jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE OGH 2004/8/3 5Ob168/04y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.08.2004

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Helmut B*****, vertreten durch Mag. Nadja Horvath, Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegner 1.) Stephanie P*****, 2.) Thomas P*****, wegen § 25 Abs 1 Z 2, 3, 5 und 8 HeizKG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Jänner 2004, GZ 39 R 329/03a-18, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 4. Juli 2003, GZ 5 Msch 107/02s-13, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Helmut B*****, vertreten durch Mag. Nadja Horvath, Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegner 1.) Stephanie P*****, 2.) Thomas P*****, wegen Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 2,, 3, 5 und 8 HeizKG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Jänner 2004, GZ 39 R 329/03a-18, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 4. Juli 2003, GZ 5 Msch 107/02s-13, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

**Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

**Text**

Begründung:

Der Antragsteller ist Mieter der Wohnung top 11 im Haus *****. Im Zeitpunkt der Antragstellung bei der Schlichtungsstelle am 10. 8. 2001 war die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum angemerkt. Zwischenzeitig wurde zu Gunsten der Antragsgegner Wohnungseigentum einverleibt.

Das Erstgericht wies den Sachantrag, den Antragsgegnern gemäß§ 18 HeizKG aufzutragen, den Gasverbrauch durch Originalrechnungen des Gaswerkes zu belegen, sowie die abgelesenen Wärmezählerdaten einerseits vom Gesamtwärmezähler als auch dem entsprechenden Kleinwärmezähler, weiter die maßgeblichen Zählerstände der Wasserzähler sowie die Stammblätter gemäß § 8 HeizKG vorzulegen, sowie auf Feststellung einer daraus resultierenden Mietzinsüberschreitung und Rückzahlung des Überschreitungsbetrages ab. Die Antragslegitimation des Antragstellers sei nicht gegeben, weil diesem nicht die Stellung eines Wärmeabnehmers zukomme.Das Erstgericht wies

den Sachantrag, den Antragsgegnern gemäß Paragraph 18, HeizKG aufzutragen, den Gasverbrauch durch Originalrechnungen des Gaswerkes zu belegen, sowie die abgelesenen Wärmezählerdaten einerseits vom Gesamtwärmezähler als auch dem entsprechenden Kleinwärmezähler, weiter die maßgeblichen Zählerstände der Wasserzähler sowie die Stammblätter gemäß Paragraph 8, HeizKG vorzulegen, sowie auf Feststellung einer daraus resultierenden Mietzinsüberschreitung und Rückzahlung des Überschreitungsbetrages ab. Die Antragslegitimation des Antragstellers sei nicht gegeben, weil diesem nicht die Stellung eines Wärmeabnehmers zukomme.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 10.000,-- nicht übersteige und dass der Revisionsrekurs - mangels erheblicher Rechtsfragen - nicht zulässig sei, und führte im Wesentlichen folgendes aus:

Die ausschließliche Nutzung und Verwaltung des Wohnungseigentumsobjektes komme dem Wohnungseigentumsbewerber zu. Der antragstellende Mieter leite sein Nutzungsrecht daher von ihm ab. Der Mieter eines Wohnungseigentumsbewerbers sei daher ebensowenig wie der Mieter eines Wohnungseigentümers legitimiert, einen Antrag nach § 25 Abs 1 HeizKG zu stellen. Zu seinem Schutz sei in § 18 Abs 3 HeizKG lediglich vorgesehen, dass ihm der Wohnungseigentümer auf Verlangen Einsicht in die Information über die Abrechnung zu gewähren und eine Ausfertigung der Information zu übermitteln habe (5 Ob 224/02f). Eine derartige Information sei aber dem antragstellenden Mieter bereits vom vermietenden Wohnungseigentumsbewerber zur Verfügung gestellt worden.Die ausschließliche Nutzung und Verwaltung des Wohnungseigentumsobjektes komme dem Wohnungseigentumsbewerber zu. Der antragstellende Mieter leite sein Nutzungsrecht daher von ihm ab. Der Mieter eines Wohnungseigentumsbewerbers sei daher ebensowenig wie der Mieter eines Wohnungseigentümers legitimiert, einen Antrag nach Paragraph 25, Absatz eins, HeizKG zu stellen. Zu seinem Schutz sei in Paragraph 18, Absatz 3, HeizKG lediglich vorgesehen, dass ihm der Wohnungseigentümer auf Verlangen Einsicht in die Information über die Abrechnung zu gewähren und eine Ausfertigung der Information zu übermitteln habe (5 Ob 224/02f). Eine derartige Information sei aber dem antragstellenden Mieter bereits vom vermietenden Wohnungseigentumsbewerber zur Verfügung gestellt worden.

Auf Antrag des Antragstellers gemäß § 508 ZPO änderte das Rekursgericht seinen Unzulässigkeitsausspruch dahin ab, dass der Revisionsrekurs doch für zulässig erklärt wurde, weil die Frage, ob einem Mieter, der sein Recht von einem Wohnungseigentumsbewerber ableite, die Rechte gemäß § 25 Abs 1 HeizKG als Wärmeabnehmer zukämen, bisher in der höchstgerichtlichen Judikatur nicht entschieden worden sei.Auf Antrag des Antragstellers gemäß Paragraph 508, ZPO änderte das Rekursgericht seinen Unzulässigkeitsausspruch dahin ab, dass der Revisionsrekurs doch für zulässig erklärt wurde, weil die Frage, ob einem Mieter, der sein Recht von einem Wohnungseigentumsbewerber ableite, die Rechte gemäß Paragraph 25, Absatz eins, HeizKG als Wärmeabnehmer zukämen, bisher in der höchstgerichtlichen Judikatur nicht entschieden worden sei.

In seinem Revisionsrekurs beantragt der Antragsteller die vorinstanzlichen Sachbeschlüsse aufzuheben und die Rechtssache an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Die Antragsgegner haben keine Revisionsrekursbeantwortung erstattet.

**Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

Der Rechtsmittelwerber macht im Wesentlichen geltend, infolge Einleitung des Verfahrens vor dem 1. 7. 2002 sei gemäß § 56 Abs 5 WEG 2002 nicht dessen § 4, sondern die bisherige Rechtslage anzuwenden; bei einem Mietvertragsabschluss vor Wohnungseigentumsbegründung komme sämtlichen Liegenschaftseigentümern Vermieterstellung zu; der Antragsteller leite seine Rechtsstellung vom Gebäudeeigentümer ab; er sei daher Wärmeabnehmer im Sinne des § 2 Z 4 HeizKG.Der Rechtsmittelwerber macht im Wesentlichen geltend, infolge Einleitung des Verfahrens vor dem 1. 7. 2002 sei gemäß Paragraph 56, Absatz 5, WEG 2002 nicht dessen Paragraph 4,, sondern die bisherige Rechtslage anzuwenden; bei einem Mietvertragsabschluss vor Wohnungseigentumsbegründung komme sämtlichen Liegenschaftseigentümern Vermieterstellung zu; der Antragsteller leite seine Rechtsstellung vom Gebäudeeigentümer ab; er sei daher Wärmeabnehmer im Sinne des Paragraph 2, Ziffer 4, HeizKG.

Hiezu wurde erwogen:

Gemäß § 2 Z 4 HeizKG ist Wärmeabnehmer derjenige, der ein mit Wärme versorgtes Nutzungsobjekt entweder a) als

Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes selbst, b) als einer, der sein Benützungsrecht am Nutzungsobjekt unmittelbar vom Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes ableitet, oder c) als Wohnungseigentümer nutzt.Gemäß Paragraph 2, Ziffer 4, HeizKG ist Wärmeabnehmer derjenige, der ein mit Wärme versorgtes Nutzungsobjekt entweder a) als Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes selbst, b) als einer, der sein Benützungsrecht am Nutzungsobjekt unmittelbar vom Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes ableitet, oder c) als Wohnungseigentümer nutzt.

Der erkennende Senat hat in 5 Ob 224/02f = WoBl 2003/90 (Call) = MietSlg 54.512 = RIS-Justiz RS0117385 unter Hinweis auf Palten, Betriebskosten im Mietrecht Rz 216, und Ostermayer, Mietrecht4 769 (vgl nunmehr auch Würth in Rummel II/53 § 2 HeizKG Rz 4) ausgesprochen, dass ein mit dem Wohnungseigentümer abgeschlossener Hauptmietvertrag dem Hauptmieter nicht die Stellung eines Wärmeabnehmers verleiht.Der erkennende Senat hat in 5 Ob 224/02f = WoBl 2003/90 (Call) = MietSlg 54.512 = RIS-Justiz RS0117385 unter Hinweis auf Palten, Betriebskosten im Mietrecht Rz 216, und Ostermayer, Mietrecht4 769 vergleiche nunmehr auch Würth in Rummel II/53 Paragraph 2, HeizKG Rz 4) ausgesprochen, dass ein mit dem Wohnungseigentümer abgeschlossener Hauptmietvertrag dem Hauptmieter nicht die Stellung eines Wärmeabnehmers verleiht.

Für den Fall der Vermietung durch einen Wohnungseigentumsbewerber gilt nichts anderes: Ungeachtet der Vermieterstellung sämtlicher Miteigentümer stehen dem Wohnungseigentumsbewerber die Nutzungs- und Verwaltungsbefugnisse an "seinem" Objekt zu (5 Ob 179/01m = WoBl 2002/74 = MietSlg 53.256 mwN; RIS-Justiz RS0109175, RS0113241, RS0115577). Er selbst - und nicht sein Mieter - ist daher Wärmeabnehmer im Sinne des § 2 Z 4 HeizKG. Auch aus dem Hinweis des Rechtsmittelwerbers auf die Maßgeblichkeit der Rechtslage vor dem WEG 2002 (vgl dessen § 56 Abs 5; vgl nunmehr auch § 2 Abs 1 Satz 3 MRG idF WE-BeG) ist demnach für ihn nichts zu gewinnen.Für den Fall der Vermietung durch einen Wohnungseigentumsbewerber gilt nichts anderes: Ungeachtet der Vermieterstellung sämtlicher Miteigentümer stehen dem Wohnungseigentumsbewerber die Nutzungs- und Verwaltungsbefugnisse an "seinem" Objekt zu (5 Ob 179/01m = WoBl 2002/74 = MietSlg 53.256 mwN; RIS-Justiz RS0109175, RS0113241, RS0115577). Er selbst - und nicht sein Mieter - ist daher Wärmeabnehmer im Sinne des Paragraph 2, Ziffer 4, HeizKG. Auch aus dem Hinweis des Rechtsmittelwerbers auf die Maßgeblichkeit der Rechtslage vor dem WEG 2002 vergleiche dessen Paragraph 56, Absatz 5 ;, vergleiche nunmehr auch Paragraph 2, Absatz eins, Satz 3 MRG in der Fassung WE-BeG) ist demnach für ihn nichts zu gewinnen.

Die Vorinstanzen haben die Rechtsfrage somit richtig gelöst, weshalb dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen war.

**Textnummer**

E74267

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00168.04Y.0803.000

**Im RIS seit**

02.09.2004

**Zuletzt aktualisiert am**

01.03.2012

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at