verhältnismäßig strengen höchstgerichtlichen Auslegung der gesetzlichen Anfechtungstatbestände vergleichsweise einfach einen gültig gefassten Mehrheitsbeschluss bekämpfen können.

---

[219] OGH 25.8.2011, 5 Ob 210/10h.

[220] *Terlitza* in GeKo Wohnrecht II², § 29 WEG Rz 73.

Daraus ergibt sich das hohe praktische Bedürfnis danach, möglichst viele Sachverhalte, die im Anlassfall eine Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft erforderlich machen würden, bereits vorweg im **Wohnungseigentumsvertrag** zu regeln, sodass einerseits **frühzeitig Rechtssicherheit** für alle Wohnungseigentümer*innen besteht und andererseits der im Einzelfall mitunter durchaus **mühsame Prozess der Willensbildung** der Eigentümergemeinschaft **abgekürzt** werden kann.

(b) Um die Bedeutung sowie die Einschränkungen der Möglichkeiten der Vorwegzustimmungen im Wohnungseigentumsvertrag gänzlich nachvollziehen zu können, ist zunächst ein Blick auf den „regulären" Weg der Beschlussfassung einer Wohnungseigentümergemeinschaft zu werfen:

Beschlüsse können – bzw. sollen sie dies nach dem gesetzgeberischen Leitbild, der diese Form der Beschlussfassung bevorzugt[221] – grundsätzlich in der Eigentümerversammlung zustande kommen. Alternativ dürfen Beschlüsse jedoch auch auf andere Weise gefasst werden. In diesem Sinne denkbar wäre etwa die Beschlussfassung auf schriftlichem Weg, etwa durch das Weiterreichen einer Unterschriftenliste (Zirkularbeschluss), oder durch eine briefliche Befragung und Beantwortung (Übermittlung von Abstimmungsformularen). Auch eine Beschlussfassung durch Unterfertigung einer aufliegenden, insb einer im Haus angeschlagenen Unterschriftenliste ist zulässig. Beschlüsse können grundsätzlich auch per E-Mail, WhatsApp und anderen Messaging-Diensten, über Internetplattformen oder mündlich, insb. telefonisch, gefasst werden. Die Wohnungseigentümer*innen können sich auch über eine Videokonferenz verständigen und Beschlüsse fassen.[222]

[221] Vgl. § 24 Abs. 1 WEG; vgl auch ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 25.
[222] Ausführlich *Walch,* wobl 2022, 276 (277).

Die Beschlussfassung muss einen hinreichend klaren Willen der Eigentümergemeinschaft zum Ausdruck bringen und es muss sichergestellt sein, dass **allen Wohnungseigentümer*innen** ausreichend **Gelegenheit zur Stellungnahme** und **Teilnahme an der Abstimmung** gegeben wurde.

Gegenstand und Zweck der Beschlussfassung verlangen außerdem einen **ausreichend bestimmten Beschlussgegenstand**, was jedenfalls dann erfüllt ist, wenn das beabsichtigte Vorgehen der (beschließenden) Eigentümermehrheit auch der überstimmten Minderheit ausreichend deutlich erkennbar wird, sodass diese beurteilen kann, ob die Erhebung etwaiger Rechtsbehelfe gegen den Beschluss erforderlich sein könnte.[223]

Da in diesem Zusammenhang auch der Lauf von Anfechtungsfristen vom endgültigen Zustandekommen eines Beschlusses abhängig ist, wird auch eine entsprechende Bekanntgabe des Beschlussergebnisses (als jeweils fristauslösender Zeitpunkt) verlangt.

Allen überstimmten Wohnungseigentümer*innen bzw. jene, denen auf gesetzwidrige Weise die Teilnahme an der Beschlussfassung untersagt wurde, steht ein Recht zur Anfechtung etwaig gefasster Beschlüsse zu.

(c) Aus all dem Gesagten lassen sich daher **zwei entscheidende Grundsätze** deduzieren: (1) Die Teilnahme von Wohnungseigentümer*innen an der Beschlussfassung darf grundsätzlich nicht beschränkt werden. Es muss ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme und Beteiligung an der Abstimmung (Ausübung des Stimmrechts) bestehen. (2) Der Beschlussgegenstand muss ausreichend bestimmt sein, d.h. für die Wohnungseigentümer*innen muss erkennbar sein, welche Auswirkungen im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zu erwarten sind und welchen Maßnahmen konkret zugestimmt wird.

(d) Die Erteilung einer Vorwegzustimmung im Wohnungseigentumsvertrag ist vor diesem Hintergrund besonders **kritisch** zu sehen, wird jedoch von den soeben dargestellten Grundsätzen zum Nachteil der Wohnungseigentümer*innen abgegangen. Daraus wird

[223] Vgl. zuletzt OGH 21.5.2024, 5 Ob 59/24y.

auch die sehr restriktive Judikatur des Obersten Gerichtshofes zu Vorwegzustimmungen im wohnungseigentumsrechtlichen Kontext verständlich, auf die im Folgenden einzugehen ist.

6.4.3 Anforderungen an wirksame Vorwegzustimmungen

(a) Vorwegzustimmungen sind aus den vorstehend genannten Gründen insbesondere[224] an **§ 38 WEG** zu messen. Diese Schutzbestimmung ordnet an, dass die dem*der Wohnungseigentümer*in bzw. Wohnungseigentumsbewerber*in zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte nicht unbillig beschränkt werden dürfen.[225] Vereinbarungen, die nach dieser Norm geprüft werden, werden regelmäßig dann als zulässig angesehen, wenn sie nach umfassender Interessenabwägung wahrscheinlich auch dann von dem*der Wohnungseigentumsbewerber*in in Kauf genommen worden wären, wenn ein Gleichgewicht der Vertragslage herrschen würde.[226] Besonders streng ist der von Gesetz und Judikatur angelegte Maßstab im Zusammenhang mit der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum anlässlich der Fertigstellung eines Bauwerkes.[227] In ähnlicher Weise werden aber auch Vereinbarungen, die schon länger bestehende Gebäude, welche von Mieter*innen oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach dem Regime des MRG oder des WEG benützt werden, betreffen, einer Kontrolle unterzogen. Der diesbezüglich angelegte Maßstab ist aber aufgrund des typischerweise geringeren Risikos der Übervorteilung der Nutzungsberechtigten nicht so streng. So sind zum Beispiel Vereinbarungen, die bloß bestehende Rechte wahren bzw. absichern sollen, unbedenklich.[228]

(b) Solche Vorwegzustimmungen können nicht nur im Verhältnis des*der *Wohnungseigentumsorganisator*in bzw. eines*einer Mehrheitseigentümer*in (z.B. Bauträger*in)

---

[224] Darüber hinaus gilt es auch, die Schutzbestimmungen des KSchG, des BTVG und der allgemeinen vertragsrechtlichen Bestimmungen des ABGB (insb. §§ 864a, 879 Abs. 3) einzuhalten.

[225] Vgl. *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG[5], § 38 WEG Rz 7.

[226] Vgl. *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG[4] § 38 Rz 2; 5 Ob 103/99d = wobl 1999, 265/134 *(Call)*; 5 Ob 98/01z = immolex 2002/61 (zust *Kletečka)*.

[227] Näher zu Vorwegzustimmungen bei Begründung des Wohnungseigentums *Rosifka,* ImmoZak 2024/29 (55).

[228] OGH 31.1.2023, 5 Ob 220/22x.

zu den übrigen Wohnungseigentümer*innen bzw. Wohnungseigentumsbewerber*innen relevant sein, sondern auch im Verhältnis einzelner Wohnungseigentümer*innen untereinander. Daher können Vorwegzustimmungen auch zu **individuellen Änderungsvorhaben einzelner Wohnungseigentümer*innen**, die an sich gem. § 16 WEG zustimmungspflichtig wären[229] und bei denen Einstimmigkeit erforderlich ist, wirksam erteilt werden.[230] Eine bloße Zustimmung der Eigentümergemeinschaft (etwa in Form eines *ad-hoc* Beschlusses) kann die fehlende Zustimmung eines*einer einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer*in hingegen nicht ersetzen.[231]

(c) Egal ob es sich bei der konkreten Änderungsmaßnahmen, zu der bereits im Wohnungseigentumsvertrag eine Vorwegzustimmung eingeholt werden soll, nun um eine solche des*der Wohnungseigentumsorganisator*in oder eines*einer anderen, änderungswilligen Wohnungseigentümer*in handelt, in beiden Fällen gilt jedenfalls: Die Änderungen sowie die Art und Weise ihrer Durchführung sind **so genau zu beschreiben**, dass das Vorliegen der privatrechtlichen Voraussetzungen der Duldungs- und Zustimmungspflicht der übrigen Miteigentümer*innen **verlässlich beurteilt werden** kann.[232] Eine hinreichende Konkretisierung im Sinne dieser Vorgaben wird jedenfalls dann angenommen, wenn bereits ein konkretes Bauansuchen vorliegt bzw. der Zustimmungserklärung beigelegt werden kann.[233]

In der Praxis finden sich in Wohnungseigentumsverträgen vor allem eher abstrakt gehaltene Zustimmungsklauseln. Üblich sind etwa Formulierungen zur Verwendung von zu Wohnungen gewidmeten Objekten „auch zur Ausübung geschäftlicher Tätigkeiten,

[229] Die Zustimmungspflicht gem. § 16 WEG betrifft Änderungsmaßnahmen eines*einer Wohnungseigentümers*Wohnungseigentümerin in seinem*ihrem Wohnungseigentumsobjekt, die ihrer Art nach geeignet sind, schutzwürdige Interessen eines*einer anderen Wohnungseigentümers* Wohnungseigentümerin zu beeinträchtigen. Änderungsmaßnahmen, bei denen diese potentielle Beeinträchtigung zu verneinen ist, bedürfen auch grundsätzlich keiner Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer*innen.

[230] OGH 20.4.2021, 5 Ob 45/21k; vgl. auch OGH 20.2.2019, 5 Ob 246/18i.

[231] RIS-Justiz RS0083156 (T11).

[232] Vgl. RIS-Justiz RS0083165.

[233] RIS-Justiz RS0083165 (T2).

die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden“, und „zur touristischen Kurzzeitvermietung“, aber auch Zustimmungen zu baulichen Maßnahmen erheblichen Ausmaßes, etwa zu einem später geplanten Dachgeschoßausbau eines*einer Miteigentümer*in, in dessen Zubehör-WE der unausgebaute Dachbodenraum steht.

Judikatur[234] und Literatur[235] gehen dabei grundsätzlich davon aus, dass solche Vorwegzustimmungen wirksam erteilt werden können.

Freilich muss aber davon ausgegangen werden, dass diese Vorwegzustimmungen nicht unbegrenzt zulässig sind. Wie bereits gezeigt wurde, müssen sie insbesondere dem Bestimmtheitserfordernis genügen.[236] „Uferlose“ Zustimmungen zu Änderungsrechten werden unwirksam sein, vor allem dann, wenn der Eingriff bis in die Substanz der allgemeinen Teile der Liegenschaft ohne klare Grenzen und Vorgaben ermöglicht wird. Vereinbarungen, die etwa eine schrankenlose Aufstockung eines Gebäudes, beliebige eigenmächtige Änderungen an (notwendigen) allgemeinen Teilen des Hauses (Außenhaut, Dach) und willkürliche Veränderungen der äußeren Erscheinung des Hauses ermöglichen, würden Wohnungseigentümer*innen bei einem Gleichgewicht der nicht auf sich nehmen, sodass eine solche Vertragsgestaltung bezüglich der Vorwegzustimmungen rechtswidrig iSd § 38 Abs. 1 WEG ist. Unbillig im Sinne des § 38 Abs. 1 Z 2 WEG wäre es beispielsweise auch, wenn man dem*der Wohnungseigentümer*in vorschreiben würde, welche*n Dienstleister*in er*sie zur Umsetzung einer bestimmten Maßnahme beauftragen muss.[237]

(d) Aus den vorstehenden Punkten ergibt sich somit, dass Abreden in Wohnungseigentumsverträgen über künftige Dekarbonisierungsmaßnahmen auf einer Liegenschaft zwar dem Grunde nach bei Einhaltung bestimmter Vorgaben zulässig ausgestaltet werden können, die aufgestellten Anforderungen sind jedoch hoch. Die Zustimmungserklärung

---

[234] OGH 20.4.2021, 5 Ob 45/21k; OGH 20.2.2019, 5 Ob 246/18i.

[235] *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht II[23], § 16 WEG Rz 14 mwN; vgl. auch *Terlitza* in GeKo Wohnrecht II[2], § 16 WEG Rz 97.

[236] *Rosifka,* ImmoZak 2024/29 (55).

[237] Vgl. *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch,* WEG[5], § 38 WEG, Rz 19 mwN.

muss so ausgestaltet werden, dass die konkret beabsichtigte Maßnahme bereits **hinreichend bestimmt umschrieben** ist und dass die Verpflichtung der Mit- und Wohnungseigentümer*innen so ausgestaltet ist, dass diese **nicht gröblich benachteiligt** werden (z.B. keine „uferlosen" Änderungsrechte, Anforderungen an die Ordnungsmäßigkeit der Ausführung der Änderung, Erledigung nur durch gewerblich befugte Professionist*innen, etc.).

Vor allem an das erste Kriterium der **inhaltlichen Bestimmtheit** stellt die **Judikatur strenge Anforderungen**, die unter anderem dann als erfüllt gelten, wenn beispielsweise bereits ein konkretes Bauansuchen/eine Bauanzeige vorgelegt werden kann. Dies wird freilich angesichts der Abfassung des Wohnungseigentumsvertrages nicht möglich sein, doch wäre die geplante bzw. künftig durchzuführende Änderung in einer solchen Weise im Wohnungseigentumsvertrag zu beschreiben, die auch zur Erstattung einer Bauanzeige genügen würde.

6.4.4 Exkurs: schlichtes Miteigentum

(a) Wie bereits dargestellt ist das schlichte Miteigentum gemäß den Regelungen des ABGB (§§ 833-858) der Regelfall beim Zusammentreffen mehrerer Eigentümer*innen und das Wohnungseigentum die Sonderform. In der Praxis der österreichischen Wohnwirtschaft ist das – vor allem mit Hinblick auf Mehrparteienhäuser – eher umgekehrt, sodass den Betrachtungen zum schlichten Miteigentum nur ein verhältnismäßig kleinerer Teil dieses Gutachtens gewidmet werden kann.

(b) Das schlichte Miteigentum unterscheidet sich vom Wohnungseigentum – neben den bereits dargestellten, grundsätzlichen Unterschieden (Punkt 4.5) vor allem dadurch vom Wohnungseigentum, dass es nicht durch eine vertragliche Vereinbarung aller Miteigentümer*innen untereinander entsteht (im Wohnungseigentum: Wohnungseigentumsvertrag) und sein Anwendungsbereich dementsprechend auch nicht durch ein Sondergesetz genauer reglementiert ist.

(c) Die oben zitierten Bestimmungen, etwa in der Gestalt des § 38 WEG, sind demzufolge nicht anwendbar. Aus den allgemeinen Regeln ergibt sich daher, dass Änderungen an der Liegenschaft grundsätzlich – bei Dekarbonisierungen wird es sich üblicherweise um Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung des Miteigentums handeln – von den Miteigentümer*innen einstimmig zu beschließen sind. Derartige Beschlüsse können entsprechend vorweggenommen werden, wobei unseres Erachtens die sinngemäße Anwendung der oben herausgearbeiteten Grundsätze zum WEG zweckmäßig wäre (d.h. bestimmte Bezeichnung des Beschlussgegenstandes, Durchführung der Maßnahmen unter Einhaltung des Rücksichtnahmegebots, etc.).

(d) Im **Ergebnis** sind daher vertragliche Vorwegzustimmungen auch im Bereich des schlichten Miteigentums denkbar und zulässig, wenngleich aufgrund des Fehlens eines Vertrages als Formalakt für die Begründung von schlichtem Miteigentum (im Unterschied zum Wohnungseigentumsvertrag) die Bedeutung solcher vertraglichen Vereinbarungen erheblich geringer sein dürfte.

6.5 Ergebnis

(a) **Vollanwendungsbereich MRG:** Hier gilt, dass Vorwegzustimmungen des*der Mieter*in zur Durchführung von Verbesserungsarbeiten – egal ob sich diese ausschließlich auf den Mietgegenstand des*der Mieter*in, oder ob es sich um „gemischte“ Arbeiten handelt (z.B. Heizungstausch) – **nicht** wirksam vorweg erteilt werden können.

(b) **Teilanwendungsbereich MRG:** Im Teilanwendungsbereich sind jene Vorschriften, die die vertragliche Vorwegzustimmung des*der Mieter*in ausschließen, nicht anwendbar. Im Teilanwendungsbereich könnte daher vertraglich einer späteren Dekarbonisierung der Liegenschaft wirksam zugestimmt werden. Allgemeine Vorgaben und die Bestimmungen des Verbraucherrechts sind aber jedenfalls auch hier zu beachten, d.h. dass etwa sittenwidrige, intransparente oder gröblich benachteiligende Vereinbarungen dennoch unzulässig sind.

(c) **Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht:** Das WGG differenziert zwischen **dezentralen Heizsystemen** und Heizsystemen, die als **Gemeinschaftsanlagen** installiert werden. Für dezentrale Heizsysteme gilt aufgrund eines Verweises im WGG jener Rechtsrahmen, der auch im Vollanwendungsbereich des MRG vorgesehen ist. Vertragliche Vorwegzustimmungen des*der Mieter*in können daher in diesem Zusammenhang nicht wirksam erteilt werden.

Die Einrichtung von Heizsystemen als Gemeinschaftsanlagen wird vom WGG aber – abweichend zum MRG – als fiktive Erhaltungsarbeit behandelt. Ihre Durchsetzung im Einzelfall gegenüber dem*der jeweiligen Mieter*in ist daher deutlich vereinfacht, sodass das Bedürfnis nach vertraglichen Vorweg-Zustimmungen gering sein dürfte. Wahrscheinlich wären solche Zustimmungserklärungen auch zulässig, allerdings ist insofern von einem ungesicherten Rechtsrahmen auszugehen.

(d) **Wohnungseigentumsrecht:** Wirksame Vorwegzustimmungen im Wohnungseigentumsvertrag sind zulässig. Die Judikatur stellt an diese aber strenge Anforderungen. Einerseits muss sichergestellt sein, dass die Maßnahme, der zugestimmt wird, im WE-Vertrag hinreichend bestimmt bezeichnet ist, andererseits dürfen Zustimmungen nicht uferlos erteilt werden.

(e) **Schlichtes Miteigentum:** Im schlichten Miteigentum können vertragliche Vorwegzustimmungen ebenfalls erteilt werden, die Voraussetzungen, die für das Wohnungseigentum dargestellt wurden, gelten jedoch auch hier sinngemäß.

7. Die teilweise Dekarbonisierung von Liegenschaften

In diesem Zusammenhang ist **einleitend** festzuhalten, dass sich die Frage der teilweisen Dekarbonisierung einer Liegenschaft vor allem im Kontext des Mit- bzw. Mit- und Wohnungseigentums stellen wird. Bei Liegenschaften, die im Eigentum einer einzelnen (natürlichen oder juristischen) Person stehen und ausschließlich vermietet werden, verhält es sich ja zumeist so, dass der*die Alleineigentümer*in entscheidet, ob bzw. wann eine Dekarbonisierung der Wärmebereitstellung erfolgen soll und diese wird üblicherweise

– nicht zuletzt auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten – gleich für die gesamte betroffene Liegenschaft in einem vorgenommen.

Aus diesem Grund wird daher nachfolgend dargestellt, unter welchen Voraussetzungen ein*e einzelner*einzelne bzw. ausgewählte Mit- und Wohnungseigentümer*innen ihr jeweiliges Nutzungsobjekt mit einer Anlage zur Bereitstellung erneuerbarer Wärme ausstatten können und wie sich dies auf die verbleibende, fossile Versorgungsinfrastruktur sowie die damit in Zusammenhang stehenden Abrechnungsfragen auswirkt.

7.1 Dekarbonisierung einzelner Wohnungseigentumsobjekte

7.1.1 Allgemeines

Aus dem ausschließlichen dinglichen Nutzungs- und Verfügungsrecht des*der Wohnungseigentümer*in iSd § 2 Abs. 1 Satz 1 WEG ergibt sich der in § 16 Abs. 1 WEG festgelegte Grundsatz, dass die Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts allein dem*der jeweiligen Wohnungseigentümer*in zukommt. Dieses Individualrecht ermöglicht es dem*der Wohnungseigentümer*in grundsätzlich „**seine*ihre Wohnung**“ und deren **Zubehör** nach **eigenem Belieben zu benützen**.[238] In diesem Sinne räumt § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG jedem*jeder Wohnungseigentümer*in das Recht ein, Änderungen an seinem*ihrem Wohnungseigentumsobjekt auf eigene Kosten durchzuführen. Selbst bei Beachtung des Erfordernisses der Kostentragung sind solche **Änderungen** durch den*die einzelne*n Wohnungseigentümer*in jedoch nur dann möglich, wenn sichergestellt ist, dass es zu keiner **Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen** anderer Wohnungseigentümer*innen kommen kann. Ist hingegen eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen auch nur potentiell möglich, darf die jeweilige Maßnahme erst nach Erteilung der Zustimmung **aller Wohnungseigentümer*innen** durchgeführt werden. Hierfür kommt insbesondere eine Vorweg-Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag in Betracht (hierzu bereits oben Punkt 6.4).

[238] *Terlitza* in GeKo Wohnrecht II², § 16 WEG Rz 15.

7.1.2 Kostentragung von Änderungsmaßnahmen

(a) Wie bereits dargestellt, hat der*die Wohnungseigentümer*in die Kosten der von ihm*ihr beabsichtigten Änderung selbst zu tragen. Dieser in § 16 Abs. 2 WEG normierte **Kostentragungsgrundsatz** bezieht sich aber nicht nur auf die von einem*einer Wohnungseigentümer*in gewünschten Änderungsarbeiten selbst, also auf Änderungen „an seinem*ihrem Wohnungseigentumsobjekt", sondern auch auf **sämtliche Änderungen**, die damit an **allgemeinen Teilen der Liegenschaft** oder **in anderen Objekten** notwendigerweise verbunden sind.[239] Nach der stRsp des OGH hat der*die Wohnungseigentümer*in auch die **Kosten des laufenden Betriebs** einer durch eine Änderung geschaffenen Anlage zu tragen.[240] Seit der WEG-Novelle 2022 werden in § 16 Abs. 6 WEG auch die späteren **Folgekosten** einer bereits vorgenommenen Änderung berücksichtigt. Für diese Mehrkosten gegenüber dem „gewöhnlichen" Erhaltungsaufwand, der ohne die Änderung entstanden wäre, hat nicht mehr die Eigentümergemeinschaft, sondern der*die jeweils ändernde Wohnungseigentümer*in aufzukommen.[241]

(b) Grundsätzlich gilt, dass jede*r Wohnungseigentümer*in einen anteilsmäßigen Betrag zur Erhaltung der allgemeinen Teile und den allgemeinen Aufwendungen des Gebäudes leisten muss. Gesondert zu betrachten ist die Frage nach der Erhaltungspflicht jener Teile der Liegenschaft, die ein*e Wohnungseigentümer*in in Ausübung seines*ihres Änderungsrechts verändert hat. Diese Frage wird in § 16 Abs. 6 WEG nicht explizit angesprochen. Strittig war bislang, ob die **Erhaltungspflicht für** durch eine Änderung neu geschaffene oder wenigstens erheblich **veränderte allgemeine Teile** den*die ändernde*n Wohnungseigentümer*in oder die Eigentümergemeinschaft trifft.[242] Nach Teilen der Lehre ist vor dem Hintergrund des nunmehr geltenden § 16 Abs. 6 WEG davon auszugehen, dass die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft selbst im Falle von (ge-

---

[239] *Würth/Zingher/Kovanyi,* Miet- und Wohnrecht[23] § 16 WRG Rz 11.

[240] OGH 06.11.2007, 5 Ob 223/07s immolex 2008/64 *(Prader):* Behindertenlift; vgl auch OGH 27.01.2015, 5 Ob 160/14m immolex 2015/50 *(Prader):* Klimaanlage.

[241] *Terlitza* in GeKo Wohnrecht II[2], § 16 WEG Rz 55.

[242] *Würth/Zingher/Kovanyi*[23] § 16 WEG Rz 11 mwN.

nehmigten) Änderungen daran grundsätzlich unverändert in die Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft fällt. Davon zu unterscheiden ist aber selbstverständlich die Kostentragung für den auf diese Liegenschaftsteile entfallenden Erhaltungsaufwand. So sollen dem*der Wohnungseigentümer*in zumindest all jene (Mehr-)Kosten anzulasten seien, die über das hinausgehen, was die Eigentümergemeinschaft bislang im Rahmen der Erhaltung dieser allgemeinen Teile zu tragen hatte.[243] Begründet wird dies damit, dass die Erhaltung gänzlich neu geschaffener – und nur dem Individualinteresse des*der Wohnungseigentümer*in dienender – allgemeiner Teile der Liegenschaft ganz überwiegend bzw. ausschließlich **auf Kosten des*der jeweiligen Wohnungseigentümer*in** erfolgen sollte.[244] Nochmals sei an dieser Stelle betont, dass es hierbei ausschließlich um die Kostentragung für die (aufgrund der Änderung erweiterten) Erhaltungsmaßnahmen geht, nicht aber die grundsätzliche Erhaltungspflicht – diese bleibt auch nach Änderungen unverändert bei der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Zurückhaltender sind in diesem Falle jedoch die Gesetzesmaterialien, die davon ausgehen, dass aus § 16 Abs. 6 WEG keine Verpflichtung des*der Wohnungseigentümer*in zur Erhaltung des entsprechenden Gebäudebereichs „für alle Zukunft“ abgeleitet werden kann.[245] Wie diese Ausführung des historischen Gesetzgebers zu verstehen ist, ist nicht geklärt. Sie vermengt grundsätzlich auch die Frage der Erhaltungspflicht mit der Frage der Kostentragungspflicht des*der einzelnen Wohnungseigentümers*in. Die Erhaltungspflicht dürfte aber nach Ansicht der *Autoren* stets unverändert bei der Wohnungseigentümergemeinschaft liegen, lediglich die diesbezüglichen Kosten können unter Umständen auf den*die einzelne*n Eigentümer*in überwälzt werden.

7.1.3 Zustimmungserfordernisse der übrigen Wohnungseigentümer*innen

(a) Gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG bedürfen Änderungen der **Zustimmung** aller anderen Wohnungseigentümer*innen, wenn eine **Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen**

---

[243] *Terlitza* in GeKo Wohnrecht II[2], § 16 WEG Rz 198; idS auch *Illedits* in *Illedits*[4] § 16 WEG Rz 39; *Pittl,* Wohnungseigentumsrecht 98; *Sammer* in *Dirnbacher,* WEG 2017, 214 ff.

[244] Vgl auch *Illedits* in *Illedits*[4] § 16 WEG Rz 19; *Prader,* WEG[6.05] § 16 WEG Anm 7.

[245] ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 13.

anderer Wohnungseigentümer*innen (potentiell) möglich ist. Ausreichend ist also, dass ein Eingriff in fremde Rechte nicht auszuschließen ist.[246] Geringfügige Änderungen unterhalb der „Bagatellgrenze"[247], wie Malerei-, Tapezier- oder Fußbodenbelagsarbeiten im Wohnungseigentumsobjekt weisen nach hA diese potentielle Eignung zur Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer*innen **nicht** auf.[248] Nehmen Änderungen jedoch auch **allgemeine Teile der Liegenschaft** in Anspruch, wird schon bei **geringfügigen Inanspruchnahmen** dieser allgemeinen Teile der Liegenschaft von einer **Genehmigungsbedürftigkeit** auszugehen sein.[249]

Alle über das bloß bagatellhafte hinausgehenden Änderungen sind daher genehmigungsbedürftig.[250] Abzustellen ist dabei auf den aktuellen rechtmäßigen Bestand im Wohnungseigentumsobjekt bzw. auf den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, weshalb nur jene Maßnahmen, die außerhalb des vertraglichen Konsenses liegen, genehmigungsbedürftig iSd § 16 Abs. 2 WEG sind. Als **genehmigungsbedürftig** angesehen wurden in der Rsp etwa die **Befestigung einer Klimaanlage an der Außenmauer**,[251] ebenso wie der **Austausch der alten Außenklimageräte** durch eine moderne Anlage.[252]

(b) Im Falle der **Genehmigungsbedürftigkeit** bedarf es gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG der **Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer*innen**. Neben der **ausdrücklichen** Zustimmung, die formfrei erteilt werden kann,[253] kommt nach allgemeinen Grundsätzen auch eine **konkludente** Zustimmung in Frage.[254] Darüber hinaus sieht § 16 Abs. 5 WEG

---

[246] RIS-Justiz RS0083156; RS0132624; ausdrücklich auf das Genügen der bloßen „Möglichkeit" einer Beeinträchtigung hinweisend auch ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 8.

[247] OGH 23.06.2020, 5 Ob 85/20s ImmoZak 2021/12 *(Jenewein); Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*[5] § 16 WEG Rz 16 („Bagatellbereich").

[248] *Terlitza* in GeKo Wohnrecht II[2], § 16 WEG Rz 68 mit weiteren Beispielen aus der Judikatur.

[249] *Terlitza* in GeKo Wohnrecht II[2], § 16 WEG Rz 69.

[250] Für eine tabellarische Übersicht der Rsp siehe *Kolmasch,* Zak 2022, 167 (168 ff).

[251] OGH 27.11.2013, 5 Ob 204/13f immolex 2014/40 *(Hagen).*

[252] OGH 16.01.2020, 5 Ob 216/19d = Zak 2020/220.

[253] Denkbar wäre eine mündliche oder schriftliche Erteilung genauso wie die Zustimmung per E-Mail, Textnachricht, Sprachnachricht oder im Wege einer Videokonferenz; vgl. *Gumhold/Schmied,* Wohnungseigentum 88.

[254] Dies wird wohl nur in seltenen Fällen vorliegen; *Terlitza* in GeKo Wohnrecht II[2], § 16 WEG Rz 69 mwN auf die teils divergierende Judikatur.

eine **Zustimmungsfiktion** vor, wenn ein*e Wohnungseigentümer*in von einer beabsichtigten Änderung **verständigt wird** und sich gegen diese **nicht binnen 2 Monaten ab Zugang der Verständigung mittels Widerspruchs** zur Wehr setzt. Allerdings steht diese Zustimmungsfiktion **nur den wenigen in Abs. 5 ausdrücklich aufgezählten Änderungsvorhaben** (z.B. Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt) offen.[255] Zudem muss eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung des eigenen Wohnungseigentumsobjekts gemäß § 16 Abs. 5 letzter Satz WEG selbst bei Unterlassen des Widerspruch nicht hingenommen werden. Auf die Auswirkungen eines fehlenden Widerspruchs ist in der Verständigung der übrigen Wohnungseigentümer*innen ebenfalls hinzuweisen. Vor diesem Hintergrund zeigt sich deutlich, dass die praktischen Hürden, die mit der Inanspruchnahme der Zustimmungsfiktion verbunden sind, derzeit schwer zu nehmen sind. Für nicht von § 16 Abs. 5 WEG privilegierte Maßnahmen, wie etwa einen dekarbonisierenden Heizungstausch, ist weiterhin die **aktive Zustimmung** aller übrigen Mit- und Wohnungseigentümer*innen einzuholen. Dieser aktiven Zustimmung bedarf es darüber hinaus auch, wenn das bisherige Versorgungsobjekt aufgrund des dekarbonisierenden Heizungstausches auch technisch endgültig von der bisherigen Versorgungsinfrastruktur getrennt werden soll. Praktisch wird dies häufig in derselben Zustimmungserklärung erfolgen.

7.1.4 Ersatz der Zustimmung durch das wohnrechtliche Außerstreitgericht

(a) Sollte eine genehmigungsbedürftige Änderung nicht die Zustimmung aller Wohnungseigentümer*innen erhalten, so sieht § 16 Abs. 2 Satz 3 iVm § 52 Abs. 1 Z 2 WEG die Möglichkeit vor, eine fehlende **Zustimmung durch gerichtliche Entscheidung zu ersetzen**. Nach überwiegender Ansicht setzt die Anrufung des Gerichts nicht voraus, dass vorher

[255] ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 3 („*Ausnahmecharakter*"); so auch *Pittl,* Wohnungseigentumsrecht 103, 104; *Richter,* immolex 2022, 6 (9).

der Versuch unternommen werden muss, die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer*innen zu erlangen.[256] Die **gerichtliche Ersetzung** der Zustimmung hat somit **keinen subsidiären, sondern einen alternativen Charakter**.[257]

(b) Voraussetzung für die Ersetzung der Zustimmung durch den*die Außerstreitrichter*in (gerichtliche Genehmigung) ist die **kumulative Erfüllung der jeweils maßgeblichen Kriterien der Z 1–3 des § 16 Abs. 2** (und 4). In **allen Fällen** darf die Änderung weder eine Schädigung des Hauses[258] noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer*innen,[259] besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben (§ 16 Abs. 2 Z 1). Werden gleichzeitig mit der **Änderung des eigenen Objekts auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen,** so muss die Änderung überdies entweder der **Übung des Verkehrs entsprechen** oder einem **wichtigen Interesse des*der Wohnungseigentümer*in** dienen (§ 16 Abs. 2 Z 2 WEG). Wenn nicht nur allgemeine Teile der Liegenschaft (Z 2), sondern ebenso andere **Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer*innen** in Anspruch genommen werden, so muss überdies der*die betroffene Wohnungseigentümer*in der Änderung **nur zustimmen**, wenn sie **keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines*ihres Wohnungseigentums zur Folge** hat und sie ihm bei **billiger Abwägung** aller Interessen **zumutbar** ist. In diesem Fall hat der*die betroffene Wohnungseigentümer*in auch das Recht auf angemessene Entschädigung (§ 16 Abs. 2 Z 3 WEG).

---

[256] *Höllwerth*, wobl 2022, 115 (125); Prader, WEG[6.05], § 16 WEG Anm 6.; idS wohl auch *Würth/Zingher/Kovanyi*, Wohnrecht[23], § 16 WEG Rz 42 („*ist die freiwillige Zustimmung sämtlicher Miteigentümer nicht zu erlangen*“); zurückhaltender klingen allerdings die Materialien zur WEG-Novelle 2022, ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 8 („*Wenn einer der anderen Wohnungseigentümer seine Zustimmung zur Änderung nicht erteilt, kann der Änderungswillige bei Gericht die Ersetzung der verweigerten Zustimmung beantragen*“).

[257] Zu alldem siehe auch *Terlitza* in GeKo Wohnrecht II[2], § 16 WEG Rz 131.

[258] Eine solche wird immer dann zu bejahen sein, wenn ein anhaltender nachteiliger Eingriff in die Substanz des Hauses erfolgt - *Terlitza* in GeKo Wohnrecht II[2], § 16 WEG Rz 144.

[259] Geschützt sind nur die sich aus der Stellung als Wohnungseigentümer*in ergebenden Interessen vgl. OGH 20.06.1989, 5 Ob 106/88 wobl 1989/86; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch,* Wohnrecht-WEG[5], § 16 WEG Rz 25; vgl auch *Illedits* in *Illedits*[4] § 16 WEG Rz 12.

7.1.5 Zwischenergebnis

(a) Als erstes **Zwischenergebnis** ist daher festzuhalten, dass die Dekarbonisierung einzelner Wohnungseigentumsobjekte der **Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer*innen** bedarf. Wie bereits aufgezeigt (Punkt 6.4) kann diese Zustimmung bei Einhaltung gewisser Vorgaben bereits im Wohnungseigentumsvertrag erfolgen. Wird die Zustimmung hingegen erst *ad hoc* eingeholt, kann die Privilegierung in Form einer **Zustimmungsfiktion für einen dekarbonisierenden Heizungstausch nicht** in Anspruch genommen werden. Es ist vielmehr die individuelle Zustimmung jedes*jeder anderen Wohnungseigentümer*in einzuholen, die mündlich, schriftlich oder konkludent erteilt werden kann.

(b) Alternativ kann auch die fehlende Zustimmung einzelner oder aller Wohnungseigentümer*innen in einem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren ersetzt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind allerdings streng.

(c) **Ungesichert** ist der Rechtsrahmen im Hinblick auf die Kostentragung der Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft im Zusammenhang mit Änderungen, die einzelne Wohnungseigentümer*innen durchgeführt haben (z.B. Anbringung einer Luftwärmepumpe auf dem Dach/der Außenhaut der Liegenschaft). Grundsätzlich gilt, dass der*die ändernde Wohnungseigentümer*in zumindest jenen Mehrkostenaufwand[260] zu tragen hat, der ausschließlich auf die Änderung zurückzuführen ist. Die grundsätzliche Verpflichtung zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft obliegt aber nach wie vor der Wohnungseigentümergemeinschaft, lediglich die Kosten der Erhaltungsarbeiten könnten uU einzelnen Wohnungseigentümer*innen verrechnet werden. Ohnehin anfallende Erhaltungskosten werden unverändert von der gesamten Eigentümergemeinschaft durchzuführen und von den Wohnungseigentümer*innen nach dem jeweils gültigen Aufteilungsschlüssel zu tragen sein. Ausweislich der Erläuterungen soll damit

[260] Die Erläuterungen zur WEG-Nov 2022 führen in diesem Zusammenhang die Anbringung einer Markise an. Wird eine Demontage und anschließende erneute Anbringung der Markise im Zusammenhang mit einer Renovierung erforderlich, sind die Kosten der Demontage und anschließenden erneuten Anbringung der Markise Mehrkosten, die von dem*der ändernden Wohnungseigentümer*in zu tragen sind.

jedoch keine Erhaltungspflicht *„für alle Zukunft“* angeordnet werden. Wie diese Formulierung handzuhaben sein wird, ist fraglich. Grundsätzlich ist unseres Erachtens jedoch davon auszugehen, dass die entstehenden Mehrkosten zunächst von dem*der ändernden Wohnungseigentümer*in zu tragen sind.

7.2 Bisherige Versorgungsinfrastruktur – Erhaltung und Kostentragung

7.2.1 Allgemeines

Im Fall, dass einzelne Nutzungsobjekte bereits dekarbonisiert sind und unabhängig von der Versorgung mit fossilen Energieträgern beheizt werden können, stellt sich die Frage, ob die jeweilige*n Nutzungsberechtigt*en dennoch (auch) an den laufenden Kosten für die Erhaltung der fossilen Versorgungsinfrastruktur teilnehmen müssen oder aber, ob lediglich jene Nutzungsberechtigt*en die Kosten der Infrastruktur bezahlen müssen, die daran auch tatsächlich angeschlossen sind bzw. aus dieser Infrastruktur tatsächlich versorgt werden. In weiterer Folge ist auch zu klären, ob es demzufolge zu einer Verrechnung in der Form kommen kann, dass Nutzer*innen der fossilen Infrastruktur auch die Kosten der erneuerbaren Versorgung mitzutragen haben und umgekehrt.

7.2.2 „Gemeinsame Versorgungsanlage“ im Sinne des HeizKG

(a) Zur Beantwortung all dieser Fragen ist in erster Linie das **HeizKG** und dort wiederum der Begriff der „**gemeinsamen Versorgungsanlage**“ heranzuziehen. Eine gemeinsame Versorgungsanlage ist eine Anlage, die **Wärme** oder **Kälte erzeugt** und **bereitstellt**, unabhängig davon, ob für ein oder mehrere Gebäude oder für eine oder mehrere wirtschaftliche Einheiten. Jedoch muss ein Gebäude oder eine wirtschaftliche Einheit **mindestens vier Nutzungsobjekte umfassen**.[261]

Von einer **gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage** kann außerdem nur gesprochen werden, wenn die zu dieser Einheit gehörenden Räumlichkeiten die Wärmeenergie der Gemeinschaftsanlage über besondere Einrichtungen bzw. Zuleitungen beziehen. Dies

[261] *Prader/Dobler,* HeizKG[1.02], § 2 HeizKG Rz 6 mwN.

entspricht auch der Zielsetzung des HeizKG, die Wärmekosten überwiegend nach Maßgabe des durch besondere Vorrichtungen feststellbaren Verbrauchs bzw. Anteils am Gesamtverbrauch aufzuteilen. Dass Räumlichkeiten **ohne eigene Wärmeversorgungseinrichtung** durch Tür- oder sonstige Maueröffnungen **miterwärmt** werden, stellt keine „Versorgung" mit Wärme dar und erlaubt es daher auch nicht, hinsichtlich dieser Räumlichkeiten von einer gemeinsamen Versorgungsanlage zu sprechen.[262]

Selbst wenn es also für eine gesamte Liegenschaft eine zentrale Heizungs- und Wärmeversorgungsanlage geben sollte, ist ein (Wohnungseigentums-)Objekt dann **nicht** Teil dieser gemeinsamen Versorgungsanlage, wenn dieses (Wohnungseigentums-)Objekt im Abrechnungszeitraum **nicht an die Anlage angeschlossen** ist. Ein solcher Fall liegt etwa vor, wenn es im gesamten Abrechnungszeitraum für ein (Wohnungseigentums-)Objekt keine Heizverrohrung oder Heizkörper gibt, sondern nur – durch Absperrventil gesichert – jeweils Vor- und Rücklauf vom und zum Heizkessel im Heizraum.[263] Vergleichbares gilt auch im Zusammenhang mit Heizkörpern, die im fraglichen Abrechnungszeitraum gänzlich demontiert waren.[264] Umgekehrt ist jedoch zur Zurechnung zur gemeinsamen Versorgungsanlage ausreichend, wenn ein (über Zuleitungen und Radiatoren verfügendes) (Wohnungseigentums-)Objekt an eine auch andere Nutzungsobjekte versorgende Versorgungsanlage ursprünglich angeschlossen war und – z.B. nach Entfernung einer von dem*der Nutzungsberechtigt*en selbst veranlassten Plombierung – daran auch leicht wieder anschließbar wäre.[265]

(b) Eine gemeinsame Versorgungsanlage liegt daher nur vor, wenn zumindest vier Nutzungsobjekte einer Liegenschaft bzw. einer wirtschaftlichen Einheit mit der Anlage zur Erzeugung und Versorgung mit Wärme (und ggf. Kälte) verbunden sind. Die Gemeinsam-

[262] OGH 16.9.1997, 5 Ob 265/97z (immolex 1998/69); RIS-Justiz RS0108576.
[263] OGH 12.6.2018, 5 Ob 83/18v.
[264] OGH 26.9.2017, 5 Ob 6/17v.
[265] OGH 26.5.2020, 10 Ob 6/20k.

keit dieser Versorgungsanlage bezieht sich in diesem Fall stets auf sämtliche Versorgungsobjekte, die tatsächlich im Sinne der vorigen Ausführungen mit der jeweiligen Wärmeversorgungsanlage verbunden sind.

7.2.3 Konsequenz für Häuser mit „Mischbeheizung“

(a) Die nachfolgenden Ausführungen werden sich mit Häusern beschäftigen, in denen eine sog. „Mischbeheizung“ realisiert ist. Dieser Begriff meint, dass die Wärmeversorgung einzelner Nutzungsobjekte bereits dekarbonisiert ist, während andere Nutzungsobjekte nach wie vor aus einer fossilen Wärmebereitstellungsanlage versorgt werden. Auch diese Konstellation wird fast ausschließlich in Häusern vorkommen, in denen Wohnungseigentum begründet ist. Daher erfolgen auch die nachfolgenden Betrachtungen vor dem Hintergrund des WEG 2002.

(b) An dieser Stelle ist freilich daran zu erinnern, dass einzelne Mit- und Wohnungseigentümer*innen, die eine Dekarbonisierung (nur) ihres Nutzungsobjekts vornehmen wollen, dies nur mit Zustimmung **aller übrigen** Mit- und Wohnungseigentümer*innen tun können (§ 16 Abs. 2 WEG). In gleicher Weise kann nach erfolgter Dekarbonisierung des Nutzungsobjekts die bisher vorhandene Versorgungsinfrastruktur für dieses Nutzungsobjekt (Rohrleitungen, Anschlüsse, Messgeräte, etc.) entfernt werden. Vielmehr bedarf auch diese Maßnahme der Zustimmung aller übrigen Mit- und Wohnungseigentümer*innen. Freilich kann diese gleichzeitig mit der Zustimmung zur Durchführung der Dekarbonisierung des Nutzungsobjekts eingeholt werden.

(c) Sind die betreffenden Nutzungsobjekte **nur an jene Versorgungsanlage angeschlossen**, aus der sie **tatsächlich Wärme beziehen**, gelten sie unseres Erachtens – gemeinsam mit allen anderen Nutzungsobjekten, die ebenfalls (nur) an diese Versorgungsanlage angeschlossen sind – als eigene wirtschaftliche Einheit im Sinne der Begriffsbestimmungen des HeizKG. Das hat zur Folge, dass die Nutzungsberechtigten dieser Nutzungsobjekte nur an jenen Kosten teilnehmen, die für die Erhaltung bzw. Instandhaltung „ihrer“ Versorgungsinfrastruktur erforderlich sind. Kosten des jeweils anderen Heizsystems dürfen

in diese Abrechnung nicht aufgenommen werden. Diese Konsequenz gilt jedoch lediglich für den Anwendungsbereich des HeizKG, d.h. nur soweit Aufwand für die Instandhaltung und die Erhaltung (diese jedoch nur, soweit sie nicht über den Austausch von Verschleißteilen hinausgeht) betroffen ist. Zur Verrechenbarkeit von Erhaltungsarbeiten, welche über den Austausch von Verschleißteilen hinausgehen siehe bereits grundlegen oben Punkt 2. sowie sogleich Punkt 7.2.4.

(d) **Kein gesicherter Rechtsrahmen** besteht jedoch für den Fall, dass bestimmte Nutzungsobjekte an beide auf der Liegenschaft existierenden Heizsysteme angeschlossen sind. Wie bereits dargestellt, geht der OGH in seiner Judikatur davon aus, dass der Begriff der gemeinsamen Versorgungsanlage nur dann nicht erfüllt ist, wenn eine Wiederherstellung des Anschlusses eines Nutzungsobjekts an eine gemeinsame Versorgungsanlage „leicht“ möglich wäre. Als Beispiel führt die Judikatur etwa die Entfernung einer von dem*der Nutzungsberechtigt*en selbst veranlassten Plombierung an.

Sollte in diesem Fall daher ein Nutzungsobjekt noch an beide Heizsysteme angeschlossen sein (z.B. ausgebaute Dachgeschoßwohnung, die sowohl über einen Anschluss an der Luftwärmepumpe, als auch über Bezugsmöglichkeiten aus der Gastherme im Keller der Liegenschaft verfügt), ist aus dem ungesicherten Rechtsrahmen davon auszugehen, dass dieses Nutzungsobjekt an zwei gemeinsame Versorgungsanlagen angeschlossen ist und der*die Nutzungsberechtigte daher für die Zwecke der Abrechnung beider Versorgungsanlagen jeweils als Wärmeabnehme*in zu qualifizieren ist. In diesem Fall ist auch davon auszugehen, dass diese*r Wärmeabnehmer*in an den **sonstigen Kosten des Betriebes beider Versorgungsanlagen** teilnimmt.

Differenzierter ist die Rechtslage jedoch im Hinblick auf die **Energiekosten**. Diese sind ja zumindest zu 55 %, jedoch maximal zu 85 % nach dem tatsächlichen Verbrauch abzurechnen (siehe hierzu bereits oben Punkt 2.3). Im Umkehrschluss folgt, dass höchstens 45 %, mindestens jedoch 15 % der Energiekosten nach der jeweils beheizbaren Nutzfläche zu verteilen sind. Ein derartiges Ergebnis wäre jedoch für eine*n Abnehmer*in, der an zwei Versorgungsanlagen angeschlossen ist, seine*ihre Wärme jedoch ausschließlich

aus einer dieser beiden Versorgungsanlagen bezieht, untragbar, müsste er*sie doch trotzdem zumindest 15 % der Energiekosten (auch) aus der zweiten Versorgungsanlage bezahlen, selbst wenn er*sie aus dieser Versorgungsanlage nicht einmal eine einzige Kilowattstunde Energie bezogen hätte.

Mit einem annähernd vergleichbaren Sachverhalt beschäftigte sich der OGH in seiner bisherigen Spruchpraxis: Hintergrund der Entscheidung war, dass ein*e Wärmeabnehmer*in alle Heizkörper in seinem*ihrem Nutzungsobjekt demontierte und anschließend einige der demontierten Heizkörper erneut anbrachte. Das Nutzungsobjekt wurde nach dem teilweisen Heizungstausch mit einer alternativen Wärmequelle beheizt, sodass kein Energieverbrauch mehr über die (getauschten) Heizkörper stattfand. Für jene Heizkörper, die im Zuge des Tausches ersatzlos entfernt wurden, wollte der*die Wärmeabgeber*in eine auf § 11 Abs. 3 HeizKG gestützte Hochrechnung des Verbrauchsverhaltens vornehmen. Der OGH entschied unter Berufung auf den vom HeizKG angestrebten Grundsatz der Verteilungsgerechtigkeit, dass eine solcherart bewirkte Verrechnung „fiktiver Heizkosten“ grundsätzlich unzulässig ist. [266] In Folge der Entscheidung musste der*die Abnehmer*in zwar seinen Anteil der sonstigen Kosten des Betriebes übernehmen, eine Verrechnung auch der Energiekosten unterblieb aber **zur Gänze**.

Vor diesem Hintergrund könnte nun **innerhalb eines ungesicherten Rechtsrahmens** argumentiert werden, dass auch ein*e Nutzungsberechtigte*r, der*die Wärmeabnehmer*in aus zwei gemeinsamen Versorgungsanlagen ist, die Energiekosten nur jener Versorgungsanlage mittragen muss, aus der er*sie seinen*ihren Energiebedarf tatsächlich deckt. An den Energiekosten der „anderen“ Versorgungsanlage, aus der er*sie gar keine Energie (mehr) bezieht, müsste er*sie in systemischer Fortentwicklung der zuvor angeführten OGH-Judikatur auch grundsätzlich nicht mehr teilnehmen.

[266] OGH 26.9.2017, 5 Ob 6/17v; siehe hierzu auch OGH 27.11.2019, 5 Ob 103/19m, in welchem Fall es um die Aufteilung der Energiekosten aus einer Gemeinschaftsanlage ging, die nur mehr von einem einzigen Mieter benutzt wird, weil alle anderen Mietobjekte der Liegenschaft bereits leer stehen. In diesem Fall erachtet es der OGH als zulässig, diesem Mieter allein sämtliche Energiekosten zu verrechnen.

7.2.4 Erhaltungsarbeiten, welche über den Austausch von Verschleißteilen hinausgehen

(a) Offen ist noch die Frage, wie in Häusern mit „Mischbeheizung“ mit jenem Anteil der Betriebskosten der Versorgungsanlage umzugehen ist, deren Aufteilung nicht den Vorgaben des HeizKG unterliegt. Konkret sind damit jene Erhaltungsarbeiten, welche über den Austausch von Verschleißteilen hinausgehen, angesprochen. Zu den allgemeinen Grundsätzen für die Verrechnung derartiger Kosten wird auf die bereits erstatteten Ausführungen zu Punkt 2. dieses Gutachtens verwiesen.

Für die konkrete Beurteilung der Überrechnung dieser Kostenart ist wiederum vor allem die Betrachtung des Wohnungseigentums entscheidend.

(b) Im Bereich des **Wohnungseigentums** ist auf die Definition einer wohnrechtlichen „Gemeinschaftsanlage“ abzustellen. Ist eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage als Gemeinschaftsanlage zu qualifizieren, so gelten die jeweiligen Kosten – soweit die Aufteilung der Kosten nicht nach dem HeizKG erfolgt – als Liegenschaftsaufwendungen im Sinne des § 32 WEG.

Wesentlich für die Einordnung einer Anlage als „Gemeinschaftsanlage“ im Sinne des Wohnrechts ist die **rechtliche Möglichkeit** der Benützung dieser Anlage durch sämtliche Mieter*innen bzw. Wohnungseigentümer*innen gegen Beteiligung an den Kosten des Betriebes einer derartigen Anlage. Auf das faktische Benützungsverhalten, d.h. ob der*die Berechtigte das ihm*ihr objektiv zustehende Benützungsrecht ausübt oder nicht, kommt es hingegen nicht an.[267] Handelt es sich hingegen um keine Gemeinschaftsanlage, sondern eine Anlage, die einzelne Mit- und Wohnungseigentümer*innen auf ihre Kosten im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG errichtet haben, wozu selbstverständlich die Zustimmung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer*innen erforderlich war, und steht die Benützung der Anlage nur dem*der bzw. den errichtenden Mit- und Wohnungseigentümer*innen zu, sind die **Kosten des laufenden Betriebs dieser Anlage keine**

[267] Vgl. *Pletzer* in GeKo Wohnrecht I[1], § 3 MRG Rz 77 mwN.

Liegenschaftsaufwendungen iSd § 32 WEG und unterliegen damit auch nicht der Abrechnungspflicht des*der Verwalters*in.[268] Derartige Kosten sind dann vielmehr gemäß der zwischen den einzelnen errichtenden Mit- und Wohnungseigentümer*innen notwendigerweise bestehenden Vereinbarung aufzuteilen.[269]

(c) Für den Anwendungsbereich der „Mischbeheizung" ergibt sich aus den dargestellten Grundsätzen daher folgendes Bild: Steht es allen Mit- und Wohnungseigentümer*innen rechtlich frei, eine Wärmebereitstellungsanlage mitzubenützen (und haben sie durch einen Anschluss an diese Anlage auch die faktische Möglichkeit der Mitbenützung), erfolgt die Tragung jener Anlagenkosten, deren Aufteilung nicht dem HeizKG unterliegt (das sind die Kosten für Erhaltungsarbeiten, sofern sie über den Austausch von Verschleißteilen hinausgehen) **gemäß § 32 WEG**. Das bedeutet, dass alle Mit- und Wohnungseigentümer*innen mit ihrem jeweiligen Miteigentumsanteil an der Tragung dieser Kosten teilnehmen.

Besteht nun auf der Liegenschaft eine zweite Wärmebereitstellungsanlage, die die Kriterien als Gemeinschaftsanlage nicht erfüllt, weil die Benützung der Anlage nicht allen Mit- und Wohnungseigentümer*innen rechtlich freisteht oder für diese faktisch nicht möglich ist (z.B., weil kein Anschluss hergestellt wurde), sind jene Kosten dieser zweiten Wärmebereitstellungsanlage, deren Aufteilung nicht dem HeizKG unterliegt (das sind die Kosten für Erhaltungsarbeiten, sofern sie über den Austausch von Verschleißteilen hinausgehen), unter den jeweils benützungsberechtigten Mit- und Wohnungseigentümer*innen nach dem jeweils vereinbarten Aufteilungsschlüssel zu verteilen.

Sind daher nicht beide Heizsysteme auf der Liegenschaft jeweils als Gemeinschaftsanlagen ausgestaltet, was im Fall der teilweisen Dekarbonisierung geradezu typischerweise anzunehmen sein wird, gilt Folgendes: Die Kosten jener Heizungsanlage, die nach wie

[268] OGH 5.2.2008, 5 Ob 270/07b.

[269] OGH 12.10.1999, 5 Ob 236/99p zur Aufzugsgemeinschaft; näher *Riss* in *Hausmann/Vonkilch,* MRG[4], § 3 MRG Rz 23 mwN.

vor als Gemeinschaftsanlage zu qualifizieren ist (das wird typischerweise die bisher bestehende, fossile Wärmebereitstellungsanlage sein), und deren Aufteilung nicht dem HeizKG unterliegt (das sind die Kosten für Erhaltungsarbeiten, sofern sie über den Austausch von Verschleißteilen hinausgehen), sind von allen Mit- und Wohnungseigentümer*innen nach dem jeweils gültigen Aufteilungsschlüssel zu tragen. Die Kosten der zweiten Heizungsanlage, an die noch nicht alle Mit- und Wohnungseigentümer*innen angeschlossen sind und die daher nicht als Gemeinschaftsanlage zu qualifizieren ist (das wird typischerweise die neu hinzugekommene, dekarbonisierte Wärmebereitstellungsanlage sein) und deren Aufteilung innerhalb der von ihr versorgten wirtschaftlichen Einheit nicht dem HeizKG unterliegt (das sind die Kosten für Erhaltungsarbeiten, sofern sie über den Austausch von Verschleißteilen hinausgehen), erfolgt lediglich unter all jenen Mit- und Wohnungseigentümer*innen, die auch bereits an dieser zweiten Wärmebereitstellungsanlage angeschlossen sind, nach dem jeweils gültigen bzw. vereinbarten Aufteilungsschlüssel. Nochmals sei an dieser Stelle erwähnt, dass die Errichtung der zweiten, dekarbonisierten Heizungsanlage auf der Liegenschaft durch die jeweiligen Mit- und Wohnungseigentümer*innen eine Maßnahme gemäß § 16 Abs. 2 WEG war, wozu im Vorfeld selbstverständlich die Zustimmung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer*innen einzuholen ist.

Im **Ergebnis** zeigt sich daher eine **Doppelbelastung** jener Mit- und Wohnungseigentümer*innen die an beide Versorgungsanlagen angeschlossen sind, im Hinblick auf die Erhaltungsarbeiten, sofern sie über den Austausch von Verschleißteilen hinausgehen.

(d) Auf die Möglichkeit der Festlegung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels gem. § 32 Abs. 5 und 6 WEG kann an dieser Stelle lediglich hingewiesen werden.

7.3 Rückbau der bestehenden Versorgungsinfrastruktur

7.3.1 Mietrecht

(a) Der Rückbau bestehender Versorgungsinfrastruktur im **Vollanwendungsbereich des MRG** ist grundsätzlich Sache des*der Vermieter*in. Die Durchführung des Rückbaus erfolgt auf eigene Kosten des*der Vermieter*in. Sollten hierfür auch Maßnahmen innerhalb des Mietobjekts erforderlich sein, gilt für die damit in Zusammenhang stehenden Zustimmungserfordernisse des*der Mieter*in bereits das zur Dekarbonisierung einer Liegenschaft Gesagte (siehe hierzu oben Punkt 6.1). Typischerweise wird sich jedoch die Zustimmung des*der Mieter*in, die zur Durchführung einer Dekarbonisierungsmaßnahme gegeben wird, auch auf den Rückbau der noch vorhandenen Versorgungsinfrastruktur für fossile Energieträger beziehen.

Auch die **Kosten** des Rückbaus sind grundsätzlich gleich zu beurteilen wie die Kosten für den Einbau einer neuen, dekarbonisierten Heizungsanlage im Vollanwendungsbereich des MRG (siehe hierzu oben Punkt 4.2). Eine Überrechnung auf den*die Mieter*in ist daher, wenn überhaupt, nur unter den dort genannten, engen Voraussetzungen denkbar.

(b) Im **Teilanwendungsbereich des MRG** ist primär die Parteienvereinbarung maßgeblich (sofern diese den allgemein zivilrechtlichen und verbraucherrechtlichen Schutzbestimmungen entspricht, d.h. insbesondere nicht sittenwidrig, intransparent oder gröblich benachteiligend ist). Einigen sich die Parteien des Mietvertrages im Rahmen des mietvertraglich zulässigen nicht nur über eine Kostenbeteiligung am eigentlichen Heizungstausch, sondern auch hinsichtlich des Rückbaus der fossilen Versorgungsinfrastruktur, bestehen hiergegen keine rechtlichen Bedenken.

(c) Für das **Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht** ist nicht nur der eigentliche Heizungstausch eine Verbesserungsarbeit, sondern auch die damit in Zusammenhang stehenden Kosten für den Rückbau der fossilen Versorgungsinfrastruktur. Auch zur Bedeckung dieser Kosten dürfen daher die von der GBV vereinnahmten EVBs herangezogen werden.

7.3.2 Wohnungseigentumsrecht

(a) Im Bereich des **Wohnungseigentums** ist die Frage des Rückbaus der bestehenden, fossilen Wärmeversorgungsinfrastruktur naturgemäß eng mit der Frage der Durchführung eines dekarbonisierenden Heizungstausches verbunden. Demnach stellt der dekarbonsierende Heizungstausch im Wohnungseigentum grundsätzlich eine Maßnahme der **außerordentlichen Verwaltung** dar, sofern die neue, dekarbonisierte Heizungsanlage als Gemeinschaftsanlage ausgeführt wird und der Bezug von Energie aus dieser Heizungsanlage demzufolge allen Mit- und Wohnungseigentümer*innen (zumindest rechtlich) freisteht. Sie kann daher mehrheitlich beschlossen werden und die Kostentragung erfolgt grundsätzlich aus der Rücklage gem. § 31 WEG. Dementsprechend können auch die Kosten für den Rückbau der bestehenden, fossilen Versorgungsinfrastruktur aus der Rücklage bestritten werden. In diesem Zusammenhang ist nochmals auf das bereits Gesagte hinzuweisen, wonach es der einfachen Mehrheit keineswegs freisteht, einem*r einzeln*en Wohnungseigentümer*in seine*ihre bestehende fossile Versorgungsinfrastruktur schlichtweg „*abzudrehen*“, der*die betroffene Wohnungseigentümer*in kann sich dagegen vielmehr durch entsprechende Maßnahmen der Beschlussanfechtung wehren (auch hierzu bereits umfassend oben Punkt 4.4.3).

(b) Im Wohnungseigentum wird es jedoch – verglichen mit der Vermietung – bedeutend häufiger zu „Teillösungen“ kommen (hierzu bereits ausführlich Punkt 7.1). In diesem Zusammenhang stellt sich vor allem die Frage, ob sich jene Wohnungseigentümer*innen, die einen Tausch der Beheizung ihres Wohnungseigentumsobjekts durchführen, von der gemeinschaftlichen, fossilen Versorgungsinfrastruktur einseitig lösen können:

Wie gezeigt wurde, stellt eine auf der Liegenschaft bestehende, fossile Versorgungsanlage, an der alle Nutzungsobjekte angeschlossen sind, eine gemeinsame Versorgungsanlage im Sinne des HeizKG und gleichzeitig auch eine Gemeinschaftsanlage im Sinne des WEG dar (hierzu ausführlich oben unter Punkt 7.2.2 bis 7.2.4) dar.

Ein bloß freiwilliger Verzicht eines*einer einzelnen Nutzungsberechtigten auf die Inanspruchnahme der Gemeinschaftsanlage – gegebene Nutzungsberechtigung und vernünftige Nutzungsmöglichkeit unterstellt – befreit den*die Nutzungsberechtigte*n nicht von seiner Verpflichtung zur Kostentragung.[270] Ein solcher Verzicht hat insbesondere auch keinen Einfluss auf die Qualifikation der Anlage als Gemeinschaftsanlage.[271] Ebenso wenig kann ein*e einzelne*r Nutzungsberechtigte*r ohne die Zustimmung der Übrigen den Charakter einer Gemeinschaftsanlage dadurch verändern, dass er seine*ihre eigene Nutzungsmöglichkeit selbst dauerhaft beseitigt.

Aus diesem Grund gilt daher: Wollen einzelne Wohnungseigentümer*innen selbst ihre Nutzungsmöglichkeit an der Wärmeversorgungsanlage dauerhaft „beseitigen" und soll damit auch der Charakter als Gemeinschaftsanlage wegfallen, benötigen die betreffenden Wohnungseigentümer*innen die **Zustimmung aller übrigen Mit- und Wohnungseigentümer*innen**. Dies deckt sich auch insbesondere mit den ohnehin bestehenden Zustimmungserfordernissen für die grundsätzliche Berechtigung zur Durchführung des teilweise dekarbonisierenden Heizungstausches (siehe hierzu bereits oben Punkt 7.1).

(c) Fehlt diese Zustimmung (bzw. der die Zustimmung ersetzende Ausspruch des Gerichts) darf die bestehende Versorgungsinfrastruktur nicht eigenmächtig beseitigt werden. Die betreffenden Mit- und Wohnungseigentümer*innen, die ihre Nutzungsobjekte bereits dekarbonisiert haben, tragen daher grundsätzlich auch weiterhin den mit ihrem Miteigentumsanteil verbundenen Anteil der Kosten für die bestehende Infrastruktur.

(d) Als Folge der Vorschriften zum allgemeinen Änderungsrecht einzelner Mit- und Wohnungseigentümer*innen gilt außerdem, dass – wenn die benötigte Zustimmung aller übrigen Mit- und Wohnungseigentümer*innen zum Rückbau erteilt wird – die Tragung der diesbezüglichen Kosten ausschließlich durch den*die bzw. die ändernden Wohnungseigentümer*innen alleine zu erfolgen hat.

[270] OGH 21.2.2014, 5 Ob 170/13f.
[271] OGH 4.6.2007, 5 Ob 283/06p, 5 Ob 120/07v.

(e) Offen ist vor diesem Hintergrund nunmehr noch die umgekehrte Frage, d.h. die Frage, ob die Mehrheit der Wohnungseigentümer*innen durch entsprechenden Beschluss zur Teilnahme an der neuen, fossilfreien Heizungsanlage zwingen kann. Ob eine solche Heizungsumstellung unter die Duldungspflicht des § 16 Abs. 7 WEG zu subsumieren ist, scheint *Stabentheiner* zumindest im Hinblick auf das Betreten und die (vorübergehende) Benützung des Wohnungseigentumsobjekts zum Zweck der Durchführung von Arbeiten argumentierbar zu sein. Eine dauerhafte Veränderung im Inneren des Wohnungseigentumsobjekts muss der Wohnungseigentümer aber nach § 16 Abs. 7 WEG gerade nicht dulden. Wenn sich also ein*e Wohnungseigentümer*in dagegen wehrt, etwa im Zuge einer Zentralisierung des Heizungssystems an die gemeinsame Wärmeversorgungsanlage angeschlossen zu werden, kann er*sie dazu **gegen seinen*ihren Willen nicht gezwungen werden**. Umso weniger kommt es in Betracht, von einem*einer Wohnungseigentümer*in zu fordern, die Ersetzung einer Gastherme im Objekt etwa durch eine Luft-Wärme-Pumpe vorzunehmen oder auch nur zuzulassen.[272]

7.4 Unterjährige teilweise Dekarbonisierung – Auswirkungen auf die Abrechnung

7.4.1 Grundsätzliches zur Abrechnung

(a) Das HeizKG ordnet an, dass die Abrechnung der Heiz- und Kältekosten in regelmäßigen Perioden zu erfolgen hat. Grundsätzlich hat eine Abrechnungsperiode 12 Monate zu betragen. Ausnahmsweise darf der*die Abgeber*in von dieser Dauer aus **sachlich gerechtfertigten Gründen**, etwa in der Erstbezugsphase, bei **baulichen Veränderungen**, Änderungen der gemeinsamen Versorgungsanlage oder der Verbrauchsermittlung abgehen. Diese dem Gesetz entnommene Aufzählung ist rein demonstrativ und es können auch andere sachlich gerechtfertigte Gründe zum Abgehen von der Abrechnungsperiode vorliegen.[273] Maximal darf sich die Abrechnungsperiode jedoch auf 16 Monate belaufen.[274]

---

[272] *Stabentheiner*, Wohnrechtliche Rahmenbedingungen für die Dekarbonisierung von Wohngebäuden, Sachverständige 2024, 1.

[273] *Würth* in *Rummel,* ABGB³, § 16 HeizKG Rz 1 mwN.

[274] § 16 Abs. 1 HeizKG.

Die gesetzmäßige Abrechnung ist durch den*die Abgeber*in spätestens sechs Monate nach dem Ende der jeweiligen Abrechnungsperiode zu erstellen, die Abnehmer*innen sind darüber zu informieren und ihnen ist Gelegenheit zur Einsicht in die Abrechnung und die zugrundeliegenden Belege zu gewähren.

(b) Dem Grundgedanken des Gesetzes nach berührt der Abnehmer*innenwechsel während der laufenden Abrechnungsperiode die Dauer der Abrechnungsperiode, Art und Ausmaß der zulässigerweise (§ 13 HeizKG) vereinbarten oder der gesetzlichen Aufteilungsschlüssel sowie die jeweils geltenden Rechte und Pflichten von Abnehmer*innen und Abgeber*innen nicht.

Dennoch kann im Fall eines **Abnehmer*innenwechsels** sowohl der*die scheidende, als auch der*die neue Wärmeabnehmer*in – jeweils auf seine*ihre Kosten – verlangen, dass eine **Zwischenermittlung** der auf das Nutzungsobjekt entfallenden Verbrauchsanteile vorgenommen wird.[275]

(c) Im Grundsatz gilt daher, ganz ähnlich wie beispielsweise im Bereich des WEG anlässlich der Festlegung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels (§ 32 Abs. 2 WEG), dass der Wechsel einzelner Abnehmer*innen oder des*der Abgeber*in die Grundsätze der Abrechnung nicht berührt. Damit ist aber noch nichts darüber gesagt, was geschehen soll, wenn unterjährig auf der Liegenschaft Veränderungen vorgenommen werden, die den Anschluss (bzw. die Trennung) einzelner Versorgungsobjekte von der (dann nicht mehr) gemeinsamen Versorgungsanlage bezwecken. Konkret stellt sich die Frage, ob (und bejahendenfalls wie) derartige Veränderungen abrechnungstechnisch gelöst werden können, ohne für jedes einzelne Versorgungsobjekt jeweils eine unterjährige Zwischenabrechnung durchführen zu müssen.

[275] § 23 Abs. 1 HeizKG.

7.4.2 Auswirkungen der teilweisen Dekarbonisierung auf die Abrechnung

(a) Wie bereits einleitend ausgeführt, sieht das Gesetz vor, dass die **Abrechnungspflicht** des*der Abgeber*in periodisch zu erfüllen ist, wobei die Abrechnungsperiode für alle **in die Abrechnung einzubeziehenden Nutzungsobjekte** grundsätzlich 12 Monate beträgt. Abweichungen sind aus **sachlich gerechtfertigten Gründen** zulässig, länger als 16 Monate darf die Abrechnungsperiode jedoch keinesfalls andauern. Die Abweichung kann sowohl in einer Verkürzung als auch in einer Verlängerung der Abrechnungsperiode bestehen.[276] Die erstmalige Wahl bzw. Festlegung der Abrechnungsperiode obliegt dem*der Abgeber*in.[277] Neben der Andeutung, dass der sachlich gerechtfertigte Grund für die Veränderung der Abrechnungsperiode auch in einer **baulichen Veränderung** oder in einer **Änderung der Wärmeversorgungsanlage** liegen könne, enthält das HeizKG keine explizite Festlegung für den Fall, was gelten soll, wenn sich während einer Abrechnungsperiode die Grenzen einer Abrechnungseinheit (wirtschaftlichen Einheit) verschieben. Auch von der Judikatur wurde diese Frage bisher – soweit für die *Autor*innen* ersichtlich – nicht behandelt. Hinsichtlich der nachfolgenden Ausführungen ist daher von einem **ungesicherten Rechtsrahmen** auszugehen.

(b) Unseres Erachtens ist für die Frage der abrechnungstechnischen Konsequenzen auf die technische Umsetzung der teilweisen Dekarbonisierungsmaßnahme zu setzen.

(c) In den Fällen, in denen eine sog. „Mischbeheizung“ realisiert wird, d.h. das Versorgungsobjekt eine neue, dekarbonisierte Versorgungsanlage erhält, gleichzeitig aber an der bisher auf der Liegenschaft bestehenden, fossilen Versorgungsinfrastruktur angeschlossen bleibt und aus dieser lediglich keine Energie mehr bezieht, gelten die Ausführungen aus Punkt 7.3.2. Das Nutzungsobjekt gehört ja auch nach der Dekarbonisierungsmaßnahme unverändert der bisherigen, fossilen Wärmebereitstellungsanlage an. Dementsprechend sind dem*der Abnehmer*in dieses Nutzungsobjekts auch weiterhin zumindest

[276] OGH 28.8.2013, 5 Ob 230/12b.
[277] *Dobler* in GeKo Wohnrecht II², § 17 HeizKG Rz 4 mwN.

die sonstigen Kosten des Betriebes – anteilig für das betroffene Nutzungsobjekt – vorzuschreiben. Auch die verbrauchsabhängige Verrechnung der Energiekosten kann in diesem Fall unverändert fortgeschrieben werden, durch die erfolgte Umstellung auf das neue, dekarbonisierte Heizungssystem wird sie schlicht keinen verbrauchsabhängigen Anteil an Energiekosten aus der fossilen Anlage mehr enthalten. In derartigen Konstellationen besteht unseres Erachtens daher gar **kein Anlass** für die Durchführung einer Zwischenabrechnung.

(d) Anders dürfte der Sachverhalt zu beurteilen sein, wenn im Zuge der Durchführung der Dekarbonisierungsmaßnahme eine vollständige Trennung eines bisherigen Versorgungsobjekts von der gemeinsamen Versorgungsanlage erfolgt. Wie bereits dargestellt wurde, kann eine solche vollständige Trennung selbstverständlich nicht durch eine*n einzelne*n Wohnungseigentümer*in und Abnehmer*in einseitig erklärt werden, sie stellt vielmehr eine Verfügungshandlung im wohnungseigentumsrechtlichen Sinne dar, die der Zustimmung sämtlicher übrigen Mit- und Wohnungseigentümer*innen bedarf (hierzu bereits oben Punkt 7.1.3). Unter der Voraussetzung, dass die notwendigen Zustimmungen in der gesetzlichen Form erteilt worden sind, stellt die vollständige Trennung eines Versorgungsobjekts von der bisher gemeinsamen Versorgungsanlage **jedenfalls** eine **bauliche Veränderung** und gleichzeitig auch eine **Änderung der Versorgungsanlage** dar, welche zumindest zur Durchführung einer (vorgezogenen) Abrechnung **aller** Nutzungsobjekte **berechtigt**.

Fraglich ist, ob es bei der bloßen Berechtigung bleibt, oder auch eine **Verpflichtung** zur (vorgezogenen) Abrechnung in diesem Fall besteht. Es liegt jedenfalls eine Änderung der der bisherigen Abrechnung zugrunde liegenden wirtschaftlichen Einheit vor:[278] Von einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage kann nur gesprochen werden, wenn die zu dieser Einheit gehörigen Räumlichkeiten die Wärmeenergie der Gemeinschaftsanlage über besondere Einrichtungen bzw. Zuleitungen beziehen. Das Fehlen einer Zuleitung

[278] Vgl. *Horvath,* Heizkostenabrechnung, Rz 178.

zur Versorgungsanlage führt also jedenfalls dazu, dass von keiner zusammenhängenden, wirtschaftlichen Einheit mehr gesprochen werden kann.[279]

Sinn und Zweck der Heizkostenabrechnung ist es, den zu einer wirtschaftlichen Einheit gehörenden **Abnehmer*innen alle in der Abrechnungsperiode fällig gewordenen Versorgungskosten** in Rechnung zu stellen.[280] Konsequenz dieser Verpflichtung ist auch, dass der Ablesestichtag für die Erfassungsgeräte zeitlich mit der jeweiligen Abrechnungsperiode übereinstimmen muss, widrigenfalls die Richtigkeit der Abrechnung nicht gewährleistet werden kann.[281]

Aus dem Gesagten ergibt sich die klare Zielsetzung des Gesetzes, dass die Abrechnungsperiode grundsätzlich 12 Monate betragen soll und sämtliche innerhalb dieser Abrechnungsperiode angefallenen bzw. fällig gewordenen Kosten beinhalten soll.[282] Ändern sich jedoch die für die Abrechnung maßgeblichen Verhältnisse, etwa indem einzelne Versorgungsobjekte der wirtschaftlichen Einheit hinzugefügt oder von dieser getrennt werden, kann die **Einhaltung der Ziele** des HeizKG nur durch eine entsprechende **Veränderung der Abrechnungsperiode** (z.B. vorgezogener Abrechnungstermin) **gewährleistet** werden.

Unseres Erachtens muss daher jedenfalls die Abrechnungsperiode vorzeitigt beendet werden, also bereits vor Ablauf von 12 Monaten abgerechnet werden, wenn ein einziges Versorgungsobjekt der wirtschaftlichen Einheit hinzugefügt oder von dieser getrennt wird. Nur so ist sichergestellt, dass (vor allem) die sonstigen Kosten des Betriebes im Sinne des § 2 Z 10 HeizKG (nur) zwischen all jenen Abnehmer*innen aufgeteilt werden, die auch zur Tragung dieser Kosten verpflichtet sind.

---

[279] Vgl. MietSlg 49.555.

[280] *Dobler* in GeKo Wohnrecht II², § 17 HeizKG Rz 11 mwN.

[281] *Dobler* in GeKo Wohnrecht II², § 17 HeizKG Rz 3 mwN.

[282] Einen für die Zwecke der hier angestellten Überlegungen nicht weiter relevanten Ausnahmefall erlaubt das Gesetz selbst durch die Bildung von Rechnungsabgrenzungsposten, wenn Kosten anteilig (zumindest auch) in eine andere Abrechnungsperiode fallen, vgl. § 17 Abs. 3 HeizKG.

Im **Ergebnis** muss daher bei Wechsel **jedes einzelnen Versorgungsobjekts** von einer wirtschaftlichen Einheit zu einer anderen wirtschaftlichen Einheit in **jeder der vom Wechsel betroffenen wirtschaftlichen Einheiten** eine Abrechnung vorgenommen werden.

Ab dem Zeitpunkt der Abrechnung beginnt sodann die sechsmonatige Abrechnungsfrist zu laufen, innerhalb derer der*die Abgeber*in die jeweilige Abrechnung, bezogen auf den Stichtag der Ablesung[283] legen muss. Zum Abrechnungstag beginnt sodann die nächste, erneut grundsätzlich 12 Monate dauernde Abrechnungsperiode. Für diese sind dann die jeweils geänderten Umstände beachtlich.

8. Hybride Dekarbonisierungslösungen

8.1 Technische Ausgangslage und Anforderungen

(a) Von „hybriden" oder dezentralen Lösungen spricht man, wenn zumindest ein Teil der Wärmebereitstellung nicht in einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage (z.B. Gaskessel im Keller der Liegenschaft) erfolgt, sondern zumindest teilweise andernorts aufbereitet wird. Die technische Bandbreite an möglichen Lösungsvarianten ist groß, nachfolgend werden die dieser Betrachtung zugrunde liegenden Möglichkeiten kurz vorgestellt:

(b) **Zentralheizung mit dezentraler Warmwasserbereitung**: In dieser Variante besteht auf der Liegenschaft eine zentrale Wärmebereitungseinrichtung, von welcher aus die einzelnen Nutzungseinheiten versorgt werden können. Das Warmwasser wird in dieser Konstellation jedoch „dezentral" über sog. Wohnungsstationen erzeugt. In den meisten Fällen wird es sich dabei um elektrisch betriebene Durchlauferhitzer mit kleinem Volumen handeln, die **innerhalb** eines Nutzungsobjekts (Wohnung) gelegen sind.

[283] Gemäß § 16 Abs. 2 HeizKG ist die Ablesung 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.

(c) **Dezentrale Wärme- und Warmwasserbereitstellung** (hybrid): Innerhalb des Hauses verläuft ein Kreislauf mit der Wärmequelle, die einzelnen Wohnungsstationen beziehen Energie aus dieser (mit niedriger Temperatur geführten) Wärmequelle und heben die jeweilige Ausgangstemperatur auf das jeweils gewünschte, komfortable Niveau an. Auch in dieser Konstellation befindet sich die jeweilige Wohnungsstation innerhalb des jeweiligen Nutzungsobjekts und wird dort mit Strom betrieben.

(d) Den zuvor genannten Lösungen ist daher jeweils gemeinsam, dass zumindest ein funktionswesentlicher Teil der Heizungsanlage dezentral ausgestaltet ist und daher innerhalb eines nicht mehr der allgemeinen Benützung offenstehenden Liegenschaftsteils liegt. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob – zumindest hinsichtlich dieses Teils – noch von einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage im Sinne des § 2 Z 2 HeizKG gesprochen werden kann. Im Folgenden wird daher zunächst diese Frage untersucht, bevor – getrennt nach den jeweiligen Wohnrechtsmaterien – nur jene Rechtsprobleme untersucht werden, die sich aus dem Modell der dezentralen Wohnungsstationen ergeben.

8.2 HeizKG und dezentrale Lösungen

(a) Im HeizKG wird die gemeinsame Wärmeversorgungsanlage definiert als *„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.“*[284]

(b) Für die Variante „Dezentrale Wärme- und Warmwasserbereitstellung (hybrid)“ kann unseres Erachtens relativ zwanglos das Vorliegen einer gemeinsamen Versorgungsanlage verneint werden. Die Wohnungsstationen sind zwar in der Lage, für das jeweils von ihnen versorgte Objekt, aber nicht für weitere Objekte eine Versorgung mit Wärme oder Kälte sicherzustellen. Schon aus dem Wortsinn des Adjektivs „gemeinsam“ ergibt sich

[284] § 2 Z 2 HeizKG.

vollkommen zweifelsfrei, dass sich dieses auf eine notwendige Mehrheit von Nutzungsobjekten, aber auch auf eine mögliche Mehrheit von zu versorgenden Gebäuden bzw. wirtschaftlichen Einheiten bezieht.[285]

In dieser Variante kommt es daher unseres Erachtens **nicht zur Anwendung des HeizKG**.

(c) Für die Variante „Zentralheizung mit dezentraler Warmwasserbereitung" ist hinsichtlich der Wärmebereitstellung jedenfalls – unter den übrigen Voraussetzungen (hierzu ausführlich Punkt 1.1) – von der Anwendbarkeit des HeizKG auszugehen. Für die Warmwasserbereitstellung, die in diesem Fall dezentral erfolgt, gilt hingegen das zuvor zur „Hybridlösung" Gesagte: Das HeizKG ist wohl auf diese Form der Warmwasserbereitstellung – mangels Vorliegen einer „gemeinsamen Versorgung" – **nicht anwendbar.**

8.3 MRG – Vollanwendungsbereich

(a) Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (dieser ist unter den in Punkt 4.2.1 dargestellten Kriterien anwendbar) existiert eine Sonderbestimmung für *„mitvermietete Heizthermen, mitvermietete Warmwasserboiler und sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräte in den Mietgegenständen des Hauses."*[286] Für derartige Einrichtungen trifft grundsätzlich den*die Vermieter*in die Erhaltungspflicht im Sinne des § 3 Abs. 1 MRG.

(b) An dieser Stelle darf die grundsätzlich dem Aufgabengebiet der „Erhaltung" im Sinne des § 3 MRG zuzuordnende Erhaltungspflicht des*der Vermieter*in an bestehenden Wärmebereitungsgeräten nicht mit der grundsätzlich dem Aufgabengebiet der „Verbesserung" im Sinne des § 4 MRG zuzuordnenden, erstmaligen Installation solcher Wärmebereitungsgeräte verwechselt werden. Daraus folgt: Die erstmalige Installation eines dekarbonisierten Wärmebereitungsgeräts innerhalb des Mietobjekts durch den*die Vermieter*in folgt den bereits oben in Punkt 6.1 dargestellten Regelungen. Sie darf insbe-

[285] *Horvath* in GeKo Wohnrecht II[2], § 2 HeizKG Rz 10 ff mwN.
[286] § 3 Abs. 2 Z 2a MRG.

sondere nur nach einer erfolgten Zustimmung des*der betroffenen Mieter*inin durchgeführt werden. Davon zu unterscheiden ist die hier gegenständliche Erhaltung eines bereits bestehenden, **dezentralen Wärmebereitungsgeräts**.

(c) Wärmebereitungsgeräte sind Geräte, die **unmittelbar** zur Erwärmung von Raumluft oder Brauch- bzw Bade- oder Duschwasser dienen, deren primärer Zweck also in dieser Funktion liegt. Dazu zählen neben den im Gesetz ausdrücklich erwähnten Heizthermen und Warmwasserboilern etwa Durchlauferhitzer und Warmwasserspeicher, Heizstrahler bzw. -lüfter, Einzelkonvektoren (auch Wärmewellengeräte mit Infrarottechnologie), Einzelradiatoren, Heizthermen aller Art, Fußbodenheizungen, Ölöfen, Wandheizungen, Solaranlagen und Frostwächter. Insgesamt ist der Begriff des Wärmebereitungsgeräts also ein weiter.[287] Unseres Erachtens kann auch die Wohnungsstation daher ohne Probleme unter den Begriff des „Wärmebereitungsgeräts“ subsumiert werden.

(d) Die Erhaltung der Wohnungsstationen im Vollanwendungsbereich des MRG obliegt daher grundsätzlich dem*der Vermieter*in, der*die sich hierfür auch eines*r Dienstleisters*in bedienen kann. Die Kosten für diese Erhaltungsmaßnahme sind grundsätzlich nach Maßgabe des § 3 Abs. 3 MRG von dem*der Vermieterin bzw. aus der Hauptmietzinsreserve zu tragen, reicht diese jedoch nicht aus, kommt unter Umständen auch der Abschluss einer Sanierungsvereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG (Punkt 4.2.2) oder eine temporäre Erhöhung der Hauptmietzinse nach §§ 18 ff MRG in Betracht. Der*die Vermieter*in ist berechtigt, die Duldung der Erhaltungsarbeit von dem*der Mieter*in zu erzwingen.

(e) Im Übrigen weist die leicht modifizierte technische Ausgangslage aber keine wohnrechtlichen Besonderheiten – verglichen mit den bereits bisher getätigten Ausführungen – auf.

[287] *Pletzer* in GeKo Wohnrecht I, § 3 MRG Rz 69 mwN.

8.4 MRG – Teilanwendungsbereich

(a) Der Teilanwendungsbereich des MRG wurde bereits erläutert (Punkt 4.2.1). Vom Vollanwendungsbereich unterscheidet sich die Rechtslage insofern, als der unter Punkt 8.2 beschriebene § 3 MRG, der die Erhaltungspflicht des*der Vermieter*in im Hinblick auf mitvermietete Wärmebereitungsgeräte anordnet, **nicht anwendbar** ist.

(b) Anstelle dieser Mieter*innenschutzbestimmungen wird die Erhaltungspflicht im Teilanwendungsbereich des MRG durch § 1096 ABGB geregelt. Diese Bestimmung sieht zwar grundsätzlich eine vollumfassende Erhaltungspflicht des*der Vermieter*in vor, sie ist aber – im Unterschied zur Bestimmung des MRG – nicht zwingend, mit anderen Worten: sie kann durch vertragliche Vereinbarung auch abgeändert werden. Von dieser Vereinbarungsmöglichkeit macht die Bestandvertragspraxis durchaus häufig Gebrauch und nicht selten werden Erhaltungspflichten zur Gänze auf den*die Mieter*in übertragen.

(c) Diese Möglichkeit der vertraglichen Überwälzung der Erhaltungspflicht auf Mieter*innen im Teilanwendungsbereich des MRG wurde jedoch durch Art 4 § 1 WRN 2015 insofern ausgeschlossen, als diese Bestimmung anordnet, dass in Wohnungsmietverträgen die Erhaltungspflicht des*der Vermieters*in für eine mitvermietete Heiztherme, einen mietvermieteten Warmwasserboiler oder ein sonstiges mietvermietetes Wärmebereitungsgerät in der Wohnung durch vertragliche Vereinbarungen nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden kann.

(d) Damit liegt hinsichtlich der Person des Erhaltungspflichtigen grundsätzlich Gleichklang zwischen MRG Voll- und Teilanwendungsbereich vor. Unterschiede bestehen natürlich nach wie vor im Hinblick auf die Kostentragung und die Durchsetzungsmöglichkeiten des*der Vermieters*in zur Duldung der Erhaltungsarbeiten.

8.5 Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

(a) Im Anwendungsbereich des WGG ist die Erhaltungspflicht im § 14a Abs. 1 und 2 geregelt. Von Bedeutung ist vor allem Abs. 2 Z 2b, welcher der GBV alle Arbeiten innerhalb

des Mietgegenstandes zuordnet, die erforderlich sind, um die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände, ihre Ausstattung, die für sie bestimmten Einrichtungen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände im vereinbarten Zustand zu erhalten. Davon ist auch die Reparatur und Instandsetzung von **Wärmebereitungsgeräten** (in Wohnungen) umfasst.[288]

(b) Daher ist auch die Rechtslage im WGG konsistent zum MRG Voll- und Teilanwendungsbereich – die Erhaltungspflicht an Wärmebereitungsgeräten innerhalb des Mietgegenstandes („Wohnungsstationen") trifft den*die Vermieter*in.

8.6 Wohnungseigentumsrechtliche Betrachtungen

8.6.1 Zentrales Heizsystem

Nach der Rechtsprechung des OGH stellt eine Umstellung einer ölbefeuerten Heizungsanlage auf die Versorgung mit Fernwärme keine Maßnahme der Erhaltung, sondern eine nützliche Verbesserung und damit eine außerordentliche Verwaltungsangelegenheit iSd § 29 WEG dar.[289] Die Lehre schlussfolgert daraus, dass der Anschluss einer Baulichkeit an die Fernwärme oder die Umstellung von Öl auf Gas[290] sowie ganz allgemein der Wechsel von einer zentralen Heizungsanlage auf ein anderes Heizsystem als außerordentliche Verwaltung iSd § 29 WEG einzustufen ist.[291] *Pesek* nimmt daher an, dass sowohl die Neuerrichtung als auch die Umgestaltung eines zentralen Heizsystem als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung einzustufen ist.[292]

8.6.2 Dezentrales Heizsystem

[288] *Pesek* in GeKo Wohnrecht III, § 14a WGG Rz 40 mwN.
[289] OGH 5 Ob 93/95; s auch *Spruzina* in GeKo Wohnrecht II § 29 WEG Rz 41.
[290] *Spruzina* in GeKo Wohnrecht II § 29 WEG Rz 41.
[291] *Gumhold/Schmied,* Klimafit sanieren – Verwaltungsmaßnahmen im schlichten Miteigentum und Wohnungseigentum, övi news 2020/4, 18 (19), die als konkretisierendes Beispiel den Wechsel einer Ölzentralheizung auf Fernwärme oder auf eine zentrale Luftwärmepumpenheizung nennen.
[292] *Pesek,* wobl 2023, 103 (105).

(a) Ein im einzelnen Wohnungseigentumsobjekt situiertes, dezentrales Heizsystem charakterisiert sich hingegen dadurch, dass die Maßnahme nicht im Gemeinschaftsinteresse liegt und daher der Eigentümergemeinschaft grundsätzlich keine Kompetenz zukommt.[293] Vielmehr fällt die Umstellung des im einzelnen Wohnungseigentumsobjekt situierten Heizsystems in die Zuständigkeit des*der jeweiligen Wohnungseigentümers*in gemäß § 16 Abs 1 WEG. Dafür spricht zudem, dass § 16 Abs 7 WEG eine Erhaltungspflicht für Wohnungseigentümer*innen vorsieht, die sich auf das WE-Objekt und somit auch auf darin etwa befindliche Beheizungsanlage (oder einen Teil davon) bezieht.[294] Mit dieser ausdrücklichen Erhaltungspflicht unvereinbare wäre jedoch eine Kompetenz der Eigentümer*innengemeinschaft hinsichtlich des dezentralen Heizungssystems.[295]

(b) Diffizil wird die Einordnung bei Gas-, Wasser oder sonstigen Leitungen, die im Bereich des WE-Objekts, sei es inner- oder außerhalb des Mauerwerks, verlaufen. Nach § 16 Abs 3 WEG obliegt dem*der Wohnungseigentümer*in (ähnlich dem*der Mieter*in nach § 8 Abs 1 S 2 MRG) nicht nur die Wartung und Instandhaltung seines*ihres Objekts selbst, sondern auch der „dafür bestimmten Einrichtungen", wozu (besonders) „Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und sanitären Anlagen" gezählt werden. Solche Leitungen/Einrichtungen sind also nicht Teil des WE-Objekts (MietSlg 46.523), aber soweit Gegenstand der Wartungs- und Instandhaltungsobliegenheit des Wohnungseigentümers, als sie (ausschließlich) für sein*ihr Objekt bestimmt sind, und unterliegen der Liegenschaftsverwaltung bzw Gemeinschaftszuständigkeit nur bei ernster Beschädigung (in welchem Fall sie funktional betrachtet allgemeine Teile sind). Umgekehrt ergibt sich, dass in Wohnungsmauern verlaufende Leitungen durchaus als allgemeine Teile iSd Z 1 des § 3 Abs 2 MRG qualifizierbare (vgl MietSlg 37.618) Hausleitungen sind, soweit sie nicht für ein einzelnes Objekt bestimmt sind, sondern mehreren Objekten

[293] *Pesek,* wobl 2023, 103 (105).
[294] *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch*[4] § 28 WEG Rz 66a.
[295] *Pesek,* wobl 2023, 103 (105); vgl in ähnlichem Zusammenhang, nämlich iZm der Erhaltungspflicht nach § 28 Abs 1 Z 1 WEG iVm § 3 Abs 2 Z 2a MRG; hinsichtlich Heizthermen *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch*[4] § 28 WEG Rz 66a.

dienen. Insoweit müssten dann konsequenterweise alle, nicht nur ernste Leitungsschäden, die Erhaltungszuständigkeit der Gemeinschaft begründen.[296]

(c) Verlaufen die Leitungen im Inneren der Mauern, ist deren Wartung und Instandhaltung mangels Zugehörigkeit zum Wohnungseigentumsobjekt Angelegenheit der Eigentümer*innengemeinschaft,[297] und zwar auch hinsichtlich der Abzweigung der Leitung von der allgemeinen Leitung hin zum Wohnungseigentumsobjekt (anderes gilt hinsichtlich jener Leitungen und Anlagen, die in den Mauern über Sonderwunsch des*der Wohnungseigentümers*in verlegt wurden und die ausschließlich seinem*ihrem Nutzen dienen).[298]

(d) Die Zuständigkeit der Eigentümer*innengemeinschaft besteht daher bspw. für die Reparatur von Gasinnenleitungen samt allen damit notwendig verbundenen Arbeiten, wie z.B. die Wiederherstellung von Tapeten, Malerei und Verfliesung.[299] Hingegen fällt nach *Terlitza* die Wartung und Instandhaltung von Radiatoren, Thermen, Boilern usw., sofern diese nicht anlagenzugehörig sind, in die Zuständigkeit des*der Wohnungseigentümers*in.[300]

8.6.3 Das Gemeinschaftsinteresse als Differenzierungsmerkmal

(a) Für die Abgrenzung zwischen Verwaltungsmaßnahmen iSd §§ 28 f und Änderungen iSd § 16 WEG ist darauf abzustellen, ob es sich um eine im alleinigen (Individual-)Interesse eines*einer Wohnungseigentümers*in oder im Gemeinschaftsinteresse stehende Maßnahme handelt.[301] Daher ist die rein eigennützige Verbauung oder sonstige Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft durch einen (oder auch mehrere) der Wohnungseigentümer*innen keine Maßnahme der Verwaltung der gemeinsamen Liegen-

[296] *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch* WEG[5] (2023) zu § 28 WEG Rz 59
[297] LGZ Wien 48 R 367/89 MietSlg 41.196; 5 Ob 102/94 MietSlg 46.523.
[298] *Terlitza* in GeKo Wohnrecht II2 § 16 WEG 2002 Rz 243 (Stand 15.1.2024, rdb.at).
[299] 5 Ob 46/87, MietSlg 39.619.
[300] *Terlitza* in GeKo Wohnrecht II[2], § 16 WEG 2002 Rz 245.
[301] *Terlitza* in GeKo Wohnrecht II[2], § 16 WEG 2002 Rz 31 unter Hinweis auf *Terlitza,* Miteigentum und Wohnungseigentum 166 f, 309, 313 f, 328; *Painsi/Terlitza,* Wohnungseigentumsrecht Rz 362.

schaft und daher als genehmigungsbedürftige Änderung nach § 16 Abs 2 WEG zu qualifizieren.[302] Liegt somit eine Maßnahme nur im Interesse eines einzelnen bzw. einzelner Wohnungseigentümer*innen (nicht aber aller Wohnungseigentümer*innen), so kann nicht von einer Verwaltungsmaßnahme gesprochen werden, da es am notwendigen gemeinschaftlichen Interesse mangelt.[303] Entscheidend ist somit das treibende, das mit ihrer Umsetzung verwirklichte Interesse.[304]

(b) Das Gemeinschaftsinteresse ist dabei objektiv zu beurteilen und daher auch dann zu bejahen, wenn die Erhaltungsmaßnahme nicht jedem*jeder beitragspflichtigen Wohnungseigentümer*in zugutekommt.[305]

(c) Der Austausch einer (die Fußbodenheizung nur eines WE-Objekts versorgenden) kaputten Heizungspumpe ist weder Wartungsarbeit noch Instandhaltungsarbeit iSd § 16 Abs 3 Satz 1 WEG.[306]

8.6.4 <u>Umstellung von dezentralen auf ein zentrales Heizsystem</u>

Bei dezentralen Heizsystemen, die im inneren des WE-Objekts betrieben werden kommt der Eigentümer*innengemeinschaft (zumindest derzeit noch) gar keine Zuständigkeit hinsichtlich der Erhaltung zu. Die Umstellung von einer dezentralen auf eine Gemeinschaftsanlage ist daher als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme zu qualifizieren. Zu berücksichtigen wäre hierbei allerdings, dass (wohl) keine Pflicht besteht, sich dieser zentralen Heizungsanlage auch anzuschließen.[307]

---

[302] 5 Ob 216/15y wobl 2017/77 (zust *Terlitza*) mwN; 5 Ob 44/17g wobl 2018/48; in diesem Sinne wohl auch *Würth/Zingher/Kovanyi*[23] § 16 WEG Rz 16; *Sammer* in *Dirnbacher,* WEG 2017/211.

[303] *Terlitza* in GeKo Wohnrecht II[2] § 16 WEG 2002 Rz 31, der bspw. den Austausch von Fenstern nennt. Dieser könnte bei grundsätzlich intakten Fenstern von einem einzelnen Wohnungseigentümer als Änderungsmaßnahme zu qualifizieren sein, bei in die Jahre gekommenen, sanierungsbedürftigen Fenstern und einem einhergehenden allgemeinen Fensteraustausch im Zuge der Erhaltung hingegen als Verwaltungsmaßnahme.

[304] *Terlitza* in GeKo Wohnrecht II[2] § 16 WEG 2002 Rz 31.

[305] *Terlitza* in GeKo Wohnrecht II § 28 WEG 2002 Rz 40 (Stand 15.1.2024, rdb.at) und die dort zitierte Jud.

[306] 5 Ob 230/13d , immolex 2014/46; *Würth/Zingher/Kovanyi/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht II24 § 16 WEG Rz 45/1 (Stand 30.6.2024, rdb.at)

[307] *Sammer*, Rechtsfragen aus der Praxis, ÖVI:news 2023 H 1, 20.

8.6.5 Conclusio – Behandlung der Wohnungsstation als Teil einer Gemeinschaftsanlage oder als dezentrale Anlage

(a) Für die Beurteilung, ob eine Gemeinschaftsanlage oder eine dezentrale Anlage vorliegt, ist es entscheidend, ob die Wohnungsstationen Teil eines größeren zentralen Systems sind, das die Wärmeversorgung für das gesamte Gebäude oder einen Gebäudekomplex sicherstellt. In diesem Fall könnte man die Wohnungsstationen als Teil einer Gemeinschaftsanlage beurteilen. Das würde dazu führen, dass die zentrale Wärmeversorgung weiterhin im Vordergrund steht und die Wohnungsstationen lediglich als technisches Element zur Optimierung des individuellen Wärmeniveaus des*der jeweilig*en Eigentümers*in fungieren (ähnlich einem Thermostat bei einem Radiator).

(b) Arbeiten die Wohnungsstationen unabhängig voneinander und fungieren als selbständige Versorgungseinheiten, die an ein zentrales System angeschlossen sind, könnten sie als dezentrale Anlage beurteilt werden. Auch ergeben sich hinsichtlich der Abrechnung und Erhaltung weitere Fragestellungen die an die vorstehende Beurteilung anknüpfen. Abrechnungstechnisch stellt sich einerseits die Frage, ob die Bereitstellung der Wärme auf Basis des zentralen Systems oder auf Basis der einzelnen Wohnungsstationen erfolgen soll. Sollten die Wohnungsstationen als Bestandteil der zentralen Anlage angesehen werden, erfolgt die Abrechnung der Gesamtkosten der zentralen Anlage. Werden die Wohnungsstationen als dezentrale Anlage beurteilt, wäre hingegen eine separate Abrechnung pro Wohnungsstation angezeigt.

(c) Auch auf die Erhaltung kann die Beurteilung als zentrale oder dezentrale Anlage Folgen haben. Würde man eine zentrale Anlage annehmen, dann könnte dies bedeuten, dass die Wartung und Instandhaltung der Wohnungsstationen durch die Eigentümer*innengemeinschaft zu erfolgen hat. Kommt man zu dem Schluss, dass die Wohnungsstationen als dezentrale Anlage zu beurteilen wären, wäre der*die jeweilige Eigentümer*in für die Erhaltung zuständig.

(d) Insofern muss man unseres Erachtens sog. hybride Dekarbonisierungslösungen differenziert betrachten. Die zentrale Bereitstellung des Wärmeniveaus muss als Gemeinschaftsanlage beurteilt werden und ist somit ein allgemeiner Teil der Liegenschaft. Auch die Leitungen von der zentralen Bereitstellung des Wärmeniveaus weg (ev. im Keller) bis zur Übergabe der Wärme an die Wohnungsstation kann als allgemeiner Teil der Liegenschaft beurteilt werden und sind so in Wartung und Instandhaltung Angelegenheit der Eigentümer*innengemeinschaft.

(e) Die Wohnungsstation an sich muss, dieser Logik folgenden, als dezentrale Anlage beurteilt werden, da dadurch jede Wohnung über eine separate, unabhängige Anlage zur Erhöhung des Temperaturniveaus verfügt. Der Eigentümer*innengemeinschaft kommt grundsätzlich keine Kompetenz zu und fällt dies in die Zuständigkeit des*der einzelnen Wohnungseigentümers*in nach § 16 Abs 1 WEG. Den*die jeweilige*n Wohnungseigentümer*in trifft sodann nach § 16 Abs 3 WEG auch die Erhaltungspflicht, welche sich auf die für sein*ihr Wohnungseigentumsobjekt bestimmten Einrichtungen einschließlich der dezentralen Beheizungsanlage erstreckt.

(f) Hinsichtlich der Abrechnung der zentralen Wärmeaufbereitungsanlage muss eine Abrechnung nach dem HeizKG (Punkt 1.1.(a).) vorgesehen werden. Die Abrechnung der dezentralen Wohnungsstation kann nach dem exakten Verbrauch des jeweiligen Bestandes erfolgen. Durch diese Zweiteilung ergibt sich sodann eine anteilsmäßige Abrechnung für die allgemeine und zentrale Wärmeaufbereitungsanlage und eine verbrauchsgenaue Abrechnung für den individuellen Bedarf des*der Wohnungseigentümers*in und dessen*deren WE-Objekt.

IV. Anhang

1. Beilage ./1 – Von der Auftraggeberin übermittelte Fragenliste

(a) Rechtssichere Abrechnung der bereitgestellten Wärme für Heizung und Warmwasser, ggfs. auch Kühlung, inkl. sonstiger laufender Kosten: welche Positionen können in die Abrechnung miteinbezogen werden?

(b) Inwieweit ist die Anwendung des HeizKG zwingend, unter welchen Bedingungen kann von separaten Zählern abgesehen werden (insbesondere bei mangelnder Kosteneffizienz von separaten Zählern → Abrechnung über die Fläche)? Erfordert die geltende Rechtslage die Nachrüstung mit Zählern, wenn kein Ausnahmefall vorliegt? (Zusammenspiel HeizKG-EEffG-IVEV)

(c) Was muss aus rechtlicher Sicht gemessen werden, um eine rechtssichere Abrechnung der bereitgestellten Wärme / Kälte zu ermöglichen? Wo müssen Zähler situiert sein? Dürfen Anteile pauschaliert werden und welche Parameter sind dabei heranzuziehen?

(d) Welche Art von Regelungen müssen zwischen Gebäudeeigentümer:innen und den jeweiligen Nutzungseinheiten getroffen werden? Welche Inhalte müssen geregelt werden?

(e) Welche Regelungen können bei neu abgeschlossenen Miet- bzw. Kaufverträgen vorab getroffen werden für eine später umzusetzende Dekarbonisierung der Wärme- bzw. Kälteversorgung? (etwa hinsichtlich Zustimmung bzw. Kostenbeteiligung)

(f) Was ist aus rechtlicher Sicht zu beachten, wenn die Wärmepumpe z.T. mit Strom aus der am Gebäude befindlichen PV-Anlage gespeist wird? Ist eine Gegenrechnung von eingespeistem Strom möglich und falls ja, zu welchen Kosten?

(g) Wie können die Investitionskosten für das neue Wärmebereitstellungssystem (insbesondere im Wohnungseigentum) aufgeteilt werden (unter Berücksichtigung der Kostenpositionen Wärmebereitstellung / Wärmeverteilung in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft / Wohnungsseitige Maßnahmen)?

(h) Welchen Unterschied macht aus rechtlicher Sicht eine zentrale Warmwasserbereitstellung (4-Leiter-System) gegenüber Warmwasserbereitung über Wohnungsstationen (2-Leiter-System) (inkl. Berücksichtigung der Wartungskosten für die Wohnungsstationen)?

(i) Welchen Unterschied macht es aus rechtlicher Sicht, wenn für Messung und Abrechnung externe Dienstleister herangezogen werden?

(j) Inwieweit können Kosten für den Rückbau der Gasinfrastruktur verrechnet werden?

(k) Im Fall einer teilweisen Dekarbonisierung: Wer trägt die Kosten (u.a. Dichtheitsprüfung, ggfs. Reparaturen) für die bestehenden Gasleitungen bzw. Erhaltung der Kamine? Erfolgt eine Verteilung auch auf jene Nutzungseinheiten, die schon an das neue fossilfreie System angeschlossen sind?

(l) Wie kann der unterjährige, schrittweise Anschluss von Wohnungen an ein neues, zentrales Heizsystem abrechnungstechnisch sauber gelöst werden? Welche, organisatorisch und wirtschaftlich darstellbaren Möglichkeiten, abseits einer unterjährigen Ablesung aller Zähler samt Zwischenabrechnung, bestehen?

(m) Können auch mehrere Heizsysteme, die jeweils unterschiedliche Objekte versorgen, eine Gemeinschaftsanlage im wohnungseigentumsrechtlichen Sinn darstellen? Für nachträglich ausgebaute Dachgeschoß-Wohnungen wurde bereits ein gemeinsames Wärmepumpensystem installiert. Die Bestandswohnungen in den Regelgeschossen wurden bislang dezentral mit Gasetagenheizungen versorgt und sollen nun an die Fernwärme angeschlossen werden. Wie wäre eine solche Investition wohnungseigentumsrechtlich zu behandeln hinsichtlich der Zustimmungserfordernisse und Qualifikation der

Maßnahme (gemeinsame Wärmeversorgung, auch wenn nicht alle Objekte Zugang zur selben Wärmequelle haben), Finanzierung der Investitionskosten (über Rücklage?), Aufteilung der laufenden Kosten, sollte kein abweichender Aufteilungsschlüssel vereinbart sein?

(n) Rechtssichere Umsetzung von „Teil- oder Insellösungen“ im Wohnungseigentum: Auf einer Liegenschaft finden sich Eigentümer*innen mehrerer Objekte oder Stiegen zusammen, die etappenweise (ggfs. auch technisch unterschiedliche) gemeinsame Heizungs-/Kühllösungen anstreben (kollektive Verfügungsmaßnahmen), während die anderen Eigentümer*innen (vorerst) bei ihren bestehenden dezentralen Lösungen bleiben.

(o) Welche Aspekte sind aus rechtlicher Sicht zu beachten, wenn ein*e externe*r Errichter*in bzw. Betreiber*in für die neue zentrale Wärme/Kältebereitstellung herangezogen wird (in Bezug auf Kostentragung, Abrechnung)? Insbesondere geht es dabei um die Frage, unter welchen Bedingungen vertraglich vereinbarte Tarife verrechnet werden können, wenn ein*e externe*r Dritte*r die Anlage betreibt und auch für Wartung und Instandhaltung zuständig ist (Definition der wirtschaftlichen Einheit sowie der fernwärmeähnlichen Versorgung).

2. Beilage ./2 – Technische Beschreibung der Sachverhaltsvarianten

(a) Auftragsgemäß ist von verschiedensten Sachverhaltskombinationen auszugehen, die sich aus den unterschiedlichen denkbaren bzw. praxisrelevanten technisch-organisatorischen Ausgangssituationen ergeben. Konkret sind alle Varianten zu berücksichtigen, die sich aus den unterschiedlichen (i) Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft, (ii) technischen Lösungen der Dekarbonisierung und (iii) dem unterschiedlichen Anschlussgrad der Nutzungseinheiten an die installierte Dekarbonisierungslösung ergeben.

(b) Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse am Objekt sind folgende Varianten zu berücksichtigen:

- Das Gebäude steht im Alleineigentum bzw. Einzeleigentum einer natürlichen oder juristischen Person, die einzelnen Nutzungseinheiten (Wohnobjekte) werden vermietet. Hinsichtlich dieser Vermietungen sind Überlegungen zu den denkmöglichen wohnrechtlichen Konstellationen (MRG Vollanwendungsbereich, MRG Teilanwendungsbereich, Wohnungseigentum, schlichtes Miteigentum) anzustellen.
- Das Gebäude steht im schlichten Miteigentum bzw. im Wohnungseigentum mehrerer natürlicher und/oder juristischer Personen. Nutzungsobjekte werden teilweise von Eigentümer*innen selbst zur Deckung eines dringenden Wohnbedürfnisses genutzt, teilweise werden diese von den Eigentümer*innen an Dritte vermietet. Auch hinsichtlich dieser Vermietungen sind Überlegungen zu den denkmöglichen wohnrechtlichen Konstellationen (MRG Vollanwendungsbereich, MRG Teilanwendungsbereich, Wohnungseigentum, schlichtes Miteigentum) anzustellen.

(c) Hinsichtlich der <u>technischen Lösungen</u> ist zwischen einer <u>zentralen</u> und einer <u>hybriden</u> Dekarbonisierungslösung zu unterscheiden.

- Die <u>zentrale</u> Lösung zur Dekarbonisierung besteht im Wesentlichen aus einer zentralen Wärmepumpe, die Wärme und ggf. Kälte zentral bereitstellt. In dieser Lösungsvariante sind zwei unterschiedliche technische Umsetzungen für die Bereitstellung des Warmwassers zu berücksichtigen:

  - Das Warmwasser wird zentral bereitgestellt und über separate Leitungen in die einzelnen Nutzungseinheiten geliefert (4-Leiter-System).

  - Das Warmwasser wird dezentral über Wohnungsstationen bereitgestellt, die einzelnen Nutzungseinheiten werden über ein 2-Leiter-System versorgt.

- In der <u>hybriden</u> Lösung ist davon auszugehen, dass eine zentrale Lösung zur Bereitstellung einer niedrigeren Temperatur errichtet wird und diese dann anschließend mit Wohnungsstationen zur Anhebung der Temperatur auf ein komfortables Niveau kombiniert wird. Der Vorteil dieser hybriden (Mischung aus zentraler und

dezentraler Bereitstellung) Variante liegt vor allem in den kaum nennenswerten Leitungsverlusten.

(d) Hinsichtlich des Anschlussgrades ist vor allem danach zu differenzieren, ob die Dekarbonisierung die gesamte Liegenschaft bzw. alle darauf errichteten Nutzungsobjekte betrifft, oder nur ein Teil dieser Nutzungsobjekte an das System angeschlossen wird, während ein anderer Teil nach wie vor fossil versorgt wird. In diesem Zusammenhang umfasst unser Auftrag auch die rechtliche Aufbereitung der Kostentragung an der auf der Liegenschaft verbleibenden, fossilen Gasinfrastruktur.

(e) Seitens der Auftraggeberin wurden uns beispielhafte Kostendaten für den Finanzierungsbedarf im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung einer Bestandsliegenschaft mit einer Nutzfläche von ca. 2.000 m^2, 5 Geschoßen und 30 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt. Ausgehend von einem Gebäude, welches im Jahr 1960 erbaut wurde und einen Heizwertbedarf von etwa 65 kWh/m^2.a aufweist, ist für die Installation eines **Fernwärmeanschlusses** mit Investitionskosten von etwa EUR 269,- / m^2 Nutzfläche, für die Installation einer **Erdwärmepumpe** mit Investitionskosten von etwa EUR 377,- / m^2 Nutzfläche, für die Installation einer **Grundwasser-Wärmepumpe** mit Investitionskosten von etwa EUR 263,- / m^2 Nutzfläche, für die Installation einer **Luft-Wärmepumpe** mit Investitionskosten von etwa EUR 254,- / m^2 Nutzfläche, für die Installation einer Anlage auf der Basis von **Biomasse** mit Investitionskosten von etwa EUR 269,- / m^2 Nutzfläche und für die **sukzessive Erneuerung der Gasthermen** mit Investitionskosten von etwa EUR 81,- / m^2 Nutzfläche zu rechnen.

Nach Berücksichtigung sämtlicher **Bundes-** und **Landesförderungen** ist das Bild jedoch ein völlig anderes: Die verbleibenden Kosten, die von dem*der Eigentümer*in einer Liegenschaft effektiv zu stemmen sind, sind im Hinblick auf die meisten erneuerbaren Technologien geringer als für den Fall der sukzessiven Erneuerung der Gasthermen, wie die nachfolgende Tabelle veranschaulicht:

	Fernwärme		Erdwärmepumpe		Grundwasser-Wärmepumpe	
	Absoluter Finanzierungsbetrag	spezifischer Finanzierungsbetrag	Absoluter Finanzierungsbetrag	spezifischer Finanzierungsbetrag	Absoluter Finanzierungsbetrag	spezifischer Finanzierungsbetrag
Investitionskosten	**560 845,- EUR**	269,- EUR/m²NF	**785 936,- EUR**	377,- EUR/m²NF	**547 961,- EUR**	263,- EUR/m²NF
Bundesförderung	**181 000,- EUR**	87,- EUR/m²NF	**323 000,- EUR**	155,- EUR/m²NF	**271 245,- EUR**	130,- EUR/m²NF
Landesförderung	**196 296,- EUR**	94,- EUR/m²NF	**275 078,- EUR**	132,- EUR/m²NF	**191 786,- EUR**	92,- EUR/m²NF
Verbleibende Finanzierung	**183 549,- EUR**	88,- EUR/m²NF	**187 858,- EUR**	90,- EUR/m²NF	**84 930,- EUR**	41,- EUR/m²NF

	Luft-Wärmepumpe		Biomasse		Sukzussive Erneuerung der Gasthermen	
	Absoluter Finanzierungsbetrag	spezifischer Finanzierungsbetrag	Absoluter Finanzierungsbetrag	spezifischer Finanzierungsbetrag	Absoluter Finanzierungsbetrag	spezifischer Finanzierungsbetrag
Investitionskosten	**528 114,- EUR**	254,- EUR/m²NF	**560 488,- EUR**	269,- EUR/m²NF	**168 140,- EUR**	81,- EUR/m²NF
Bundesförderung	**256 361,- EUR**	123,- EUR/m²NF	**186 000,- EUR**	89,- EUR/m²NF	**0,- EUR**	0,- EUR/m²NF
Landesförderung	**184 840,- EUR**	89,- EUR/m²NF	**196 171,- EUR**	94,- EUR/m²NF	**0,- EUR**	0,- EUR/m²NF
Verbleibende Finanzierung	**86 913,- EUR**	42,- EUR/m²NF	**178 317,- EUR**	86,- EUR/m²NF	**168 140,- EUR**	81,- EUR/m²NF

(f) Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass die Dekarbonisierung von Bestandsgebäuden in unterschiedlichsten rechtlichen und technischen Ausgangssituationen erfolgen kann und dementsprechend auch etliche, teils weit verzweigte (Sub-)Varianten im Rahmen dieses Rechtsgutachtens zu erörtern sein werden.