

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Heizkostenabrechnung verstehen: So funktionieren das Heizkostengesetz und die Fernwärme-Abrechnung

Wie das Heizkostengesetz Heiz- und Warmwasserkosten nach Verbrauch und Fläche verteilt, welche Fristen gelten und wie die Fernwärme-Abrechnung am Beispiel Wien funktioniert.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Wird dein Haus zentral beheizt oder hängt es an der Fernwärme, bekommst du für Heizung und Warmwasser eine eigene Abrechnung. Grundlage ist meist das Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz (HeizKG). Es legt fest, wie die Kosten zwischen Verbrauch und Wohnungsgröße aufgeteilt werden, bis wann abgerechnet werden muss und wie lange du Einwände erheben kannst.

Wann das HeizKG gilt

Das Gesetz gilt für Gebäude mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die gemeinsam mit Wärme, Warmwasser oder Kälte versorgt werden und Messgeräte haben oder haben müssten [\[S1\]](#). Typische Fälle sind eine Zentralheizung, eine zentrale Warmwasseranlage oder ein Fernwärmeanschluss. Hat deine Wohnung eine eigene Gastherme oder heizt du mit Strom, gilt das HeizKG für dich in der Regel nicht; dann zahlst du direkt an deinen Energieversorger [\[S8\]](#).

Das Gesetz spricht von **Abgebern** (wer die Anlage betreibt oder Wärme weitergibt) und **Abnehmern**. Abnehmer sind unter anderem Mieterinnen und Mieter, die ihr Nutzungsrecht direkt vom Eigentümer des Gebäudes haben, sowie Wohnungseigentümer [\[S2\]](#). Mietest du eine Eigentumswohnung, können dir die Rechte eines Abnehmers ebenfalls zustehen, etwa wenn du mit dem Wärmelieferanten selbst einen Vertrag hast oder mit dem Eigentümer vereinbart ist, dass du die Heizkosten trägst [\[S13\]](#); im Zweifel lass dich beraten.

Welche Kosten abgerechnet werden

In die Heizkostenabrechnung fließen die **Energiekosten** - etwa für Gas, Öl, Pellets, Strom oder Fernwärme - und die **sonstigen Kosten** des Betriebs, zum Beispiel Wartung, Messgeräte sowie Ablesung und Abrechnung [S8][S9]. Die Kosten, die nicht vom Verbrauch abhängen, werden nach der versorgbaren Nutzfläche verteilt [S3]. Kaltwasser gehört nicht in die Heizkostenabrechnung [S8].

Verbrauch und Fläche: der Verteilungsschlüssel

Versorgt eine Anlage Heizung und Warmwasser, müssen die Kosten zuerst getrennt werden - möglichst nach Messung, sonst nach einem technischen Verfahren. Ist beides nicht möglich, wird ein Anteil zwischen 50 und 70 Prozent der Heizung zugerechnet [S3]. Ohne Vereinbarung gilt in diesem Fall ein Verhältnis von 60 Prozent Heizung zu 40 Prozent Warmwasser [S4].

Danach werden die Energiekosten aufgeteilt:

- Mindestens 55 und höchstens 85 Prozent werden nach dem gemessenen Verbrauch verteilt, der Rest nach der Fläche [S3].
- Gibt es keine Vereinbarung, gilt 70 Prozent nach Verbrauch und 30 Prozent nach Fläche [S4].
- Für zentrale Kühlung muss der Verbrauchsanteil mindestens 80 Prozent betragen; ohne Vereinbarung sind es 90 Prozent [S3][S4].

Eine abweichende Vereinbarung muss einstimmig und schriftlich getroffen werden und wirkt frühestens ab der nächsten Abrechnungsperiode [S4].

Fiktives Beispiel: Die Heizenergie eines Hauses kostet nach Abzug des Warmwassers 20.000 Euro. Bei 70 zu 30 werden 14.000 Euro nach Verbrauch und 6.000 Euro nach Fläche verteilt. Deine Wohnung verbraucht 3,5 Prozent der gemessenen Wärme und hat 70 von 1.400 m² versorgbarer Nutzfläche, also 5 Prozent. Dein Anteil: 490 Euro für den Verbrauch plus 300 Euro für die Fläche, zusammen 790 Euro - dazu kommen Warmwasser und sonstige Kosten.

Wie das Beispiel zeigt, hängt dein Anteil stärker vom eigenen Heizverhalten ab als von der Wohnungsgröße.

Fernwärme am Beispiel Wien

Die Arbeiterkammer Wien erklärt die Abrechnung am Beispiel der Fernwärme in **Wien**. Wie abgerechnet wird, hängt davon ab, mit wem der Liefervertrag besteht: Entweder hat der Hauseigentümer oder die Eigentümergemeinschaft den Vertrag und verteilt die Kosten im Haus weiter, oder jede Wohnung hat einen eigenen Liefervertrag und erhält die Rechnung direkt vom Versorger [S10].

Der Preis besteht typischerweise aus einem fixen Teil (Grund- und Messpreis, abhängig von der Fläche) und einem Arbeitspreis für die tatsächlich bezogene Energie [S10]. Die Tarife ändern sich; prüfe deshalb das aktuelle Preisblatt deines Versorgers. Kaltwasser und Kanal können auf der Fernwärmerechnung oder in den Betriebskosten auftauchen - aber nicht doppelt [S10]. Für den Arbeitspreis muss bei Fernwärme mindestens 55 Prozent nach Verbrauch verteilt werden [S3].

In anderen Bundesländern liefern regionale Fernwärmeunternehmen zu eigenen Preisen. Die Verteilung im Gebäude folgt aber auch dort den Regeln des HeizKG, sofern es anwendbar ist.

Fristen und deine Rechte

- **Abrechnungsperiode:** in der Regel zwölf Monate, aus sachlichen Gründen bis höchstens 16 Monate [S5].

- **Abrechnung:** spätestens sechs Monate nach Ende der Periode [S5]. Du bekommst eine Übersicht, in der unter anderem Verbrauch, Vorauszahlungen, Ergebnis sowie Ort und Zeitraum der Einsicht stehen [S5].
- **Einsicht:** Abrechnung und Belege liegen mindestens vier Wochen auf; Kopien gibt es auf deine Kosten [S5].
- **Ausgleich:** Nachzahlung und Guthaben sind jeweils binnen zwei Monaten ab Abrechnung fällig [S6].
- **Nachforderung:** Der Abgeber muss Fehlbeträge binnen eines Jahres nach Ende der Abrechnungsperiode geltend machen, sonst sind sie ausgeschlossen [S6].
- **Einwendungen:** Du musst sie schriftlich und begründet spätestens sechs Monate nach Rechnungslegung erheben. Sonst gilt eine ordnungsgemäß gelegte Abrechnung als genehmigt [S7].

Wer im Einzelfall Abgeber ist, ergibt sich aus der Versorgungslage im Haus; richte Einwendungen deshalb an jede Stelle, die dir die Abrechnung gelegt oder vorgeschrieben hat [S8]. Kommt keine Abrechnung oder wird die Einsicht verweigert, kannst du beim Bezirksgericht beantragen, dass der Abgeber dazu verpflichtet wird; dabei kann eine Geldstrafe bis 10.000 Euro angedroht werden [S6]. Für das Verfahren gelten die Regeln des MRG über die Schlichtungsstellen sinngemäß [S11]. In **Wien** führt der Weg daher zuerst zur Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten [S8].

Umzug während der Abrechnungsperiode

Ziehst du mitten in der Periode ein oder aus, kannst du eine Zwischenablesung oder eine fachgerechte Hochrechnung verlangen - die Kosten trägt, wer sie verlangt. Ohne eine solche Zwischenermittlung wird nach gleich hohen Monatsanteilen auf die Nutzungszeiträume aufgeteilt [S12]. Nachzahlen muss, wer im betreffenden Zeitraum in der Wohnung war; ein Guthaben steht ebenfalls nur für die eigene Nutzungszeit zu [S12]. Gib beim Auszug deine neue Adresse bekannt, damit dich Guthaben oder Nachforderungen erreichen [S12].

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche Prüfung und ersetzen keine Beratung.

01 / Heizsystem und Rolle

Zentralheizung, Fernwärme oder eigene Therme? Mindestens vier Einheiten? Abnehmer oder eigener Liefervertrag?

02 / Abrechnungsperiode

Beginn und Ende der Periode; Abrechnung erhalten am - innerhalb von sechs Monaten nach Periodenende?

03 / Ergebnis

Vorauszahlungen, Kosten laut Abrechnung, Guthaben oder Nachzahlung; fällig binnen zwei Monaten - Datum

04 / Verteilungsschlüssel

Anteile Heizung/Warmwasser und Verbrauch/Fläche laut Abrechnung - im Rahmen von 50-70 % bzw. 55-85 %?

05 / Kostenarten

Nur Energiekosten und sonstige Kosten der Anlage? Kaltwasser oder doppelte Verrechnung entdeckt?

06 / Belegeinsicht

Ort und Zeitraum der Auflage (mindestens vier Wochen), Datum deiner Einsicht, Kopien

07 / Einwendungen

Strittige Punkte mit Begründung; schriftlich gesendet am, an wen; Frist: sechs Monate ab Rechnungslegung

08 / Umzug

Nur bei Ein- oder Auszug: Datum, Zählerstände, Zwischenablesung verlangt, neue Adresse bekanntgegeben

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz § 3](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Anwendungsbereich ab vier Nutzungsobjekten mit gemeinsamer Versorgung und Messgeräten.

[S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz § 2](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Begriffe Abgeber und Abnehmer.

[S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz, geltende Fassung \(§§ 9, 10, 12\)](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Trennung Heizung/Warmwasser (50-70 %), Verbrauchsanteil 55-85 %, Kälte mindestens 80 %, Fixkosten nach versorgbarer Nutzfläche.

[S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz § 13](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Vereinbarung einstimmig und schriftlich, Standardschlüssel 60/40, 70/30 und 90/10.

[S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz, geltende Fassung \(§§ 16 bis 19\)](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Abrechnungsperiode, Abrechnungsfrist sechs Monate, Abrechnungsübersicht, Auflage mindestens vier Wochen.

[S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz, geltende Fassung \(§§ 20, 21\)](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Ausgleich binnen zwei Monaten, einjährige Ausschlussfrist für Nachforderungen, gerichtliche Durchsetzung mit Geldstrafe bis 10.000 Euro.

[S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz § 24](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Einwendungen schriftlich und begründet binnen sechs Monaten, Genehmigungswirkung.

[S8 / Arbeiterkammer Wien: Heizkostenabrechnungsgesetz](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Einzelheizungen ausgenommen, Kostenarten, Kaltwasser nicht erfasst, Einwendungen an alle Stellen richten, Zuständigkeit in Wien.

[S9 / konsumentenfragen.at \(Sozialministerium\): Heizkosten](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: sonstige Kosten wie Wartung, Ablesung und Abrechnung.

[S10 / Arbeiterkammer Wien: Heizkostenabrechnung bei der Fernwärme Wien](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Vertragsmodelle bei der Fernwärme Wien, Preisbestandteile, Kaltwasser und Kanal.

[S11 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz § 25](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Bezirksgericht im Außerstreitverfahren, sinngemäße Anwendung der §§ 39 bis 41 MRG.

[S13 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz § 24b](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Abnehmerrechte für Mieter von Wohnungseigentumsobjekten.

[S12 / Rechtsinformationssystem des Bundes \(RIS\): Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz § 23](#)

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Zwischenermittlung auf Kosten des Verlangenden, Hochrechnung, Aufteilung nach Monatsanteilen, Zuordnung von Fehlbeträgen und Überschüssen, Bekanntgabe der neuen Anschrift.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Rechtsaussagen sind an amtlichen Quellen belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Gesetzesänderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen, etwa bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WM26-AT-015-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.