

Bundesgesetz über die sparsamere Nutzung von Energie durch verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten (Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz – HeizKG)

BGBl 1992/827 idF BGBl I 2021/101

I. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

Ziel des Gesetzes

§ 1. (1) Zur rationellen und sparsamen Energieverwendung in Gebäuden mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die durch gemeinsame Wärme- oder Kälteversorgungsanlagen mit Wärme oder Kälte versorgt werden, sind die Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten unabhängig von der Rechtsform zum überwiegenden Teil auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs abzurechnen, sofern die Wärme- und Kälteabnehmer Einfluss auf den Verbrauch haben und die erwartete Energieeinsparung die Kosten übersteigt, die sich aus dem Einbau und Betrieb der Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile ergeben.

(2) Durch dieses Bundesgesetz werden Bestimmungen der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz, zur Änderung der Richtlinien 2009/125/EG und 2010/30/EU und zur Aufhebung der Richtlinien 2004/8/EG und 2006/32/EG, ABl. Nr. L 315 vom 14. 11. 2012 S. 1 zuletzt geändert durch die Richtlinie (EU) 2018/2002 zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz vom 11. Dezember 2018, ABl. Nr. L 328 S. 210–238 vom 21. 12. 2018 umgesetzt.

IdF BGBl I 2021/101.

Prader/Dobler, HeizKG

1

ErläutRV 768 BlgNR 27. GP 3:

Zu den Z 1, 2, 3, 11, 12, 13, 24, und 32 (Titel, §§ 1, 3 samt Überschrift, 4 samt Überschrift, Überschrift II. Abschnitt, §§ 12 samt Überschrift):

Anpassung des Titels samt Inhaltsverzeichnis sowie der genannten Bestimmungen an die durch die Umsetzung der Richtlinie 2012/27/EU idF der Richtlinie (EU) 2018/2002 notwendig gewordene Aufteilung der Kältekosten. Die überwiegende Mehrheit der Bestimmungen dienen der (technischen) Umsetzung der Art. 9b Abs. 3, 10a Abs. 1, Abs. 2 lit. a, b und c, Abs. 3, Abs. 11a Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2012/27/EU idF der Richtlinie (EU) 2018/2002, in der explizit neben den Bereichen Strom, Erdgas, Fernwärme und Warmwasser auch Kälte angeführt ist. Die in Umsetzung der Bestimmungen von Art. 9ff Richtlinie 2012/27/EU idF der Richtlinie (EU) 2018/2002 zu normierende Ausstattungsverpflichtung in anderen Bundesgesetzen geht insoweit mit dem HeizKG konform, als dies bereits vom historischen Gesetzgeber in § 6 Abs. 1 HeizKG vorweggenommen wurde.

Literatur: *Adunka*, Handbuch Wärmeverbrauchsmessung⁵ (2020); *W. Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl/Rollwagen*, Nutzfläche im Wohnrecht² (2004); *Call/Jäger*, Die Übergangsbestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes BGBl 1992/827 im Überblick, wobl 1993, 65; *Feil*, Heizkostenabrechnungsgesetz (1995); *Fischer/Mayrhofer*, Miet- und Wohnrecht für die Praxis⁴ (2009); *Hauswirth*, Das Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) in seiner Anwendung durch den Immobilienverwalter, wobl 1993, 85; *Horvath*, Heizkostenabrechnungsgesetz (2003); *Klinger/Klinger*, Das 1x1 der Abrechnung im Miets- und Zinshaus² (2021); *Prader/Kuprian*, Nutzflächenveränderungen im HeizKG (MRG/WEG), immolex 2005, 38; *Reichholz*, Vertragsanalyse: Wärmeversorgungsanlagen im Verbrauchergeschäft (2016); *Schauer/Beig*, Zulässige Vertragsbindung bei Fernwärmelieferverträgen im Lichte des Verbraucherschutzes, wobl 2004, 133; *Schauer/Beig*, Nochmals: Zur zulässigen Vertragsbindung bei Fernwärme-Einzelverträgen, wobl 2005, 45; *Vonkilch*, Die Kündbarkeit von Wärmelieferungs-Einzelverträgen aus wohnrechtlicher Sicht, wobl 2005, 1.

Übersicht

	Rz
I. Zielsetzung und Zweck	1
II. Entstehung und Entwicklung	4

I. Zielsetzung und Zweck

1 Die Grundsatz- und Zielbestimmung des § 1 Abs 1 bringt die grundlegende Absicht des Gesetzgebers, durch eine an bestimmte Voraussetzungen geknüpfte verbrauchsabhängige Energiekostenver-

teilung zur Einsparung von Primärenergie beizutragen, zum Ausdruck (Erläuterung 716 BlgNR 18. GP 13). Ziel des HeizKG ist es, zu erreichen, dass beim Einsatz von Energie zur Erzeugung von Wärme oder Kälte so sparsam wie möglich vorgegangen wird, um einerseits die nicht unerschöpflichen Ressourcen an Energieträgern nicht zu vergeuden und andererseits die bei der Energieumwandlung entstehenden Umweltbelastungen zu minimieren. Es steht primär die Energiereduktion im **Interesse des Umweltschutzes** im Vordergrund und nicht die Ersparnis der einzelnen Nutzer. Die zu erwartende Einsparung an Energiekosten soll aber höher anzusetzen sein als die durch die Erfassung der Verbrauchsanteile entstehenden Kosten (RIS-Justiz RS0115398). Die Zielsetzung des Gesetzes liegt also nicht in einer Stärkung der Autonomie und Willensbildung der Gemeinschaftsteilhaber, sondern in der rationellen und sparsamen Energieverwendung und der Energiereduktion im Interesse des Umweltschutzes (5 Ob 40/07 d EvBl 2007/152). Wesentlich ist aber auch der **Zweck der Verbrauchsermittlung**; es soll nämlich die Herstellung einer Grundlage für die unterschiedliche Heranziehung der Abnehmer zur Tragung der Energiekosten entsprechend ihrem Verbrauchsverhalten und damit verbunden auch die **Motivation des einzelnen Abnehmers** zur möglichst sparsamen Inanspruchnahme von Wärme oder Kälte gewährleistet werden (Erläuterung 716 BlgNR 18. GP 13; 5 Ob 70/01 g immolex 2002/33).

Mit seiner Absichtserklärung hat die Regelung des Abs 1 va als **Auslegungshilfe** normative Bedeutung (*Wüth in Rummel*, ABGB³ § 1 HeizKG Rz 1). Der Geltungsbereich des HeizKG wird hingegen in § 3 geregelt. Auch die Verbrauchsermittlung und Abrechnung werden gesondert geregelt. **2**

Das HeizKG stellt allgemein ein **reines Kostenverteilungsinstrument** dar. Regelungsgegenstand dieses Gesetzes ist also bloß die Zuordnung der Kosten der Wärme- oder Kälteversorgung zu den Nutzungsobjekten, nicht jedoch die Tragung dieser Kosten; durch das HeizKG werden daher nur spezifische Bestimmungen betreffend die Aufteilung und Abrechnung der Versorgungskosten verdrängt, nicht jedoch sonstige Vorschriften, etwa des allgemeinen Zivilrechts, die auch für den Bereich der Kosten der Wärme- oder Kälteversorgung von Bedeutung sein können (RIS-Justiz RS0131809; 5 Ob 150/97 p wobl 1998/14 [zust *Call*]; 3 Ob 17/11 p immolex-LS 211/44). Dazu näher bei § 4 Rz 2f. **3**

II. Entstehung und Entwicklung

- 4 Das HeizKG beruht ursprünglich auf der Vereinbarung des Bundes und der Länder gem § 15a B-VG über die Einsparung von Energie (BGBl 1980/351), die neben Bestimmungen über energiesparende Maßnahmen, zB beim Wärmeschutz und der Beheizung von Gebäuden oder im Gewerbebereich, auch Regelungen über die individuelle Heizkostenabrechnung enthält. Zur Aufteilung von Heizkosten verweist Art 16 dieser Vereinbarung darauf, dass in Gebäuden mit zentraler Wärmeversorgungsanlage dann, wenn Geräte zur Feststellung der individuellen Verbrauchsanteile installiert sind, die gesamten Heizungskosten zum überwiegenden Teil unter Berücksichtigung der festgestellten individuellen Verbrauchsanteile aufzuteilen sind. Die zum damaligen Zeitpunkt in § 14 Abs 1 Satz 2 WGG enthaltene Regelung über die Verteilung der Heizkosten bei einer zentralen Wärmeversorgungsanlage hat der VfGH mit Erkenntnis vom 9. 10. 1991, G 43/91-9, als verfassungswidrig aufgehoben (kundgemacht BGBl 1991/606). In der Folge wurde die gleichartige Norm des § 19 Abs 1 Z 1 HS 2 WEG 1975 mit Erkenntnis des VfGH vom 14. 10. 1992, G 8/92, ebenfalls als verfassungswidrig aufgehoben. Damit war einer verbrauchsabhängigen Aufteilung der Wärmekosten bei Versorgung der Abnehmer durch eine Zentralheizung weitgehend die gesetzliche Grundlage entzogen. Der Gesetzgeber nahm dies zum Anlass, mit dem HeizKG als eigenem Gesetz eine unabhängige und **materienübergreifende Regelung** der Aufteilung der Wärmekosten bei zentralen Heizungsanlagen zu erlassen, um über den Geltungsbereich des MRG, WGG und WEG hinaus auch die Anwendung auf andere Bereiche zu gewährleisten (ErläutRV 716 BlgNR 18. GP 10f). Damit kam es zu einer **Harmonisierung** der Abrechnungsvorschriften im Wohnrecht.
- 5 Nach zunächst jeweils nur geringfügigen Novellierungen (vgl *Horvath-Shah* in GeKo Wohnrecht II § 1 HeizKG Rz 6) kam es mit **BGBl I 2021/101** zu einer grundlegenden Anpassung des HeizKG. Diese war va angesichts seit der Stammfassung eingetretener technischer Fortschritte und geänderter Rahmenbedingungen sowie zur Umsetzung von Regelungen der **Richtlinie 2012/27/EU** (Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. 10. 2012 zur Energieeffizienz, zur Änderung der Richtlinien 2009/125/EG und 2010/30/EU und zur Aufhebung der Richtlinien 2004/8/EG und 2006/32/EG) idF der **Richtlinie (EU) 2018/2002 (novellierte**

Energieeffizienz-Richtlinie [EED II]) notwendig. Die Schwerpunkte dieser Nov lagen dabei in der Ausweitung des Geltungsbereichs auf Kälte, der stärkeren Gewichtung auf Warmwasser, wenn Gebäude sowohl mit Heizung als auch Warmwasser versorgt werden (50 bis 70% für Heizung – zuvor 60 bis 80%), der Steigerung des Anteils der Abrechnung der Energiekosten nach Verbrauch, der Schaffung von neuen Voraussetzungen für eine Selbstablesung sowie ausgedehnten Regelungen zu mehr Transparenz bei Abrechnungen. Als ein Zweck dieser Neuerungen soll durch die Ermöglichung der Ausweitung des verbrauchsabhängigen Anteils bei den Heizungs- und Warmwasserkosten die Motivation der Abnehmer zur Energieeinsparung weiter gestärkt werden; durch die stärkere Aufteilung der Kosten nach Verbrauch soll also ein noch weiterer Anreiz für die Nutzer zur sparsamen Energieverwendung iSd Programmbestimmung des § 1 Abs 1 gesetzt werden (ErläutRV 768 BlgNR 27. GP 2).

Begriffsbestimmungen

§ 2. Im Sinne dieses Bundesgesetzes bedeuten:

1. Wärme die Energie zur Raumbeheizung (Raumwärme) sowie zur Warmwasserbereitung;

1a. Kälte die Energie zur Raumkühlung (Raumkälte);

2. gemeinsame Versorgungsanlage eine 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;

3. Abgeber denjenigen, der

a) eine gemeinsame Versorgungsanlage im eigenen Namen betreibt und Wärme oder Kälte unmittelbar an die Abnehmer weitergibt oder

b) Wärme oder Kälte vom Erzeuger übernimmt und im eigenen Namen an die Abnehmer weitergibt;

4. Abnehmer denjenigen, der ein mit Wärme oder Kälte versorgtes Nutzungsobjekt im Sinn der Z 5 entweder

a) als Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes selbst oder

b) als einer, der sein Benützungsrecht am Nutzungsobjekt unmittelbar vom Eigentümer oder Fruchtniesser des Gebäudes ableitet, oder

c) als Wohnungseigentümer nutzt;

5. Nutzungsobjekte die mit Wärme oder Kälte versorgten Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge – diese jedoch nur, wenn der Verbrauch durch Messung zugeordnet und vom Abnehmer beeinflusst werden kann – im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 – WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, einschließlich solcher, die der allgemeinen Benützung dienen, und jener, deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht (wie Hobbyraum und Sauna);

6. versorgbare Nutzfläche

a) jedenfalls die Nutzfläche im Sinne des § 2 Abs. 7 in Verbindung mit § 7 des WEG 2002, ausgenommen jener offener Loggien sowie jener von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge, die nicht von einer gemeinsamen Versorgungsanlage mit Wärme oder Kälte versorgt werden, und

b) die Flächen von sonstigen Räumen im Sinne der Z 5 sowie von Keller-, Dachboden- und Hobbyräumen und Saunen; diese jedoch nur dann, wenn sie von einer gemeinsamen Versorgungsanlage mit Wärme oder Kälte versorgt werden;

7. wirtschaftliche Einheit 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;

8. Versorgungskosten die Energiekosten sowie die sonstigen Kosten des Betriebes; im Fall einer Wärme- oder Kälteversorgung nach § 4 Abs. 2 die Kosten der Wärme- oder Kälteversorgung auf Grund der vertraglich in den Wärme- oder Kältelieferungsverträgen vereinbarten oder behördlich festgesetzten Preise;

9. Energiekosten die Kosten jener Energieträger, 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 erforderli-

chen Energieträger, wie etwa Stromkosten für die Umwälzpumpe, für den Brenner oder für die Regelung der Aggregate;

10. sonstige Kosten des Betriebes 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;

11. Verbrauchsanteile die auf die einzelnen Nutzungsobjekte entfallenden Anteile an der gesamten Heizungs-, Warmwasser- oder Kälteversorgung;

12. Stand der Technik den auf den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen beruhenden Entwicklungsstand fortschrittlicher technologischer Verfahren, Einrichtungen und Betriebsweisen, deren Funktionstüchtigkeit erprobt und erwiesen ist; bei der Bestimmung des Standes der Technik sind insbesondere vergleichbare Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen heranzuziehen.

IdF BGBl I 2021/101.

ErläutRV 768 BlgNR 27. GP 3:

Zu Z 4 (§ 2):

Die Begriffsbestimmungen wurden aufgrund der sich ergebenden Umsetzungsnotwendigkeit adaptiert. Um größtmögliche Konsistenz zur bestehenden Rechtslage zu schaffen, wurden Einfügungen vorgenommen – Z 1a für die Definition für Kälte. Weitere – jedoch nur sprachliche – Änderungen haben sich in Z 3 und 4 ergeben – waren nach alter Rechtslage noch Wärmeabgeber bzw. -abnehmer definiert, werden nun die – an die Abrechnung von Wärme und Kälte angepassten – Begriffe Abgeber bzw. Abnehmer mit – hinsichtlich Wärme demselben – jedoch auf Kälte erweiterten Bedeutungsinhalt definiert. So verhält es sich auch mit der in Z 2 genannten gemeinsamen Versorgungsanlage (vormals gemeinsame Wärmeversorgungsanlage), der in Z 6 genannten versorgbaren Nutzfläche (vormals beheizbare Nutzfläche) oder bei den Versorgungskosten der Z 8 (vormals Heiz- und Warmwasserkosten). Alle sprachlich angepassten Begriffe sollen ihren Bedeutungsinhalt hinsichtlich Wärme behalten, ergänzt jedoch um ihre Bedeutung für Kälte.

In Z 10 wird insofern eine Klarstellung vorgenommen, als die Kosten für die Errichtung und Finanzierung einer gemeinsamen Versorgungsanlage – wie schon de lege lata – nicht zu den sonstigen Kosten des Betriebs zählen und die Kosten für die Abrechnung der Höhe nach angemessen sein müssen.

Literatur: Siehe zunächst bei § 1; *Boscheinen-Duursma/Springer*, Die Kostentragung im Zusammenhang mit „Messvorrichtungen“, immolex 2019, 122; *Kothbauer*, Nochmals zu den Wärmebereitungsgeräten: Wartungsfragen, immolex 2015, 32; *Prader*, Kaminkehrerkosten – Betriebs- oder Heizkosten? immolex 2005, 234; *Prader/Weber*, Kritische Klauseln in der Bauträgervertragsnorm B 2120 und ihre Folgen, ImmoZak 2020/17; *Rosifka/Berger*, Gemeinsame Wärmeversorgungsanlage – (konkludente) Vereinbarung eines Einzel-Wärmeliefervertrages mit einem vom Bestandgeber verschiedenen Dritten? ImmoZak 2021/35; *Shah*, Eine schlüssige Heizkostenabrechnung nach dem HeizKG – Teil 1, Der Mieter 2004, Heft 2, 18.

Übersicht

	Rz
I. Allgemeines	1
II. Begriffsbestimmungen	3
A. Wärme (Z 1)	3
B. Kälte (Z 1a)	5
C. Gemeinsame Versorgungsanlage (Z 2)	6
D. Abgeber (Z 3)	13
E. Abnehmer (Z 4)	19
F. Nutzungsobjekt (Z 5)	23
G. Versorgbare Nutzfläche (Z 6)	25
H. Wirtschaftliche Einheit (Z 7)	29
I. Versorgungskosten (Z 8)	32
J. Energiekosten (Z 9)	36
K. Sonstige Kosten des Betriebs (Z 10)	39
L. Verbrauchsanteile (Z 11)	46
M. Stand der Technik (Z 12)	47

I. Allgemeines

- § 2 enthält die für das Gesetz insgesamt wesentlichen **Begriffsdefinitionen**. Dabei wird gerade auch der in § 3 Abs 1 grundsätzlich definierte Geltungsbereich des HeizKG durch die Begriffe des § 2 definiert und präzisiert (5 Ob 82/16v wobl 2017/21; 5 Ob 83/18v immolex 2018/124; 10 Ob 6/20k Zak 2020/638); s näher dort.
- Durch die **Nov zu BGBl I 2021/101** wurde der Begriff „Kälte“ in Z 1a neu eingeführt. Zudem wurden gerade durch diese Einfügung

sprachliche Änderungen und Erweiterungen notwendig und vorgenommen (in Z 2 von „Wärmeversorgungsanlage“ auf „Versorgungsanlage“, Z 3 von „Wärmeabgeber“ zu „Abgeber“, Z 4 von „Wärmeabnehmer“ zu „Abnehmer“, Z 6 von „beheizbare Nutzfläche“ zu „versorgbare Nutzfläche“ und Z 8 von „Heiz- und Warmwasserkosten“ zu „Versorgungskosten“). Diese angepassten Begriffe sollen jedoch ihren Bedeutungsinhalt hinsichtlich Wärme unverändert behalten und lediglich um ihre Bedeutung für Kälte ergänzt und erweitert werden (ErläutRV 768 BlgNR 27. GP 3).

II. Begriffsbestimmungen

A. Wärme (Z 1)

Die Gesetzesmaterialien zu Z 1 (ErläutRV 716 BlgNR 18. GP 13) **3** führen zum Begriff der Wärme aus, dass eine Legaldefinition der Begriffe „Raumbeheizung“ bzw „Heizung“ nicht nötig sei, weil in diesem Zusammenhang Auslegungsschwierigkeiten nicht zu erwarten seien; darunter sei (als begrifflicher Gegensatz zu „Warmwasser“) die über Heizkörper oder sonstige Heizflächen abgegebene und der Anhebung der Raumtemperatur in einer Räumlichkeit dienende Wärmeenergie zu verstehen. Die ÖNORM M 5930, Stand 2002, wiederum übernimmt die Definition des § 2 Z 1.

Der in Z 1 verwendete Begriff der **Energie** wird definiert als gespeicherte Arbeit, sie besitzt die Fähigkeit, Arbeit in verschiedenen Energieformen zu verrichten. All jene Stoffe bzw Körper in der Natur, die Energie beinhalten, sind Energiequellen bzw **Energieträger** (zB Gas, Öl, Kohle usw). **Wärme** wiederum ist ein Übertragungsprozess, uzw die Übertragung thermischer Energie von einem auf den anderen Körper (hierzu ausführlich *Horvath*, Heizkostenabrechnung Rz 68ff mit Verweisen auf weitere technische Kennzahlen und Begriffsdefinitionen). **4**

B. Kälte (Z 1a)

Der durch die Nov zu BGBl I 2021/101 neu aufgenommene Begriff der Kälte stellt das **Gegenteil zur Wärme** dar, nämlich die Energie zur Raumkühlung (Raumkälte). Auch in der Begriffsbestimmung der Physik und der Thermodynamik gibt es keine Kälte, sondern nur Wärme; jedoch wird Kälte auch dort als Gegenteil bzw Abwesenheit von Wärme verstanden. **5**

C. Gemeinsame Versorgungsanlage (Z 2)

- 6 Eine gemeinsame Versorgungsanlage ist eine Anlage, die Wärme oder Kälte (also nach Z 1 auch nur Raumbeheizung, nur Warmwasserbereitung oder beides) 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. Das Wort „**gemeinsame**“ bezieht sich dabei auf eine notwendige Mehrheit von (mindestens) vier Nutzungsobjekten, aber auch auf eine mögliche Mehrheit von zu versorgenden Gebäuden oder wirtschaftlichen Einheiten (10 Ob 6/20k Zak 2020/638).
- 7 Die Einrichtung muss die Wärme oder Kälte erzeugen oder sie bereitstellen. Mit dem Wort „**erzeugen**“ ist der Umwandlungsprozess verschiedener Energieträger bzw Energiequellen in Wärme- oder Kälteenergie gemeint (zB Verbrennen von Öl, Gas, Kohle, Biomasse, Abfall oder der Einsatz von Wasserkraft, Sonnenstrahlung, Kernspaltung). Die Anlage muss also geeignet sein, Energiequellen so aufzubereiten, dass Wärme- oder Kälteenergie erst entsteht (erzeugt wird) und mittels eines Mediums weiter transportiert werden kann. Der Begriff „**bereitstellen**“ ist mit der Anlieferung gleichzusetzen (5 Ob 265/97z immolex 1998/69). Wo die Einrichtung beginnt und wo sie endet, muss jeweils in einer Gesamtzusammenschau betrachtet werden. Dabei wird eine (**Zentral-)Heizanlage** als eine zusammengesetzte Sache angesehen, die aus unselbständigen – va den im Mauerwerk verlaufenden Heizungsrohren – und selbständigen Bestandteilen Kessel und Ölbrenner, Öltank, Öl- und Wasserpumpe sowie den in den einzelnen Räumen angebrachten Radiatoren – besteht (6 Ob 644/94 MietSlg 46.007); zu Abgrenzungsfragen des „Maschineneigentums“ iSd § 297a ABGB bei Contracting s 1 Ob 353/97m RdW 1999, 14.
- 8 Von einer gemeinsamen Versorgungsanlage kann zudem nur gesprochen werden, wenn die zu dieser Einheit gehörigen Räumlichkeiten die Wärme- oder Kälteenergie der Gemeinschaftsanlage über **besondere Einrichtungen bzw Zuleitungen (Rohrnetzwerk)** beziehen; dass Räumlichkeiten ohne eigene Versorgungseinrichtung etwa bloß durch Tür- oder sonstige Maueröffnungen miterwärmt oder mitgekühlt werden, stellt keine „Versorgung“ dar und erlaubt es nicht, diese Räumlichkeiten in die wirtschaftliche (Versorgungs-) Einheit einzubeziehen (RIS-Justiz RS0108576). Der Verlauf bzw Be-