

# TE OGH 2006/3/20 2R45/06t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.03.2006

## Kopf

### Beschluss

Das Landesgericht Feldkirch als Rekursgericht hat durch die Richter des Landesgerichtes Dr. Höfle als Vorsitzenden sowie Dr. Müller und Dr. Flatz als weitere Senatsmitglieder in der Rechtssache der Antragsteller 1. L\*\*\*\*\* 2. \*\*\*\*\* 3. K\*\*\*\*\* 4. F\*\*\*\*\* gegen die Antragsgegner 1. A\*\*\*\*\* wegen §§ 6, 25 Abs. 1 Zahl 4 HeizKG, über die Rekurse der Antragsgegner A\*\*\*\*\* und A\*\*\*\*\* gegen den Beschluss des Bezirksgerichtes Bludenz vom 4. November 2005, 1 MSch 8/04 i-50, nach mündlicher Rekursverhandlung beschlossen: Das Landesgericht Feldkirch als Rekursgericht hat durch die Richter des Landesgerichtes Dr. Höfle als Vorsitzenden sowie Dr. Müller und Dr. Flatz als weitere Senatsmitglieder in der Rechtssache der Antragsteller 1. L\*\*\*\*\* 2. \*\*\*\*\* 3. K\*\*\*\*\* 4. F\*\*\*\*\* gegen die Antragsgegner 1. A\*\*\*\*\* wegen Paragraphen 6,, 25 Absatz eins, Zahl 4 HeizKG, über die Rekurse der Antragsgegner A\*\*\*\*\* und A\*\*\*\*\* gegen den Beschluss des Bezirksgerichtes Bludenz vom 4. November 2005, 1 MSch 8/04 i-50, nach mündlicher Rekursverhandlung beschlossen:

### Spruch

Den Rekursen wird Folge gegeben und der angefochtene Beschluss dahin abgeändert, dass er lautet:

„Das Begehren der Antragsteller,

1. dem Wärmeabgeber die nachträgliche Ausstattung der auf den Liegenschaften in EZ \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* und \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* befindlichen Gebäude (Wohnhäuser W\*\*\*\*\* 5a, 5b, 7a, 7b, 9a, 9b und 9c) mit Vorrichtungen zur Erfassung der individuellen Verbrauchsanteile (elektronische Heizkostenverteiler) und

2. jedem Wärmeabnehmer in den Gebäuden die Duldung der nachträglichen Ausstattung seines Nutzungsobjektes mit Vorrichtungen zur Erfassung der individuellen Verbrauchsanteile (elektronische Heizkostenverteiler) aufzutragen, wird abgewiesen.“

Der Antragsgegner A\*\*\*\*\* hat die geltend gemachten Kosten des Verfahrens erster und zweiter Instanz selbst zu tragen. Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt EUR 10.000,--. Der ordentliche Revisionsrekurs ist zulässig.

### Text

#### Begründung:

Die Antragsteller sind Miteigentümer der Liegenschaft in EZ \*\*\*\*\* , Grundbuch \*\*\*\*\* , mit den darauf errichteten Wohnhäusern W\*\*\*\*\* 9a, 9b und 9c. Mit ihren Miteigentumsanteilen ist das Wohnungseigentum an Wohnungseigentumseinheiten auf der Liegenschaft untrennbar verbunden. Die Wohnungseigentumseinheit des Drittantragstellers befindet sich im Haus W\*\*\*\*\* 9b. Die Wohnungseigentumseinheiten der Erstantragstellerin, des Zweitantragstellers und des Viertantragstellers liegen im Haus W\*\*\*\*\* 9a. Bei den Antragsgegnern handelt es sich um

die restlichen Miteigentümer der im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaften in EZ \*\*\*\*\* und \*\*\*\*\* , Grundbuch \*\*\*\*\*. Vom Verfahren betroffen sind somit fünf Liegenschaften mit sieben Wohnhäusern, nämlich EZ \*\*\*\*\* mit den Häusern W\*\*\*\*\* 9a, 9b und 9 c, EZ \*\*\*\*\* mit dem Haus W\*\*\*\*\* 5b, EZ \*\*\*\*\* mit dem Haus W\*\*\*\*\* 7b, EZ \*\*\*\*\* mit dem Haus W\*\*\*\*\* 7a, EZ \*\*\*\*\* mit dem Haus W\*\*\*\*\* 5a.

Jedes der Wohnhäuser weist mehr als 4 Wohnungseigentumseinheiten (Nutzungsobjekte) auf.

Die zentrale Heizanlage für alle Objekte befindet sich im Haus W\*\*\*\*\*

9a. Von dort aus werden alle sieben Häuser zentral mit Wärme (Warmwasser und Heizung) versorgt. Das zur Wärmeerzeugung notwendige Erdgas wird von der gemeinsamen Hausverwaltung aller fünf Wohnungseigentumsgemeinschaften bei der V\*\*\*\*\* Erdgasgesellschaft (\*\*\*\*\* ) bestellt und aus einem gemeinsamen Konto der fünf Wohnungseigentumsgemeinschaften bezahlt. Die von der Heizanlage abgegebene Wärme wird über insgesamt neun Wärmemengenzähler gemessen, und zwar über je einen Zähler in jedem der sieben Häuser und über zwei zusätzliche Wärmemengenzähler für die im Haus W\*\*\*\*\* 7b gelegenen Wohnungseigentumseinheiten des Miteigentümers und Antragsgegners „Verein \*\*\*\*\*“. Nach den sieben Wärmemengenzählern in den einzelnen Häusern ist je ein Subzähler angebracht, mit dem der Energiebedarf für das Warmwasser ermittelt werden kann. Damit ist die Zuordnung des Gesamtenergieverbrauchs aller fünf Wohnungseigentumsgemeinschaften für Heizung und Warmwasser auf die sieben Häuser und die „V\*\*\*\*\*“ möglich. Die anfallenden Energiekosten werden im Verhältnis der Zählerergebnisse auf die insgesamt neun „Heizgruppen“ (7 Häuser plus 2 x „V\*\*\*\*\*“) aufgeteilt. Innerhalb der einzelnen Häuser werden die Heizkosten von der Hausverwaltung den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten nach Quadratmeter beheizter Fläche zugeordnet. Insoweit steht der Sachverhalt außer Streit. Mit dem am 9.12.2004 bei Gericht eingelangten Antrag beehrten die Antragsteller unter Berufung auf § 6 HeizKG die nachträgliche Ausstattung aller Gebäude auf den Liegenschaften in EZ \*\*\*\*\* und \*\*\*\*\* , Grundbuch \*\*\*\*\* , mit Vorrichtungen zur Erfassung der Verbrauchsanteile, nämlich mit elektronischen Heizkostenverteiltern (EHKV) und behaupteten unter Berufung auf ein von ihnen vorgelegtes Gutachten eines allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen, dass die vom Gesetz verlangten Voraussetzungen dafür vorliegen. Die zu erwartende Einsparung an Energiekosten betrage mindestens 10 % und sei höher als die Summe der erforderlichen Kosten der Ausstattung und der laufend anfallenden Aufwendungen. 9a. Von dort aus werden alle sieben Häuser zentral mit Wärme (Warmwasser und Heizung) versorgt. Das zur Wärmeerzeugung notwendige Erdgas wird von der gemeinsamen Hausverwaltung aller fünf Wohnungseigentumsgemeinschaften bei der V\*\*\*\*\* Erdgasgesellschaft (\*\*\*\*\* ) bestellt und aus einem gemeinsamen Konto der fünf Wohnungseigentumsgemeinschaften bezahlt. Die von der Heizanlage abgegebene Wärme wird über insgesamt neun Wärmemengenzähler gemessen, und zwar über je einen Zähler in jedem der sieben Häuser und über zwei zusätzliche Wärmemengenzähler für die im Haus W\*\*\*\*\* 7b gelegenen Wohnungseigentumseinheiten des Miteigentümers und Antragsgegners „Verein \*\*\*\*\*“. Nach den sieben Wärmemengenzählern in den einzelnen Häusern ist je ein Subzähler angebracht, mit dem der Energiebedarf für das Warmwasser ermittelt werden kann. Damit ist die Zuordnung des Gesamtenergieverbrauchs aller fünf Wohnungseigentumsgemeinschaften für Heizung und Warmwasser auf die sieben Häuser und die „V\*\*\*\*\*“ möglich. Die anfallenden Energiekosten werden im Verhältnis der Zählerergebnisse auf die insgesamt neun „Heizgruppen“ (7 Häuser plus 2 x „V\*\*\*\*\*“) aufgeteilt. Innerhalb der einzelnen Häuser werden die Heizkosten von der Hausverwaltung den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten nach Quadratmeter beheizter Fläche zugeordnet. Insoweit steht der Sachverhalt außer Streit. Mit dem am 9.12.2004 bei Gericht eingelangten Antrag beehrten die Antragsteller unter Berufung auf Paragraph 6, HeizKG die nachträgliche Ausstattung aller Gebäude auf den Liegenschaften in EZ \*\*\*\*\* und \*\*\*\*\* , Grundbuch \*\*\*\*\* , mit Vorrichtungen zur Erfassung der Verbrauchsanteile, nämlich mit elektronischen Heizkostenverteiltern (EHKV) und behaupteten unter Berufung auf ein von ihnen vorgelegtes Gutachten eines allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen, dass die vom Gesetz verlangten Voraussetzungen dafür vorliegen. Die zu erwartende Einsparung an Energiekosten betrage mindestens 10 % und sei höher als die Summe der erforderlichen Kosten der Ausstattung und der laufend anfallenden Aufwendungen.

Gegen diesen Antrag sprachen sich insgesamt 24 Miteigentümer, darunter auch die beiden Rekurswerber aus. Sie wendeten zusammengefasst ein, dass die Antragsteller hinsichtlich der Objekte, in denen sie keine Wohnungseigentumseinheiten besitzen, nicht antragslegitimiert seien. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung habe für die

einzelnen Liegenschaften jeweils gesondert zu erfolgen. Die im Gutachten des Sachverständigen DI G\*\*\*\*\* ermittelte Ersparnis an Energie sei eine reine Schätzung. Das tatsächliche Einsparungspotenzial sei weit geringer und ergebe keine Rentabilität der beantragten Maßnahme.

Der für alle fünf Wohnungseigentumsgemeinschaften tätige Hausverwalter Ing. W\*\*\*\*\* schloss sich der Ansicht der Antragsteller und des Sachverständigen DI M\*\*\*\*\* an.

Mit dem angefochtenen Beschluss trug das Erstgericht dem Wärmeabgeber, dh der Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, Grundbuch \*\*\*\*\* auf, sämtliche Wohnungen und selbständigen Räumlichkeiten, einschließlich solcher, die der allgemeinen Benützung dienen, und jener, deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, wie Hausbesorgerwohnung, Hobbyraum und Sauna (§ 2 Z 5 HeizKG) der Liegenschaften EZ \*\*\*\*\*, je Grundbuch \*\*\*\*\* (Mehrfamilienwohnhäuser mit der Anschrift \*\*\*\*\*, W\*\*\*\*\* 5a, 5b, 7a, 7b und 9a bis 9c) mit Vorrichtungen zur Erfassung der individuellen Verbrauchsanteile (Heizkostenverteiler) nachträglich auszustatten. Jedem Wärmeabnehmer (§ 2 Z 4 HeizKG) in den angeführten Liegenschaften wurde aufgetragen, die nachträgliche Ausstattung seines Nutzungsobjektes mit Vorrichtungen zur Erfassung der individuellen Verbrauchsanteile (Heizkostenverteiler) zu dulden. Von dem vom Erstgericht angenommenen Sachverhalt, auf den im Übrigen gemäß § 500 a ZPO verwiesen wird, werden folgende Feststellungen als für das Rekursverfahren von Bedeutung hervorgehoben. Durch den Einbau von Heizkostenverteiler ist bei der „verfahrensgegenständlichen Wohnanlage“ eine Energiekosteneinsparung von rund 15 % zu erwarten. Unter Heranziehung der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach ÖNORM M 5930 ergibt sich ein positives Ergebnis. Mit dem angefochtenen Beschluss trug das Erstgericht dem Wärmeabgeber, dh der Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, Grundbuch \*\*\*\*\* auf, sämtliche Wohnungen und selbständigen Räumlichkeiten, einschließlich solcher, die der allgemeinen Benützung dienen, und jener, deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, wie Hausbesorgerwohnung, Hobbyraum und Sauna (Paragraph 2, Ziffer 5, HeizKG) der Liegenschaften EZ \*\*\*\*\*, je Grundbuch \*\*\*\*\* (Mehrfamilienwohnhäuser mit der Anschrift \*\*\*\*\*, W\*\*\*\*\* 5a, 5b, 7a, 7b und 9a bis 9c) mit Vorrichtungen zur Erfassung der individuellen Verbrauchsanteile (Heizkostenverteiler) nachträglich auszustatten. Jedem Wärmeabnehmer (Paragraph 2, Ziffer 4, HeizKG) in den angeführten Liegenschaften wurde aufgetragen, die nachträgliche Ausstattung seines Nutzungsobjektes mit Vorrichtungen zur Erfassung der individuellen Verbrauchsanteile (Heizkostenverteiler) zu dulden. Von dem vom Erstgericht angenommenen Sachverhalt, auf den im Übrigen gemäß Paragraph 500, a ZPO verwiesen wird, werden folgende Feststellungen als für das Rekursverfahren von Bedeutung hervorgehoben. Durch den Einbau von Heizkostenverteiler ist bei der „verfahrensgegenständlichen Wohnanlage“ eine Energiekosteneinsparung von rund 15 % zu erwarten. Unter Heranziehung der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach ÖNORM M 5930 ergibt sich ein positives Ergebnis.

Auf Grundlage des festgestellten Sachverhalts vertrat das Erstgericht in rechtlicher Hinsicht die Auffassung, dass alle fünf Wohnungseigentumsgemeinschaften eine wirtschaftliche Einheit iSd § 2 Z 7 HeizKG darstellen. Ausgehend vom positiven Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach ÖNORM M 5930 und im Hinblick auf den Umstand, dass die zu erwartende Einsparung an Energiekosten durch die beantragte Ausstattung aller Nutzungsobjekte mit EHKV mehr als 10 % betrage, seien die Voraussetzungen nach § 6 HeizKG gegeben. Als Wärmeabgeber sei die Wohnungseigentümergeinschaft EZ \*\*\*\*\* anzusehen, auf deren Liegenschaft sich die gemeinschaftliche Heizzentrale befinde. Auf Grundlage des festgestellten Sachverhalts vertrat das Erstgericht in rechtlicher Hinsicht die Auffassung, dass alle fünf Wohnungseigentumsgemeinschaften eine wirtschaftliche Einheit iSd Paragraph 2, Ziffer 7, HeizKG darstellen. Ausgehend vom positiven Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach ÖNORM M 5930 und im Hinblick auf den Umstand, dass die zu erwartende Einsparung an Energiekosten durch die beantragte Ausstattung aller Nutzungsobjekte mit EHKV mehr als 10 % betrage, seien die Voraussetzungen nach Paragraph 6, HeizKG gegeben. Als Wärmeabgeber sei die Wohnungseigentümergeinschaft EZ \*\*\*\*\* anzusehen, auf deren Liegenschaft sich die gemeinschaftliche Heizzentrale befinde.

Gegen diese Entscheidung richten sich die rechtzeitigen Rekurse der Antragsgegner Angela Müller und Andreas Degiorgio aus den Rekursgründen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens, der unrichtigen Tatsachenfeststellung auf Grund unrichtiger Beweiswürdigung und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahingehend abzuändern, dass das Begehren der Antragsteller zurück- oder abgewiesen wird. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

In einer „Stellungnahme zum Rekursantrag von RA Dr. Anton Tschann vom 23.12.2005“ äußerte sich der Verwalter Ing.

W\*\*\*\*\* zu den Rechtsmitteln.

### **Rechtliche Beurteilung**

Den Rekursen kommt Berechtigung zu.

Die Rekurswerber machen eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens dahingehend geltend, dass das Erstgericht ein eigenes Gutachten einholen hätte müssen und sich nicht auf das mit Mängeln behaftete Gutachten des von den Antragstellern beigezogenen Sachverständigen DI M\*\*\*\*\* verlassen hätte dürfen. Soweit sie in diesem Zusammenhang auf zwei konkrete Fehler im Gutachten M\*\*\*\*\* hinweisen, wird dazu im Rahmen der Behandlung der Beweisrüge Stellung bezogen. Vorab ist dazu lediglich festzuhalten, dass beide Fehler keinen relevanten Einfluss auf das Gutachtensergebnis haben. Soweit die Rekurswerber bemängeln, dass der Sachverständige seine Berechnungen nicht auf der Grundlage der gesamten Heizkosten der Heizanlage durchführen hätte dürfen, sondern durch die Rohrleitungen zu den einzelnen Wohnanlagen verursachte Energieverluste berücksichtigen hätte müssen, entfernen sie sich von der Berechnung laut ÖNORM M 5930, auf die sich die Rekurswerber selbst beziehen und die sie im Zuge des Rekursverfahrens ausdrücklich als richtig anerkannten. Die in dieser ÖNORM als Nachweis der Wirtschaftlichkeit der Ausstattungen mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile angeführte Formel nimmt keinen Bezug auf Rohrleitungsverluste. Eine nach den jeweiligen Wohnanlagen getrennte Beurteilung der Wirtschaftlichkeit war im Hinblick auf den eindeutigen Antrag, der alle Objekte auf den Liegenschaften in EZ \*\*\*\*\* umfasste, nicht erforderlich. Zusammenfassend betrachtet ist das Rekursgericht daher der Ansicht, dass die Einholung eines weiteren Gutachtens nicht erforderlich war, sondern das von den Antragstellern gesetzeskonform vorgelegte und erörterte Gutachten des Sachverständigen DI \*\*\*\*\* M\*\*\*\*\* ausreichend war, um alle relevanten Umstände abschließend beurteilen zu können. Ein Mangel des Verfahrens erster Instanz liegt sohin nicht vor. In ihrer Beweisrüge verweisen die Rekurswerber zutreffend darauf, dass die vom Erstgericht wiedergegebene Formel für die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach ÖNORM M 5930 einen Fehler aufweist. Allerdings erfolgte die im angefochtenen Beschluss durchgeführte Berechnung korrekt, sodass der Fehler in der Formel keine Auswirkungen hatte. Richtig ist auch, dass der Sachverständige und mit ihm auch das Erstgericht in der Berechnung die jährlichen Kosten der Abrechnung ausgehend von 500 EHKV mit EUR 1.812,78 bezifferte, obwohl ausgehend von den tatsächlich benötigten 546 EHKV Kosten in der Höhe von EUR 1.948,94 entstehen. Setzt man den korrigierten Wert in die Berechnung ein, ergibt sich die Energiekostenreduktion KR mit 645,70. Auch wenn sich damit - wie die Rekurswerber zutreffend aufzeigen - bei Annahme eines Verbrauchs-Reduktionsfaktors  $f_{ER}$  von 0,12 aus der Berechnung keine Energiekostenreduktion mehr ergibt, ist damit für die Rekurswerber nichts gewonnen. Sie bekämpfen zwar die vom Sachverständigen DI M\*\*\*\*\* in seinem Gutachten enthaltene und vom Erstgericht in seine Feststellungen übernommene Annahme eines Verbrauchs-Reduktionsfaktors von 0,15 und streben ersatzweise eine Feststellung an, wonach durch den Einbau von EHKV in den verfahrensgegenständlichen Wohnanlagen keine Energiekosteneinsparung von über 10 % zu erwarten ist. Allerdings begegnet der vom Sachverständigen schlüssig begründete Verbrauchs-Reduktionsfaktor von 0,15 keinen Bedenken des Rekursgerichtes, zumal in der von den Rekurswerbern zwar ursprünglich als fehlerhaft bezeichneten, im Zuge der Rekursverhandlung jedoch ausdrücklich als richtig anerkannten ÖNORM M 5930 ausgeführt wird, dass auf Grund von Erfahrungswerten, wie der durchschnittlichen Vorlauftemperatur u.a., der Verbrauchs-Reduktionsfaktor  $f_{ER}$  mit 0,2 angenommen werden kann, was einer Verbrauchsreduktion von 20 % nach der individuellen Heizkostenabrechnung entspricht.

Auf der Basis des unstrittigen Sachverhalts in Verbindung mit den Ausführungen des Rekursgerichtes zur Beweisrüge der Rekurswerber erweist sich deren Rechtsrüge als berechtigt.

In diesem Zusammenhang führen sie nämlich zutreffend aus, dass den Antragstellern ein Antragsrecht gemäß 6 HeizKG nur in Bezug auf die wirtschaftliche Einheit zukommt, zu der ihre Nutzungsobjekte gehören. In diesem Zusammenhang führen sie nämlich zutreffend aus, dass den Antragstellern ein Antragsrecht gemäß Paragraph 6, HeizKG nur in Bezug auf die wirtschaftliche Einheit zukommt, zu der ihre Nutzungsobjekte gehören.

Soweit sonst keine Verpflichtung zur Ausstattung des Gebäudes mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile besteht, kann gemäß § 6 Abs 1 HeizKG jeder Wärmeabnehmer auch nachträglich eine solche Ausstattung verlangen, wenn  
Soweit sonst keine Verpflichtung zur Ausstattung des Gebäudes mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile besteht, kann gemäß Paragraph 6, Absatz eins, HeizKG jeder Wärmeabnehmer auch nachträglich eine solche Ausstattung verlangen, wenn

1. jeder Wärmeabnehmer den Energieverbrauch iSd § 5 Abs 1 beeinflussen kann undl. jeder Wärmeabnehmer den Energieverbrauch iSd Paragraph 5, Absatz eins, beeinflussen kann und

2. sich die Wirtschaftlichkeit einer solchen Ausstattung aus einem Vergleich der dafür entstehenden Kosten mit dem daraus zu erzielenden Nutzen ergibt. Die Wirtschaftlichkeit ist gegeben, wenn die aus der Ermittlung der Verbrauchsanteile innerhalb der üblichen Nutzungsdauer zu erwartende Einsparung an Energiekosten

1. a)Litera a

mindestens 10 vH beträgt und

2. b)Litera b

höher ist als die Summe aus den nach dem Stand der Technik erforderlichen Kosten der Ausstattung einerseits und aus den innerhalb der üblichen Nutzungsdauer laufend anfallenden Aufwendungen für die Ermittlung der Verbrauchsanteile andererseits. Auch wenn diese Bestimmung nur eine Ausstattung des „Gebäudes“ normiert, ist nach Ansicht des Rekursgerichtes klar, dass sich die Antragslegitimation jedes Wärmeabnehmers nicht nur auf das Gebäude erstreckt, in dem sich sein Nutzungsobjekt befindet, sondern auf die gesamte wirtschaftliche Einheit. Das lässt sich leicht daraus ersehen, dass das HeizKG in den §§ 2, 3, 4 und 5 beim Begriff „Gebäude“ jeweils auch die „wirtschaftliche Einheit“ erwähnt. Dass in § 6 HeizKG nur von der „Ausstattung des Gebäudes“ die Rede ist, bedeutet im Gegensatz zu der von den Rekurswerbern vertretenen Meinung keineswegs, dass die Antragsteller mit ihrem Begehren nur auf die Gebäude beschränkt sind, in denen ihre Nutzungsobjekte liegen (im konkreten Fall die Häuser W\*\*\*\*\* 9a und 9b). Vielmehr erstreckt sich ihre Antragslegitimation auf die gesamte wirtschaftliche Einheit. Unter einer wirtschaftlichen Einheit im Sinne des HeizKG ist gemäß § 2 Z 7 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 Liegenschaft oder auf mehreren Liegenschaften errichtet sind, zu verstehen. Das wiederum bedeutet im Gegensatz zu der von den Rekurswerbern vertretenen Meinung, dass eine wirtschaftliche Einheit auch über mehrere Liegenschaften hinweg denkbar ist und dass sich in einem solchen Fall die Antragslegitimation eines Wärmeabnehmers iSd § 6 HeizKG nicht nur auf die Liegenschaft bezieht, deren Miteigentümer er ist, sondern auch unmittelbare Wirkungen auf eine Liegenschaft haben kann, die nicht im Miteigentum des Antragstellers steht. Der Gesetzgeber hat mit der Schaffung der Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes im Interesse einer sparsamen Energieverwendung ausdrücklich normiert, dass ein einzelner Wärmeabnehmer bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen erzwingen kann, dass alle Nutzungsobjekte einer wirtschaftlichen Einheit mit Vorrichtungen zur Erfassung der Verbrauchsanteile (zB mit EHKV) ausgestattet werden müssen. Der diesbezüglichen Argumentation der Rekurswerber kann sohin im Hinblick auf den eindeutigen Gesetzestext nicht gefolgt werden. höher ist als die Summe aus den nach dem Stand der Technik erforderlichen Kosten der Ausstattung einerseits und aus den innerhalb der üblichen Nutzungsdauer laufend anfallenden Aufwendungen für die Ermittlung der Verbrauchsanteile andererseits. Auch wenn diese Bestimmung nur eine Ausstattung des „Gebäudes“ normiert, ist nach Ansicht des Rekursgerichtes klar, dass sich die Antragslegitimation jedes Wärmeabnehmers nicht nur auf das Gebäude erstreckt, in dem sich sein Nutzungsobjekt befindet, sondern auf die gesamte wirtschaftliche Einheit. Das lässt sich leicht daraus ersehen, dass das HeizKG in den Paragraphen 2, 3, 4 und 5 beim Begriff „Gebäude“ jeweils auch die „wirtschaftliche Einheit“ erwähnt. Dass in Paragraph 6, HeizKG nur von der „Ausstattung des Gebäudes“ die Rede ist, bedeutet im Gegensatz zu der von den Rekurswerbern vertretenen Meinung keineswegs, dass die Antragsteller mit ihrem Begehren nur auf die Gebäude beschränkt sind, in denen ihre Nutzungsobjekte liegen (im konkreten Fall die Häuser W\*\*\*\*\* 9a und 9b). Vielmehr erstreckt sich ihre Antragslegitimation auf die gesamte wirtschaftliche Einheit. Unter einer wirtschaftlichen Einheit im Sinne des HeizKG ist gemäß Paragraph 2, Ziffer 7, 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 Liegenschaft oder auf mehreren Liegenschaften errichtet sind, zu verstehen. Das wiederum bedeutet im Gegensatz zu der von den Rekurswerbern vertretenen Meinung, dass eine wirtschaftliche Einheit auch über mehrere Liegenschaften hinweg denkbar ist und dass sich in einem solchen Fall die Antragslegitimation eines Wärmeabnehmers iSd Paragraph 6, HeizKG nicht nur auf die Liegenschaft bezieht, deren Miteigentümer er ist, sondern auch unmittelbare Wirkungen auf eine Liegenschaft haben kann, die nicht im Miteigentum des Antragstellers steht. Der Gesetzgeber hat mit der Schaffung der Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes im Interesse einer sparsamen Energieverwendung ausdrücklich normiert, dass

ein einzelner Wärmeabnehmer bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen erzwingen kann, dass alle Nutzungsobjekte einer wirtschaftlichen Einheit mit Vorrichtungen zur Erfassung der Verbrauchsanteile (zB mit EHKV) ausgestattet werden müssen. Der diesbezüglichen Argumentation der Rekurswerber kann sohin im Hinblick auf den eindeutigen Gesetzestext nicht gefolgt werden.

Ginge man davon aus, dass die fünf Liegenschaften in EZ \*\*\*\*\* und \*\*\*\*\* eine wirtschaftliche Einheit darstellen, wären die Voraussetzungen gemäß § 6 HeizKG zu bejahen. Ausgehend von dem vom Rekursgericht dargelegten Sachverhalt wäre sowohl die Voraussetzung einer zu erwartenden Einsparung an Energiekosten von mindestens 10 %, als auch die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Investition gegeben. Der entsprechende Auftrag zur Ausstattung der wirtschaftlichen Einheit mit EHKV richtet sich - wie das Erstgericht zutreffend erkannt hat - an den Wärmeabgeber. Als Wärmeabgeber gilt gemäß § 2 Z 3 HeizKG derjenige, der Ginge man davon aus, dass die fünf Liegenschaften in EZ \*\*\*\*\* und \*\*\*\*\* eine wirtschaftliche Einheit darstellen, wären die Voraussetzungen gemäß Paragraph 6, HeizKG zu bejahen. Ausgehend von dem vom Rekursgericht dargelegten Sachverhalt wäre sowohl die Voraussetzung einer zu erwartenden Einsparung an Energiekosten von mindestens 10 %, als auch die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Investition gegeben. Der entsprechende Auftrag zur Ausstattung der wirtschaftlichen Einheit mit EHKV richtet sich - wie das Erstgericht zutreffend erkannt hat - an den Wärmeabgeber. Als Wärmeabgeber gilt gemäß Paragraph 2, Ziffer 3, HeizKG derjenige, der

a) eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage im eigenen Namen betreibt und Wärme unmittelbar an die Wärmeabnehmer weitergibt oder

b) Wärme vom Erzeuger übernimmt und im eigenen Namen an die Wärmeabnehmer weitergibt.

Entgegen der vom Erstgericht vertretenen Ansicht fungiert als Wärmeabgeber im hier vorliegenden Fall keineswegs die Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* allein. Ausgehend von dem außer Streit gestellten Sachverhalt, wonach das zur Wärmeerzeugung notwendige Gas von der Hausverwaltung aller fünf Wohnungseigentumsgemeinschaften bestellt und aus einem gemeinsamen Konto aller Wohnungseigentumsgemeinschaften bezahlt wird, stehen nach Ansicht des Rekursgerichtes die fünf Wohnungseigentumsgemeinschaften zueinander in Ansehung der Heizanlage in einer Gemeinschaft, auf die die Bestimmungen der §§ 825 ff ABGB analog anzuwenden sind (1 Ob 5/01 v) und die als Wärmeabgeber zu betrachten ist. Entgegen der vom Erstgericht vertretenen Ansicht fungiert als Wärmeabgeber im hier vorliegenden Fall keineswegs die Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* allein. Ausgehend von dem außer Streit gestellten Sachverhalt, wonach das zur Wärmeerzeugung notwendige Gas von der Hausverwaltung aller fünf Wohnungseigentumsgemeinschaften bestellt und aus einem gemeinsamen Konto aller Wohnungseigentumsgemeinschaften bezahlt wird, stehen nach Ansicht des Rekursgerichtes die fünf Wohnungseigentumsgemeinschaften zueinander in Ansehung der Heizanlage in einer Gemeinschaft, auf die die Bestimmungen der Paragraphen 825, ff ABGB analog anzuwenden sind (1 Ob 5/01 v) und die als Wärmeabgeber zu betrachten ist.

Auch wenn die Voraussetzungen nach § 6 HeizKG hinsichtlich aller fünf Liegenschaften, auf die sich der Antrag bezieht, vorliegen, gilt es - wie bereits ausgeführt - zu prüfen, ob diese fünf Liegenschaften tatsächlich eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des Gesetzes bilden. Unter einer wirtschaftlichen Einheit ist gemäß § 2 Z 7 HeizKG 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 Liegenschaft oder auf mehreren Liegenschaften errichtet sind, zu verstehen. Die wirtschaftliche Einheit im Sinne des HeizKG setzt - mögen sich auch die Nutzungsobjekte in verschiedenen Gebäuden befinden - eine gemeinsame Wärmeversorgung voraus. Darunter ist eine Einrichtung zu verstehen, die für ein oder mehrere Gebäude einer oder mehrerer abgeschlossener wirtschaftlicher Einheiten, von denen zumindest eine mindestens vier Nutzungsobjekte umfassen muss, Wärme erzeugt und bereitstellt (5 Ob 265/97 z). Daraus ergibt sich, dass eine gemeinsame Wärmeversorgung auch mehrere wirtschaftliche Einheiten versorgen kann. Auch wenn auf den ersten Blick die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Einheit der fünf betroffenen Liegenschaften gegeben erscheinen, da alle Liegenschaften von einer zentralen Heizanlage mit Wärme versorgt und auch gemeinsam abgerechnet werden, liegen nach Ansicht des Rekursgerichtes Umstände vor, die im Hinblick auf den Zweck des HeizKG und eine Gesetzesinterpretation, die den Begriff der wirtschaftlichen Einheit einschränkend auslegt, dazu führen, dass jedes der sieben mit Wärmemengenzählern ausgestattete Gebäude als separate wirtschaftliche Einheit betrachtet werden muss. Dazu ist vorab festzuhalten, dass der Begriff der wirtschaftlichen Einheit - entsprechend von der Legaldefinition in § 2 Z 7 HeizKG - nicht auf die Zugehörigkeit zu einer

bestimmten Liegenschaft abstellt. Ausgehend vom unstrittigen Sachverhalt existiert bereits eine verbrauchsabhängige Zuordnung der Heizkosten zu den einzelnen Gebäuden, die - was die Wärmedämmung anlangt - ohnedies unterschiedlich ausgestattet sind. Das bedeutet, dass auf Grund der bereits jetzt vorhandenen technischen Ausstattung die Wärmeabnehmer in einem Gebäude imstande sind, durch eine Verbrauchsreduktion die Kosten gegenüber den Wärmeabnehmern in einem anderen Gebäude zu senken. Dass die Wärmemengenzähler entgegen den bestehenden Bestimmungen nicht nachgeeicht wurden, ändert daran nichts. Wenn das Heizkostenabrechnungsgesetz im Zusammenhang mit dem Begriff „Gebäude“ immer wieder die „wirtschaftliche Einheit“ anführt, kann das nach Meinung des Rekursgerichtes nur bedeuten, dass immer dann, wenn eine Einschränkung bestimmter Bestimmungen auf ein „Gebäude“ dem Gesetzessinn widerspricht, zu prüfen ist, ob die wirtschaftliche Einheit in diesem Fall mehr als ein Gebäude umfasst. Ginge man nun davon aus, dass die fünf Liegenschaften nicht mit den Wärmemengenzähler für die einzelnen Gebäude ausgestattet wären und damit eine verbrauchsabhängige Zuordnung der Heizkosten auf einzelne Gebäude nicht möglich wäre, müssten im Hinblick auf die obigen Ausführungen alle fünf Liegenschaften als wirtschaftliche Einheit angesehen werden. Es ergäbe in diesem Fall keinen Sinn, ein Gebäude nachträglich mit EHKV auszustatten, da damit eine verbrauchsabhängige Zuordnung aller an die Heizanlage angeschlossenen Nutzungsobjekte nicht möglich wäre. Die erzielten Messergebnisse ergäben nur einen Anhaltspunkt für das Verhältnis der zwischen den mit EHKV ausgestatteten Nutzungsobjekten verbrauchten Energie, jedoch keinen absoluten Wert, der zur Abrechnung tauglich wäre. Im konkreten Fall ist eine verbrauchsabhängige Zuordnung der Wärmeenergie zu den einzelnen Gebäuden bereits technisch möglich, sodass kein Anlass besteht, den Begriff der wirtschaftlichen Einheit auf mehrere Gebäude auszudehnen, auch wenn sie von derselben Heizanlage versorgt werden. Mit dieser Interpretation des Begriffes der „wirtschaftlichen Einheit“ wird vermieden, dass über den Kreis von Wärmeabnehmern hinaus, die zur verbrauchsabhängigen Heizkostenaufteilung zwingend mit EKHV ausgestattet werden müssen, andere Wärmeabnehmer, deren Nutzungsobjekte sich zudem teilweise auf anderen Liegenschaften befinden, gegen ihren Willen in die Ausstattung mit EKHV einbezogen werden müssen. Auch wenn die Voraussetzungen nach Paragraph 6, HeizKG hinsichtlich aller fünf Liegenschaften, auf die sich der Antrag bezieht, vorliegen, gilt es - wie bereits ausgeführt - zu prüfen, ob diese fünf Liegenschaften tatsächlich eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des Gesetzes bilden. Unter einer wirtschaftlichen Einheit ist gemäß Paragraph 2, Ziffer 7, HeizKG 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 Liegenschaft oder auf mehreren Liegenschaften errichtet sind, zu verstehen. Die wirtschaftliche Einheit im Sinne des HeizKG setzt - mögen sich auch die Nutzungsobjekte in verschiedenen Gebäuden befinden - eine gemeinsame Wärmeversorgung voraus. Darunter ist eine Einrichtung zu verstehen, die für ein oder mehrere Gebäude einer oder mehrerer abgeschlossener wirtschaftlicher Einheiten, von denen zumindest eine mindestens vier Nutzungsobjekte umfassen muss, Wärme erzeugt und bereitstellt (5 Ob 265/97 z). Daraus ergibt sich, dass eine gemeinsame Wärmeversorgung auch mehrere wirtschaftliche Einheiten versorgen kann. Auch wenn auf den ersten Blick die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Einheit der fünf betroffenen Liegenschaften gegeben erscheinen, da alle Liegenschaften von einer zentralen Heizanlage mit Wärme versorgt und auch gemeinsam abgerechnet werden, liegen nach Ansicht des Rekursgerichtes Umstände vor, die im Hinblick auf den Zweck des HeizKG und eine Gesetzesinterpretation, die den Begriff der wirtschaftlichen Einheit einschränkend auslegt, dazu führen, dass jedes der sieben mit Wärmemengenzählern ausgestattete Gebäude als separate wirtschaftliche Einheit betrachtet werden muss. Dazu ist vorab festzuhalten, dass der Begriff der wirtschaftlichen Einheit - entsprechend von der Legaldefinition in Paragraph 2, Ziffer 7, HeizKG - nicht auf die Zugehörigkeit zu einer bestimmten Liegenschaft abstellt. Ausgehend vom unstrittigen Sachverhalt existiert bereits eine verbrauchsabhängige Zuordnung der Heizkosten zu den einzelnen Gebäuden, die - was die Wärmedämmung anlangt - ohnedies unterschiedlich ausgestattet sind. Das bedeutet, dass auf Grund der bereits jetzt vorhandenen technischen Ausstattung die Wärmeabnehmer in einem Gebäude imstande sind, durch eine Verbrauchsreduktion die Kosten gegenüber den Wärmeabnehmern in einem anderen Gebäude zu senken. Dass die Wärmemengenzähler entgegen den bestehenden Bestimmungen nicht nachgeeicht wurden, ändert daran nichts. Wenn das Heizkostenabrechnungsgesetz im Zusammenhang mit dem Begriff „Gebäude“ immer wieder die „wirtschaftliche Einheit“ anführt, kann das nach Meinung des Rekursgerichtes nur bedeuten, dass immer dann, wenn eine Einschränkung bestimmter Bestimmungen auf ein „Gebäude“ dem Gesetzessinn widerspricht, zu prüfen ist, ob die wirtschaftliche Einheit in diesem Fall mehr als ein Gebäude umfasst. Ginge man nun davon aus, dass die fünf Liegenschaften nicht mit den Wärmemengenzähler für die einzelnen Gebäude ausgestattet wären und damit eine

verbrauchsabhängige Zuordnung der Heizkosten auf einzelne Gebäude nicht möglich wäre, müssten im Hinblick auf die obigen Ausführungen alle fünf Liegenschaften als wirtschaftliche Einheit angesehen werden. Es ergäbe in diesem Fall keinen Sinn, ein Gebäude nachträglich mit EHKV auszustatten, da damit eine verbrauchsabhängige Zuordnung aller an die Heizanlage angeschlossenen Nutzungsobjekte nicht möglich wäre. Die erzielten Messergebnisse ergäben nur einen Anhaltspunkt für das Verhältnis der zwischen den mit EHKV ausgestatteten Nutzungsobjekten verbrauchten Energie, jedoch keinen absoluten Wert, der zur Abrechnung tauglich wäre. Im konkreten Fall ist eine verbrauchsabhängige Zuordnung der Wärmeenergie zu den einzelnen Gebäuden bereits technisch möglich, sodass kein Anlass besteht, den Begriff der wirtschaftlichen Einheit auf mehrere Gebäude auszudehnen, auch wenn sie von derselben Heizanlage versorgt werden. Mit dieser Interpretation des Begriffes der „wirtschaftlichen Einheit“ wird vermieden, dass über den Kreis von Wärmeabnehmern hinaus, die zur verbrauchsabhängigen Heizkostenaufteilung zwingend mit EKHV ausgestattet werden müssen, andere Wärmeabnehmer, deren Nutzungsobjekte sich zudem teilweise auf anderen Liegenschaften befinden, gegen ihren Willen in die Ausstattung mit EKHV einbezogen werden müssen.

Da die Antragsteller im Zuge des Verfahrens keinen Zweifel daran ließen, dass eine Einschränkung ihres Antrages auf einzelne Liegenschaften oder einzelne Gebäude, in denen sich ihre Wohnungseigentumseinheiten befinden, nicht in Betracht kommt, kommt eine Bewilligung des vorliegenden Antrags, der über die wirtschaftliche Einheit hinausgehende Nutzungsobjekte mitumfasst, nicht in Frage.

Den Rekursen ist sohin Folge zu geben und der angefochtene Beschluss im Sinne einer Abweisung des Antrages abzuändern.

Gemäß § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm § 25 Abs 2 HeizKG in der auf Grund des Zeitpunkts der Antragstellung anzuwendenden Fassung vor dem 31.12.2004 hat der Zweitantragsgegner die Kosten seiner rechtsfreundlichen Vertretung im Verfahren erster und zweiter Instanz selbst zu tragen. Gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG in Verbindung mit Paragraph 25, Absatz 2, HeizKG in der auf Grund des Zeitpunkts der Antragstellung anzuwendenden Fassung vor dem 31.12.2004 hat der Zweitantragsgegner die Kosten seiner rechtsfreundlichen Vertretung im Verfahren erster und zweiter Instanz selbst zu tragen.

Im Hinblick auf die erhebliche Bedeutung der Rechtssache für die Betroffenen war auszusprechen, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000,-- übersteigt. Der ordentliche Revisionsrekurs war zuzulassen, da - soweit ersichtlich - keine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Auslegung des Begriffes der wirtschaftlichen Einheit im Zusammenhang mit einer Antragstellung nach § 6 HeizKG existiert. Im Hinblick auf die erhebliche Bedeutung der Rechtssache für die Betroffenen war auszusprechen, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000,-- übersteigt. Der ordentliche Revisionsrekurs war zuzulassen, da - soweit ersichtlich - keine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Auslegung des Begriffes der wirtschaftlichen Einheit im Zusammenhang mit einer Antragstellung nach Paragraph 6, HeizKG existiert.

Landesgericht Feldkirch

#### **Anmerkung**

EFE00146 02r00456

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:LG00929:2006:00200R00045.06T.0320.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20060320\_LG00929\_00200R00045\_06T0000\_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)