

TE OGH 2025/9/23 50b62/25s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.09.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers M*, vertreten durch Mag. Andreas Kulka, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin S* KG, *, wegen § 25 Abs 1 Z 8 und 9 HeizKG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. Jänner 2025, GZ 39 R 138/24v-9, mit dem der (Sach-)Beschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 16. Juni 2024, GZ 10 MSch 5/24k-4 mit einer Maßgabe bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers M*, vertreten durch Mag. Andreas Kulka, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin S* KG, *, wegen Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 8 und 9 HeizKG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. Jänner 2025, GZ 39 R 138/24v-9, mit dem der (Sach-)Beschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 16. Juni 2024, GZ 10 MSch 5/24k-4 mit einer Maßgabe bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Dem Erstgericht wird die Einleitung des gesetzlichen Verfahrens über den Sachantrag des Antragstellers aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind Kosten des weiteren Verfahrens.

Text

Begründung:

[1] Der Antragsteller war als Mitmieter gemeinsam mit einem weiteren nicht Verfahrensbeteiligten seit 1. 2. 2021 Hauptmieter einer Wohnung im Haus der Antragsgegnerin. Das Mietverhältnis wurde mit 22. 8. 2022 beendet.

[2] Der Antragsteller begehrte am 14. 2. 2024 bei der Schlichtungsstelle die Legung der Heizkostenabrechnung nach § 25 Abs 8 HeizKG und die Durchsetzung seines Anspruchs auf Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile im Sinn des § 23 Abs 1 HeizKG iVm § 25 Abs 1 Z 9 HeizKG. [2] Der Antragsteller begehrte am 14. 2. 2024 bei der Schlichtungsstelle die Legung der Heizkostenabrechnung nach Paragraph 25, Absatz 8, HeizKG und die Durchsetzung seines Anspruchs auf Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile im Sinn des Paragraph 23, Absatz eins, HeizKG in Verbindung mit Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 9, HeizKG.

[3] Die Schlichtungsstelle forderte den Antragsteller zur Verbesserung seines Antrags durch Beibringung der Unterschrift des weiteren Mitmieters auf. Der Antragsteller kam dem nicht nach und gab an, mit dem weiteren Hauptmieter sei kein Konsens herzustellen.

[4] Gegen die Zurückweisung seines Antrags durch die Schlichtungsstelle mit Beschluss vom 15. 3. 2024 rief der Antragsteller rechtzeitig das Gericht an und vertrat die Auffassung, er sei als Mitmieter allein zur Antragstellung berechtigt.

[5] Das Erstgericht wies die Anträge zurück. Der Antragsteller und sein Mitmieter seien als Rechtsgemeinschaft Abnehmer im Sinn des HeizKG und eine notwendige Streitgenossenschaft, weshalb der Antrag von beiden zu stellen gewesen wäre. Der Antragsteller allein sei nicht Abnehmer im Sinn des § 2 Z 4 HeizKG. [5] Das Erstgericht wies die Anträge zurück. Der Antragsteller und sein Mitmieter seien als Rechtsgemeinschaft Abnehmer im Sinn des HeizKG und eine notwendige Streitgenossenschaft, weshalb der Antrag von beiden zu stellen gewesen wäre. Der Antragsteller allein sei nicht Abnehmer im Sinn des Paragraph 2, Ziffer 4, HeizKG.

[6] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung mit der Maßgabe, dass es den Sachantrag abwies. Es teilte die Rechtsauffassung des Erstgerichts. Die Frage der notwendigen Streitgenossenschaft sei auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach dem materiellen Recht zu beantworten. Eine solche liege insbesondere dann vor, wenn wegen Nichterfassung aller Beteiligten die Gefahr unlösbarer Verwicklungen durch divergierende Einzelentscheidungen bestehe. Dies sei hier der Fall. Würde ohne Beiziehung des Mitmieters als Abnehmer für eine Nutzungseinheit über die Heizkostenabrechnung oder den Anspruch auf Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile entschieden, könnte es aufgrund eines gesonderten Antrags des Mitmieters zu divergierenden Entscheidungen kommen. Mangels Beiziehung des zweiten Mitmieters fehle dem Antragsteller daher die Sachlegitimation.

[7] Den Entscheidungsgegenstand bewertete das Rekursgericht mit 10.000 EUR nicht übersteigend.

[8] Den Revisionsrekurs ließ es über Abänderungsantrag des Antragstellers nachträglich mit der Begründung zu, der Oberste Gerichtshof habe zur Frage der notwendigen Streitgenossenschaft von Abnehmern für die Geltendmachung der Ansprüche auf Legung einer Heizkostenabrechnung und auf Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile bisher noch nicht Stellung genommen, sodass eine Klarstellung im Hinblick auf viele ähnlich gelagerte Fälle angezeigt erscheine.

[9] In seinem Revisionsrekurs strebt der Antragsteller die Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinn einer Stattgebung seiner Sachanträge an. Die Antragsgegnerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs mangels erheblicher Rechtsfrage zurückzuweisen, hilfsweise ihm keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[10] Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig, er ist auch im Sinn einer Aufhebung der angefochtenen Entscheidungen berechtigt.

1. Zweiseitigkeit des Revisionsrekursverfahrens

[11] 1.1. In der Entscheidung des erkennenden Senats vom 25. 6. 2025 wurde bereits ausführlich begründet, warum dieses Revisionsrekursverfahren ungeachtet des Umstands, dass die Antragsgegnerin im Verfahren erster Instanz noch nicht beteiligt war, nach § 68 Abs 1 AußStrG als mehrseitig anzusehen ist; darauf kann verwiesen werden.

[11] 1.1. In der Entscheidung des erkennenden Senats vom 25. 6. 2025 wurde bereits ausführlich begründet, warum dieses Revisionsrekursverfahren ungeachtet des Umstands, dass die Antragsgegnerin im Verfahren erster Instanz noch nicht beteiligt war, nach Paragraph 68, Absatz eins, AußStrG als mehrseitig anzusehen ist; darauf kann verwiesen werden.

[12] 1.2. Das Rekursgericht hat aufgrund dieser Entscheidung die Zustellung seines Beschlusses über die nachträgliche Zulassung an die Antragsgegnerin veranlasst. Deren fristgerecht eingebrachte Revisionsrekursbeantwortung ist somit zulässig und zu berücksichtigen.

2. Zur notwendigen Streitgenossenschaft im (wohnrechtlichen) Außerstreitverfahren

[13] 2.1. Das AußStrG verwendet den Begriff des Streitgenossen nicht, regelt die Streitgenossenschaft jedoch im Wesentlichen gleich wie die ZPO. Auch im Außerstreitverfahren ergibt sich aus der Rechtsnatur des geltend gemachten Anspruchs oder der Anordnung von Wirkungen allen aktenkundigen Parteien gegenüber, also aus dem materiellen

Recht, ob Dispositionen über den Verfahrensgegenstand der Einstimmigkeit der Parteien bedürfen, oder ob eine Partei allein tätig werden darf und was bei widerstreitenden Erklärungen gilt. Im Zweifel liegt eine einheitliche Streitpartei vor, wenn wegen Nichterfassung aller Beteiligten die Gefahr unlösbarer Verwicklungen durch divergierende Einzelentscheidungen besteht. In diesem Fall bedürfen Dispositionen über den Verfahrensgegenstand der Einstimmigkeit aller Mitglieder. Disponiert nur einer von mehreren Streitgenossen über den Streitgegenstand, dann gilt die für den Prozessstandpunkt der einheitlichen Streitpartei günstigste Erklärung (RS0125593; 5 Ob 103/09x [wohnrechtliches Außerstreitverfahren]).

[14] 2.2. Eine einheitliche Streitpartei (notwendige Streitgenossenschaft) liegt dann vor, wenn die Gemeinschaftlichkeit der rechtserzeugenden Tatsachen zwangsläufig, nämlich kraft der Beschaffenheit des streitigen Rechtsverhältnisses („anspruchsgebunden“) oder kraft gesetzlicher Vorschrift („wirkungsgebunden“) zu einer Einheitlichkeit der Entscheidung führen muss (RS0035496; 6 Ob 108/22h). Sie ist dann anzunehmen, wenn für sämtliche Streitgenossen aus der Einheitlichkeit des rechtserzeugenden Sachverhalts ein allen Streitgenossen gemeinsames Begehren abgeleitet wird oder wenn das allen Streitgenossen gemeinschaftliche Rechtsverhältnis seiner Natur nach nur gegen alle oder für alle einheitlich festgestellt oder gestaltet werden kann (RS0035409). Ob eine notwendige Streitgenossenschaft vorliegt, ist nach dem materiellen Recht zu entscheiden, weil es sich um eine Frage der Sachlegitimation handelt (RS0035479 [T11]). Bei obligatorischen Rechten hat die Beteiligung mehrerer Parteien nicht in jedem Fall eine notwendige Streitgenossenschaft zur Folge; sie ist aber auch bei schuldrechtlichen Verhältnissen nicht ausgeschlossen (RS0035479 [T12]). Eine einheitliche Streitpartei im Sinne des § 14 ZPO ist aber dann nicht anzunehmen, wenn trotz Einheitlichkeit des rechtserzeugenden Sachverhalts keine rechtliche Notwendigkeit zu einer in jedem Falle einheitlichen Entscheidung gegeben ist, abweichende Entscheidungen daher nicht zu unlösbaren Verwicklungen führen (RS0035473; 6 Ob 108/22h). [14] 2.2. Eine einheitliche Streitpartei (notwendige Streitgenossenschaft) liegt dann vor, wenn die Gemeinschaftlichkeit der rechtserzeugenden Tatsachen zwangsläufig, nämlich kraft der Beschaffenheit des streitigen Rechtsverhältnisses („anspruchsgebunden“) oder kraft gesetzlicher Vorschrift („wirkungsgebunden“) zu einer Einheitlichkeit der Entscheidung führen muss (RS0035496; 6 Ob 108/22h). Sie ist dann anzunehmen, wenn für sämtliche Streitgenossen aus der Einheitlichkeit des rechtserzeugenden Sachverhalts ein allen Streitgenossen gemeinsames Begehren abgeleitet wird oder wenn das allen Streitgenossen gemeinschaftliche Rechtsverhältnis seiner Natur nach nur gegen alle oder für alle einheitlich festgestellt oder gestaltet werden kann (RS0035409). Ob eine notwendige Streitgenossenschaft vorliegt, ist nach dem materiellen Recht zu entscheiden, weil es sich um eine Frage der Sachlegitimation handelt (RS0035479 [T11]). Bei obligatorischen Rechten hat die Beteiligung mehrerer Parteien nicht in jedem Fall eine notwendige Streitgenossenschaft zur Folge; sie ist aber auch bei schuldrechtlichen Verhältnissen nicht ausgeschlossen (RS0035479 [T12]). Eine einheitliche Streitpartei im Sinne des Paragraph 14, ZPO ist aber dann nicht anzunehmen, wenn trotz Einheitlichkeit des rechtserzeugenden Sachverhalts keine rechtliche Notwendigkeit zu einer in jedem Falle einheitlichen Entscheidung gegeben ist, abweichende Entscheidungen daher nicht zu unlösbaren Verwicklungen führen (RS0035473; 6 Ob 108/22h).

[15] 2.3. Abzustellen ist bei der Prüfung einer allfälligen notwendigen Streitgenossenschaft des Antragstellers und seines Mitmieters auf die materielle Rechtslage, somit auf die Ansprüche, die der Antragsteller an die Schlichtungsstelle und das Gericht herangetragen hat.

3. Zu den vom Antragsteller geltend gemachten Ansprüchen

[16] 3.1. Der Antragsteller begehrt einerseits im Sinn des § 25 Abs 1 Z 8 HeizKG die Legung der Abrechnung nach den Bestimmungen der §§ 17 bis 20 HeizKG (erkennbar für 2022), andererseits nach § 25 Abs 1 Z 9 HeizKG die Durchsetzung seines Anspruchs auf Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile nach § 23 Abs 1 HeizKG. [16] 3.1. Der Antragsteller begehrt einerseits im Sinn des Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 8, HeizKG die Legung der Abrechnung nach den Bestimmungen der Paragraphen 17 bis 20 HeizKG (erkennbar für 2022), andererseits nach Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 9, HeizKG die Durchsetzung seines Anspruchs auf Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile nach Paragraph 23, Absatz eins, HeizKG.

[17] 3.2. § 17 Abs 1 HeizKG verpflichtet den Abgeber, über die einer Abrechnungsperiode (§ 16 HeizKG) zugeordneten gesamten Versorgungskosten spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode eine schriftliche Abrechnung zu erstellen, jeden Abnehmer nach den Kriterien des § 18 HeizKG zu informieren und im Sinn des § 19 HeizKG Einsicht in die Abrechnung und die Belegsammlung zu gewähren. § 18 Abs 2 HeizKG sieht konkrete Vorschriften für Abnehmer vor, die ihr Benützungsrecht am Nutzungsobjekt nicht selbst ausüben. Hat ein solcher

Abnehmer dem Abgeber einen inländischen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt oder einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland bekanntgegeben, ist die Information über die Abrechnung an die angegebene Anschrift zu übersenden. Unterlässt der Abnehmer diese Bekanntgabe, genügt für eine gehörige Rechnungslegung ihm gegenüber die Zusendung der Information über die Abrechnung an die Anschrift des Nutzungsobjekts. Die Legung dieser – nach den Behauptungen des Antragstellers ihm gegenüber nicht gelegten Heizkostenabrechnung – begehrt dieser nun; inhaltliche Mängel der Abrechnung im Sinn des § 25 Abs 1 Z 8a HeizKG macht er nicht geltend. [17]

3.2. Paragraph 17, Absatz eins, HeizKG verpflichtet den Abgeber, über die einer Abrechnungsperiode (Paragraph 16, HeizKG) zugeordneten gesamten Versorgungskosten spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode eine schriftliche Abrechnung zu erstellen, jeden Abnehmer nach den Kriterien des Paragraph 18, HeizKG zu informieren und im Sinn des Paragraph 19, HeizKG Einsicht in die Abrechnung und die Belegsammlung zu gewähren. Paragraph 18, Absatz 2, HeizKG sieht konkrete Vorschriften für Abnehmer vor, die ihr Benützungsrecht am Nutzungsobjekt nicht selbst ausüben. Hat ein solcher Abnehmer dem Abgeber einen inländischen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt oder einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland bekanntgegeben, ist die Information über die Abrechnung an die angegebene Anschrift zu übersenden. Unterlässt der Abnehmer diese Bekanntgabe, genügt für eine gehörige Rechnungslegung ihm gegenüber die Zusendung der Information über die Abrechnung an die Anschrift des Nutzungsobjekts. Die Legung dieser – nach den Behauptungen des Antragstellers ihm gegenüber nicht gelegten Heizkostenabrechnung – begehrt dieser nun; inhaltliche Mängel der Abrechnung im Sinn des Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 8 a, HeizKG macht er nicht geltend.

[18] 3.3. § 23 Abs 1 HeizKG sieht vor, dass im Fall eines Abnehmerwechsels der scheidende oder der neue Abnehmer verlangen kann, dass auf seine Kosten eine Zwischenermittlung der auf das Nutzungsobjekt entfallenden Verbrauchsanteile vorgenommen wird. Auch dies hat der Antragsteller begehrt, da das Mietverhältnis nach seinem eigenen Vorbringen per 22. 8. 2022 beendet wurde. [18] 3.3. Paragraph 23, Absatz eins, HeizKG sieht vor, dass im Fall eines Abnehmerwechsels der scheidende oder der neue Abnehmer verlangen kann, dass auf seine Kosten eine Zwischenermittlung der auf das Nutzungsobjekt entfallenden Verbrauchsanteile vorgenommen wird. Auch dies hat der Antragsteller begehrt, da das Mietverhältnis nach seinem eigenen Vorbringen per 22. 8. 2022 beendet wurde.

[19] 3.4. Gemäß § 25 Abs 3 HeizKG können – soweit in diesem Bundesgesetz nicht anders bestimmt wird – in den in § 25 Abs 1 HeizKG genannten Angelegenheiten (somit auch nach § 25 Abs 1 Z 8 und 9 HeizKG) Anträge sowohl von jedem Abnehmer als auch vom Abgeber gestellt werden. Nach § 25 Abs 2 HeizKG entscheidet das Gericht im Verfahren außer Streitsachen, wobei § 37 Abs 3 und 4 und die §§ 39, 40 und 41 MRG sinngemäß anzuwenden sind. Demgemäß gilt auch § 37 Abs 3 Z 2 MRG, wonach in einem Verfahren, das von einem oder mehreren Hauptmietern des Hauses gegen den oder die Vermieter eingeleitet wird, der verfahrenseinleitende Antrag auch jenen anderen Hauptmietern des Hauses zuzustellen ist, deren Interessen durch eine stattgebende Entscheidung darüber unmittelbar berührt werden könnten, und auch die in § 37 Abs 3 Z 4 MRG vorgesehene Möglichkeit der Zustellung an andere Hauptmieter des Hauses durch Anschlag an eine für alle Hausbewohner deutlich sichtbare Stelle des Hauses. [19] 3.4. Gemäß Paragraph 25, Absatz 3, HeizKG können – soweit in diesem Bundesgesetz nicht anders bestimmt wird – in den in Paragraph 25, Absatz eins, HeizKG genannten Angelegenheiten (somit auch nach Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 8 und 9 HeizKG) Anträge sowohl von jedem Abnehmer als auch vom Abgeber gestellt werden. Nach Paragraph 25, Absatz 2, HeizKG entscheidet das Gericht im Verfahren außer Streitsachen, wobei Paragraph 37, Absatz 3 und 4 und die Paragraphen 39, 40 und 41 MRG sinngemäß anzuwenden sind. Demgemäß gilt auch Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 2, MRG, wonach in einem Verfahren, das von einem oder mehreren Hauptmietern des Hauses gegen den oder die Vermieter eingeleitet wird, der verfahrenseinleitende Antrag auch jenen anderen Hauptmietern des Hauses zuzustellen ist, deren Interessen durch eine stattgebende Entscheidung darüber unmittelbar berührt werden könnten, und auch die in Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 4, MRG vorgesehene Möglichkeit der Zustellung an andere Hauptmieter des Hauses durch Anschlag an eine für alle Hausbewohner deutlich sichtbare Stelle des Hauses.

[20] 3.5. In die Heizkostenabrechnung betreffenden Verfahren kommt die Passivlegitimation jedenfalls dem abrechnungspflichtigen Abgeber zu (5 Ob 13/22f; Kulhanek in GeKo Wohnrecht II § 25 HeizKG Rz 66). Die übrigen Abnehmer, die nicht Antragsteller sind, sind als Partei im materiellen Sinn beizuziehen (5 Ob 13/22f; Kulhanek aaO). Dabei ist auch auf § 14 Abs 2 HeizKG Bedacht zu nehmen, wonach im Fall eines Wechsels des Abgebers oder Abnehmers nach Aufnahme des Betriebs der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage die neuen Abnehmer und Abgeber in die Rechte und Pflichten des bisher Berechtigten eintreten (5 Ob 13/22f). [20] 3.5. In die

Heizkostenabrechnung betreffenden Verfahren kommt die Passivlegitimation jedenfalls dem abrechnungspflichtigen Abgeber zu (5 Ob 13/22f; Kulhanek in GeKo Wohnrecht römisch zwei Paragraph 25, HeizKG Rz 66). Die übrigen Abnehmer, die nicht Antragsteller sind, sind als Partei im materiellen Sinn beizuziehen (5 Ob 13/22f; Kulhanek aaO). Dabei ist auch auf Paragraph 14, Absatz 2, HeizKG Bedacht zu nehmen, wonach im Fall eines Wechsels des Abgebers oder Abnehmers nach Aufnahme des Betriebs der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage die neuen Abnehmer und Abgeber in die Rechte und Pflichten des bisher Berechtigten eintreten (5 Ob 13/22f).

[21] 3.6. Regelungsgegenstand des HeizKG ist nach ständiger Rechtsprechung (RS0131809) 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.

[22] 3.7. Wer Abnehmer im Sinn des HeizKG ist, definiert dessen § 2 Z 4. Abnehmer ist demnach derjenige, 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. § 24b HeizKG stellt Abnehmern die Mieter, Pächter und Fruchtnießer von im Wohnungseigentum stehenden Nutzungsobjekten gleich, wenn sie 1. mit dem Abgeber in einem Vertragsverhältnis stehen oder 2. aufgrund einer Vereinbarung mit dem Wohnungseigentümer die Versorgungskosten zu tragen haben, die sich auch aus der Abrechnung für das Nutzungsobjekt ergeben. [22] 3.7. Wer Abnehmer im Sinn des HeizKG ist, definiert dessen Paragraph 2, Ziffer 4, Abnehmer ist demnach derjenige, der ein mit Wärme oder Kälte versorgtes Nutzungsobjekt im Sinn der Ziffer 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. Paragraph 24 b, HeizKG stellt Abnehmern die Mieter, Pächter und Fruchtnießer von im Wohnungseigentum stehenden Nutzungsobjekten gleich, wenn sie 1. mit dem Abgeber in einem Vertragsverhältnis stehen oder 2. aufgrund einer Vereinbarung mit dem Wohnungseigentümer die Versorgungskosten zu tragen haben, die sich auch aus der Abrechnung für das Nutzungsobjekt ergeben.

[23] 3.8. Materiell-rechtlich macht der Antragsteller somit – gestützt auf die Behauptung, als Mitmieter sei er Abnehmer im Sinn des HeizKG – den Anspruch auf Legung einer Heizkostenabrechnung und einer Zwischenabrechnung geltend. Dass er als Mitmieter alleine nicht Abnehmer im Sinn des HeizKG wäre, lässt sich weder aus dem Wortlaut des § 2 Z 4 HeizKG noch des § 25 Abs 3 HeizKG, der jedem Abnehmer die Antragstellung zugesteht, ableiten. [23] 3.8. Materiell-rechtlich macht der Antragsteller somit – gestützt auf die Behauptung, als Mitmieter sei er Abnehmer im Sinn des HeizKG – den Anspruch auf Legung einer Heizkostenabrechnung und einer Zwischenabrechnung geltend. Dass er als Mitmieter alleine nicht Abnehmer im Sinn des HeizKG wäre, lässt sich weder aus dem Wortlaut des Paragraph 2, Ziffer 4, HeizKG noch des Paragraph 25, Absatz 3, HeizKG, der jedem Abnehmer die Antragstellung zugesteht, ableiten.

[24] 3.9. Auch teleologische Erwägungen sprechen gegen das von den Vorinstanzen gewonnene Auslegungsergebnis. Zwar spricht der Rechtssatz RS0013160 davon, dass mehrere Mitmieter eine Rechtsgemeinschaft bürgerlichen Rechts nach § 825 ABGB sind und im Kündigungsprozess eine notwendige Streitgenossenschaft im Sinn des § 14 ZPO bilden. Im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren wird bei Anträgen auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen darauf abgestellt, dass diese jedenfalls der Antragstellung durch sämtliche Mitmieter bedürfen (RS0013160 [T4, T14]). Gleiches gilt für den Antrag (nur) eines Mitmieters auf Feststellung, ihm stünden in Wahrheit Haupt- statt Untermietrechte zu (RS0013163 [T3, T5]), und für den Antrag, über den Anteil von Mitmietern an besonderen Aufwendungen im Sinn des § 24 MRG zu entscheiden (RS0013163 [T4]). Diese Entscheidungen sind aber für den vom Antragsteller hier geltend gemachten Anspruch auf Rechnungslegung nach dem HeizKG nicht einschlägig, bei dem es nicht um die Feststellung oder Gestaltung von unmittelbar aus der Rechtsgemeinschaft als Mitmieter abzuleitende Ansprüche geht und wo nicht die Rechtsunwirksamkeit konkreter Mietzins- oder Betriebskostenvereinbarungen und/oder -vorschriften festgestellt werden soll. Auch ihre Rechtsstellung als Mitmieter berührt der Antrag nicht. Rechtsschutzziel des Antragstellers ist nur die Legung der gebotenen Abrechnung nach dem HeizKG und die Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile. [24] 3.9. Auch teleologische Erwägungen sprechen gegen das von den Vorinstanzen gewonnene Auslegungsergebnis. Zwar spricht der Rechtssatz RS0013160 davon, dass mehrere Mitmieter eine Rechtsgemeinschaft bürgerlichen Rechts nach Paragraph 825, ABGB sind und im Kündigungsprozess eine notwendige Streitgenossenschaft im Sinn des Paragraph

14, ZPO bilden. Im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren wird bei Anträgen auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen darauf abgestellt, dass diese jedenfalls der Antragstellung durch sämtliche Mitmieter bedürfen (RS0013160 [T4, T14]). Gleiches gilt für den Antrag (nur) eines Mitmieters auf Feststellung, ihm stünden in Wahrheit Haupt- statt Untermietrechte zu (RS0013163 [T3, T5]), und für den Antrag, über den Anteil von Mitmiestern an besonderen Aufwendungen im Sinn des Paragraph 24, MRG zu entscheiden (RS0013163 [T4]). Diese Entscheidungen sind aber für den vom Antragsteller hier geltend gemachten Anspruch auf Rechnungslegung nach dem HeizKG nicht einschlägig, bei dem es nicht um die Feststellung oder Gestaltung von unmittelbar aus der Rechtsgemeinschaft als Mitmieter abzuleitende Ansprüche geht und wo nicht die Rechtsunwirksamkeit konkreter Mietzins- oder Betriebskostenvereinbarungen und/oder -vorschriften festgestellt werden soll. Auch ihre Rechtsstellung als Mitmieter berührt der Antrag nicht. Rechtsschutzziel des Antragstellers ist nur die Legung der gebotenen Abrechnung nach dem HeizKG und die Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile.

[25] 3.10. Die vom Rekursgericht hervorgehobene Gefahr unlösbarer Verwicklungen ist – jedenfalls bei den konkret geltend gemachten Ansprüchen – auszuschließen; die Heizkostenabrechnung nach § 17 HeizKG hat die gesamten in der Abrechnungsperiode von 12 Monaten angefallenen Heiz- und Warmwasserkosten zu erfassen, ist daher für sämtliche Nutzungsobjekte spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode schriftlich zu erstellen und jeder Abnehmer ist davon zu informieren. Wie es bei einem fristgerecht gestellten Antrag eines Abnehmers, der nur die Rechnungslegungspflicht an sich und nicht den Inhalt der Abrechnung betrifft, zu divergierenden Entscheidungen kommen sollte, erschließt sich dem erkennenden Senat nicht. Selbst eine Abweisung eines gesonderten Antrags des Mitmieters (mangels Legitimation, wegen Verfristung oder bereits erfüllter Rechnungslegung) würde keine unlösbaren Verwicklungen bewirken. Ein eigener Antrag auf Durchsetzung des Anspruchs auf Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile des Mitmieters wäre zwar denkbar; stellt er ihn für denselben Zeitpunkt wie der Antragsteller, müsste dies schon aus technischen Überlegungen zu einem gleichen Ergebnis führen. Ein Antrag auf Zwischenermittlung für einen anderen (späteren) Zeitpunkt hätte andere Voraussetzungen, sodass auch diesfalls unlösbare Verwicklungen nicht zu erwarten sind. Auch damit lässt sich die Annahme einer notwendigen Streitgenossenschaft für die hier geltend gemachten Ansprüche daher nicht begründen.

[25] 3.10. Die vom Rekursgericht hervorgehobene Gefahr unlösbarer Verwicklungen ist – jedenfalls bei den konkret geltend gemachten Ansprüchen – auszuschließen; die Heizkostenabrechnung nach Paragraph 17, HeizKG hat die gesamten in der Abrechnungsperiode von 12 Monaten angefallenen Heiz- und Warmwasserkosten zu erfassen, ist daher für sämtliche Nutzungsobjekte spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode schriftlich zu erstellen und jeder Abnehmer ist davon zu informieren. Wie es bei einem fristgerecht gestellten Antrag eines Abnehmers, der nur die Rechnungslegungspflicht an sich und nicht den Inhalt der Abrechnung betrifft, zu divergierenden Entscheidungen kommen sollte, erschließt sich dem erkennenden Senat nicht. Selbst eine Abweisung eines gesonderten Antrags des Mitmieters (mangels Legitimation, wegen Verfristung oder bereits erfüllter Rechnungslegung) würde keine unlösbaren Verwicklungen bewirken. Ein eigener Antrag auf Durchsetzung des Anspruchs auf Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile des Mitmieters wäre zwar denkbar; stellt er ihn für denselben Zeitpunkt wie der Antragsteller, müsste dies schon aus technischen Überlegungen zu einem gleichen Ergebnis führen. Ein Antrag auf Zwischenermittlung für einen anderen (späteren) Zeitpunkt hätte andere Voraussetzungen, sodass auch diesfalls unlösbare Verwicklungen nicht zu erwarten sind. Auch damit lässt sich die Annahme einer notwendigen Streitgenossenschaft für die hier geltend gemachten Ansprüche daher nicht begründen.

4. Ergebnis

Dieses Ergebnis ist wie folgt zusammenzufassen:

[26] Im Fall der Geltendmachung des Anspruchs auf Legung einer Heizkostenabrechnung nach § 25 Abs 1 Z 8 HeizKG und auf Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile im Sinn des § 25 Abs 1 Z 9 HeizKG sind mehrere (ehemalige) Mitmieter nicht notwendige Streitgenossen bzw einheitliche Streitpartei im Sinn des § 14 ZPO. Derartige Abrechnungen zu verlangen, steht daher auch dem einzelnen Mitmieter als Abnehmer im Sinn des § 2 Z 4 HeizKG zu.

[26] Im Fall der Geltendmachung des Anspruchs auf Legung einer Heizkostenabrechnung nach Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 8, HeizKG und auf Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile im Sinn des Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 9, HeizKG sind mehrere (ehemalige) Mitmieter nicht notwendige Streitgenossen bzw einheitliche Streitpartei im Sinn des Paragraph 14, ZPO. Derartige Abrechnungen zu verlangen, steht daher auch dem einzelnen Mitmieter als Abnehmer im Sinn des Paragraph 2, Ziffer 4, HeizKG zu.

[27] 5. Da die Vorinstanzen die Sachlegitimation des Antragstellers schon aufgrund der mangelnden Beteiligung des weiteren Mitmieters verneinten, der erkennende Senat diese Auffassung aber nicht teilt, waren ihre Entscheidungen aufzuheben und dem Erstgericht war die Einleitung des gesetzlichen Verfahrens über die Sachanträge des Antragstellers aufzutragen.

[28] 6. Die erforderlichen Billigkeitserwägungen nach § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 25 Abs 2 HeizKG können erst nach endgültiger Entscheidung der Sache selbst angestellt werden, sodass die Kosten des Revisionsrekursverfahrens dem weiteren Verfahren vorzubehalten sind. [28] 6. Die erforderlichen Billigkeitserwägungen nach Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 25, Absatz 2, HeizKG können erst nach endgültiger Entscheidung der Sache selbst angestellt werden, sodass die Kosten des Revisionsrekursverfahrens dem weiteren Verfahren vorzubehalten sind.

Textnummer

E145626

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00062.255.0923.000

Im RIS seit

10.10.2025

Zuletzt aktualisiert am

19.03.2026

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at