

TE OGH 1998/12/15 50b307/98b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.12.1998

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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Margarethe H*****, vertreten durch DDr. Hubert Kinz und Dr. Hubert F. Kinz, Rechtsanwälte in Bregenz, wider die Antragsgegner 1. Manfred G*****, als Verwalter der Hausgemeinschaft *****, 2. Walter I*****, 3. Erich S*****, 4. Verlassenschaft nach Kurt S*****, 5. Else S*****, 6. Günther H*****, 7. Irma H*****, 8. Volker H*****, 9. Brigitte H*****, 10. Gerda Margot W*****, 11. Gerhard D*****, 12. Margot D*****, 13. Margarete H*****, 14. Hermann B*****, 15. Hermann S*****, 16. Gisela S*****, 17. Ludwig K*****, 18. Charlotte K*****, 19. Rudolf P*****, 20. Ilse P*****, 21. Dietrich K*****, 22. Ingrid K*****, 23. Walter H*****, 24. Elfriede H*****, 25. Hilde W*****, 26. Maria Guadelupe G*****, 27. Elfriede B*****, wegen Aufteilung der Liegenschaftsaufwendungen und Rechnungslegung, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß (richtig: Sachbeschluß) des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgericht vom 1. September 1998, 3 R 260/98b, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Bezau vom 25. Juni 1998, 2 Msch 35/96g-50, in der Hauptsache bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Im gegenständlichen Rechtsmittelverfahren ist nach rechtskräftiger Erledigung anderer Begehren nur mehr über den Sachantrag der Antragstellerin zu entscheiden, dem Erstantragsgegner aufzutragen, ordentliche Abrechnungen nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz hinsichtlich der Liegenschaft EZ ***** zu legen. An dieser Liegenschaft ist Wohnungseigentum an mehr als 5 Nutzungseinheiten begründet. Der Erstantragsgegner ist seit 1. 5. 1994 Verwalter der Liegenschaft; alle übrigen Parteien des Verfahrens sind Mit- und Wohnungseigentümer.

Beide Vorinstanzen verneinten den geltend gemachten Rechnungslegungsanspruch, weil die Rechnungslegungsverpflichtung nach § 17 Abs 1 HeizKG nur den Wärmeabgeber, nicht aber den Verwalter der Wohnungseigentumsanlage treffen könne. Dem Verwalter, der ja nur Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist, könne die Stellung eines Wärmeabgebers iSd § 2 Z 3 HeizKG gar nicht zukommen, wenn er im eigenen Namen weder eine Wärmeversorgungsanlage betreibt noch Wärme an die Abnehmer weitergibt. Das Erstgericht wies daher den betreffenden Sachantrag der Antragstellerin ab, das Rekursgericht bestätigte diese

Entscheidung. Beide Vorinstanzen verneinten den geltend gemachten Rechnungslegungsanspruch, weil die Rechnungslegungsverpflichtung nach Paragraph 17, Absatz eins, HeizKG nur den Wärmeabgeber, nicht aber den Verwalter der Wohnungseigentumsanlage treffen könne. Dem Verwalter, der ja nur Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist, könne die Stellung eines Wärmeabgebers iSd Paragraph 2, Ziffer 3, HeizKG gar nicht zukommen, wenn er im eigenen Namen weder eine Wärmeversorgungsanlage betreibt noch Wärme an die Abnehmer weitergibt. Das Erstgericht wies daher den betreffenden Sachantrag der Antragstellerin ab, das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,- übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde mit dem Fehlen einer höchstgerichtlichen Rechtsprechung zur verfahrensgegenständlichen Rechtsfrage begründet.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs vertritt die Antragstellerin den Rechtsstandpunkt, daß sich die Pflicht des Wohnungseigentumsverwalters zur Abrechnung der Heizkosten jedem einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer gegenüber aus der subsidiär anwendbaren Bestimmung des § 17 Abs 1 Z 1 WEG ergebe. Andernfalls käme man zum paradoxen Ergebnis, daß der Rechnungslegungsanspruch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden müßte, die Abrechnungen aber gar nicht selbst erstellt, sondern vom Verwalter erstellen läßt. Der einzelne Miteigentümer könnte, wenn ein gemeinsamer Verwalter bestellt ist, nur auf die anderen Mitglieder der Gemeinschaft einwirken, dem Verwalter eine entsprechende Weisung zu erteilen. Wenn der Verwalter für die Gemeinschaft im eigenen Namen Kosten eintreiben könne, müsse er auch Adressat des Rechnungslegungsanspruches nach § 17 Abs 1 HeizKG sein. Im übrigen habe die Antragstellerin ohnehin alle sonstigen Mit- und Wohnungseigentümer als Antragsgegner angeführt, also auf Erfüllung ihres individuellen Abrechnungsanspruchs belangt. Der Verwalter sei in diesem Verfahren selbst Partei und die Heizkostenabrechnung letztlich seine Aufgabe. Die Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft sei auf ein Agieren im Außenverhältnis - gegenüber Dritten - final beschränkt und könne daher nicht auf Legung der Abrechnung nach § 17 Abs 1 HeizKG in Anspruch genommen werden. Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs vertritt die Antragstellerin den Rechtsstandpunkt, daß sich die Pflicht des Wohnungseigentumsverwalters zur Abrechnung der Heizkosten jedem einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer gegenüber aus der subsidiär anwendbaren Bestimmung des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG ergebe. Andernfalls käme man zum paradoxen Ergebnis, daß der Rechnungslegungsanspruch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden müßte, die Abrechnungen aber gar nicht selbst erstellt, sondern vom Verwalter erstellen läßt. Der einzelne Miteigentümer könnte, wenn ein gemeinsamer Verwalter bestellt ist, nur auf die anderen Mitglieder der Gemeinschaft einwirken, dem Verwalter eine entsprechende Weisung zu erteilen. Wenn der Verwalter für die Gemeinschaft im eigenen Namen Kosten eintreiben könne, müsse er auch Adressat des Rechnungslegungsanspruches nach Paragraph 17, Absatz eins, HeizKG sein. Im übrigen habe die Antragstellerin ohnehin alle sonstigen Mit- und Wohnungseigentümer als Antragsgegner angeführt, also auf Erfüllung ihres individuellen Abrechnungsanspruchs belangt. Der Verwalter sei in diesem Verfahren selbst Partei und die Heizkostenabrechnung letztlich seine Aufgabe. Die Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft sei auf ein Agieren im Außenverhältnis - gegenüber Dritten - final beschränkt und könne daher nicht auf Legung der Abrechnung nach Paragraph 17, Absatz eins, HeizKG in Anspruch genommen werden.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den rekursgerichtlichen Sachbeschluß so abzuändern, daß dem Rechnungslegungsbegehren stattgegeben wird.

Die Antragsgegner haben sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Zutreffend hat schon das Rekursgericht darauf hingewiesen, daß die in § 17 Abs 1 HeizKG normierte Verpflichtung zur periodischen schriftlichen Abrechnung der Heizkosten nur den Wärmeabgeber trifft. Dieser ist in § 2 Z 3 leg cit so eindeutig als derjenige definiert, der a) im eigenen Namen eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage betreibt und Wärme unmittelbar an die Wärmeabnehmer weitergibt, oder Zutreffend hat schon das Rekursgericht darauf hingewiesen, daß die in Paragraph 17, Absatz eins, HeizKG normierte Verpflichtung zur periodischen schriftlichen

Abrechnung der Heizkosten nur den Wärmeabgeber trifft. Dieser ist in Paragraph 2, Ziffer 3, leg cit so eindeutig als derjenige definiert, der a) im eigenen Namen eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage betreibt und Wärme unmittelbar an die Wärmeabnehmer weitergibt, oder

b) Wärme vom Erzeuger übernimmt und im eigenen Namen an die Wärmeabnehmer weitergibt, daß der nach § 14 Abs 1 Z 5, § 17 Abs 2 WEG bestellte Wohnungseigentumsverwalter (in bloß dieser Funktion) als Adressat des im Verfahren nach § 25 Abs 1 Z 8 HeizKG durchzusetzenden gesetzlichen Rechnungslegungsanspruchs nach § 17 Abs 1, § 20 HeizKG ausscheidet. Schon in der RV zum HeizKG wurde das klar ausgesprochen und mit dem Argument untermauert, daß der Wohnungseigentumsverwalter als Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das in § 2 Z 3 HeizKG geforderte Tatbestandselement des Betriebes einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage (bzw der Weitergabe von Wärme an die einzelnen Abnehmer) im eigenen Namen nicht erfüllt (die entsprechende Textstelle der RV ist abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 94, 315). Der Umstand, daß der Gesetzgeber dem Wohnungseigentumsverwalter im Verfahren nach § 25 Abs 1 Z 8 HeizKG Parteistellung zuerkannte (§ 25 Abs 3 letzter Satz HeizKG), ändert nichts an der alleinigen gesetzlichen Rechnungslegungspflicht des Wärmeabgebers hinsichtlich der Heiz- und Warmwasserkosten, weil § 25 HeizKG nicht die materiellen Anspruchsvoraussetzungen regelt, sondern allein verfahrensrechtliche Fragen. Die Parteistellung des Wohnungseigentumsverwalters wurde offenbar festgeschrieben, um ihm, dem Vollzugsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft, aus Gründen der Verfahrensökonomie mehr verfahrensrechtlichen Einfluß zu sichern. b) Wärme vom Erzeuger übernimmt und im eigenen Namen an die Wärmeabnehmer weitergibt, daß der nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 5., Paragraph 17, Absatz 2, WEG bestellte Wohnungseigentumsverwalter (in bloß dieser Funktion) als Adressat des im Verfahren nach Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 8, HeizKG durchzusetzenden gesetzlichen Rechnungslegungsanspruchs nach Paragraph 17, Absatz eins., Paragraph 20, HeizKG ausscheidet. Schon in der RV zum HeizKG wurde das klar ausgesprochen und mit dem Argument untermauert, daß der Wohnungseigentumsverwalter als Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das in Paragraph 2, Ziffer 3, HeizKG geforderte Tatbestandselement des Betriebes einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage (bzw der Weitergabe von Wärme an die einzelnen Abnehmer) im eigenen Namen nicht erfüllt (die entsprechende Textstelle der RV ist abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 94, 315). Der Umstand, daß der Gesetzgeber dem Wohnungseigentumsverwalter im Verfahren nach Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 8, HeizKG Parteistellung zuerkannte (Paragraph 25, Absatz 3, letzter Satz HeizKG), ändert nichts an der alleinigen gesetzlichen Rechnungslegungspflicht des Wärmeabgebers hinsichtlich der Heiz- und Warmwasserkosten, weil Paragraph 25, HeizKG nicht die materiellen Anspruchsvoraussetzungen regelt, sondern allein verfahrensrechtliche Fragen. Die Parteistellung des Wohnungseigentumsverwalters wurde offenbar festgeschrieben, um ihm, dem Vollzugsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft, aus Gründen der Verfahrensökonomie mehr verfahrensrechtlichen Einfluß zu sichern.

Die in § 17 Abs 1 Z 1 WEG geregelte Rechnungslegungspflicht des Wohnungseigentumsverwalters hat mit der Verpflichtung des Wärmeabgebers zur Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten nichts zu tun. Dem Wohnungseigentumsverwalter kann zwar die organisatorische und finanzielle Abwicklung des zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern bzw der Wohnungseigentümergeinschaft und dem die Wärmeenergie bereitstellenden Unternehmen übertragen werden, was ihn gemäß § 1012 ABGB zur Rechnungslegung über seine Geschäftsbarung verpflichtet, doch sind ihm damit nicht die speziellen Abrechnungs- und Informationspflichten überbunden, die §§ 17 ff HeizKG dem Wärmeabgeber auferlegt haben. Um gerade diese besondere Abrechnungspflicht des Wärmeabgebers geht es im gegenständlichen Fall. Dabei mag es, wie aus den im Revisionsrekurs vorgetragenen Argumenten geschlossen werden könnte, durchaus sein, daß die Wohnungseigentümergeinschaft Wärmeabgeber iSd § 2 Z 3 HeizKG ist, deren gesetzliche Rechnungslegungspflicht letztlich der Erstantragsgegner zu erfüllen hat. Er ist ja gemäß § 17 Abs 2 WEG Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft, das für sie handelnde Organ, und hat in Angelegenheit der Verwaltung die Weisungen der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer zu erfüllen. Dieses Auftragsverhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft macht ihn jedoch ebensowenig nach § 17 Abs 1 HeizKG gegenüber den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern rechnungslegungspflichtig wie ein Auftragsverhältnis zu einem beliebigen anderen Wärmeabgeber. Übernimmt die Wohnungseigentümergeinschaft in Wahrnehmung ihrer Geschäftsfähigkeit in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft (§ 13c WEG) Wärme vom Erzeuger und gibt sie im eigenen Namen an die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer weiter, dann ist der Anspruch auf Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten nach § 17 Abs 1 HeizKG gegen sie zu richten, weil sie dadurch zum Wärmeabgeber geworden und dessen Verbindlichkeiten, darunter die Rechnungslegungsverpflichtung, eingegangen ist. Der bestellte

Wohnungseigentumsverwalter ist nur ihr ausführendes Organ und damit, wie die Vorinstanzen zutreffend erkannten, nicht Adressat des Rechnungslegungsanspruchs der Antragstellerin. Eine Berichtigung der Parteibezeichnung dergestalt, daß über einen Rechnungslegungsanspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft verhandelt und entschieden werden soll, scheidet aus, weil die Antragstellerin ausdrücklich den Erstantragsgegner auf Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten in Anspruch genommen hat und auch jetzt noch an dessen Passivlegitimation festhält. Außerdem wäre die zur möglichst umfassenden Darstellung der Rechtsprobleme angenommene Möglichkeit, die Mit- und Wohnungseigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft beziehen die für die Heizung und Warmwasserbereitung benötigte Wärmeenergie nicht direkt vom Erzeuger, sondern über die Wohnungseigentümergeinschaft, durch die Verfahrensergebnisse nicht ausreichend belegt. Die in Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer eins, WEG geregelte Rechnungslegungspflicht des Wohnungseigentumsverwalters hat mit der Verpflichtung des Wärmeabgebers zur Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten nichts zu tun. Dem Wohnungseigentumsverwalter kann zwar die organisatorische und finanzielle Abwicklung des zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern bzw der Wohnungseigentümergeinschaft und dem die Wärmeenergie bereitstellenden Unternehmen übertragen werden, was ihn gemäß Paragraph 1012, ABGB zur Rechnungslegung über seine Geschäftsgebarung verpflichtet, doch sind ihm damit nicht die speziellen Abrechnungs- und Informationspflichten überbunden, die Paragraphen 17, ff HeizKG dem Wärmeabgeber auferlegt haben. Um gerade diese besondere Abrechnungspflicht des Wärmeabgebers geht es im gegenständlichen Fall. Dabei mag es, wie aus den im Revisionsrekurs vorgetragenen Argumenten geschlossen werden könnte, durchaus sein, daß die Wohnungseigentümergeinschaft Wärmeabgeber iSd Paragraph 2, Ziffer 3, HeizKG ist, deren gesetzliche Rechnungslegungspflicht letztlich der Erstantragsgegner zu erfüllen hat. Er ist ja gemäß Paragraph 17, Absatz 2, WEG Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft, das für sie handelnde Organ, und hat in Angelegenheit der Verwaltung die Weisungen der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer zu erfüllen. Dieses Auftragsverhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft macht ihn jedoch ebensowenig nach Paragraph 17, Absatz eins, HeizKG gegenüber den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern rechnungslegungspflichtig wie ein Auftragsverhältnis zu einem beliebigen anderen Wärmeabgeber. Übernimmt die Wohnungseigentümergeinschaft in Wahrnehmung ihrer Geschäftsfähigkeit in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft (Paragraph 13 c, WEG) Wärme vom Erzeuger und gibt sie im eigenen Namen an die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer weiter, dann ist der Anspruch auf Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten nach Paragraph 17, Absatz eins, HeizKG gegen sie zu richten, weil sie dadurch zum Wärmeabgeber geworden und dessen Verbindlichkeiten, darunter die Rechnungslegungsverpflichtung, eingegangen ist. Der bestellte Wohnungseigentumsverwalter ist nur ihr ausführendes Organ und damit, wie die Vorinstanzen zutreffend erkannten, nicht Adressat des Rechnungslegungsanspruchs der Antragstellerin. Eine Berichtigung der Parteibezeichnung dergestalt, daß über einen Rechnungslegungsanspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft verhandelt und entschieden werden soll, scheidet aus, weil die Antragstellerin ausdrücklich den Erstantragsgegner auf Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten in Anspruch genommen hat und auch jetzt noch an dessen Passivlegitimation festhält. Außerdem wäre die zur möglichst umfassenden Darstellung der Rechtsprobleme angenommene Möglichkeit, die Mit- und Wohnungseigentümer der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft beziehen die für die Heizung und Warmwasserbereitung benötigte Wärmeenergie nicht direkt vom Erzeuger, sondern über die Wohnungseigentümergeinschaft, durch die Verfahrensergebnisse nicht ausreichend belegt.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E52517 05A03078

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00307.98B.1215.000

Dokumentnummer

JJT_19981215_OGH0002_0050OB00307_98B0000_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