

# TE OGH 2006/6/27 50b74/06b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.06.2006

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Veith, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Dipl. Ing. Günther F\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Hans Heißl, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die Antragsgegner 1) I\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, 2) Eigentümergemeinschaft \*\*\*\*\*, vertreten durch die Erstantragsgegnerin, wegen § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 iVm § 20 Abs 3 WEG 2002, § 25 Abs 1 Z 8 HeizKG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 14. Februar 2006, GZ 4 R 585/05s-8, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Veith, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Dipl. Ing. Günther F\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Hans Heißl, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die Antragsgegner 1) I\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, 2) Eigentümergemeinschaft \*\*\*\*\*, vertreten durch die Erstantragsgegnerin, wegen Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 6, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002, Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 8, HeizKG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 14. Februar 2006, GZ 4 R 585/05s-8, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 52 Abs 2 WEG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG)Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG, Paragraph 52, Absatz 2, WEG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

1. Vorauszuschicken ist, dass es für die Zulässigkeit des Rechtsmittels nicht ausreicht, dass die (eine der) im Revisionsrekurs des Rechtsmittelwerbers angeführte(n) Frage(n) von erheblicher Bedeutung im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG nF wäre(n); es muss vielmehr die Entscheidung gerade von der Lösung dieser Rechtsfrage(n) abhängen, die angeschnittene(n) Rechtsfrage(n) müssen also präjudiziell sein (RIS-Justiz RS0102059, RS0088931). Es ist nicht Aufgabe des Obersten Gerichtshofs, losgelöst vom konkret vorliegenden Fall Fragen rein theoretischer Natur zu lösen (RIS-Justiz RS0111271).1. Vorauszuschicken ist, dass es für die Zulässigkeit des Rechtsmittels nicht ausreicht, dass die (eine der) im Revisionsrekurs des Rechtsmittelwerbers angeführte(n) Frage(n) von erheblicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF wäre(n); es muss vielmehr die Entscheidung gerade von der Lösung dieser Rechtsfrage(n)

abhängen, die angeschnittene(n) Rechtsfrage(n) müssen also präjudiziell sein (RIS-Justiz RS0102059, RS0088931). Es ist nicht Aufgabe des Obersten Gerichtshofs, losgelöst vom konkret vorliegenden Fall Fragen rein theoretischer Natur zu lösen (RIS-Justiz RS0111271).

2. Der Antragsteller hat von der Erstantragsgegnerin (Hausverwalterin) und der Zweitantragsgegnerin (Eigentümergeinschaft) begehrt, „nach den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes ordentliche und richtige Abrechnungen über die Heiz- und Warmwasserkosten getrennt für die Jahre 1997 bis einschließlich 2003 zu legen“. Das Rekursgericht hat die Antragszurückweisung durch das Erstgericht - zusammengefasst - deshalb für berechtigt erkannt, weil hinsichtlich der Erstantragsgegnerin (Hausverwalterin) nach dem Vorbringen des Antragstellers dessen Begehren inhaltlich als Antrag auf Überprüfung der Richtigkeit der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu verstehen, nach § 25 Abs 1 Z 8 HeizKG eine Prüfung auf inhaltliche Richtigkeit aber nicht vorgesehen sei. Betreffend die Zweitantragsgegnerin (Eigentümergeinschaft) sei die Antragszurückweisung deshalb zutreffend erfolgt, weil der Antragsteller für die Jahre 1997 bis 1999 nach einem eingeleiteten Schlichtungsstellenverfahren die anschließende Frist für die Anrufung des Gerichts versäumt habe, für das Jahr 2000 bereits eine rechtskräftige Entscheidung vorliege und für die Jahre 2001 bis 2003 die Anrufung der Schlichtungsstelle unterblieben sei.

2. Der Antragsteller hat von der Erstantragsgegnerin (Hausverwalterin) und der Zweitantragsgegnerin (Eigentümergeinschaft) begehrt, „nach den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes ordentliche und richtige Abrechnungen über die Heiz- und Warmwasserkosten getrennt für die Jahre 1997 bis einschließlich 2003 zu legen“. Das Rekursgericht hat die Antragszurückweisung durch das Erstgericht - zusammengefasst - deshalb für berechtigt erkannt, weil hinsichtlich der Erstantragsgegnerin (Hausverwalterin) nach dem Vorbringen des Antragstellers dessen Begehren inhaltlich als Antrag auf Überprüfung der Richtigkeit der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu verstehen, nach Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 8, HeizKG eine Prüfung auf inhaltliche Richtigkeit aber nicht vorgesehen sei. Betreffend die Zweitantragsgegnerin (Eigentümergeinschaft) sei die Antragszurückweisung deshalb zutreffend erfolgt, weil der Antragsteller für die Jahre 1997 bis 1999 nach einem eingeleiteten Schlichtungsstellenverfahren die anschließende Frist für die Anrufung des Gerichts versäumt habe, für das Jahr 2000 bereits eine rechtskräftige Entscheidung vorliege und für die Jahre 2001 bis 2003 die Anrufung der Schlichtungsstelle unterblieben sei.

3. In seinem Revisionsrekurs betont der Antragsteller selbst, dass er die inhaltliche Prüfung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung anstrebe und er tritt der abweislichen Begründung des Rekursgerichts betreffend die Erstantragsgegnerin (Hausverwalterin) inhaltlich nur insoweit (erschließbar) entgegen, als er meint, den Verwalter treffe nach § 20 Abs 3 WEG 2002 auch die Pflicht zur richtigen Abrechnung und die Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit habe im Außerstreitverfahren zu erfolgen.

3. In seinem Revisionsrekurs betont der Antragsteller selbst, dass er die inhaltliche Prüfung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung anstrebe und er tritt der abweislichen Begründung des Rekursgerichts betreffend die Erstantragsgegnerin (Hausverwalterin) inhaltlich nur insoweit (erschließbar) entgegen, als er meint, den Verwalter treffe nach Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002 auch die Pflicht zur richtigen Abrechnung und die Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit habe im Außerstreitverfahren zu erfolgen.

Diese Ansicht des Antragstellers wird schon durch den eindeutigen Gesetzeswortlaut widerlegt, sodass sich insoweit keine erhebliche Rechtsfrage stellt. Gem § 20 Abs 3 WEG 2002 hat der Verwalter den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des § 34 WEG 2002 eine ordentliche und richtige Abrechnung sowie gegebenenfalls nach den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes die Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten zu legen. Schon aus dem Wortlaut dieser Bestimmung folgt, dass - entgegen früherer Judikatur (vgl 5 Ob 307/98b = immolex 1999/89, 124 = wobl 1999/63, 137 = MietSlg 50.630) - nunmehr auch den Verwalter im Anwendungsbereich des HeizKG die Abrechnungspflicht trifft. Inhaltlich richtet sich diese Abrechnungspflicht allerdings nach den Regelungen des

Heizkostenabrechnungsgesetzes; es erfolgte also nur die „Ausdehnung der nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz bestehenden Abrechnungspflicht auf den Verwalter“ und „für diese Abrechnung sind dann die Standards des Heizkostenabrechnungsgesetzes einzuhalten“ (EBzRV 989 BlgNR 21. GP 56). Aus § 25 Abs 1 Z 8 HeizKG folgt aber nur der Anspruch auf eine formell vollständige und ordnungsgemäße Abrechnung, nicht aber auf Überprüfung der Richtigkeit (5 Ob 66/02w = MietSlg 54.511 = immolex 2003/65, 113 = wobl 2003/77, 152; 5 Ob 274/03k = MietSlg 55.548 = wobl 2005, 180/51).

4. Auf die abweisliche Begründung des Rekursgerichts betreffend die Zweitantragsgegnerin (Eigentümergeinschaft) geht der Antragsteller nur insoweit ein, als ihm „gestützt auf die Bestimmung des § 20 Abs 3 WEG 2002“ bzw bei einem Begehren auf Überprüfung der Richtigkeit der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung eine Vorschaltung der Schlichtungsstelle nicht zwingend vorgeschrieben erscheint. 4. Auf die abweisliche Begründung des Rekursgerichts betreffend die Zweitantragsgegnerin (Eigentümergeinschaft) geht der Antragsteller nur insoweit ein, als ihm „gestützt auf die Bestimmung des Paragraph 20, Absatz 3, WEG 2002“ bzw bei einem Begehren auf Überprüfung der Richtigkeit der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung eine Vorschaltung der Schlichtungsstelle nicht zwingend vorgeschrieben erscheint.

Gegenüber der Zweitantragsgegnerin (Eigentümergeinschaft) kann dem Antragsteller ein Anspruch auf Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten allerdings nicht nach § 20 Abs 3 WEG 2002, sondern ausschließlich nach den Bestimmungen des HeizKG zustehen. Die Vorschaltung der Schlichtungsstelle folgt in diesem Fall zweifelsfrei aus § 25 Abs 2 Satz 2 HeizKG iVm § 39 Abs 1 MRG und dass § 25 Abs 1 Z 8 HeizKG keine Grundlage für ein außerstreitiges Verfahren auf Überprüfung der Richtigkeit der Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten bietet, hat der erkennende Senat - wie darlegt - bereits ausgesprochen (5 Ob 66/02w = MietSlg 54.511 = immolex 2003/65, 113 = wobl 2003/77, 152; 5 Ob 274/03k = MietSlg 55.548 = wobl 2005, 180/51).

5. Die dargestellten Rechtsfragen sind nicht erheblich im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG nF und alle vom Antragsteller sonst angesprochenen Fragen, namentlich ob die Durchsetzung des Anspruchs auf Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten gegenüber dem Verwalter die vorherige Befassung der Schlichtungsstelle erfordert und ab welcher Abrechnungsperiode diese Abrechnungspflicht des Verwalters erstmals bestand, erweisen sich dann nicht mehr als präjudiziell; der außerordentlicher Revisionsrekurs ist demnach unzulässig und zurückzuweisen. 5. Die dargestellten Rechtsfragen sind nicht erheblich im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF und alle vom Antragsteller sonst angesprochenen Fragen, namentlich ob die Durchsetzung des Anspruchs auf Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten gegenüber dem Verwalter die vorherige Befassung der Schlichtungsstelle erfordert und ab welcher Abrechnungsperiode diese Abrechnungspflicht des Verwalters erstmals bestand, erweisen sich dann nicht mehr als präjudiziell; der außerordentlicher Revisionsrekurs ist demnach unzulässig und zurückzuweisen.

#### **Anmerkung**

E81475 5Ob74.06b

#### **Schlagworte**

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Zak 2006/540 S 317 - Zak 2006,317 = immolex-LS 2006/74  
XPUBLEND

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00074.06B.0627.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20060627\_OGH0002\_0050OB00074\_06B0000\_000

**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](http://www.jusline.at)