

TE OGH 2007/6/4 5Ob40/07d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.06.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Franz J*****, 2. Eveline J*****, beide vertreten durch Schubert und Hensel, Rechtsanwälte in Wien und 3. Ing. Gerhard Ö*****, vertreten durch Dr. Martin Leitner, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Eigentümergemeinschaft des Hauses 1100 W*****, vertreten durch Hans H*****, dieser vertreten durch Hasberger Seitz & Partner, Rechtsanwälte GmbH in Wien, 2. Mathilde I*****, 3. Fonds *****, 4. Walter R*****, 5. Gertrude S*****, 6. Maria R*****,

7. Peter K*****, 8. Hedwig W*****, 9. Martha W*****, 10. Konrad W*****, 11. Karl T*****, 12. Josefine T*****, 13. Marlene V*****, 14. Theresia U*****, 15. Theodora M*****, 16. Walter K*****, 17. Christine N*****, 18. Franz D*****, 19. Hildegard O*****, 20. Edith S*****, 21. Dr. Renate I*****, 22. Waltraud P*****, 23. Monika M*****, 24. Maria K*****, 25. Anna Z*****, 26. Veronika G*****, 27. Waltraud G*****, 28. Christine S*****, 29. Anna H*****, 30. Dr. Ilse L*****, 31. Otto Sch*****, 32. Alexandra Sch*****, 33. Josefine P*****, 34. Ing. Harald S*****, 35. Helga St*****, 36. Rosa E*****,

37. Josef P*****, 38. Karla P*****, 39. Gertrude F*****, 40. Friedrich T*****, 41. Edith H*****, 42. Theresia S*****, 43. Helga M*****, 44. Peter K*****, 45. Martin W*****, 46. Mohammad J*****, 47. Ingrid Z*****, 48. Brigitte H*****, 49. Rosmarie M*****, 50. Maria S*****, 51. Herbert G*****, 52. Margaretha G*****, 53. Walter B*****,

54. Josef T*****, 55. Agnes F*****, 56. Margarethe G*****, 57. Mihajlo D*****, 58. Gulka D*****, 59. Regina S*****, 60. Goran N*****, 61. Eva Maria B*****, 62. Hans H*****, 63. Sabine Z*****, 64. Vujadinka P*****, 65. Susanne St*****, 66. Gertrude K*****, 67. Alois K*****, 68. Gerhard I*****, 69. Gerlinde I*****, 70. Maria M*****,

71. Brigitta A*****, 72. Ingeborg H*****, 73. Mag. Josef Z*****, 74. Edelgard Z*****, 75. Heinz Z*****, 76. Alexander R*****, 77. Natasa J*****, 78. Boban J*****, 79. Toan T*****, 80. Anh Nguyet T*****, 81. Johann S*****, und 82. T***** KG, *****, wegen § 25 HeizKG, über die Revisionsrekurse der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 4. Oktober 2006, GZ 3871. Brigitta A*****, 72. Ingeborg H*****, 73. Mag. Josef Z*****, 74. Edelgard Z*****, 75. Heinz Z*****, 76. Alexander R*****, 77. Natasa J*****, 78. Boban J*****, 79. Toan T*****, 80. Anh Nguyet T*****, 81. Johann S*****, und 82. T***** KG, *****, wegen Paragraph 25, HeizKG, über die Revisionsrekurse der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 4. Oktober 2006, GZ 38

R 125/06y-13, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Favoriten vom 23. Februar 2006, GZ 7 Msch 17/05v, 7 Msch 18/05s-5, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

Den Revisionsrekursen wird nicht Folge gegeben.

Erst- und Zweitantragsteller sind schuldig der Erstantragsgegnerin die mit EUR 599,61 (darin enthalten EUR 99,93 USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung ON 20 binnen 14 Tagen zu ersetzen. Der Drittantragsteller ist schuldig der Erstantragsgegnerin die mit EUR 599,61 (darin enthalten EUR 99,93 USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung ON 21 binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Parteien sind Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 1469 GB *****, BG Favoriten, auf der sich zwei Gebäude mit den Adressen Leebgasse 90-92 bzw Van-der-Nüll-Gasse 79-81 befinden. Beide Häuser wurden vor 1975 nach dem damaligen Stand der Technik errichtet und in der Folge im Hinblick auf den Wärmeschutz - allerdings wohnungsweise - verbessert, zB durch Sanierung der Fenster. Für beide Häuser sowie einen im Haus Leebgasse 90-92 gelegenen Supermarkt existiert eine gemeinsame Heizungsanlage, die im Keller des Hauses Van-der-Nüll-Gasse 79-81 situiert ist. Für die Versorgung der beiden Wohnhäuser mit Warmwasser besteht eine gemeinsame Boileranlage im Kesselraum. Die für die Warmwasseraufbereitung verbrauchte Wärmemenge wird durch einen geeichten Wärmemengenzähler erfasst. Vom Haus Van-der-Nüll-Gasse 79-81 führt eine im Boden verlegte Rohrleitung zum Hause Leebgasse 90-92 (sowie eine weitere zum Supermarkt), die von außen nicht zugänglich, aber ausreichend isoliert ist. Messeinrichtungen zur Erfassung der Verbrauchergruppen (Haus 1, Haus 2 bzw Supermarkt) bzw für Warmwasser sind vorhanden. Diese bilden die Basis der Abrechnung des Wärmeerzeugers. Die ermittelten Werte können mittels nach dem Verdunstungsprinzip arbeitenden Heizkostenverteilern auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt werden. Beeinflussbarkeit der Wärmeabnahme durch die einzelnen Wohnungseigentümer (Wärmeabnehmer) ist gegeben. Sowohl der Energieverbrauch für die Warmwasseraufbereitung als auch jener für die Heizung wurden bis zur Abrechnungsperiode 2002/2003 vom Hausverwalter für beide Häuser gemeinsam als eine wirtschaftliche Einheit abgerechnet. Seit dieser Abrechnungsperiode trennt der Hausverwalter beide Häuser nach dem jeweiligen Energieverbrauch, um eine höhere Verteilungsgerechtigkeit der Energiekosten zu erreichen.

Die Antragsteller begehrten im Verfahren vor der Schlichtungsstelle

1. die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten unter den Gesichtspunkten der §§ 9 bzw 13 HeizKG § 25 Abs 1 Z 2 HeizKG) und 2. die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten unter dem Gesichtspunkt des § 5 HeizKG jeweils auf ihre Gesetzmäßigkeit zu überprüfen, 3. eine verbrauchsunabhängige Aufteilung der Energiekosten der beiden Häuser infolge Untauglichkeit der Messung zu bestimmen (§ 25 Abs 1 Z 3 HeizKG) und 4. die Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten gemäß § 9 Abs 2 HeizKG festzusetzen (§ 25 Abs 1 Z 6 HeizKG). Die Schlichtungsstelle stellte in ihrer Entscheidung 1. die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten unter den Gesichtspunkten der Paragraphen 9, bzw 13 HeizKG (Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 2, HeizKG) und 2. die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten unter dem Gesichtspunkt des Paragraph 5, HeizKG jeweils auf ihre Gesetzmäßigkeit zu überprüfen, 3. eine verbrauchsunabhängige Aufteilung der Energiekosten der beiden Häuser infolge Untauglichkeit der Messung zu bestimmen (Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 3, HeizKG) und 4. die Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten gemäß Paragraph 9, Absatz 2, HeizKG festzusetzen (Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 6, HeizKG). Die Schlichtungsstelle stellte in ihrer Entscheidung

I. fest, dass das Objekt Leebgasse 90-92 eine eigene wirtschaftliche Einheit darstelle, sowie römisch eins. fest, dass das Objekt Leebgasse 90-92 eine eigene wirtschaftliche Einheit darstelle, sowie

II., dass die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten der wirtschaftlichen Einheit Leebgasse 90-92 gemäß den Ergebnissen der Erfassung (Messung) durch geeichte Wärmemengenzähler erfolge und daher der Antrag auf Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten gemäß § 9 Abs 2 HeizKG abgewiesen werde. römisch II., dass die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten der wirtschaftlichen Einheit Leebgasse 90-92 gemäß den Ergebnissen der Erfassung (Messung) durch geeichte Wärmemengenzähler erfolge und daher der Antrag auf Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten gemäß Paragraph 9, Absatz 2, HeizKG abgewiesen werde.

In Spruchpunkt III. wurde gemäß § 25 Abs 1 Z 3 HeizKG festgestellt, dass bei Umstieg auf elektronische Heizkostenverteilungsgeräte die Verbrauchsanteile der wirtschaftlichen Einheit Leebgasse 90-92 durch ein dem Stand der Technik entsprechendes Verfahren ermittelt werden könnten und die Energiekosten überwiegend nach den

Verbrauchsanteilen aufzuteilen seien, weshalb der Antrag, die Untauglichkeit der Messung und damit verbunden die verbrauchsunabhängige Aufteilung der Wärmekosten auf Basis der Nutzflächen zu verfügen, abgewiesen werde. In ihren Anträgen an das Erstgericht wandten sich die Antragsteller inhaltlich (der Drittantragsteller auch antragsmäßig) lediglich gegen Spruchpunkt I. der Schlichtungsstellenentscheidung, also die Feststellung der getrennten wirtschaftlichen Einheit des Hauses Leebgasse 90-92, und zwar mit dem Vorbringen, es könne nicht im Belieben des Hausverwalters stehen, ohne jede rechtliche Ermächtigung willkürlich wirtschaftliche Einheiten zu schaffen. Die beiden Häuser seien bis zur Periode 2003/2004 gemeinsam abgerechnet worden. Für eine Trennung liege weder ein Mehrheitsbeschluss noch sonst eine rechtliche Grundlage vor, die den Hausverwalter hiezu ermächtigen würde. Unrichtig sei, dass es ausschließlich im Belieben des Wärmeabgebers liege, die wirtschaftliche Einheit zwischen Gebäuden oder Gebäudeteilen durch gemeinsame Abrechnung derselben zu schaffen oder allenfalls wieder aufzugeben. Es liege eine gemeinsame Wärmeversorgung iSd § 2 Z 7 HeizKG hinsichtlich beider Häuser vor, sodass beide Häuser eine Einheit darstellten. Auch nach Hauswirth, wobl 1993, 82 ff, könne zwar der Wärmeabgeber grundsätzlich autonom über den jeweiligen Umfang einer wirtschaftlichen Einheit entscheiden, aber nur, sofern nicht bereits durch Vertrag, Übung oder andere Rechtsgründe eine Festlegung erfolgt sei. Da lange Jahre hindurch beide Häuser gemeinsam abgerechnet worden seien, sei die nunmehrige ermächtigungslose Schaffung getrennter wirtschaftlicher Einheiten im Umfang jeweils nur eines Hauses unrechtmäßig und könne nicht autonom durch den Wärmeabgeber entschieden werden. Im erstinstanzlichen Verfahren brachte der Antragsgegnervertreter unter Verweis auf die Entscheidung der Schlichtungsstelle ergänzend vor, dass beide Häuser einen unterschiedlichen Verbrauch aufwiesen, weshalb mit der Periode 2002/2003 eine Trennung im Sinn des tatsächlichen Verbrauchs erfolgt sei. In Spruchpunkt römisch III. wurde gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 3, HeizKG festgestellt, dass bei Umstieg auf elektronische Heizkostenverteilungsgeräte die Verbrauchsanteile der wirtschaftlichen Einheit Leebgasse 90-92 durch ein dem Stand der Technik entsprechendes Verfahren ermittelt werden könnten und die Energiekosten überwiegend nach den Verbrauchsanteilen aufzuteilen seien, weshalb der Antrag, die Untauglichkeit der Messung und damit verbunden die verbrauchsunabhängige Aufteilung der Wärmekosten auf Basis der Nutzflächen zu verfügen, abgewiesen werde. In ihren Anträgen an das Erstgericht wandten sich die Antragsteller inhaltlich (der Drittantragsteller auch antragsmäßig) lediglich gegen Spruchpunkt römisch eins. der Schlichtungsstellenentscheidung, also die Feststellung der getrennten wirtschaftlichen Einheit des Hauses Leebgasse 90-92, und zwar mit dem Vorbringen, es könne nicht im Belieben des Hausverwalters stehen, ohne jede rechtliche Ermächtigung willkürlich wirtschaftliche Einheiten zu schaffen. Die beiden Häuser seien bis zur Periode 2003/2004 gemeinsam abgerechnet worden. Für eine Trennung liege weder ein Mehrheitsbeschluss noch sonst eine rechtliche Grundlage vor, die den Hausverwalter hiezu ermächtigen würde. Unrichtig sei, dass es ausschließlich im Belieben des Wärmeabgebers liege, die wirtschaftliche Einheit zwischen Gebäuden oder Gebäudeteilen durch gemeinsame Abrechnung derselben zu schaffen oder allenfalls wieder aufzugeben. Es liege eine gemeinsame Wärmeversorgung iSd Paragraph 2, Ziffer 7, HeizKG hinsichtlich beider Häuser vor, sodass beide Häuser eine Einheit darstellten. Auch nach Hauswirth, wobl 1993, 82 ff, könne zwar der Wärmeabgeber grundsätzlich autonom über den jeweiligen Umfang einer wirtschaftlichen Einheit entscheiden, aber nur, sofern nicht bereits durch Vertrag, Übung oder andere Rechtsgründe eine Festlegung erfolgt sei. Da lange Jahre hindurch beide Häuser gemeinsam abgerechnet worden seien, sei die nunmehrige ermächtigungslose Schaffung getrennter wirtschaftlicher Einheiten im Umfang jeweils nur eines Hauses unrechtmäßig und könne nicht autonom durch den Wärmeabgeber entschieden werden. Im erstinstanzlichen Verfahren brachte der Antragsgegnervertreter unter Verweis auf die Entscheidung der Schlichtungsstelle ergänzend vor, dass beide Häuser einen unterschiedlichen Verbrauch aufwiesen, weshalb mit der Periode 2002/2003 eine Trennung im Sinn des tatsächlichen Verbrauchs erfolgt sei.

Das Erstgericht stellte mit Sachbeschluss dem Spruch der Schlichtungsstelle grundsätzlich folgend fest, dass

- I. die beiden Häuser gemäß § 2 Z 7 HeizKG jeweils eine eigene wirtschaftliche Einheit darstellten, dass römisch eins. die beiden Häuser gemäß Paragraph 2, Ziffer 7, HeizKG jeweils eine eigene wirtschaftliche Einheit darstellten, dass
- II. die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten der wirtschaftlichen Einheiten gemäß einer Messung durch geeichte Wärmemengenzähler erfolge, weshalb der Antrag auf Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten abgewiesen werde. römisch II. die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten der wirtschaftlichen Einheiten gemäß einer Messung durch geeichte Wärmemengenzähler erfolge, weshalb der Antrag auf Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten abgewiesen werde.

In Spruchpunkt III. wurde festgestellt, dass bei Umstieg auf elektronische Heizkostenverteilergeräte ein dem Stand der Technik entsprechendes Verfahren zur Verfügung stehe, den Wärmeverbrauch zu ermitteln, und der Wärmeverbrauch der beiden wirtschaftlichen Einheiten überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflusst werden könne, sodass der Antrag, die Untauglichkeit der Messung auszusprechen und darauf basierend die verbrauchsabhängige Aufteilung der Wärmekosten nach Nutzflächen zur Verfügung zu stellen, abgewiesen werde. In Spruchpunkt römisch III. wurde festgestellt, dass bei Umstieg auf elektronische Heizkostenverteilergeräte ein dem Stand der Technik entsprechendes Verfahren zur Verfügung stehe, den Wärmeverbrauch zu ermitteln, und der Wärmeverbrauch der beiden wirtschaftlichen Einheiten überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflusst werden könne, sodass der Antrag, die Untauglichkeit der Messung auszusprechen und darauf basierend die verbrauchsabhängige Aufteilung der Wärmekosten nach Nutzflächen zur Verfügung zu stellen, abgewiesen werde.

Die Qualifikation als wirtschaftliche Einheit gemäß § 2 Abs 7 HeizKG habe nicht nur die gemeinsame Wärmeversorgung sondern kumulativ und zwingend auch die gemeinsame Abrechnung zur Voraussetzung, wobei im Gegensatz zu anderen Wohnrechtsmaterien nicht auf die Liegenschaft Bezug genommen werde. Es sei daher durchaus möglich, mehrere Liegenschaften, die von einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage beliefert würden, gemeinsam abzurechnen und als wirtschaftliche Einheit zu behandeln. Es liege im Grunde nur an der Vertragsgestaltung sowie an der technischen Ausführung der Wärmeversorgungsanlage, wo eine wirtschaftliche Einheit beginne und wo sie aufhöre. Eine gesonderte Abrechnung sei im vorliegenden Fall aufgrund der unterschiedlichen technischen Gegebenheiten nachvollziehbar und sinnvoll, wie auch im Amtssachverständigengutachten des Schlichtungsstellenverfahrens unter Hinweis auf die unterschiedlichen Standards der beiden Häuser in wärmetechnischer Hinsicht ausgeführt werde. Die getrennte Abrechnung der beiden Häuser bedürfe weder nach der Regierungsvorlage noch nach dem Gesetzestext des HeizKG eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft. Da die Häuser unterschiedliche Baustandards aufwiesen und offenkundig unterschiedliches Heizverhalten der Wohnungseigentümer vorliege, erscheine die Trennung sinnvoll und treffsicher. Die Qualifikation als wirtschaftliche Einheit gemäß Paragraph 2, Absatz 7, HeizKG habe nicht nur die gemeinsame Wärmeversorgung sondern kumulativ und zwingend auch die gemeinsame Abrechnung zur Voraussetzung, wobei im Gegensatz zu anderen Wohnrechtsmaterien nicht auf die Liegenschaft Bezug genommen werde. Es sei daher durchaus möglich, mehrere Liegenschaften, die von einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage beliefert würden, gemeinsam abzurechnen und als wirtschaftliche Einheit zu behandeln. Es liege im Grunde nur an der Vertragsgestaltung sowie an der technischen Ausführung der Wärmeversorgungsanlage, wo eine wirtschaftliche Einheit beginne und wo sie aufhöre. Eine gesonderte Abrechnung sei im vorliegenden Fall aufgrund der unterschiedlichen technischen Gegebenheiten nachvollziehbar und sinnvoll, wie auch im Amtssachverständigengutachten des Schlichtungsstellenverfahrens unter Hinweis auf die unterschiedlichen Standards der beiden Häuser in wärmetechnischer Hinsicht ausgeführt werde. Die getrennte Abrechnung der beiden Häuser bedürfe weder nach der Regierungsvorlage noch nach dem Gesetzestext des HeizKG eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft. Da die Häuser unterschiedliche Baustandards aufwiesen und offenkundig unterschiedliches Heizverhalten der Wohnungseigentümer vorliege, erscheine die Trennung sinnvoll und treffsicher.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Eine wirtschaftliche Einheit könne unabhängig davon bestehen, ob Gebäude oder Gebäudeteile auf einer Liegenschaft oder mehreren Liegenschaften errichtet seien. Eine gemeinsame Wärmeversorgung könne auch mehrere wirtschaftliche Einheiten versorgen. Bei der Interpretation dieses Begriffes sei vor allem der Zweck des Heizkostenabrechnungsgesetzes zu berücksichtigen, nämlich die Förderung der effizienten Energienutzung durch möglichst präzise Verteilung der Kosten. Im vorliegenden Fall sei im Hinblick auf die unterschiedlichen Ausstattungsstandards eine Zusammenfassung der beiden Gebäude zur gemeinsamen wirtschaftlichen Abrechnungseinheit nicht gerechtfertigt, weil eine verbrauchsabhängige Zuordnung der Kosten der Wärmeenergie technisch möglich sei. Daher erfordere eine Änderung der Abrechnungseinheiten keine Beschlussfassung, sondern sei der Parteiendisposition entzogen und nach objektiven Gegebenheiten vorzunehmen, weil ansonsten das Ziel der sparsamen Nutzung der Energie durch verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten allzu leicht vereitelt werden können. Anders als bei Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG stehe die Ermittlung der Kostenwahrheit des Energieverbrauches im Vordergrund und sei daher auch geänderten Verhältnissen Rechnung zu tragen, ohne dass es eines Beschlusses der Wärmeabnehmer bedürfe. Mangels oberstgerichtlicher Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Einheit wurde der Revisionsrekurs zugelassen. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Eine wirtschaftliche Einheit könne unabhängig davon bestehen, ob Gebäude oder Gebäudeteile auf

einer Liegenschaft oder mehreren Liegenschaften errichtet seien. Eine gemeinsame Wärmeversorgung könne auch mehrere wirtschaftliche Einheiten versorgen. Bei der Interpretation dieses Begriffes sei vor allem der Zweck des Heizkostenabrechnungsgesetzes zu berücksichtigen, nämlich die Förderung der effizienten Energienutzung durch möglichst präzise Verteilung der Kosten. Im vorliegenden Fall sei im Hinblick auf die unterschiedlichen Ausstattungsstandards eine Zusammenfassung der beiden Gebäude zur gemeinsamen wirtschaftlichen Abrechnungseinheit nicht gerechtfertigt, weil eine verbrauchsabhängige Zuordnung der Kosten der Wärmeenergie technisch möglich sei. Daher erfordere eine Änderung der Abrechnungseinheiten keine Beschlussfassung, sondern sei der Parteiendisposition entzogen und nach objektiven Gegebenheiten vorzunehmen, weil ansonsten das Ziel der sparsamen Nutzung der Energie durch verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten allzu leicht vereitelt werden können. Anders als bei Aufteilung der Aufwendungen gemäß Paragraph 32, WEG stehe die Ermittlung der Kostenwahrheit des Energieverbrauches im Vordergrund und sei daher auch geänderten Verhältnissen Rechnung zu tragen, ohne dass es eines Beschlusses der Wärmeabnehmer bedürfe. Mangels oberstgerichtlicher Rechtsprechung zum Begriff der wirtschaftlichen Einheit wurde der Revisionsrekurs zugelassen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionsrekurse sind nicht berechtigt:

1. Bestimmtheit des Begehrens - Zulässigkeit der Anträge:

An die Bestimmtheit von Sachanträgen sind in den besonderen Außerstreitverfahren nach § 25 HeizKG - wie in allen Verfahren, die den Regeln des § 37 Abs 3 MRG unterliegen - keine allzu strengen Anforderungen zu stellen (§ 5 Ob 15/01v mwN); es genügt, wenn das Begehren deutlich erkennbar, das heißt das Verfahrensziel klar umschrieben ist. An die Bestimmtheit von Sachanträgen sind in den besonderen Außerstreitverfahren nach Paragraph 25, HeizKG - wie in allen Verfahren, die den Regeln des Paragraph 37, Absatz 3, MRG unterliegen - keine allzu strengen Anforderungen zu stellen (§ 5 Ob 15/01v mwN); es genügt, wenn das Begehren deutlich erkennbar, das heißt das Verfahrensziel klar umschrieben ist.

Im vorliegenden Fall haben die Antragsteller vor der Schlichtungsstelle sehr allgemein gehaltene Anträge auf Überprüfung der Gesetzmäßigkeit der Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten unter den Gesichtspunkten der §§ 5, 9 und 13 HeizKG, sowie die nicht mehr verfahrensgegenständlichen Anträge auf Anordnung der verbrauchsunabhängigen Aufteilung der Energiekosten und Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten gestellt. Im vorliegenden Fall haben die Antragsteller vor der Schlichtungsstelle sehr allgemein gehaltene Anträge auf Überprüfung der Gesetzmäßigkeit der Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten unter den Gesichtspunkten der Paragraphen 5, 9 und 13 HeizKG, sowie die nicht mehr verfahrensgegenständlichen Anträge auf Anordnung der verbrauchsunabhängigen Aufteilung der Energiekosten und Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten gestellt.

Gemäß § 25 Abs 1 Z 2 HeizKG kann im Außerstreitverfahren die Aufteilung der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte nach den § 5 Abs 1 und §§ 10 bis 13 HeizKG zum Verfahrensgegenstand gemacht werden. Da § 13 Abs 3 HeizKG einen gesetzlichen Aufteilungsschlüssel normiert, der zur Anwendung kommt, wenn eine andere Verteilung nicht vereinbart wurde, ist auch die Überprüfung der Gesetzmäßigkeit der Heranziehung dieses Schlüssels im Rahmen des außerstreitigen Verfahrens nach dem HeizKG zulässig. Sowohl die Überprüfung als auch die Aufteilung der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte setzt aber die Kenntnis der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten und damit des Umfangs der wirtschaftlichen Einheit, deren Gesamtverbrauch und -kosten Grundlage der Aufteilung sind, voraus. Insoweit haben daher die allgemein gehaltenen Anträge auch die Überprüfung der gesetzmäßigen Bildung der gesamten Heizungs- und Warmwasserkostensumme zum Inhalt, sodass davon auszugehen ist, dass sich auch Spruchpunkt I. der erstinstanzlichen Entscheidung einerseits im Rahmen der Anträge hält und andererseits im Rahmen eines Verfahrens nach § 25 Abs 1 HeizKG behandelt werden kann, auch wenn diese Bestimmung eine taxativ gemeinte Aufzählung der Kompetenztatbestände enthält (RIS-Justiz RS0118538 = 5 Ob 274/03k). Gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 2, HeizKG kann im Außerstreitverfahren die Aufteilung der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte nach den Paragraph 5, Absatz eins und Paragraphen 10 bis 13 HeizKG zum Verfahrensgegenstand gemacht werden. Da Paragraph 13, Absatz 3, HeizKG einen gesetzlichen Aufteilungsschlüssel normiert, der zur Anwendung kommt, wenn eine andere Verteilung nicht vereinbart wurde, ist auch die Überprüfung der Gesetzmäßigkeit der Heranziehung dieses Schlüssels im Rahmen des außerstreitigen Verfahrens nach dem HeizKG zulässig. Sowohl die Überprüfung als auch die Aufteilung der gesamten

Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte setzt aber die Kenntnis der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten und damit des Umfangs der wirtschaftlichen Einheit, deren Gesamtverbrauch und -kosten Grundlage der Aufteilung sind, voraus. Insoweit haben daher die allgemein gehaltenen Anträge auch die Überprüfung der gesetzmäßigen Bildung der gesamten Heizungs- und Warmwasserkostensumme zum Inhalt, sodass davon auszugehen ist, dass sich auch Spruchpunkt römisch eins. der erstinstanzlichen Entscheidung einerseits im Rahmen der Anträge hält und andererseits im Rahmen eines Verfahrens nach Paragraph 25, Absatz eins, HeizKG behandelt werden kann, auch wenn diese Bestimmung eine taxativ gemeinte Aufzählung der Kompetenztatbestände enthält (RIS-Justiz RS0118538 = 5 Ob 274/03k).

2. Zur wirtschaftlichen Einheit:

Nach der Definition in § 2 Z 7 HeizKG sind unter „wirtschaftlicher Einheit“ eine Mehrzahl von Nutzungsobjekten in einem oder mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen mit gemeinsamer Wärmeversorgung und -abrechnung, unabhängig davon, ob die Gebäude oder Gebäudeteile auf einer oder auf mehreren Liegenschaften errichtet sind, zu verstehen. Der Umfang einer wirtschaftlichen Einheit hängt daher nicht nur von der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage, sondern auch von der gemeinsamen Abrechnung ab. Fraglich ist daher, ob und wenn ja unter welchen Voraussetzungen und von wem die Abrechnung und damit die bestehende wirtschaftliche Einheit geändert werden kann. Ziel des Heizkostenabrechnungsgesetzes ist es, beim Einsatz von Energie zur Erzeugung von Wärme größtmögliche Sparsamkeit anzuregen, um einerseits die nicht unerschöpflichen Ressourcen an Energieträgern nicht zu vergeuden und andererseits bei der Energieumwandlung entstehende Umweltbelastungen zu minimieren. Es steht primär die Energiereduktion im Interesse des Umweltschutzes im Vordergrund und nicht die Ersparnis der einzelnen Wohnungseigentümer (5 Ob 70/01g). So legt § 1 HeizKG programmatisch fest, dass zur rationellen und sparsamen Energieverwendung in Gebäuden mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die durch gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen mit Wärme versorgt werden, die Heiz- und Warmwasserkosten unabhängig von der Rechtsform zum überwiegenden Teil auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs abzurechnen sind, sofern die Wärmeabnehmer 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. Das Gesetz fußt auf einer Vereinbarung des Bundes und der Länder gemäß § 15a B-VG über die Einsparung von Energie, 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. Entsprechend dieser Verpflichtung wurde vom Bundesgesetzgeber (nach einem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 9. Oktober 1991, G 43/91-9, mit dem § 14 Abs 1 zweiter Satz des damaligen WGG als verfassungswidrig aufgehoben wurde) zur materienübergreifenden Regelung der Aufteilung der Wärmekosten bei zentralen Heizungsanlagen das HeizKG als eigenes Gesetz erlassen, um über den Geltungsbereich des MRG, WGG und des WEG hinaus auch die Anwendung auf andere Bereiche zu gewährleisten (RV, 716 BlgNR 28. GP 10 f). Die Regierungsvorlage nimmt ausdrücklich darauf Bezug, dass es sich bei der Ermittlung der Verbrauchsanteile nur um einen approximativen Vorgang handeln könne, bei dem eine gewisse Schwankungsbreite und Fehlerquote solange in Kauf genommen werden müsse, als diese Unschärfe nicht zu groben Verzerrungen des Aufteilungsergebnisses gegenüber den tatsächlichen Abläufen führe und damit ihren Zweck, nämlich die Herstellung einer Grundlage für die unterschiedliche Heranziehung der Wärmeabnehmer zur Tragung der Energiekosten entsprechend ihrem Heizverhalten und damit verbunden der Motivation der einzelnen Wärmeabnehmer zu möglichst sparsamen Inanspruchnahme von Wärme, hinreichend erfülle. Nach der Definition in Paragraph 2, Ziffer 7, HeizKG sind unter „wirtschaftlicher Einheit“ eine Mehrzahl von Nutzungsobjekten in einem oder mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen mit gemeinsamer Wärmeversorgung und -abrechnung, unabhängig davon, ob die Gebäude oder Gebäudeteile auf einer oder auf mehreren Liegenschaften errichtet sind, zu verstehen. Der Umfang einer wirtschaftlichen Einheit hängt daher nicht nur von der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage, sondern auch von der gemeinsamen Abrechnung ab. Fraglich ist daher, ob und wenn ja unter welchen Voraussetzungen und von wem die Abrechnung und damit die bestehende wirtschaftliche Einheit geändert werden kann. Ziel des Heizkostenabrechnungsgesetzes ist es, beim Einsatz von Energie zur Erzeugung von Wärme größtmögliche Sparsamkeit anzuregen, um einerseits die nicht unerschöpflichen Ressourcen an Energieträgern nicht zu vergeuden

und andererseits bei der Energieumwandlung entstehende Umweltbelastungen zu minimieren. Es steht primär die Energiereduktion im Interesse des Umweltschutzes im Vordergrund und nicht die Ersparnis der einzelnen Wohnungseigentümer (5 Ob 70/01g). So legt Paragraph eins, HeizKG programmatisch fest, dass zur rationellen und sparsamen Energieverwendung in Gebäuden mit mindestens vier Nutzungsobjekten, die durch gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen mit Wärme versorgt werden, die Heiz- und Warmwasserkosten unabhängig von der Rechtsform zum überwiegenden Teil auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs abzurechnen sind, sofern die Wärmeabnehmer 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. Das Gesetz fußt auf einer Vereinbarung des Bundes und der Länder gemäß Paragraph 15 a, B-VG über die Einsparung von Energie, 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 Artikel 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. Entsprechend dieser Verpflichtung wurde vom Bundesgesetzgeber (nach einem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 9. Oktober 1991, G 43/91-9, mit dem Paragraph 14, Absatz eins, zweiter Satz des damaligen WGG als verfassungswidrig aufgehoben wurde) zur materienübergreifenden Regelung der Aufteilung der Wärmekosten bei zentralen Heizungsanlagen das HeizKG als eigenes Gesetz erlassen, um über den Geltungsbereich des MRG, WGG und des WEG hinaus auch die Anwendung auf andere Bereiche zu gewährleisten (RV, 716 BlgNR 28. Gesetzgebungsperiode 10 f). Die Regierungsvorlage nimmt ausdrücklich darauf Bezug, dass es sich bei der Ermittlung der Verbrauchsanteile nur um einen approximativen Vorgang handeln könne, bei dem eine gewisse Schwankungsbreite und Fehlerquote solange in Kauf genommen werden müsse, als diese Unschärfe nicht zu groben Verzerrungen des Aufteilungsergebnisses gegenüber den tatsächlichen Abläufen führe und damit ihren Zweck, nämlich die Herstellung einer Grundlage für die unterschiedliche Heranziehung der Wärmeabnehmer zur Tragung der Energiekosten entsprechend ihrem Heizverhalten und damit verbunden der Motivation der einzelnen Wärmeabnehmer zu möglichst sparsamen Inanspruchnahme von Wärme, hinreichend erfülle.

Als einer der Schwerpunkte des Entwurfes wird die Schaffung detaillierter Bestimmungen über die Art und Weise einer verbrauchsabhängigen Aufteilung der gemeinschaftlichen Wärmekosten genannt. Diese Aufteilung kann nach § 13 HeizKG von den Wärmeabnehmern und dem Wärmeabgeber durch Vereinbarung hinsichtlich dreier Aspekte autonom bestimmt werden, nämlich 1. die Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten, 2. des Teiles der Energiekosten, der innerhalb eines in § 10 des HeizKG vorgegebenen Rahmens nach Verbrauchsanteilen zu tragen ist und 3. der Aufteilung des nicht verbrauchsabhängigen Anteils an den Heiz- und Wasserkosten, insbesondere unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der Wärmeabnehmer. Eine solche Vereinbarungen bedarf der Schriftform und muss einstimmig erfolgen. Mangels Vereinbarung normiert § 13 Abs 3 HeizKG einen gesetzlichen Aufteilungsschlüssel sowohl für die Trennung von Heiz- und Warmwasserkosten als auch die Aufteilung der Energiekosten nach Verbrauchsanteilen und nicht verbrauchsabhängigen Anteilen. Obwohl der Gesetzgeber also detaillierte Bestimmungen über die Voraussetzungen sowie die Art und Weise der verbrauchsabhängigen Aufteilung gemeinschaftlicher Energiekosten durch das HeizKG schaffen wollte, hat er die Möglichkeit einer Festlegung bzw Veränderung der wirtschaftlichen Einheit als Bezugsgröße für deren Aufteilung nicht geregelt und diesbezüglich auch nicht auf andere Gesetze, etwa das WEG, verwiesen. Bedenkt man, dass die Zielsetzung des Gesetzes nicht in einer Stärkung der Autonomie und Willensbildung der Gemeinschaftsteilhaber liegt, für die im Gegenteil mit den statuierten Erfordernissen der Einstimmigkeit und Schriftlichkeit sogar besonders hohe Hürden geschaffen wurden, sondern in der rationellen und sparsamen Energieverwendung und der Energiereduktion im Interesse des Umweltschutzes (5 Ob 70/01g), ist der Wille des Gesetzgebers dahin zu verstehen, dass wirtschaftliche Einheiten nach den technischen Möglichkeiten der Zuordnung des Energieverbrauches zu bilden sind und nicht durch autonome Willensbildung, sei es im Rahmen der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung nach WEG, sei es im Rahmen der Verwaltung nach ABGB. Liegen daher die technischen Voraussetzungen für die Abrechnung getrennter wirtschaftlicher Einheiten im Rahmen des Anforderungsprofils des HeizKG an Messgenauigkeit und Beeinflussbarkeit der Energieabnahme vor, sind zur Erreichung der Ziele des HeizKG den technischen Möglichkeiten entsprechend getrennte wirtschaftliche Einheiten zu bilden (vgl auch LG Feldkirch 2 R 45/06t; RIS-Justiz RS0000146; Horvath, Heizkostenabrechnung Rz 177), ohne dass eine davon abweichende autonome Festlegung durch den Wärmeabgeber (vgl dazu Hauswirth, Das

Heizkostenabrechnungsgesetz in seiner Anwendung durch den Immobilienverwalter, wobl 1993, 87) oder gemeinsam mit den Wärmeabnehmern möglich wäre. Als einer der Schwerpunkte des Entwurfes wird die Schaffung detaillierter Bestimmungen über die Art und Weise einer verbrauchsabhängigen Aufteilung der gemeinschaftlichen Wärmekosten genannt. Diese Aufteilung kann nach Paragraph 13, HeizKG von den Wärmeabnehmern und dem Wärmeabgeber durch Vereinbarung hinsichtlich dreier Aspekte autonom bestimmt werden, nämlich 1. die Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten, 2. des Teiles der Energiekosten, der innerhalb eines in Paragraph 10, des HeizKG vorgegebenen Rahmens nach Verbrauchsanteilen zu tragen ist und 3. der Aufteilung des nicht verbrauchsabhängigen Anteils an den Heiz- und Wasserkosten, insbesondere unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der Wärmeabnehmer. Eine solche Vereinbarungen bedarf der Schriftform und muss einstimmig erfolgen. Mangels Vereinbarung normiert Paragraph 13, Absatz 3, HeizKG einen gesetzlichen Aufteilungsschlüssel sowohl für die Trennung von Heiz- und Warmwasserkosten als auch die Aufteilung der Energiekosten nach Verbrauchsanteilen und nicht verbrauchsabhängigen Anteilen. Obwohl der Gesetzgeber also detaillierte Bestimmungen über die Voraussetzungen sowie die Art und Weise der verbrauchsabhängigen Aufteilung gemeinschaftlicher Energiekosten durch das HeizKG schaffen wollte, hat er die Möglichkeit einer Festlegung bzw Veränderung der wirtschaftlichen Einheit als Bezugsgröße für deren Aufteilung nicht geregelt und diesbezüglich auch nicht auf andere Gesetze, etwa das WEG, verwiesen. Bedenkt man, dass die Zielsetzung des Gesetzes nicht in einer Stärkung der Autonomie und Willensbildung der Gemeinschaftsteilhaber liegt, für die im Gegenteil mit den statuierten Erfordernissen der Einstimmigkeit und Schriftlichkeit sogar besonders hohe Hürden geschaffen wurden, sondern in der rationellen und sparsamen Energieverwendung und der Energiereduktion im Interesse des Umweltschutzes (5 Ob 70/01g), ist der Wille des Gesetzgebers dahin zu verstehen, dass wirtschaftliche Einheiten nach den technischen Möglichkeiten der Zuordnung des Energieverbrauches zu bilden sind und nicht durch autonome Willensbildung, sei es im Rahmen der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung nach WEG, sei es im Rahmen der Verwaltung nach ABGB. Liegen daher die technischen Voraussetzungen für die Abrechnung getrennter wirtschaftlicher Einheiten im Rahmen des Anforderungsprofils des HeizKG an Messgenauigkeit und Beeinflussbarkeit der Energieabnahme vor, sind zur Erreichung der Ziele des HeizKG den technischen Möglichkeiten entsprechend getrennte wirtschaftliche Einheiten zu bilden vergleiche auch LG Feldkirch 2 R 45/06t; RIS-Justiz RS0000146; Horvath, Heizkostenabrechnung Rz 177), ohne dass eine davon abweichende autonome Festlegung durch den Wärmeabgeber vergleiche dazu Hauswirth, Das Heizkostenabrechnungsgesetz in seiner Anwendung durch den Immobilienverwalter, wobl 1993, 87) oder gemeinsam mit den Wärmeabnehmern möglich wäre.

Für den hier zu beurteilenden Fall bedeutet dies, dass von zwei getrennten wirtschaftlichen Einheiten iSd HeizKG auszugehen ist, weil nach den Feststellungen die technischen Voraussetzungen für eine getrennte Messung und Erfassung des Verbrauchs beider Häuser vorliegen. Die weiteren Voraussetzungen der Anwendung des HeizKG, insb die ausreichende Beeinflussbarkeit des Energieverbrauchs, werden einerseits in den Revisionsrekursen nicht in Frage gestellt bzw ergeben sich andererseits aus den in Rechtskraft erwachsenen Teilen der erstinstanzlichen Entscheidung (so insb der ausreichende technische Standard der Verbrauchsermittlung).

Die Kostenentscheidungen beruhen auf § 52 Abs 2 WEG iVm § 37 Abs 3 Z 17 MRG Die Kostenentscheidungen beruhen auf Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG.

Anmerkung

E845015Ob40.07d

Schlagworte

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Zak 2007/517 S 295 - Zak 2007,295 = EvBl 2007/152 S 829 - EvBl 2007,829 = RZ 2008,23 EÜ34 - RZ 2008 EÜ34 = MietSlg 59.476XPUBL END

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00040.07D.0604.000

Zuletzt aktualisiert am

07.09.2009

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at