

TE OGH 1993/3/9 5Ob18/93

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.03.1993

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Dr.Karl Friedrich S*****, Rechtsanwalt, ***** S*****, P*****straße 1a, wider die Antragsgegnerin Salzburger L*****bank, ***** S*****, R*****platz 7, vertreten durch Dr.Lukas Wolff, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Anbringung von Meßgeräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs (§ 37 Abs 1 Z 2 MRG) infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den (Teil-)Sachbeschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 26.August 1992, GZ 22 R 198/92-27, womit der Teilsachbeschluß des Bezirksgerichtes Salzburg vom 17.Jänner 1992, GZ 16 Msch 6/91-15, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Teilsachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben; die Rechtssache wird zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Die Antragsgegnerin hat die für die Revisionsrekursbeantwortung verzeichneten Kosten selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Hauptmieter der im zweiten Obergeschoß sowie im Dachgeschoß des Hauses P*****straße 1a in S***** untergebrachten Räume, die er für Zwecke seiner Rechtsanwaltskanzlei benützt. Das Haus steht im Eigentum der Antragsgegnerin, der auch das Haus P*****straße 1 gehört. Wieviele selbständige Wohn- bzw Geschäftseinheiten (Nutzungsobjekte iSd § 3 Abs 1 HeizKG) sich in diesen Gebäuden befinden, ist bisher ebensowenig geklärt wie die Frage, ob sie zu einem Grundbuchskörper gehören und eine Verwaltungseinheit iSd § 17 MRG bilden.

Schon vor Inkrafttreten des Salzburger Bautechnikgesetzes vom 7.Juli 1976, LGBl Nr. 75, verfügten beide Häuser über Zentralheizungsanlagen, wobei das Haus P*****straße 1 über eine Umformeranlage an das Fernwärmenetz angeschlossen war. Im Jahr 1983 wurde dann auch das Haus P*****straße 1a an das Fernwärmenetz angeschlossen, allerdings nicht über eine eigene Umformeranlage, sondern "sekundär" durch eine Erweiterung der Heizanlage des Hauses P*****straße 1, sodaß nunmehr beide Häuser über eine Umformerstation die Fernwärme beziehen.

Der Antragsteller hat hohe Wärmeverluste durch mangelhaft installierte Heizungsrohre beanstandet und deshalb sowohl bei der Schlichtungsstelle als auch später bei Gericht die Isolierung der (insbesondere zum Haus P*****straße 1a führenden) Rohre nach Maßgabe eines mittlerweile eingeholten Sachverständigengutachtens verlangt (siehe dazu

das Verhandlungsprotokoll vom 7. August 1990 im Schlichtungsakt 01/10/55116/90 der Stadt S*****). Dieses Begehren ist noch unerledigt und nicht Gegenstand der vorinstanzlichen Teilsachbeschlüsse.

Ein weiteres Begehren des Antragstellers, mit dem Schlichtungsstelle und Gericht befaßt wurden, geht dahin, der Antragsgegnerin sowohl für das Gebäude P*****straße 1 als auch das Gebäude P*****straße 1a die Installation geeigneter Meßgeräte zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs (in allen Bestandobjekten der beiden Häuser) als auch die Anbringung (geeichter) Wärmehzähler für jeden Bau aufzutragen (siehe dazu die Klarstellungen auf AS 27 und 30 des Gerichtsaktes). Er beruft sich dabei auf § 3 Abs 2 Z 4 MRG iVm § 30 Abs 2 des SbbauTG sowie § 3 Abs 2 Z 5 MRG, verweist auf das Vorhandensein einer ausreichenden Hauptmietzinsreserve und behauptet, daß die Kosten der begehrten Maßnahmen in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis sowohl zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses als auch zu den erwarteten Einsparungen stünden. Allein im Haus P*****straße 1a seien vier selbständige Wohn- bzw. Geschäftseinheiten untergebracht.

Die Antragsgegnerin bestreift mit dem Hinweis auf einen gemäß § 1118 zweiter Fall ABGB anhängigen Räumungsstreit die Aktivlegitimation des Antragstellers und brachte in der Sache vor allem vor, daß wegen des Alters der Heizanlage keine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Anbringung von Wärmehzählern bestehe. Im übrigen wäre die Investition unwirtschaftlich; die Kosten überstiegen die anrechenbare Hauptmietzinsreserve.

Mit Teilsachbeschuß vom 17. Jänner 1992 (ON 15) wies das Erstgericht das auf die Anbringung von Verbrauchsmeßgeräten gerichtete Begehren des Antragstellers ab. Im Spruch dieser Entscheidung wurde dabei zwar die (schon im Schlichtungsverfahren vorgenommene) Modifizierung des Sachantrages übergangen, doch erstrecken sich die Abweisungsgründe erkennbar auf alle verlangten Meßgeräte, also auch auf jene, die eine Trennung der Verbrauchsanteile der beiden Häuser ermöglichen sollen.

In rechtlicher Hinsicht meinte das Erstgericht, daß dem Antragsteller trotz des anhängigen Räumungsverfahrens zwar nach wie vor die Rechte eines Mieters zukämen, daß er jedoch die Anbringung von Meßgeräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs nur gemäß § 3 Abs 2 Z 4 MRG auf der Basis einer öffentlich rechtlichen Verpflichtung des Hauseigentümers verlangen könnte. Die in diesem Zusammenhang genannte Norm des § 30 Abs 2 SbbauTG biete hierfür keine Grundlage, weil sie nicht für alte (vor Inkrafttreten des SbbauTG bewilligte) Heizanlagen bzw. Häuser gelte und die Erweiterung der verfahrensgegenständlichen Heizanlage nach der im Akt liegenden Stellungnahme der Baubehörde keiner baubehördlichen Bewilligung bedürfte.

Das Rekursgericht bestätigte diesen Teilsachbeschuß aus folgenden Erwägungen:

Das Gesetz vom 7. Juli 1976, LGBl. Nr. 75, über die technischen Bauvorschriften im Lande Salzburg (Bautechnikgesetz-BauTG) sei nach seinem § 66 Abs 1 mit Beginn des auf seine Kundmachung folgenden 6. Monats in Kraft getreten, damit frühestens Anfang 1977. Mangels einer Rückwirkungsbestimmung habe es auf bestehende Anlagen keinen Einfluß nehmen können. Das beziehe sich insbesondere auf seinen § 30 Abs 2, wonach in Bauten mit mehr als 3 Wohn- oder Geschäftseinheiten, für die die Heizkosten der zentralen Wärmeversorgung auf die Benützer der Einheiten aufgeteilt werden, Geräte zur Feststellung der individuellen Energieverbrauchsanteile der einzelnen Einheiten zu installieren sind. Für den Fall, als die Wärme von einer Wärmeerzeugungsanlage bezogen wird, die mehrere Bauten versorgt, müßte nach dieser Gesetzesbestimmung überdies zumindest ein geeichter Wärmehzähler für jeden Bau angebracht werden. Im Jahre 1983 wurde jedoch die bereits bestehende Zentralheizungsanlage im Haus P*****straße 1 (richtig: 1a) in dem sich die Anwaltskanzlei des Antragstellers befindet, lediglich an die Fernwärmeleitung angeschlossen, sodaß keine Heizungsanlage errichtet worden sei, die unter die Bestimmungen des Bautechnikgesetzes und dessen § 30 Abs 2 fiele.

Das Gesetz vom 11. Juli 1973, LGBl. Nr. 117, mit dem Vorschriften über die Baupolizei im Land Salzburg erlassen werden (Baupolizeigesetz), zähle in dessen §§ 2 und 3 jene Maßnahmen auf, für die Baubewilligungsansuchen bzw. Bauanzeigen erforderlich sind. Auch wenn für das Durchbrechen einer Mauer zum Durchleiten einer Heizzuleitung zumindest eine Bauanzeige im Sinne des § 3 Baupolizeigesetz erforderlich gewesen sein dürfte, hätte dies für die gegenständliche Frage keine Bedeutung gehabt, weil in beiden Häusern, nämlich P*****straße 1 und 1a die Heizanlagen bei Inkrafttreten des Bautechnikgesetzes bereits bestanden und bewilligt waren und nur die Energieversorgung umgestellt worden sei.

Daraus folge, daß eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung für die Installation von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauches im Sinne des § 3 Abs 2 Z 4 MRG für das Haus P*****straße 1a nicht bestand und der

Antragsteller seinen Anspruch nicht darauf stützen könne. Es sei unter diesen Umständen gar nicht auf die Frage einzugehen, ob der Bau mehr als 3 Wohn- oder Geschäftseinheiten aufweist, für die die Heizkosten der zentralen Wärmeversorgung auf die Benützer der Einheiten aufgeteilt werden.

Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs 2 Z 5 MRG, auf den der Antragsteller sein Begehren zusätzlich stützt, seien die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauches oder die der Senkung des Energieverbrauches sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen. Dazu habe die Antragsgegnerin im Verfahren vorgebracht, daß einerseits die Verhältnismäßigkeit nicht gegeben sei und außerdem der Antragsteller ohnehin äußerst niedrige Heizkosten bezahle, was nach den gerichtsbekannten Erfahrungswerten bei S 10,13 je m² und Monat tatsächlich zutreffen würde. Auf diese Umstände, die erst nach Verfahrensergänzung abzuklären wären, komme es jedoch nicht an: Wenn in § 3 Abs 2 Z 4 MRG die Geräte zur Feststellung des individuellen Energieverbrauches ausdrücklich angeführt sind und in Ziffer 5 leg.cit. von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauches bzw. von einer der Senkung des Energieverbrauches dienenden Ausgestaltung des Hauses gesprochen wird, könne nicht unterstellt werden, daß in Ziffer 5 auch die Geräte zur Feststellung des individuellen Energieverbrauches eingeschlossen sein sollten. Diesbezüglich teile das Rekursgericht die vom Erstgericht vertretene Rechtsauffassung.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß noch nicht geklärt sei, ob die Installation von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauches unter § 3 Abs 2 Z 5 MRG subsumiert werden könne.

Im nunmehr vorliegenden Revisionsrekurs vertritt der Antragsteller den Standpunkt, daß die Umgestaltung der Heizungsanlage - schon wegen der dabei notwendigen Mauerdurchbrüche, auf die er von Anfang an hingewiesen habe - sehr wohl einer baubehördlichen Bewilligung bedurft hätte und daher § 30 Abs 2 SbBauTG uneingeschränkt anwendbar sei. Im übrigen sei es durch den Umbau der Heizanlage im Jahr 1983 zu einer ganz entscheidenden rechtlichen Veränderung gekommen, weil nunmehr zwei Häuser über einen Fernwärmeanschluß (eine Umformeranlage) versorgt würden. Das allein hätte die Antragsgegnerin zur Anbringung geeichter Wärmemeßgeräte bei jedem Haus verpflichtet. Schließlich handle es sich bei der Anbringung von Meßgeräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauches um eine Erhaltungsmaßnahme iSd § 3 Abs 2 Z 5 MRG; der dadurch erzielbare Einsparungseffekt liege auf der Hand. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Beschluß entweder iS einer Stattgebung des Sachantrages abzuändern oder aber aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Rekursgericht zurückzuverweisen.

Von der Antragsgegnerin liegt dazu eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, das Rechtsmittel des Antragstellers kostenpflichtig abzuweisen. Konkret wendet sich die Antragsgegnerin vor allem gegen die Aktivlegitimation des Antragstellers, weil gegen ihn seit rund zwei Jahren ein Räumungsverfahren wegen qualifizierter Mietzinsrückstände anhängig sei und ein einzelner Mieter gar keine Erhaltungsarbeiten iSd § 3 Abs 2 Z 5 MRG verlangen könne.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und im Sinne seines Aufhebungsbegehrens auch berechtigt.

Vorweg ist klarzustellen, daß das wegen § 1118 zweiter Fall ABGB anhängige Räumungsverfahren dem Antragsteller nicht die Legitimation nimmt, seine vermeintlichen Mieterrechte geltend zu machen. Die Auflösung eines Bestandverhältnisses gemäß § 1118 ABGB wird zwar nach heute herrschender Judikatur und Lehre schon mit der (rechtsgestaltenden) Auflösungserklärung, allenfalls mit Zustellung der sie ersetzenden Räumungsklage wirksam (Würth in Rummel², Rz 6 zu § 1118 ABGB; MietSlg. 38/31; WoBl. 1990/23; vgl. auch WoBl. 1992, 143/102 ua); solange jedoch der Mieter im Anwendungsbereich des § 33 MRG die rechtsgestaltende Wirkung der Auflösungserklärung gemäß § 1118 zweiter Fall ABGB entkräften kann, herrscht kraft Gesetzes ein Schwebezustand, während dessen sich kein Vertragsteil, insbesondere nicht der Vermieter, unter Berufung auf die erklärte Vertragsaufhebung der Leistung seiner Vertragspflichten entziehen darf (MietSlg. 35.391; 7 Ob 607/91). Zu Recht hat daher schon das Erstgericht den

jetzt wiederholten Einwand verworfen, die zu 11 C 207/88 des Bezirksgerichtes Salzburg anhängige Räumungsklage rechtfertige eine Abweisung der gegenständlichen Sachanträge oder auch nur eine Unterbrechung des Verfahrens (§ 37 Abs 3 Z 14 MRG; siehe dazu auch Fasching II, 924).

Beizupflichten ist der Antragsgegnerin in der Frage der Aktivlegitimation nur insoweit, als ein auf § 3 Abs 2 Z 5 MRG gestütztes Begehren die Geltendmachung durch die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände - voraussetzt (§ 6 Abs 1 Z 2 MRG). Da der Antragsteller diese Mehrheit nicht repräsentiert (er behauptet selbst nur Benützungsrechte an zwei der insgesamt vier vermietbaren Objekte des Hauses P*****straße 1a), kommt für ihn - ohne daß es einer Klärung des vom Rekursgericht aufgeworfenen Auslegungsproblems bedürfte - nur die Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten iSd § 3 Abs 2 Z 4 MRG kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung in Betracht. Die Vorschrift des § 6 Abs 1 Z 2 MRG ist nämlich entgegen der in Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht¹⁹, Rz 2 zu § 6 MRG vertretenen Ansicht (vgl. auch Krejci, Die mietvertraglichen Rechte und Pflichten nach §§ 3 - 10 MRG, Handbuch zum MRG, 205 f und 224) nicht so zu verstehen, daß es auf die Mehrheit der vermieteten Mietgegenstände ankommt. Die dadurch mögliche Majorisierung des überwiegend selbstnutzenden Hauseigentümers durch einen einzigen Mieter lag nicht so eindeutig in der Absicht des historischen Gesetzgebers, daß sie im Widerspruch zur Eigentumsfreiheitsvermutung des § 354 ABGB aus dem Gesetz herausgelesen werden könnte. Ein Vergleich mit der Bestimmung des § 4 Abs 3 Z 2 MRG legt sogar den Schluß nahe, daß die in § 6 Abs 1 Z 2 MRG gebrauchte Wendung, wonach es bei der Mehrheitsbildung auf die Anzahl der Mietgegenstände ankommt, im hier vertretenen Sinn zu verstehen ist, weil dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden kann, daß er völlig Gleiches mit verschiedenen Worten ausdrücken wollte.

Damit bleibt zu klären, inwieweit eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Anbringung von Wärmemeßgeräten besteht.

In diesem Zusammenhang ist zunächst § 30 Abs 2 SbBauTG idF des Art I Punkt 8 des LGBI 1981/81 zu beachten, der folgendes vorschreibt:

In Bauten mit mehr als drei Wohn- oder Geschäftseinheiten, für die die Heizkosten der zentralen Wärmeversorgung auf die Benutzer der Einheiten aufgeteilt werden, sind Geräte zur Feststellung der individuellen Energieverbrauchsanteile der einzelnen Einheiten zu installieren. Solche Geräte müssen nicht geeicht sein, jedoch eine ausreichende Genauigkeit aufweisen. Die Landesregierung kann Niedertemperatur- und Konvektorheizsysteme u.dgl. von der Verpflichtung des ersten Satzes durch Verordnung ausnehmen, insoweit für diese zur Feststellung der individuellen Energieverbrauchsanteile keine geeigneten Geräte zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen verfügbar sind. Wird die Wärme von einer Wärmeerzeugungsanlage bezogen, die mehrere Bauten versorgt, muß überdies, sofern nicht hierfür Dampf als Wärmeträger verwendet wird oder bei jeder einzelnen Wohnung oder Geschäftseinheit ein geeichter Wärmezähler angebracht ist, zumindest ein geeichter Wärmezähler für jeden Bau innerhalb oder in möglichst unmittelbarer Nähe desselben angebracht werden.

Daß diese Bestimmung grundsätzlich nur auf Bauten und Nebenanlagen (etwa Heizungsanlagen) anzuwenden ist, die erst nach dem Inkrafttreten des SbBauTG einem baubehördlichen Bewilligungsverfahren unterzogen wurden (oder zu unterziehen gewesen wären), ergibt sich aus Art III Abs 1 und 2 des SbLGBIG 1981/81 (vgl. §§ 65, 66 SbBauTG) und wird auch vom Antragsteller nicht in Zweifel gezogen. Ebenso richtig ist vorderhand das Argument der Vorinstanzen, daß der baubehördlichen Bewilligungspflicht nur die Errichtung sowie solche Änderungen einer Heizungsanlage unterliegen, die die Festigkeit oder Brandsicherheit des Baues beeinflussen (§ 2 Abs 1 lit b und d SbBauPolG, LGBI 1973/117), sodaß die gutachtliche Stellungnahme der Baubehörde, der Sekundäranschluß des Hauses P*****straße 1a an das Fernwärmenetz habe keiner Bewilligung bedurft, die Rechtslage richtig wiedergibt. Die ratio des § 30 Abs 2 SbBauTG, der Energieverschwendung bei der zentralen Wärmeversorgung mehrerer Nutzungsobjekte dadurch vorzubeugen, daß die Voraussetzungen für eine verbrauchsabhängige Kostenverteilung geschaffen werden, zwingt jedoch dazu, die Pflicht des Hauseigentümers zur Anbringung von Meßgeräten nicht allein davon abhängig zu machen, ob die Errichtung oder Änderung einer Heizanlage der Bewilligungspflicht nach § 2 SbBauPolG unterliegt. Der Geltungsbereich des § 30 Abs 2 SbBauTG erstreckt sich vielmehr - wie der Antragsteller zutreffend argumentiert - auch auf solche Änderungen eines Gebäudes oder einer Heizanlage, die unabhängig von der baubehördlichen Bewilligungspflicht der konkreten Baumaßnahmen die Notwendigkeit der Anbringung von Wärmemeßgeräten indizieren, weil sie geeignet sind, die bisherigen Verbrauchsrelationen zu verschieben, und damit den Kostenverteilungsschlüssel in Frage stellen.

Hier wurden zwei bisher getrennte Zentralheizungsanlagen so zusammengeschlossen, daß nunmehr eine Wärmequelle, nämlich der Umformer im Haus P*****straße 1, zwei Gebäude versorgt. Wie gravierend diese Änderung ist, zeigt sich daran, daß früher für jedes Haus eine eigene Heizkostenrechnung anfiel, während jetzt die Heizkosten für beide Häuser gemeinsam vorgeschrieben werden und dann erst aufgeteilt werden müssen. Damit wurde ein Zustand geschaffen, an den § 30 Abs 2 letzter Satz SbBauTG die Verpflichtung des Hauseigentümers knüpft, zumindest für jeden Bau einen geeichten Wärmezähler anzubringen. Auch die Antragsgegnerin kann sich dieser Verpflichtung nicht entziehen, doch wird noch zu klären sein, ob sie der Antragsteller hinsichtlich beider Häuser oder nur in Ansehung des Hauses P*****straße 1a durchsetzen kann. Das wird davon abhängen, ob die Häuser P*****straße 1 und 1a eine Wirtschafts- und Verwaltungseinheit iSd § 17 MRG darstellen (vgl. SZ 59/122; WoBI 1989, 42; WoBI 1991, 16/12 ua).

Keine Handhabe bietet hingegen § 30 Abs 2 SbBauTG für das Begehren des Antragstellers, Wärmemeßgeräte für alle Wohn- und Geschäftseinheiten der Häuser P*****straße 1 und 1a zu installieren. Hinsichtlich der einzelnen Nutzungsobjekte hat sich nämlich keine wesentliche Änderung der Verbrauchsrelationen oder ihrer Feststellbarkeit ergeben; es ist insoweit vom Weiterbestand einer schon vor Inkrafttreten des SbBauTG errichteten Heizungsanlage auszugehen.

Dennoch könnte eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Antragsgegnerin zur Anbringung auch dieser Verbrauchsmeßeinrichtungen bestehen. Seit 1. Oktober 1992 gilt nämlich das Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG, BGBl 1992/827), dessen § 3 Abs 1, § 6, § 7 Abs 2 und § 25 Abs 1 Z 4 die Voraussetzungen für genau jenen Anspruch schaffen, den der Antragsteller geltend macht. Da alle wesentlichen anspruchsbegründenden Behauptungen vorliegen und § 3 Abs 1 Z 2 HeizKG die nach anderen Rechtsvorschriften bestehenden Verpflichtungen zur Anbringung von Wärmemeßgeräten (insbesondere die öffentlich-rechtlicher Natur) ausdrücklich jenen des neuen Gesetzes gleichstellt, sodaß sich durch die Berufung auf das HeizKG am Wesen des gerichtsanhängigen Begehrens nichts ändert, ist der Antragsteller nicht auf die Einleitung eines neuen Verfahrens (gemäß § 25 Abs 2 HeizKG iVm § 39 MRG bei der Schlichtungsstelle) zu verweisen, sondern - soweit erforderlich - zur Verbesserung seines Vorbringens aufzufordern. Diese Verbesserungsmöglichkeit wird ihm angesichts der besonderen Situation, die ein bei Inkrafttreten des HeizKG bereits anhängiges Verfahren schafft, auch hinsichtlich der Vorlage des in § 6 Abs 2 HeizKG verlangten Kosten-Nutzen-Vergleichs zu gewähren sein, sodaß eine sofortige Ab- bzw. Zurückweisung des Begehrens, bei allen Nutzungsobjekten Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Anteile am Wärmeenergieverbrauch anzubringen, nicht in Frage kommt.

Auch diese Überlegungen zwingen zur Aufhebung der vorinstanzlichen Teilsachbeschlüsse und Ergänzung des Verfahrens. Einer teilweisen Abänderung der rekursgerichtlichen Entscheidung im Sinne einer Stattgebung des die Wärmemeßgeräte bei den einzelnen Häusern betreffenden Begehrens steht der Umstand entgegen, daß die Antragsgegnerin der diesbezüglichen Verpflichtung gemäß § 30 Abs 2 SbBauTG auch durch die Anbringung von Meßvorrichtungen bei den einzelnen Nutzungsobjekten entsprechen könnte und dazu noch wirtschaftliche Überlegungen für eine Abklärung aller Installationserfordernisse vor Inangriffnahme der Arbeiten sprechen. Der untrennbare Sachzusammenhang der beiden Begehren zwingt zu einer Gesamtaufhebung der vorinstanzlichen Teilsachbeschlüsse, was wiederum die durch das HeizKG entstandene neue Rechtslage beachtlich macht (vgl. E 19 und 20 zu § 5 ABGB, MGA33; JBI 1988, 397; WoBI 1992, 32/34).

Die als notwendig erkannte Verfahrensergänzung wird sich neben den bereits angesprochenen Punkten (zu erinnern ist insbesondere an die in §§ 6 und 7 HeizKG normierten Anspruchsvoraussetzungen sowie die nach § 17 MRG zu beurteilende Zusammengehörigkeit der Häuser P*****straße 1 und 1a, weil sich danach der Kreis der in die Erhaltungsarbeiten einzubeziehenden Nutzungsobjekte bestimmt) auch noch mit der Frage zu beschäftigen haben, ob die durch die Anbringung von Wärmemeßgeräten zu erwartenden Kosten durch die in Betracht kommende Hauptmietzinsreserve gedeckt sind, weil mangels eines öffentlich-rechtlichen Auftrags zur Vornahme dieser Erhaltungsarbeiten iSd § 3 Abs 3 Z 2 lit a MRG (vgl. MietSlg. 41/29) der von der Antragsgegnerin erhobene Einwand der mangelnden Kostendeckung beachtlich ist. Die diesbezüglichen Andeutungen über die Höhe der Hauptmietzinsreserve im Teilsachbeschuß des Erstgerichtes sind unverständlich und unverwertbar, weil der als Beleg genannte Akt der Schlichtungsstelle 01/10/51964/90 nicht angeschlossen ist.

Aus allen diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm § 52 Abs 1 ZPO, weil die Antragsgegnerin nur Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung verzeichnete.

Anmerkung

E34632

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1993:0050OB00018.93.0309.000

Dokumentnummer

JJT_19930309_OGH0002_0050OB00018_9300000_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