jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/3/31 5Ob58/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.03.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshof Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Renate und Walter D***, Kranebitter Allee 140, 6020 Innsbruck, 2.) Edeltraud und Iskender H***, Kranebitter Allee 152, 6020 Innsbruck, 3.) Ursula P***, Kranebitter Allee 142, 6020 Innsbruck, 4.) Elisabeth und Hermann G***,

Kranebitter Allee 146, 6020 Innsbruck, 5.) Renate R***,

Kranebitter Allee 148, 6020 Innsbruck, und 6.) Edna K***, Kranebitter Allee 148, 6020 Innsbruck, sämtliche vertreten durch Dr.Joachim Tschütscher, Landessekretär der Mietervereinigung Österreichs, 6020 Innsbruck, Adamgasse 9, wider die Antragsgegnerin T*** F***, Gemeinnützige Wohnbau Ges.m.b.H.,

Klausnerweg 3, 9900 Lienz, vertreten durch Dr.August Hechenberger und Dr.Gerold Ditrich, Kugelfangweg 9 a, 6040 Innsbruck, diese vertreten durch Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden Genossenschaft m.b.H., Kugelfangweg 9 a, 6040 Innsbruck, vertreten durch Dr.Gerald Hauska, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, wegen Feststellung der Zulässigkeit des von der Bauvereinigung nach § 14 WGG begehrten Entgelts gemäß § 22 Abs 1 Zif. 1 WGG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 25. März 1988, GZ 3 a R 113/88-14, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 26. November 1987 GZ Msch 31/87-8, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Hauptmieter je einer Wohnung der im Eigentum der Antragsgegnerin stehenden Wohnhausanlage "Ulfiswiese" in Innsbruck, Kranebitter Alle 140-152, die von der Antragsgegnerin, einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurde. Mit der Feststellung des Wärmeverbrauchs und des Anteils jedes einzelnen Mieters am Gesamtwärmeverbrauch beauftragte die Antragsgegnerin die T*** M*** Ges.m.b.H., ein für diese Aufgaben

spezialisiertes Gewerbeunternehmen, dessen Dienstleistung im wesentlichen in folgenden Tätigkeiten besteht:

Terminisierung, Fahrt, Ablesung inc. Austausch der Meßröhrchen, Beweissicherung (= Aufbewahrung der Röhrchen),

Ablesen und Justieren der Warmwasserzähler, Reparaturen geringfügiger Beschädigungen durch das Ablesepersonal an Ort und Stelle, Verarbeitung der Meßergebnisse durch elektronische Datenverarbeitung mit spezialisiertem Knowhow. Die Datenverarbeitung beinhaltet neben Gesamt- und Einzelabrechnungen Plausibilitätskontrollen, Toleranzprüfungen (Ölkostenprüfungen), Fehlerläufe, Berücksichtigung von Voraus- und Nachzahlungen, Bedachtnahme auf juristische Grundlagen der einschlägigen Wohnungs- und Finanzgesetze. Das EDV-System der T*** Ges.m.b.H. kennt ca. 600 verschiedene Abrechnungsmöglichkeiten, die kombiniert werden können. Zur Erbringung dieser Dienstleistungen ist ein geschulter Mitarbeiterstab notwendig. Die Antragsgegnerin nimmt somit die Dienstleistungen eines spezialisierten, gewinnorientierten Unternehmens in Anspruch, welche sie von sich aus nie zu leisten in der Lage wäre. An Kundendienstrechnungen wurden der Antragsgegnerin im Jahre 1983 46.903,32 S, im Jahre 1984 50.661,20 S und im Jahre 1985 53.621,94 S verrechnet. Diese Beträge wurden im Rahmen der Jahresabrechnungen als Betriebskosten auf die Mieter überwälzt. Im Zeitraum vom 1. Mai bis 31. Dezember 1983 sind für die Wohnanlage Ulfiswiese insgesamt 152.315 Liter Heizöl zu einem Gegenwert von 757.240,30 S netto geliefert worden. Die Rechnung der B*** T*** Ges.m.b.H. vom 28. Dezember 1983 über einen Betrag von 145.101,60 S netto betraf einen am 28. Dezember 1983 erfolgte Lieferung von 28.790 Liter Heizöl; diese Rechnung wurde der Antragsgegnerin erst am 11. Jänner 1984 zugestellt. Für die mit Jahresende noch im Tank befindlichen ca. 80.000 Liter Öl wurde ein Betrag von 403.200 S netto abgegrenzt und erst in der Jahresabrechnung für 1984 auf die Mieter überwälzt; dies deshalb, um den erst gegen Jahresende 1983 eingezogenen Mietern, die im Gegensatz zu den bereits seit Frühjahr 1983 eingezogenen Mietern weniger Akontierungen geleistet hatten, größere Nachzahlungen zu ersparen.

Mit dem am 11. September 1986 beim Stadtmagistrat Innsbruck, Abteilung IV, Schlichtungsstelle, erhobenen Antrag begehrten verschiedene Mieter der Wohnhausanlage "Ulfiswiese" die Festsetzung der Betriebs- und Heizkosten für die Jahre 1984 und 1985. Mit Entscheidung vom 7. April 1987 stellte die Schlichtungsstelle des Stadtmagistrates Innsbruck fest, daß das für die Wohnungen der Antragsteller angemessene Entgelt im Sinne der Bestimmung des § 14 Abs 1 Z 7 WGG durch die Vorschreibung von anteiligen "Verbrauchserfassungskosten" in den Heizkosten-Abrechnungen der Jahre 1984 und 1985 nicht überschritten worden sei, das angemessene Entgelt im Sinne der genannten Gesetzesstelle auch durch die Berechnung des Energieverbrauchs nach den in den Abrechnungsjahren 1984 bzw. 1985 fällig gewordenen Ölliefer-Rechnungen nicht überschritten worden sei und der Einwand hinsichtlich der Verjährung von in der Abrechnung 1984 enthaltenen Ölkosten in Höhe von 403.200 S unberechtigt sei.

Die im Spruch genannten Antragsteller gaben sich mit dieser Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht zufrieden und riefen rechtzeitig das Gericht an (§ 40 Abs 1 MRG, § 22 WGG). Die von der Antragsgegnerin unter dem Titel "Verbrauchserfassung" verrechneten Kosten stellten keine "Heizkosten" dar, sie seien vielmehr durch die zu leistenden Verwaltungskosten gedeckt. Außerdem seien in die Heizkostenabrechnungen zu Unrecht die in der entsprechenden Periode angelieferten Ölmengen aufgenommen worden und nicht - wie es richtig gewesen wäre - die tatsächlich verbrauchten Ölmengen. Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung der Anträge. Die Verbrauchserfassung der Heizkosten stelle eine hoch spezialisierte Tätigkeit dar und könne nicht unter die allgemeinen Verwaltungskosten subsumiert werden. Die von den Antragstellern verlangte Ölmengenabgrenzung im Sinne einer exakten Ölstandsmessung sei technisch nicht möglich. Auch aus dem Gesetz (§ 24 Abs 1 MRG) ergäbe sich nicht, daß der Verbrauch nach der verbrauchten Ölmenge je Abrechnungsperiode zu berechnen sei. Die Verbrauchsfeststellung sei bloß Verteilungsmethode. Die Betriebs- und Heizkosten seien je nach dem Zeitpunkt ihrer Fälligkeit auf die Mieter zu überwälzen. Die Fälligkeit trete bereits ein, wenn die Kosten dem Vermieter in Rechnung gestellt und nicht erst, wenn sie von ihm bezahlt würden. Das Erstgericht sprach mit seinem Sachbeschluß ua aus, daß

1.) das für die Wohnungen der Antragsteller angemessene Entgelt im Sinne des § 14 Abs 1 Z 7 WGG durch die Vorschreibung von anteiligen "Verbrauchserfassungskosten" in den Jahresabrechnungen für die Jahre 1984 und 1985 nicht überschritten wurde; (jedoch)

2.) das für die Wohnungen der Antragsteller angemessene Entgelt im Sinne des § 14 Abs 1 Z 7 WGG durch die Vorschreibung eines Betrages von 258.098,36 S in der Jahresabrechnung 1984 für die im Jahre 1983 fällig gewordenen Ölkosten um diesen Betrag überschritten wurde.

Bei der rechtlichen Beurteilung des bereits wiedergegebenen Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß die Sondervorschriften des WGG zur Anwendung kämen, wobei aber zufolge § 1 Abs 3 MRG dem § 19 WGG derogiert sei. Bei den Verbrauchserfassungskosten handle es sich um Kosten des Betriebes einer Gemeinschaftsanlage im Sinne des

§ 14 Abs 1 WGG, welche nicht durch den allgemeinen Verwaltungsfonds der Genossenschaft abzudecken seien. Zur Frage der Ölmengenabgrenzung vertrete das Gericht nicht die Ansicht der Antragsteller, wonach unter "Verbrauchsfeststellung" die Feststellung der tatsächlich verbrauchten Ölmengen zu verstehen und somit eine Ölmengenabgrenzung notwendig sei. Die in § 14 Abs 1 WGG vorgesehene Verbrauchsfeststellung sei bloße Verteilungsmethode. Abgesehen von der bereits erwähnten Derogation erscheine es sehr zweifelhaft, daß hinsichtlich aller Mieter oder Nutzungsberechtigten gemäß § 19 WGG vorgegangen worden sei. Der für Betriebskosten gültige § 21 Abs 3 MRG sei auch hier anzuwenden, demnach sei auch bei Heizkosten das Verrechnungsjahr gleichzusetzen mit dem Kalenderjahr. Beträge für Brennstoffe, welche 1983 in Rechnung gestellt wurden, seien im Jahre 1983 fällig geworden und hätten demzufolge in die Jahresabrechnung 1983 Eingang finden müssen. Ausgehend von dieser Betrachtung sei ein Betrag von 258.098,36 S netto an Heizkosten zu Unrecht in die Jahresabrechnung 1984 aufgenommen worden. Für die Schaffung eines Exekutionstitels in Ansehung eines Rückforderungsanspruches fehle es an den Voraussetzungen, weil die Höhe der von den Antragstellern bezahlten Beträge für den fraglichen Zeitraum nicht feststünden. Dieser Sachbeschluß wurde von beiden Teilen bekämpft. Während das Rekursgericht dem in Ansehung der Entscheidung über die Verbrauchserfassungskosten (Punkt 1 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses) erhobenen Rekurs der Antragsteller mit dem Ausspruch keine Folge gab, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, gab es dem ua hinsichtlich der Aufnahme von Ölkosten in die Jahresabrechnung 1984 erhobenen Rekurs der Antragsgegnerin dahin Folge, daß es den erstgerichtlichen Beschluß diesbezüglich aufhob und die Rechtssache unter Beisetzung eines Rechtskraftvorbehaltes zur Verfahrensergänzung und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwies.

Zum Rekurs der Antragsteller nahm das Gericht zweiter Instanz im wesentlichen wie folgt Stellung:

Die Antragsteller führten in ihrem Rechtsmittel zusammengefaßt aus, alle mit der Verwaltung zusammenhängenden Kosten würden durch den Pauschalbetrag nach der Entgeltsrichtlinienverordnung abgedeckt. Objekt- und unternehmensbezogene Kriterien sehe das Gesetz nicht als Unterscheidungsmerkmale an. Zu beachten sei auch, daß die Verwaltung einer Zentralheizungsanlage zur durchschnittlichen Verwaltungstätigkeit zu rechnen sei. Die vom Erstgericht festgestellten Tätigkeiten habe jede Hausverwaltung im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit zu verrichten. Die Erstellung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sei den Hausverwaltungen zwingend vorgeschrieben. Die Verfolgung der vom Erstgericht vertretenen Rechtsansicht führe letztlich zu einer "Zweiseitigkeit" bei Erstellung der Heizkostenabrechnungen, die einen würden sie von selbst erstellen und würden lediglich im Rahmen des Verwaltungspauschales entlohnt, die anderen würden sie außer Haus geben und die hiedurch zusätzlich entstehenden Kosten auf die Mieter überwälzen.

Ausgehend von der Bestimmung des § 14 Abs 1 zweiter Satz WGG, wonach dann, wenn der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers einer zentralen Wärmeversorgungsanlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar sei, seien von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten, die die Anlage benützen, 60 % der durch den Betrieb der Anlage auflaufenden Kosten des Verbrauches nach Maßgabe des durch die besonderen Vorrichtungen (Geräte) festgestellten Verbrauches oder Anteils am Gesamtverbrauch, der Restbetrag der Verbrauchskosten und die sonstigen Kosten des Betriebes aber nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen seien (dies entspräche dem § 24 Abs 1 MRG), vertrete das Rekursgericht in Übereinstimmung mit dem Erstgericht den Standpunkt, daß die festgestellten Verbrauchserfassungskosten der T*** M*** Ges.m.b.H. sonstige Kosten des Betriebes der zentralen Wärmeversorgungsanlage seien, die nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen seien. Es handle sich hiebei um Kosten, die infolge des Ablesesystems des genannten Unternehmens und der Verarbeitung der Meßergebnisse zwangsläufig zusätzlich aufliefen und von der Hausverwaltung vorgestreckt würden. Die Tätigkeit der genannten Ges.m.b.H. entbinde jedoch die Hausverwaltungen nicht von der Aufgabe, die Ergebnisse der Ablesung auf die jährlichen Heizkostenabrechnungen umzulegen und in diese einzubauen. Hiebei handle es sich um einen Arbeitsvorgang der Hausverwaltung, der jedenfalls anfalle, egal, ob das zu verwaltende Objekt bzw. dessen Wohnungen mit Wärmemeßgeräten ausgestattet seien oder nicht, weshalb das Argument der Rekurswerber, die von einer "Zweiseitigkeit" sprächen, nicht greife. Im Sinne des § 14 Abs 1 Z 6 WGG dürfe bei Berechnung des Entgelts ein im Sinne der Grundsätze des § 23 gerechtfertigter Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten angerechnet werden. Zur Deckung dieser Verwaltungskosten einer Baulichkeit oder von mehreren eine wirtschaftliche Einheit bildenden Baulichkeiten könne ein Pauschalbetrag angerechnet werden, dessen Berechnung sich aus § 9 Abs 1 der Entgeltsrichtlinienverordnung ergäbe. Bei den im § 14 Abs 1 Z 6 WGG genannten Verwaltungskosten handle es sich jedoch lediglich um die allgemeinen Kosten der Bauvereinigung, die ihr bei der Verwaltungstätigkeit entstünden. Dies

ergäbe sich zum einen aus § 9 Abs 3 EntGRV, der von durchschnittlichen Betriebsverhältnissen gemeinnütziger Bauvereinigungen sprächen, von denen bei der Neufestsetzung der Höhe der Beträge nach Abs 1 auszugehen sei, zum anderen aber auch aus Abs 4, der neben einem Pauschalbetrag zur Deckung der Verwaltungskosten einen weiteren angemessenen Betrag vorsähe, wenn Tätigkeiten von der Bauvereinigung verrichtet würden, die über die im Rahmen der örtlichen Verwaltung regelmäßig anfallenden Leistungen hinausgingen. Bei den in Rede stehenden Verbrauchserfassungskosten handle es sich um solche, die den Rahmen der ordentlichen Verwaltung sprengten. Die Verbrauchserfassungskosten könnten daher richtigerweise neben dem Verwaltungskostenpauschale begehrt und auf die einzelnen Mieter oder Nutzungsberechtigten überwälzt werden, wobei nochmals festgehalten sei, daß sie einen Teil der Heizkosten im weiteren Sinn darstellten und daher in der Heizkostenabrechnung ihren Niederschlag zu finden hätten. In der rechtlichen Beurteilung des Erstgerichtes könnte das Rekursgericht daher keinen Irrtum erblicken, weshalb diesem Rekurs ein Erfolg zu versagen gewesen sei. Die Zulässigkeit des Rekurses an den Obersten Gerichtshof begründete das Rekursgericht damit, daß zu der hier zu entscheidenden Rechtsfrage eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes nicht bekannt sei.

In Erledigung des Rekurses der Antragsgegnerin pflichtete das Rekursgericht vorerst dem Erstgericht grundsätzlich darin bei, daß das Verrechungsjahr nach dem Gesetz nicht die Heizperiode, sondern - ebenso wie bei den Betriebskosten - das Kalenderjahr darstelle und daß Heizungskosten wie Betriebskosten gegenüber den Mietern nicht erst dann fällig würden, wenn sie vom Vermieter bezahlt worden seien, sondern bereits zu dem Zeitpunkt, zu dem sie dem Vermieter in Rechnung gestellt worden seien. Verträte man die Ansicht des Erstgerichtes, wonach nach § 21 Abs 3 und 4 MRG abzurechnen sei, wäre tatsächlich der bereits im Jahre 1983 fällig gewordene Betrag von 258.098,36 S an Heizkosten zu Unrecht in die Jahresabrechnung 1984 aufgenommen worden. Das Rekursgericht schließe sich aber nicht der Meinung des Erstgerichtes an, daß dem § 19 WGG als dem zeitlich früheren Gesetz durch das MRG derogiert worden sei. Mit der MRG-Novelle 1985 sei nämlich nicht nur das Mietrechtsgesetz, sondern auch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vom 8. März 1979 (BGBl. 1985/559) novelliert worden. Trotz dieser zeitgleichen Novellierung sei jedoch der § 19 Abs 1 WGG nicht dem § 21 Abs 3 bzw. 4 MRG angeglichen, sondern - sähe man von einer Richtigstellung des Zitats entsprechend den geänderten Absatzbezeichnungen in § 14 WGG ab - im gleichen Wortlaut übernommen worden. Danach seien auf Verlangen der Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten von den eingesehenen Belegen auf ihre Kosten Abschriften (Ablichtungen) anfertigen zu lassen. Je ein Exemplar der Abrechnung sei beim Hausbesorger oder an sonst geeigneter Stelle zur Einsicht aufzulegen. Soweit gegen die gelegten Abrechnungen nicht binnen 4 Monaten ab Auflage begründete Einwendungen erhoben würden, gälten sie als endgültig geprüft und anerkannt. Dieser letzte Satz fehle im § 21 Abs 3 MRG. Auch bei einer weiteren Änderung des WGG durch das Bundesgesetz vom 3. Juli 1987, BGBl. 340 (erstes Wohnrechtsänderungsgesetz) habe der Gesetzgeber trotz einer geringfügigen Änderung des § 19 Abs 1 (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag statt lediglich Erhaltungsbeitrag) keine Ursache gesehen, von der Viermonatsfrist abzurücken und den Gesetzestext den diesbezüglichen Bestimmungen des MRG anzugleichen, obwohl nach § 20 Abs 1 WGG neben anderen Paragraphen des MRG auch der § 21 - ausgenommen dessen Absatz 1 Z 7 - auf die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages auch in den Fällen anzuwenden sei, in denen § 1 MRG anderes bestimme. Diese Vorgangsweise bekräftige das Rekursgericht in seiner Meinung, daß die Bestimmung des § 19 WGG vom Gesetzgeber in dem dort festgehaltenen Wortlaut gewollt sei, weshalb nicht gesagt werden könne, daß dem § 19 WGG durch das MRG derogiert sei. In Anwendung des § 19 WGG erweise sich die gegenständliche Rechtssache aber noch nicht als spruchreif. Das Erstgericht habe auf Grund seiner Rechtsansicht noch keine Feststellungen dazu getroffen, ob den Antragstellern Abrechnungen gelegt worden seien, die dem § 19 WGG ensprächen, ob und innerhalb der Viermonatsfrist ab Auflage allenfalls begründete Einwendungen gegen die Jahresabrechnung 1984 erhoben worden seien. Hiebei handle es sich um entscheidungswesentliche Feststellungen, welche eine erschöpfende Erörterung und gründliche Beurteilung der Rechtssache verhindert hätten, weshalb sie im Sinne des § 496 Abs 1 Z 2 ZPO vom Rekursgericht an das Prozeßgericht erster Instanz zur weiteren Verhandlung und neuerlichen Entscheidung zurückzuweisen gewesen sei. Den Ausspruch über den Rechtskraftvorbehalt stützte das Rekursgericht auf § 37 Abs 3 Z 18 MRG, § 527 Abs 2 ZPO; bei der Frage nach der Gültigkeit des § 19 WGG fehle eine einschlägige Judikatur des Höchstgerichtes, weshalb es sich um eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 4 Z 1 ZPO handle. Gegen diese Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Rekurs der Antragsteller mit

dem Antrag, den "angefochtenen Beschluß" im Sinne der "vollinhaltlichen Stattgebung des Antrages der Antragsteller" abzuändern; hilfsweise wird beantragt, den "angefochtenen Beschluß" zur Gänze aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach allfälliger Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Die Antragsgegnerin beantragte in ihrer Rechtsmittelgegenschrift, dem Rekurs keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Die Rechtsmittelwerber bekämpfen in erster Linie die Qualifizierung der "Verbrauchserfassungskosten" der T*** M*** Ges.m.b.H. als "sonstige Kosten" des Betriebes der zentralen Wärmeversorgungsanlage durch die Vorinstanzen, und damit auch die damit verbundene Konsequenz, daß diese Kosten nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen seien. Die von den Rechtsmittelwerbern gebrachten Gegenargumente lassen sich im wesentlichen dahin zusammenfassen, daß die Kosten der Verbrauchserfassung schon begrifflich nicht Kosten des "Betriebes der zentralen Wärmeversorgungsanlage" sein könnten, weil der Betrieb dieser Anlage diese Kosten nicht unmittelbar und zwangsläufig verursache und diese Kosten schon durch andere gesetzliche Vorschriften geregelt seien. Zu den "sonstigen Kosten" des Betriebes einer Zentralheizungsanlage gehörten etwa Servicekosten und "höchstens" die Kosten der Verdunstungszähler und der Verdunstungsflüssigkeit. Die Aufteilung der mit dem Betrieb einer Wärmeversorgungsanlage verbundenen Kosten auf die einzelnen Benützer sei nichts anderes als eine Verwaltungstätigkeit, die bei Wärmeversorgungsanlagen mit Geräten zur Feststellung des individuellen Verbrauchs ebenso anfielen, wie bei Zentralheizungsanlagen ohne solche Geräte, diese beiden Anlagetypen unterschieden sich vielmehr nur durch die Verteilungsmethode. Weder § 24 MRG noch § 14 WGG könne entnommen werden, daß die Verteilung der bei Wärmeversorgungsanlagen mit Verbrauchserfassungsgeräten auftretenden Kosten gesondert honoriert werden könnte und daß die mit der Verwaltung dieser Anlage verbundenen Aufwendungen neben dem Verwaltungskostenpauschale auf die Mieter überwälzt werden könnten. Da auch die Verarbeitung der Meßergebnisse durch elektronische Datenverarbeitung nichts anderes als Verwaltungstätigkeit darstelle, seien die damit verbundenen Kosten durch das Verwaltungskostenpauschale abgegolten. Diesen zum Teil nicht von den für die rechtliche Beurteilung allein maßgeblichen Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanzen ausgehenden Ausführungen der Rechtsmittelwerber kann nicht gefolgt werden.

Im Revisionsrekursverfahren ist nicht strittig, daß in der von den Antragstellern bewohnten Wohnhausanlage eine Wärmeversorgungsanlage vorhanden ist, bei der der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers der Anlage durch besondere Vorrichtungen feststellbar ist und gemäß § 14 Abs 1 zweiter Satz WGG von den die Anlage benützenden Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten 60 % der durch den Betrieb der Anlage auflaufenden Kosten des Verbrauches nach Maßgabe des durch die besonderen Vorrichtungen (Geräte) festgestellten Verbrauches oder Anteils am Gesamtverbrauch, der Restbetrag der Verbrauchskosten und die sonstigen Kosten des Betriebes hingegen nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen sind. Unstrittig ist weiters, daß es hier nicht um die Berücksichtigung von Kosten der zentralen Wärmeversorgungsanlage in den Bereichen Errichtungs-, Erhaltungs- und Verbesserungskosten geht, sondern nur um die Auslegung des Begriffes der "sonstigen Kosten des Betriebes" der Anlage sowie der "Verwaltungskosten" im Sinne des § 14 Abs 1 Z 6 WGG.

Aus der vom Gesetz im Zusammenhang mit dem Betrieb von Wärmeversorgungsanlagen mit individueller Verbrauchs-(anteils)messung selbst getroffenen Unterscheidung von "Verbrauchskosten" und "sonstigen Kosten des Betriebes" der Anlage ergibt sich, daß zu den letztgenannten Kosten alle im Zusammenhang mit dem Betrieb der Wärmeversorgungsanlage anfallenden Auslagen zählen, die nicht die Lieferung der Wärmeenergie selbst betreffen (vgl. zu der insoweit wörtlich gleichlautenden Bestimmungen des § 24 Abs 1 zweiter Halbsatz MRG: Würth-Zingher, MRG2, 119 Anm. 9 und 10 und Würth, aaO, Rz 4 zu § 24 MRG). Daß die mit der Feststellung des Verbrauchs oder des Anteils des einzelnen Nutzungsberechtigten am Gesamtverbrauch der Wärmeversorgungsanlage verbundenen Ausgaben Kosten darstellen, die mit dem Betrieb der Wärmeversorgungsanlage verbunden sind, kann - entgegen der im Rekurs vertretenen Ansicht - ernstlich nicht bezweifelt werden. Das Wesentliche einer Wärmeversorgungsanlage mit der Möglichkeit der Messung des Verbrauchs(anteils) gegenüber einer (schlichten) Anlage, bei der eine Verbrauchsmessung nicht vorgesehen ist, liegt eben darin, daß der Verbrauch und die Anteile der einzelnen Benützer der Anlage am Gesamtverbrauch nicht nur feststellbar sind, sondern auch tatsächlich festgestellt werden. Ist aber die Antragsgegnerin im Sinne der für die rechtliche Beurteilung allein maßgeblichen Sachverhaltsgrundlage wegen der

Kompliziertheit der technischen Anlage sowie der Vornahme und Auswertung der Messungen (Ablesen, Justieren der Meßgeräte, Auswertung der Meßergebnisse durch elektronische Datenverarbeitung, Plausibilitätskontrollen, Toleranzprüfungen usw) - ohne daß es grundsätzlich auf die Größe der Anlage ankäme - selbst nicht in der Lage, die erforderlichen Verbrauchs(anteils)messungen durchzuführen, und bedarf es dazu vielmehr eines darauf spezialisierten Unternehmens, so gehört das von einem solchen Unternehmen für die erbrachten Dienstleistungen in Rechnung gestellte Entgelt zu den "sonstigen Kosten des Betriebes" der Anlage. Wenn die Antragsteller weiters meinen, diese Kosten könnten ihnen nicht gemäß § 14 Abs 1 zweiter Satz WGG in Rechnung gestellt werden, weil ihnen nichts anderes als eine "Verwaltungstätigkeit" zugrundeliege, die schon durch das Verwaltungskostenpauschale im Sinne des § 14 Abs 1 Z 6 WGG abgegolten sei, so gehen sie nicht von den Feststellungen der Vorinstanzen aus, wonach eben die Verbrauchs(anteils)messung von der Antragsgegnerin selbst nicht durchgeführt werden kann. Ist die Antragsgegnerin aber außerstande, die für die Feststellung des idividuellen Wärmeverbrauchs der einzelnen Nutzungsberechtigten erforderlichen Tätigkeiten selbst vorzunehmen, so stellen die von dem beigezogenen Unternehmen im Zusammenhang mit der Verbrauchs(anteils)messung erbrachten Leistungen keine Verwaltungstätigkeit der gemeinnützigen Bauvereinigung dar, deren Kosten durch das "Verwaltungskostenpauschale" nach § 14 Abs 1 Z 6 WGG in Verbindung mit § 9 EntgRlV abgegolten wären. Da eine solche Verbrauchs(anteils)messung und durch deren Auswertung bei "schlichten" Wärmeversorgungsanlagen nicht vorzunehmen sind, geht auch das von den Rechtsmittelwerbern zur Stützung ihrer Rechtsmeinung gebrauchten Argument ins Leere, wonach Zentralheizungsanlagen mit und ohne Verbrauchserfassungsgeräte sich lediglich in der Verteilungsmethode, nicht jedoch in den erforderlichen Tätigkeiten unterschieden.

Den Rechtsmittelwerbern kann aber auch insoweit nicht gefolgt werden, als sie weiters meinen, das von der Antragsgegnerin beigezogene Spezialunternehmen erbringe Leistungen (Gesamt- und Einzelabrechnung), von welchen das Rekursgericht zu Unrecht angenommen habe, die Antragsgegnerin müsse diese Tätigkeiten noch ein zweites Mal vornehmen, weshalb diese Tätigkeit des Spezialunternehmens durch das Verwaltungspauschale abgegolten seien. Es geht nämlich nicht an, einzelne Arbeitsvorgänge aus dem Zusammenhang der Gesamtleistung herauszugreifen und einer selbständigen Beurteilung zuzuführen. Die Vorinstanzen haben in diesem Zusammenhang lediglich festgestellt, daß die Meßergebnisse von der T*** M*** Ges.m.b.H. im Wege elektronischer Datenverarbeitung mit spezialisiertem Knowhow verarbeitet werden und ie Datenverarbeitung neben Gesamt- und Einzelabrechnungen Plausibilitätskontrollen, Toleranzprüfungen, Fehlerläufe, ... unter Bedachtnahme auf juristische Grundlagen der einschlägigen Wohnungs- und Finanzgesetze zum Inhalt hat. Da für die Berücksichtigung der Kosten von Wärmeversorgungsanlagen in den einzelnen Wohnrechtsbereichen verschiedene Regelungen bestehen, ist es selbstverständlich, daß ein mit der Verbrauchs(anteils)messung betrautes Unternehmen auch genaue Kenntnis der für das betreffende Wohnrechtsverhältnis maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen haben muß (vgl. Meinhart, aaO, ImmZ 1985, 355). Daß die Antragsgegnerin die Ergebnisse dieser Verbrauchs(anteils)messungen in die von ihr vorzunehmenden jährlichen Abrechnungen (§ 19 WGG) aufzunehmen und einzubauen hat, bedarf keiner weiteren Erörterung.

Der Oberste Gerichtshof billigte daher die von den Vorinstanzen vertretene Rechtsansicht, daß die hier unter der Bezeichnung "Verbrauchserfassungskosten" zusammengefaßten Auslagen für die Vornahme und Auswertung der Wärmeverbrauchsmessungen durch ein Spezialunternehmen "sonstige Kosten des Betriebes" der Wärmeversorgungsanlage im Sinne des § 14 Abs 1 zweiter Satz WGG darstellen (vgl. dazu zur gleichlautenden Bestimmung des MRG: Würth-Zingher, aaO, 119, Anm. 10 zu § 24 MRG).

In ihrer Rechtsrüge führen die Rechtsmittelwerber schließlich noch aus, das Rekursgericht habe zu Unrecht die Ansicht vertreten, die dreijährige Verjährungsfrist des § 27 MRG sei auf die Mietverhältnisse mit der Antragsgegnerin nicht direkt anzuwenden. Mit § 1 Abs 3 MRG sei eine umfassende Regelung für Mietgegenstände von gemeinnützigen Bauvereinigungen getroffen worden, nach welchen zahlreiche Bestimmungen des MRG unmittelbar anzuwenden seien. Im Katalog der nicht auf Mietgegenstände von gemeinnützigen Bauvereinigungen anzuwenden den Bestimmungen fehlten die §§ 21, 24 und 27 MRG. Nach § 1 Abs 3 MRG seien daher die §§ 21 mit Ausnahme der Z 7, 24 und 27 MRG direkt auf Mietgegenstände von gemeinnützigen Bauvereinigungen anzuwenden. Nach § 27 MRG könne das, was entgegen der Bestimmungen der §§ 15 bis 26 geleistet worden sei, innerhalb von 3 Jahren zurückgefordert werden. Die Rückforderungsansprüche aus den Heizkostenabrechnungen verjährten damit auch für Mieter von gemeinnützigen Bauvereinigungen erst in 3 Jahren. Mit diesen Ausführungen meinen die Rechtsmittelwerber

offensichtlich, daß sie die für Heizkosten bezahlten Beträge innerhalb der Frist des § 27 Abs 3 MRG unabhängig davon zurückverlangen könnten, ob die von der Antragsgegnerin gemäß § 19 Abs 1 WGG gelegten Abrechnungen iS des letzten Satzes dieser Bestimmung als endgültig geprüft und anerkannt gelten oder nicht. Auch darin kann ihnen nicht beigepflichtet werden. Der Oberste Gerichtshof billigt nämlich die vom Rekursgericht mit zutreffender Begründung vertretene Rechtsansicht, daß dem § 19, insbesondere dessen Abs 1 letzter Satz WGG durch das MRG nicht derogiert wurde. Wurde den gesetzlichen Bestimmungen über Rechnungslegung, Auflegung der Abrechnungen und Gewährung der Belegeinsicht entsprochen, und binnen vier Monaten ab Auflage begründete Einwendungen nicht erhoben, so gelten die Abrechnungen als endgültig geprüft und anerkannt. In einem solchen Fall handelt es sich bei den auf Grund dieser Abrechnungen vorgenommenen Zahlungen eben nicht mehr um Leistungen, die entgegen den Bestimmungen der §§ 21 oder 24 MRG bzw § 14 Abs 1 WGG erbracht wurden.

Damit erweist sich aber der Revisionsrekurs als unberechtigt, weshalb ihm kein Erfolg beschieden sein konnte.

Anmerkung

E17323

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00058.88.0331.000

Dokumentnummer

JJT_19890331_OGH0002_0050OB00058_8800000_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