jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/2/27 5Ob15/01v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.02.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Dr. Georg L*****, vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Herbert Heigl KEG, 4614 Marchtrenk, gegen die Antragsgegnerin Wohnungseigentümergemeinschaft der EZ *****, vertreten durch Dr. Martin Schlossgangl & Mag. Thomas Christl, Rechtsanwälte in 4400 Steyr, wegen § 25 Abs 1 Z 2 und Z 8 HeizKG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 5. April 2000, GZ 22 R 133/00s-14, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Wels vom 19. Jänner 2000, GZ 18 Msch 7/99s-10, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Dr. Georg L*****, vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Herbert Heigl KEG, 4614 Marchtrenk, gegen die Antragsgegnerin Wohnungseigentümergemeinschaft der EZ *****, vertreten durch Dr. Martin Schlossgangl & Mag. Thomas Christl, Rechtsanwälte in 4400 Steyr, wegen Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 2 und Ziffer 8, HeizKG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 5. April 2000, GZ 22 R 133/00s-14, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Wels vom 19. Jänner 2000, GZ 18 Msch 7/99s-10, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Dem Erstgericht wird die Fortsetzung des Verfahrens über den Sachantrag des Antragstellers unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund aufgetragen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller, der behauptet, zu 909/10.000 Anteilen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** zu sein, hat am 16. 4. 1999 beim Erstgericht unter Berufung auf § 25 HeizKG einen Antrag auf "gerichtliche Überprüfung der Heizkostenabrechnung für das Jahr 1997 einschließlich der dieser Abrechnung zugrunde liegenden Aufteilungsschlüssel" gestellt. Er nannte keinen Antragsgegner, gab aber als Verwalter der Wohnungseigentumsanlage

die Gemeinnützige S***** reg.Gen.mbH bekannt und legte dem verfahrenseinleitenden Schriftsatz neben einem Grundbuchsauszug mit den Namen der Mit- und Wohnungseigentümer ua eine von der Wohnungseigentumsverwalterin für das Kalenderjahr 1997 gelegte, die Heizkosten umfassende Abrechnung der Liegenschaftsaufwendungen sowie eine dasselbe Jahr betreffende "Heiz- und Warmwasserkosten-Einzelabrechnung" der Fa R***** GmbH & Co KG bei. Sein Begehren begründete er mit einer unerklärlichen Heizkostensteigerung und dass der auf ihn entfallende Anteil "nicht nachvollziehbar" sei.Der Antragsteller, der behauptet, zu 909/10.000 Anteilen Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ ***** zu sein, hat am 16. 4. 1999 beim Erstgericht unter Berufung auf Paragraph 25, HeizKG einen Antrag auf "gerichtliche Überprüfung der Heizkostenabrechnung für das Jahr 1997 einschließlich der dieser Abrechnung zugrunde liegenden Aufteilungsschlüssel" gestellt. Er nannte keinen Antragsgegner, gab aber als Verwalter der Wohnungseigentumsanlage die Gemeinnützige S***** reg.Gen.mbH bekannt und legte dem verfahrenseinleitenden Schriftsatz neben einem Grundbuchsauszug mit den Namen der Mit- und Wohnungseigentümer ua eine von der Wohnungseigentumsverwalterin für das Kalenderjahr 1997 gelegte, die Heizkosten umfassende Abrechnung der Liegenschaftsaufwendungen sowie eine dasselbe Jahr betreffende "Heiz- und Warmwasserkosten-Einzelabrechnung" der Fa R***** GmbH & Co KG bei. Sein Begehren begründete er mit einer unerklärlichen Heizkostensteigerung und dass der auf ihn entfallende Anteil "nicht nachvollziehbar" sei.

Der Sachantrag wurde der Wohnungseigentumsverwalterin zugestellt und mit deren Rechtsvertreter sowie dem Vertreter des Antragstellers auch eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in der die "Antragsgegnerseite parteieneinvernehmlich auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Liegenschaft ... berichtigt" wurde. Der für die Wohnungseigentumsverwalterin einschreitende Rechtsanwalt erklärte, auch die Wohnungseigentümergemeinschaft zu vertreten.

In der Sache selbst brachte die Antragsgegnerin vor, dass eine Belegsammlung für Gesamtwärmekosten von S 60.008,63 existiere und ein Differenzbetrag von rund S 6.000,-- (auf die in der Gesamtabrechnung ausgewiesenen S 66.409,50 zuzüglich Ablesekosten von S 3.492,-- und Stromkosten von S 4.000,--) daraus resultiere, dass jährlich 5 % aufgeschlagen werden, was im Jahr 1996 nicht beachtet worden sei. Daraufhin präzisierte der Antragsteller seinen Antrag "in diesem Punkt dahingehend, dass künftighin eine solche Abrechnung explizit vorgenommen werden soll", was die Antragsgegnerin unwidersprochen ließ. In weiterer Folge heißt es im Protokoll: "Es wird seitens der Antragsgegner auf ein Konto verwiesen. Dieses Konto sei deshalb errichtet worden, weil die Instandhaltung der Heizungsanlage einer speziellen Kontoführung bedarf. Die spezielle Kontoführung sei deshalb notwendig, weil nicht sämtliche Wohnungseigentümer hier an der Gemeinschaftsheizung praktizieren (gemeint offensichtlich: partizipieren). Es kann also die Instandhaltung der Heizung nicht allen Wohnungseigentümern angelastet werden. Deshalb wurde ein eigenes Instandhaltungskonto gegründet. Dem Antragsteller wurde ein Kontoauszug über dieses spezielle Heizungs-Instandhaltungskonto jährlich zugemittelt".

Der Antragsteller brachte noch vor, dass "die heizbare Fläche nicht richtig ausgewiesen sei, weil hier im Fall einer Wohnungseigentümerin eine Loggienverglasung vorgenommen worden sei, die das Quadratmeterverhältnis verzerre.

Nach einer Erörterung mit den Parteien, dass anscheinend die Frage der beheizbaren Nutzfläche aufklärungsbedürftig sei (wozu auch die Einholung eines Sachverständigengutachtens in Aussicht gestellt wurde) hielt der Richter dann noch fest, dass "eine weitere Konkretisierung der Anträge des Antragstellers heute nicht mehr erfolgt". Es werde also "einerseits der Ausspruch der Unzulässigkeit der Nichtdeklarierung der speziellen Instandhaltungskosten begehrt und andererseits die gerichtliche Überprüfung (des) der Heizkostenabrechnung 1997 zugrunde liegenden Aufteilungsschlüssels".

In der Folge wurde die Einholung des Sachverständigengutachtens zur Ermittlung der beheizbaren Nutzflächen der Wohnung des Antragstellers und des gesamten Wohnungseigentumsobjektes zwar in die Wege geleitet, aber nicht mehr durchgeführt. Einen Schriftsatz der Antragsgegnerin, in der diese ihre Passivlegitimation bestritt und auf die durch die WRN 1999 in § 17 Abs 2 letzter Satz MRG neu eingefügte Bestimmung über die Irrelevanz von Nutzflächenänderungen durch Baumaßnahmen des Mieters für die Dauer des Mietverhältnisses verwies, nahm das Erstgericht zum Anlass, den Sachantrag des Antragstellers wegen Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs zurückzuweisen. Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass der Antragsteller eine inhaltliche Überprüfung der Heizkostenabrechnung verlange, wofür jedoch in § 25 Abs 1 HeizKG kein außerstreitiges Verfahren vorgesehen seiIn der Folge wurde die Einholung des Sachverständigengutachtens zur Ermittlung der beheizbaren Nutzflächen der Wohnung des Antragstellers und des gesamten Wohnungseigentumsobjektes zwar in die Wege geleitet, aber nicht

mehr durchgeführt. Einen Schriftsatz der Antragsgegnerin, in der diese ihre Passivlegitimation bestritt und auf die durch die WRN 1999 in Paragraph 17, Absatz 2, letzter Satz MRG neu eingefügte Bestimmung über die Irrelevanz von Nutzflächenänderungen durch Baumaßnahmen des Mieters für die Dauer des Mietverhältnisses verwies, nahm das Erstgericht zum Anlass, den Sachantrag des Antragstellers wegen Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs zurückzuweisen. Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass der Antragsteller eine inhaltliche Überprüfung der Heizkostenabrechnung verlange, wofür jedoch in Paragraph 25, Absatz eins, HeizKG kein außerstreitiges Verfahren vorgesehen sei.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung mit folgender Begründung:

Richtigerweise verweise § 26 Abs 1 Z 5 WEG (seit dem 3. WÄG) die "Durchsetzung der Pflichten des Verwalters (§ 16 Abs 3, § 17)" ins außerstreitige Verfahren.Richtigerweise verweise Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, WEG (seit dem 3. WÄG) die "Durchsetzung der Pflichten des Verwalters (Paragraph 16, Absatz 3,, Paragraph 17,)" ins außerstreitige Verfahren.

Da den Verwalter nach § 17 Abs 1 Z 1 WEG die Pflicht zur Rechnungslegung trifft, wäre daher über den Rechnungslegungsanspruch des Antragstellers gegen den WE-Verwalter im außerstreitigen Verfahren abzusprechen.Da den Verwalter nach Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG die Pflicht zur Rechnungslegung trifft, wäre daher über den Rechnungslegungsanspruch des Antragstellers gegen den WE-Verwalter im außerstreitigen Verfahren abzusprechen.

In gleicher Weise sehe § 17 Abs 1 HeizKG die Verpflichtung des Wärmeabgebers (nach § 2 Z 3 HeizKG) vor, die Heizkosten periodisch schriftlich abzurechnen. Auch über diesen Rechnungslegungsanspruch sei (nach § 25 Abs 1 Z 8 HeizKG) im außerstreitigen Verfahren zu entscheidenIn gleicher Weise sehe Paragraph 17, Absatz eins, HeizKG die Verpflichtung des Wärmeabgebers (nach Paragraph 2, Ziffer 3, HeizKG) vor, die Heizkosten periodisch schriftlich abzurechnen. Auch über diesen Rechnungslegungsanspruch sei (nach Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 8, HeizKG) im außerstreitigen Verfahren zu entscheiden.

In beiden Fällen seien die verfahrensrechtlichen Rahmenbedingungen zur Durchsetzung der Rechnungslegungspflicht (gegen den Wohnungseigentumsverwalter bzw gegen den Wärmeabgeber) so gestaltet, dass der Außerstreitrichter in einem Zweiparteienverfahren zu entscheiden hat, ob eine dem Gesetz entsprechende Abrechnung vorliegt, und welche Aufträge dem Verwalter zu erteilen sind, um allfällige Mängel der Abrechnung zu beheben (SZ 52/7).

Der seinen Rechnungslegungsanspruch ausübende Wohnungseigentümer habe bei Vorliegen einer Abrechnung daher genau anzugeben, was er an ihr auszusetzen hat; tut er dies nicht schon in seinem Antrag, sei er vom Gericht anzuleiten, seine Beschwerdepunkte zu nennen.

Die Ergebnisse der Überprüfung der gelegten Rechnung gäben dann den Ausschlag dafür, ob die Legung einer neuen Abrechnung oder nur die Ergänzung der bereits vorliegenden aufgetragen wird.

Ein dahingehender Auftrag setze freilich voraus, dass der Rechnungslegungspflicht bislang nicht ordnungsgemäß nachgekommen wurde (Feil, WEG Rz 46 Punkt 10 S 228; MietSlg 47.538; WoBl 1994/15 ua).

Im Verfahren nach § 26 Abs 1 Z 5 (§ 17 Abs 1 Z 1) WEG könne der Außerstreitrichter nur prüfen, ob die Abrechnung formell vollständig und schlüssig ist, er habe aber nicht über die materielle Richtigkeit derselben zu entscheiden (MietSlg 47.538; 50.066; immolex 1/98 S 22).Im Verfahren nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, (Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins,) WEG könne der Außerstreitrichter nur prüfen, ob die Abrechnung formell vollständig und schlüssig ist, er habe aber nicht über die materielle Richtigkeit derselben zu entscheiden (MietSlg 47.538; 50.066; immolex 1/98 S 22).

Nichts anderes könne im Verfahren gegen den Wärmeabgeber zur Durchsetzung des Rechnungslegungsanspruches nach § 17 Abs 1, § 20 HeizKG zum Tragen kommen (vgl zur Passivlegitimation 5 Ob 307/98w)Nichts anderes könne im Verfahren gegen den Wärmeabgeber zur Durchsetzung des Rechnungslegungsanspruches nach Paragraph 17, Absatz eins,, Paragraph 20, HeizKG zum Tragen kommen vergleiche zur Passivlegitimation 5 Ob 307/98w).

Hier habe der Antragsteller die (formelle) Unschlüssigkeit oder mangelnde Nachvollziehbarkeit der an ihn gelegten Abrechnung nicht behauptet und auch keine Beschwerdepunkte über Unklarheiten und Widersprüche der Abrechnung, in Ansehung derer er nähere Aufklärungen (auch im Verfahren) begehren hätte können, verlangt. Er habe auch keine ergänzte oder neue Abrechnung (samt neuer Belegeinsicht) gewollt, sodass das Erstgericht einen

dahingehenden Auftrag (an den Verwalter oder den Wärmeabgeber) auch nicht erteilen hätte sollen; sein Anliegen sei vielmehr eine inhaltliche Überprüfung der Abrechnung und insbesondere - soweit ersichtlich - eine Überprüfung jener (verbrauchsunabhängigen) Heiz- und Betriebskosten, die nach der Nutzfläche zur Aufteilung gelangten.

Da freilich ein Begehren auf Legung einer ergänzten oder neuen Abrechnung im Antrag nicht zu ersehen sei, gingen die auf die Abrechnungspflichten des WE-Verwalters und des Wärmeabgebers verweisenden Argumente des Antragstellers ins Leere.

Es treffe auch zu, dass eine (auch inhaltliche) Überprüfung der Verteilung der Aufwendungen auf das gesamte Haus nach § 37 Abs 1 Z 9 und 12 MRG, die nach § 37 Abs 1 MRG im Außerstreitverfahren möglich ist, zufolge § 19 Abs 4c WEG nur dann in Frage kommt, wenn zumindest ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Haupt-, Miet- oder Nutzungsverhältnis auch nach diesem Zeitpunkt weiter besteht (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 1997, § 19 WEG, Rz 17). Derartiges sei aber hier gar nicht behauptet wordenEs treffe auch zu, dass eine (auch inhaltliche) Überprüfung der Verteilung der Aufwendungen auf das gesamte Haus nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9 und 12 MRG, die nach Paragraph 37, Absatz eins, MRG im Außerstreitverfahren möglich ist, zufolge Paragraph 19, Absatz 4 c, WEG nur dann in Frage kommt, wenn zumindest ein vor Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossenes Haupt-, Miet- oder Nutzungsverhältnis auch nach diesem Zeitpunkt weiter besteht (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 1997, Paragraph 19, WEG, Rz 17). Derartiges sei aber hier gar nicht behauptet worden.

Eine Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels nach § 19 Abs 3 Z 1 WEG (gegen alle anderen hievon betroffenen Miteigentümer - vgl ÖJZ 1996/48) bedürfte einer (nachträglichen) wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit oder des Vorliegens erheblicher Nutzungsunterschiede. Für einen Antrag nach § 25 Abs 1 Z 2 HKG (auf Aufteilung der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte), der auch gegen die anderen Miteigentümer zu richten wäre, müsste in gleicher Weise wie für einen solchen nach § 26 Abs 1 Z 5 (§ 17 Abs 1 Z 1) WEG gelten, das bestimmt bezeichnet wird, aus welchen Gründen die Aufteilung der (insbesondere verbrauchsunabhängigen) Heiz- und Betriebskosten nicht der beheizbaren Nutzfläche entspricht.Eine Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels nach Paragraph 19, Absatz 3, Ziffer eins, WEG (gegen alle anderen hievon betroffenen Miteigentümer - vergleiche ÖJZ 1996/48) bedürfte einer (nachträglichen) wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit oder des Vorliegens erheblicher Nutzungsunterschiede. Für einen Antrag nach Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 2, HKG (auf Aufteilung der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte), der auch gegen die anderen Miteigentümer zu richten wäre, müsste in gleicher Weise wie für einen solchen nach Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 5, (Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins,) WEG gelten, das bestimmt bezeichnet wird, aus welchen Gründen die Aufteilung der (insbesondere verbrauchsunabhängigen) Heiz- und Betriebskosten nicht der beheizbaren Nutzfläche entspricht.

Die beheizbare Nutzfläche der einzelnen Objekte sei dem Stammblatt (§ 8 HeizKG) zu entnehmen.Die beheizbare Nutzfläche der einzelnen Objekte sei dem Stammblatt (Paragraph 8, HeizKG) zu entnehmen.

Die WE-Gemeinschaft könne zwar Wärmeabgeber im Sinne des § 2 Z 3 HeizKG sein, weshalb sie dann Rechnungslegungspflichten gegenüber dem Wohnungseigentümer zu erfüllen hat und diesem auch (über Verlangen) nähere Aufklärungen schuldig ist, wie die (verbrauchsunabhängigen) Ausgaben und Betriebskosten (auf Grund der beheizbaren Nutzfläche) zur Aufteilung gelangten, doch habe hier der Antragsteller solche Aufklärungen mit seinem Antrag nicht erreichen wollen, sondern eine gerichtliche Überprüfung der (beheizbaren) Nutzfläche(n). Auch ein Antrag auf Entscheidung über die Aufteilung der Kosten (nach § 25 Abs 1 Z 2 HKG) sei daher insoweit nicht vorgelegen, weil nicht einmal die Unrichtigkeit der der Abrechnung zugrunde liegenden Nutzflächenberechnung behauptet worden sei. Das Erstgericht habe daher letztlich auch über bestimmte Beschwerdepunkte betreffend die Aufteilung der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte nicht entscheiden können. Die vom Antragsteller ohne nähere Präzisierung der Beschwerdepunkte - begehrte Überprüfung der Abrechnung - sei daher auch nicht als (im Übrigen gegen die anderen Miteigentümer zu richtender) Antrag nach § 25 Abs 1 Z 2 HKG zu werten.Die WE-Gemeinschaft könne zwar Wärmeabgeber im Sinne des Paragraph 2, Ziffer 3, HeizKG sein, weshalb sie dann Rechnungslegungspflichten gegenüber dem Wohnungseigentümer zu erfüllen hat und diesem auch (über Verlangen) nähere Aufklärungen schuldig ist, wie die (verbrauchsunabhängigen) Ausgaben und Betriebskosten (auf Grund der beheizbaren Nutzfläche) zur Aufteilung gelangten, doch habe hier der Antragsteller solche Aufklärungen mit seinem Antrag nicht erreichen wollen, sondern eine gerichtliche Überprüfung der (beheizbaren) Nutzfläche(n). Auch ein Antrag auf Entscheidung über die Aufteilung der Kosten (nach Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 2, HKG) sei daher insoweit

nicht vorgelegen, weil nicht einmal die Unrichtigkeit der der Abrechnung zugrunde liegenden Nutzflächenberechnung behauptet worden sei. Das Erstgericht habe daher letztlich auch über bestimmte Beschwerdepunkte betreffend die Aufteilung der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte nicht entscheiden können. Die vom Antragsteller ohne nähere Präzisierung der Beschwerdepunkte - begehrte Überprüfung der Abrechnung - sei daher auch nicht als (im Übrigen gegen die anderen Miteigentümer zu richtender) Antrag nach Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 2, HKG zu werten.

Zusammenfassend sei daher das Sachvorbringen des Antragstellers derart unbestimmt gewesen, dass - trotz Erörterungen durch das Erstgericht - nicht erkennbar geworden sei, welche Aufklärungen und Ansprüche er (wem gegenüber) geltend macht. Da jedenfalls ein Antrag auf Abrechnungslegung nicht erhoben und auch nicht ersichtlich gewesen sei, dass sich der Antragsteller im bestimmten Sinne (im Wege eines Antrages nach § 25 Abs 1 Z 2 und/oder 6 HeizKG) gegen die anderen Miteigentümer wegen der Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten gewendet hat, sondern dem Antrag nur entnommen habe werden können, dass der Antragsteller eine Überprüfung der Kosten vom Gericht begehrte, habe das Erstgericht zutreffend in Ermangelung eines dem außerstreitigen Verfahren zugeordneten Regelungsbegehrens in zurückweislichem Sinn entschieden.Zusammenfassend sei daher das Sachvorbringen des Antragstellers derart unbestimmt gewesen, dass - trotz Erörterungen durch das Erstgericht - nicht erkennbar geworden sei, welche Aufklärungen und Ansprüche er (wem gegenüber) geltend macht. Da jedenfalls ein Antrag auf Abrechnungslegung nicht erhoben und auch nicht ersichtlich gewesen sei, dass sich der Antragsteller im bestimmten Sinne (im Wege eines Antrages nach Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 2, und/oder 6 HeizKG) gegen die anderen Miteigentümer wegen der Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten gewendet hat, sondern dem Antrag nur entnommen habe werden können, dass der Antragsteller eine Überprüfung der Kosten vom Gericht begehrte, habe das Erstgericht zutreffend in Ermangelung eines dem außerstreitigen Verfahren zugeordneten Regelungsbegehrens in zurückweislichem Sinn entschieden.

Diese Entscheidung enthält in der durch den abändernden Beschluss des Rekursgerichtes vom 15. 11. 2000 revidierten Fassung den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar S 52.000,--, nicht jedoch S 260.000,-- übersteigt und der Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde mit dem Fehlen höchstgerichtlicher Judikatur zur notwendigen Bestimmtheit von Sachanträgen nach § 25 Abs 1 Z 2 und Z 8 HeizKG begründet.Diese Entscheidung enthält in der durch den abändernden Beschluss des Rekursgerichtes vom 15. 11. 2000 revidierten Fassung den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar S 52.000,--, nicht jedoch S 260.000,-- übersteigt und der Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde mit dem Fehlen höchstgerichtlicher Judikatur zur notwendigen Bestimmtheit von Sachanträgen nach Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 2 und Ziffer 8, HeizKG begründet.

In seinem Revisionsrekurs hält der Antragsteller an seiner Rechtsansicht fest, dass er ausreichend deutlich die Überprüfung der Heizkostenabrechnung des Jahres 1997 und eine dem Gesetz entsprechende Aufteilung der Heizkosten auf die einzelnen Nutzobjekte begehrt habe, wozu es im Hinblick auf seine konkrete Bemängelung der ausdrücklich verlangten Feststellung der beheizbaren Nutzflächen bedürfe. Er habe Anspruch darauf, eine den Vorschriften der §§ 17 bis 20 sowie 22 Abs 1 HeizKG entsprechende Heizkostenabrechnung zu erhalten, was die gerichtliche Überprüfung ihrer Richtigkeit bedinge. Im verfahrenseinleitenden Antrag seien auch alle am Verfahren zu beteiligenden Personen genannt worden; es sei Aufgabe des Gerichtes, sie von Amts wegen beizuziehen. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die Beschlüsse der Vorinstanzen aufzuheben und die Sache zur Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.In seinem Revisionsrekurs hält der Antragsteller an seiner Rechtsansicht fest, dass er ausreichend deutlich die Überprüfung der Heizkostenabrechnung des Jahres 1997 und eine dem Gesetz entsprechende Aufteilung der Heizkosten auf die einzelnen Nutzobjekte begehrt habe, wozu es im Hinblick auf seine konkrete Bemängelung der ausdrücklich verlangten Feststellung der beheizbaren Nutzflächen bedürfe. Er habe Anspruch darauf, eine den Vorschriften der Paragraphen 17 bis 20 sowie 22 Absatz eins, HeizKG entsprechende Heizkostenabrechnung zu erhalten, was die gerichtliche Überprüfung ihrer Richtigkeit bedinge. Im verfahrenseinleitenden Antrag seien auch alle am Verfahren zu beteiligenden Personen genannt worden; es sei Aufgabe des Gerichtes, sie von Amts wegen beizuziehen. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die Beschlüsse der Vorinstanzen aufzuheben und die Sache zur Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Die Antragsgegnerin hat sich zu diesem Rechtsmittel nicht geäußert.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und auch berechtigt.

An die Bestimmtheit von Sachanträgen in den besonderen Außerstreitverfahren nach§ 25 Abs 1 HeizKG sind - wie in allen Verfahren, die den Regeln des § 37 Abs 3 MRG unterliegen - keine allzu strengen Anforderungen zu stellen (vgl jüngst 5 Ob 146/00g mwN); es genügt, wenn das Begehren deutlich erkennbar (5 Ob 2119/96wAn die Bestimmtheit von Sachanträgen in den besonderen Außerstreitverfahren nach Paragraph 25, Absatz eins, HeizKG sind - wie in allen Verfahren, die den Regeln des Paragraph 37, Absatz 3, MRG unterliegen - keine allzu strengen Anforderungen zu stellen vergleiche jüngst 5 Ob 146/00g mwN); es genügt, wenn das Begehren deutlich erkennbar (5 Ob 2119/96w

= EWr I/37/94; 5 Ob 2135/96y = EWr I/10/7), dh das Verfahrensziel

klar umschrieben ist (5 Ob 2319/96g = EvBl 1997/96). Auch die Möglichkeiten einer Berichtigung der Parteienbezeichnung sind großzügig zu handhaben; Verfahrensbeteiligten ist von Amts wegen Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren zu geben.

Unter Beachtung dieser Gesichtspunkte war die Zurückweisung des Sachantrages des Antragstellers verfehlt. Sein Begehren war von Anfang an ausreichend deutlich darauf gerichtet, die Aufteilung der Heizkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte, also den Aufteilungsschlüssel, zu überprüfen (§ 25 Abs 1 Z 2 HeizKG). Dass er darüber hinaus die Überprüfung der Heizkostenabrechnung 1997 verlangte, die für ihn nicht nachvollziehbar war und ihn auf die Fragwürdigkeit der Kostenverteilung aufmerksam machte, ist zunächst als Teil dieses Begehrens zu verstehen, weil die Korrektur des Kostenverteilungsschlüssels zu einer neuen Rechnungslegung, zumindest aber zu deren Berichtigung nach § 22 HeizKG führen müsste. Soweit das Begehren des Antragstellers auch dahin ging oder gegangen sein sollte, den Verwalter zur Legung einer gehörigen Abrechnung nach §§ 20, 25 Abs 1 Z 8 HeizKG zu zwingen, weil die Heizkostenabrechnung nicht den Anforderungen der §§ 17 bis 19 HeizKG entsprach, hat es sich allerdings, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, erledigt. Die einzige konkrete Beanstandung (neben dem schon vom Aufteilungsstreit nach § 25 Abs 1 Z 2 HeizKG erfassten Kostenverteilungsschlüssel) bezog sich nämlich nach den Verfahrensergebnissen auf den in der Heizkostenabrechnung 1997 nicht deklarierten Aufschlag von S 6.000,-- auf die belegten Gesamtwärmekosten von S 60.008,63, was mittlerweile aufgeklärt ist und vom Antragsteller offensichtlich zustimmend zur Kenntnis genommen wurde, weil er die Vermeidung dieses Fehlers lediglich für die Zukunft ("künftighin") reklamierte. Verfahrensgegenstand ist daher nach den Erörterungen in der mündlichen Verhandlung am 15. 6. 1999 nur mehr "die gerichtliche Überprüfung des der Heizkostenabrechnung 1997 zugrunde liegenden Aufteilungsschlüssels" (AS 14).Unter Beachtung dieser Gesichtspunkte war die Zurückweisung des Sachantrages des Antragstellers verfehlt. Sein Begehren war von Anfang an ausreichend deutlich darauf gerichtet, die Aufteilung der Heizkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte, also den Aufteilungsschlüssel, zu überprüfen (Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 2, HeizKG). Dass er darüber hinaus die Überprüfung der Heizkostenabrechnung 1997 verlangte, die für ihn nicht nachvollziehbar war und ihn auf die Fragwürdigkeit der Kostenverteilung aufmerksam machte, ist zunächst als Teil dieses Begehrens zu verstehen, weil die Korrektur des Kostenverteilungsschlüssels zu einer neuen Rechnungslegung, zumindest aber zu deren Berichtigung nach Paragraph 22, HeizKG führen müsste. Soweit das Begehren des Antragstellers auch dahin ging oder gegangen sein sollte, den Verwalter zur Legung einer gehörigen Abrechnung nach Paragraphen 20,, 25 Absatz eins, Ziffer 8, HeizKG zu zwingen, weil die Heizkostenabrechnung nicht den Anforderungen der Paragraphen 17 bis 19 HeizKG entsprach, hat es sich allerdings, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, erledigt. Die einzige konkrete Beanstandung (neben dem schon vom Aufteilungsstreit nach Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 2, HeizKG erfassten Kostenverteilungsschlüssel) bezog sich nämlich nach den Verfahrensergebnissen auf den in der Heizkostenabrechnung 1997 nicht deklarierten Aufschlag von S 6.000,-- auf die belegten Gesamtwärmekosten von S 60.008,63, was mittlerweile aufgeklärt ist und vom Antragsteller offensichtlich zustimmend zur Kenntnis genommen wurde, weil er die Vermeidung dieses Fehlers lediglich für die Zukunft ("künftighin") reklamierte. Verfahrensgegenstand ist daher nach den Erörterungen in der mündlichen Verhandlung am 15. 6. 1999 nur mehr "die gerichtliche Überprüfung des der Heizkostenabrechnung 1997 zugrunde liegenden Aufteilungsschlüssels" (AS 14).

Eine Vorfrage für diese Entscheidung ist die Feststellung der beheizbaren Nutzflächen (§§ 10, 12 HeizKG). Der Antragsteller hat sogar ausdrücklich eine diesbezügliche Feststellung begehrt, sodass sein Rechtsschutzziel, eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Aufteilung der Heizkosten zu erreichen, nicht zweifelhaft sein kann.

Stellung zu nehmen ist jedenfalls zu seinem Vorbringen, es habe durch einen Loggia-Verbau Veränderungen bei der beheizbaren Nutzfläche ergeben, die bei der Heizkostenverteilung hätten berücksichtigt werden müssen. Ob auch die im Verfahren hervorgekommene oder zumindest angedeutete Überwälzung der gesamten Heizkosten ausschließlich auf diejenigen Mit- und Wohnungseigentümer, die an der Gemeinschaftsheizung partizipieren, Probleme für die richtige Heizkostenverteilung aufwirft, wird noch zu erörtern sein.Eine Vorfrage für diese Entscheidung ist die Feststellung der beheizbaren Nutzflächen (Paragraphen 10,, 12 HeizKG). Der Antragsteller hat sogar ausdrücklich eine diesbezügliche Feststellung begehrt, sodass sein Rechtsschutzziel, eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Aufteilung der Heizkosten zu erreichen, nicht zweifelhaft sein kann. Stellung zu nehmen ist jedenfalls zu seinem Vorbringen, es habe durch einen Loggia-Verbau Veränderungen bei der beheizbaren Nutzfläche ergeben, die bei der Heizkostenverteilung hätten berücksichtigt werden müssen. Ob auch die im Verfahren hervorgekommene oder zumindest angedeutete Überwälzung der gesamten Heizkosten ausschließlich auf diejenigen Mit- und Wohnungseigentümer, die an der Gemeinschaftsheizung partizipieren, Probleme für die richtige Heizkostenverteilung aufwirft, wird noch zu erörtern sein.

Dass der Antragsteller die Unrichtigkeit des der Heizkostenabrechnung zugrunde liegenden Verteilungsschlüssels gar nicht behauptet hätte, wie das Rekursgericht meint, trifft also nicht zu. Sollte der in diesem Zusammenhang relevierte Loggia-Verbau im Hinblick auf § 6 WEG (der zufolge § 2 Z 6 HeizKG für die Ermittlung der beheizbaren Nutzfläche maßgeblich ist) keine Änderung des Verteilungsschlüssels rechtfertigen, so wäre dies mit Sachbeschluss auszusprechen, statt von vorn herein die inhaltliche Behandlung des Sachantrags mangels Bestimmtheit zu verweigern. Auch der Umstand, dass der Antragsteller als weitere Antragsgegner nicht die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer nannte, obwohl diesen, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, Parteistellung in einem Verfahren nach § 25 Abs 1 Z 2 HeizKG zukommt, lässt keinen Rückschluss auf die mangelnde Bestimmtheit des geltend gemachten Begehrens zu. Dem Antragsteller wird vielmehr Gelegenheit zu geben sein, die von einer möglichen Änderung des Heizkostenverteilungsschlüssels betroffenen Mit- und Wohnungseigentümer (zusätzlich) als Parteien zu benennen, falls nicht schon das Erstgericht diese Personen an Hand des vorgelegten Grundbuchsauszugs von Amts wegen in das Verfahren einbezieht.Dass der Antragsteller die Unrichtigkeit des der Heizkostenabrechnung zugrunde liegenden Verteilungsschlüssels gar nicht behauptet hätte, wie das Rekursgericht meint, trifft also nicht zu. Sollte der in diesem Zusammenhang relevierte Loggia-Verbau im Hinblick auf Paragraph 6, WEG (der zufolge Paragraph 2, Ziffer 6, HeizKG für die Ermittlung der beheizbaren Nutzfläche maßgeblich ist) keine Änderung des Verteilungsschlüssels rechtfertigen, so wäre dies mit Sachbeschluss auszusprechen, statt von vorn herein die inhaltliche Behandlung des Sachantrags mangels Bestimmtheit zu verweigern. Auch der Umstand, dass der Antragsteller als weitere Antragsgegner nicht die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer nannte, obwohl diesen, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, Parteistellung in einem Verfahren nach Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 2, HeizKG zukommt, lässt keinen Rückschluss auf die mangelnde Bestimmtheit des geltend gemachten Begehrens zu. Dem Antragsteller wird vielmehr Gelegenheit zu geben sein, die von einer möglichen Änderung des Heizkostenverteilungsschlüssels betroffenen Mit- und Wohnungseigentümer (zusätzlich) als Parteien zu benennen, falls nicht schon das Erstgericht diese Personen an Hand des vorgelegten Grundbuchsauszugs von Amts wegen in das Verfahren einbezieht.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E61073 05A00151

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00015.01V.0227.000

Dokumentnummer

JJT_20010227_OGH0002_0050OB00015_01V0000_000

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