

# TE OGH 1987/9/1 50b70/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.09.1987

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der Antragsteller: 1) Alfred B\*\*\*, 2) Margarethe B\*\*\*,

3) Dipl.Ing. Anna M\*\*\*, 4) Peter F. M\*\*\*, 5) Herta

P\*\*\*, 6) Ing. Oskar M\*\*\*, 7) Friedrich F\*\*\*, 8) Lotte F\*\*\*,

9)

Gertrude E\*\*\*, 10) Erwin S\*\*\*, 11) Eva S\*\*\*,

12)

Gertrude M\*\*\*, 13) Reinhard M\*\*\*, 14) Mag. Gabriele M\*\*\*, sämtliche Wohnungseigentümer der Wohnhausanlage Erlaufstraße 15-18, 2344 Maria Enzersdorf, Zweit- bis Elftantragsteller vertreten durch den Erstantragsteller, dieser vertreten durch Dr. Hans Litschauer, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner: 1) Dipl.Ing. Rudolf Z\*\*\*, 2) Elisabeth Z\*\*\*,

3)

Wilhelm K\*\*\*, 4) Fritz G\*\*\*, 5) Waltraud S\*\*\*,

6)

Dipl.Ing. Viktor F\*\*\*, 7) Gisela F\*\*\*, 8) Bruno A\*\*\*,

9)

Elisabeth A\*\*\*, 10) Dr. Luitgard F\*\*\*, 11) Gustav H\*\*\*,

12)

Anna D\*\*\*, 13) I\*\*\*-AG, 14) Margarethe

K\*\*\*, 15) Günter K\*\*\*, 16) Johanna K\*\*\*,

17)

Margarete D\*\*\*, 18) Margarethe K\*\*\*, 19) Ingrid S\*\*\*,

20)

Hermine P\*\*\*, 21) Dipl.Ing. Dr. Herbert L\*\*\*, 22) Gertrude K\*\*\*, 23) Dr. Werner H\*\*\*, 24) Mag. Claudia H\*\*\*,

25) Mag. Ivan Karl M\*\*\*, 26) Marcela M\*\*\*, sämtliche Wohnungseigentümer der Wohnhausanlage Erlaufstraße 15-18, 2344 Maria Enzersdorf, wegen § 26 Abs 1 Z 5 WEG infolge Revisionsrekurses der Erst- bis

Elftantragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 29. Jänner 1987, GZ 41 R 223,224/86-75, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Mödling vom 28. Oktober 1985, GZ 4 Nc 1031/83-60, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

### **Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

### **Text**

Begründung:

Die Antragsteller und die Antragsgegner sind die Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 1871 KG Maria Enzersdorf mit der Wohnhausanlage 2344 Maria Enzersdorf, Erlaufstraße 15-18. Mit dem am 23. Dezember 1983 beim Erstgericht eingelangten Antrag beehrten die Antragsteller die Feststellung des richtigen Heizkostenverteilungsschlüssels nach § 19 Abs 2 WEG für die abgerechneten Heizperioden 1981/82 und 1982/83 sowie für die künftig anzurechnenden Heizperioden. Sie strebten schließlich mangels Vorhandenseins eines geeigneten Meßsystems für die Feststellung des individuellen Wärmeverbrauches eine Verteilung des gesamten Wärmeverbrauches des Hauses nach den Miteigentumsanteilen an (ON 16). Die Antragsgegner sprachen sich, soweit sie am Verfahren teilnahmen, gegen den Antrag aus.

Das Erstgericht setzte mit Sachbeschluß für die Aufteilung der Aufwendungen für die zentrale Wärmeversorgungsanlage ab 1. Jänner 1984 einen Schlüssel dergestalt fest, daß die Miteigentümer die Gesamtkosten dafür nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen haben, und verwies die Antragsteller mit ihren darüber hinausgehenden Anträgen auf diese Entscheidung. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Die Kosten der Zentralheizungsanlage haben schon kurz nach der Errichtung der Häuser in Maria Enzersdorf-Südstadt, Erlaufstraße 15-18, zu Schwierigkeiten geführt. Diese Schwierigkeiten lagen in den starken Differenzen der Kosten bei anscheinend gleichem Wärmekonsum.

Seit 1968 wird von der Hausverwaltung G\*\*\*

W\*\*\* A\*\*\* AG auf Grund eines durch die Firma

A\*\*\* vorgeschlagenen und durch die Sachverständigen Dipl.Ing. K\*\*\* und Dipl.Ing. O\*\*\* überprüften Prozentsatzes für die Zentralheizungsanlage ein Aufteilungsschlüssel verwendet, der 70 % des Arbeitspreises nicht gleichmäßig nach den Verdunstungseinheiten (Strichen) aufteilt, sondern vielmehr den einzelnen Stockwerken einen gewissen Prozentsatz zuordnet, sodaß die Arbeitskosten, die mit 70 % am Gesamtpreis beteiligt sind, wie folgt aufgeteilt werden:

Erdgeschoß 23,57 %, erster Stock 21 %, zweiter Stock 21 %, dritter Stock 34,43 %. Ob diesem Abrechnungsvorschlag von der Mehrheit der Wohnungseigentümer zugestimmt wurde, könne dahingestellt bleiben. Mit Abschluß eines neuen Lieferübereinkommens (vermutlich 1981) wurden die Häuser an das Fernheizwerk der N\*\*\* angeschlossen. Dabei wurde den Eigentümern seitens der N\*\*\* auch die Möglichkeit geboten, Heizkörper zu demontieren. Es wurden auch tatsächlich zahlreiche Heizkörper in den Wohnungen entfernt. Durch diese Abkoppelung von Verbrauchern wurde die gesamte Heizungsanlage verändert. Für eine verbrauchsabhängige Wärmeabrechnung wäre es jedoch erforderlich, daß bei den einzelnen Abnehmern eine annähernd gleiche Heizkörpertemperatur herrscht und die Zentralheizung auch grundsätzlich als solche benützt wird. Diese Voraussetzung ist aber im gegenständlichen Fall nicht erfüllt. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, daß die Steigleitungen der betroffenen Häuser keinen Wärmeschutz aufweisen und daher in den durchzogenen Wohnungen einen ungemessenen Wärmefluß ermöglichen, sodaß in manchen Wohnungen durch Abdrehen der Heizkörper gespart werden kann. Die Methode, mittels Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip den Wärmeverbrauch zu ermitteln, stellt im übrigen eine durchaus branchenübliche und dem Stand der Technik entsprechende Methode dar; sie hat jedoch - wie zuvor ausgeführt - zwingende Voraussetzungen in bezug auf die Baugestaltung und die Errichtung der Heizungsanlage, die bei den betroffenen Häusern nicht gegeben sind. Welche Sanierungsmaßnahmen sinnvoll beziehungsweise erforderlich sind, um den individuellen Wärmeverbrauch ermitteln zu können, könne für das vorliegende Verfahren dahingestellt bleiben.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht im wesentlichen aus:

Nach § 19 WEG gelte für die Aufteilung der Aufwendungen (Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw.) der Grundsatz, daß diese Aufwendungen von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen seien. Für die Heizkosten sei jedoch in § 19 WEG eine andere Regelung vorgesehen, obwohl es sich dabei ebenso um Aufwendungen (Betriebskosten) handle: Wenn nämlich der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar sei, so seien von den Miteigentümern, die die Anlage benützten, 60 % der durch den Betrieb der Anlage auflaufenden Kosten des Verbrauches nach Maßgabe des durch die besonderen Vorrichtungen (Geräte) festgestellten Verbrauches oder Anteiles am Gesamtverbrauch, der Restbetrag der Verbrauchskosten und die sonstigen Kosten des Betriebes aber nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Diese Bestimmung sei durch § 56 MRG mit 1. Jänner 1982 eingeführt worden, um durch eine verbrauchsabhängige Wärmekostenabrechnung eine Senkung des individuellen Energieverbrauches zu ermöglichen beziehungsweise einen Anreiz hierfür zu geben. Die verbrauchsabhängige Wärmekostenverrechnung bringe gegenüber der pauschalen Abrechnung ein energiebewußteres Verhalten der Verbraucher mit sich (siehe Ennergiebericht der österreichischen Bundesregierung 1984).

Im vorliegenden Fall könne dahingestellt bleiben, ob dieser oben genannte Schlüssel zwingend vorgesehen sei, weil bei Anwendung dieses Schlüssels zumindest die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine verbrauchsabhängige Abrechnung gegeben sein müßten. Diese Voraussetzungen lägen aber im vorliegenden Fall schon nach dem Wortlaut des § 19 Abs 1 Z 1 WEG(nF) nicht vor, denn diese Bestimmung gehe davon aus, daß "der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers einer zentralen Wärmeversorgungsanlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar" sei und somit die bekannte Aufteilung von 60 : 40 vorzunehmen sei. Dies bedeute, daß sehrwohl zu prüfen sei, ob die Meßgeräte überhaupt beziehungsweise unter welchen Voraussetzungen sie in der Lage seien, tatsächlich den Verbrauch oder den Anteil am Gesamtverbrauch festzustellen. Auf Grund des Sachverständigengutachtens könne im vorliegenden Verfahren von der prinzipiellen Funktionstüchtigkeit der Meßgeräte ausgegangen werden. Doch habe der Sachverständige überzeugend ausgeführt, daß eine Messung - die den tatsächlichen individuellen Verbrauch ermitteln solle - von bestimmten, im vorliegenden Fall aber nicht gegebenen Voraussetzungen abhängig sei. Unter diesen Voraussetzungen sei die Unterbindung jedes angemessenen Wärmeflusses naturgemäß von besonderer Bedeutung. Technische Voraussetzung sei die besonders sorgfältige Isolierung der Steigstränge und die bauliche Wärmeabschirmung der einzelnen Wohnungen. Im gegenständlichen Fall sei jedoch die Schaffung dieser Voraussetzungen vernachlässigt worden. Durchaus einleuchtend sei, daß bei großer Wärmeabstrahlung nach außen beziehungsweise großem Wärmedurchgang innerhalb des Gebäudes der einzelne Verbraucher im Rahmen der verwendeten Meßgeräte entweder benachteiligt oder begünstigt werde - insofern nämlich, als die Abstrahlungsverluste nach außen in die Verbrauchsmessung des betroffenen Wohnungseigentümers eingingen (wobei von einem individuellen Verbrauch keine Rede mehr sein könne) beziehungsweise umgekehrt, als der Wärmedurchgang nach innen den (gemessenen) individuellen Verbrauch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Kosten der übrigen Miteigentümer verringere. Ein energiebewußtes Verhalten der Verbraucher könne daraus sicher nicht resultieren, womit schon der eigentliche Zweck der Bestimmung unter diesen Umständen ins Leere gehe. Ebenso liege eine weitere (technische) Voraussetzung für eine Verbrauchsmessung mit Verdunstungsgeräten nicht vor, weil schon die Größe der Heizkörper dem errechneten Wärmebedarf mit besonderer Genauigkeit angepaßt werden müsse, wovon im vorliegenden Fall überhaupt nicht die Rede sein könne, weil ja sogar die Demontage verschiedener Heizkörper vorgenommen worden sei. Das Vorhandensein von Meßgeräten allein genüge somit zur Anwendbarkeit des im § 19 Abs 1 Z 1 WEG genannten Schlüssels nicht, sondern es müsse durch diese Meßgeräte der individuelle Verbrauch oder Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers ohne die oben angeführten Verzerrungen auch tatsächlich feststellbar sein. Wie bereits ausgeführt, seien in der gegenständlichen Wohnhausanlage diese grundlegenden Voraussetzungen (Isolationsmaßnahmen usw.) nicht beachtet worden und es lägen daher die Voraussetzungen für eine Aufteilung im Verhältnis 60 : 40 nicht vor.

Gemäß § 19 Abs 2 WEG (durch § 56 MRG unverändert) habe das Gericht den (der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit) entsprechenden Verteilungsschlüssel nach billigem Ermessen festzusetzen. Dabei sei zu beachten, daß § 19 Abs 1 WEG anordne, daß Aufwendungen für die Liegenschaft (worunter auch solche für eine Zentralheizung fielen) grundsätzlich nach dem Verhältnis der Anteile zu tragen seien. Diese Anteile entsprächen dem Nutzwert (§ 5 Abs 1 WEG), der aus der Nutzfläche und entsprechenden Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende

oder wertvermindernde Unterschiede zu errechnen sei. Diese Unterschiede richteten sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, ergäben sich also besonders aus der Zweckbestimmung, aus der Stockwerkslage oder der Lage innerhalb eines Stockwerkes und aus weiteren im § 5 Abs 1 WEG demonstrativ aufgezählten Kriterien. Ein von der Aufteilung nach Anteilen abweichender Verteilungsschlüssel könne nur dann vereinbart werden, wenn Anlagen nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kämen. Maßstab für den bei Gemeinschaftsanlagen festzusetzenden Verteilungsschlüssel sei die objektive und nicht die subjektive Nutzungsmöglichkeit und schon gar nicht die tatsächliche Nutzung. Daß derartige unterschiedliche objektive Nutzungsmöglichkeiten vorlägen, sei weder von den Antragstellern noch von den Antragsgegnern behauptet worden. Im vorliegenden Fall handle es sich nämlich nicht um ein Problem der Nutzungsmöglichkeiten, sondern um ein Problem der Änderung der tatsächlichen Gegebenheiten, nämlich der Durchführung aufwendiger Isolierungsmaßnahmen - die das Gericht aber im Rahmen dieses Verfahrens nicht auftragen könne -, damit für eine Verbrauchsanteilmessung auch die technischen Voraussetzungen vorlägen. Es müsse daher auf das Verhältnis der Nutzwerte als Verteilungsschlüssel zurückgegangen werden, weil dies einerseits nach dem Gesetz als Grundregel zu betrachten sei und weil andererseits auch die Berücksichtigung von Zuschlägen oder Abschlägen für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede nach Auffassung des Gerichtes einer Entscheidung nach billigem Ermessen am meisten entspreche.

Der gegen die Abweisung des Mehrbegehrens gerichtete Rekurs der Erst- bis Elftantragsteller wurde zurückgewiesen. In Stattgebung des Rekurses der Acht-, Elft- und Zwölftantragsgegner änderte das Rekursgericht den erstgerichtlichen Sachbeschluß dahin ab, daß der Antrag auf Festsetzung eines den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten entsprechenden Verteilungsschlüssels ab den Heizperioden 1981/82 abgewiesen wird. Zur Rechtsrüge führte das Rekursgericht aus:

§ 19 Abs 1 Z 1 WEG sehe vor, daß dann, wenn der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch eines jeden einzelnen Benützers einer zentralen Wärmeversorgungsanlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar sei, von den Miteigentümern, die diese Anlage benützten, 60 % der durch den Betrieb der Anlage auflaufenden Kosten des Verbrauches nach Maßgabe des durch die besonderen Vorrichtungen (Geräte) festgestellten Verbrauches oder Anteiles am Gesamtverbrauch, der Restbetrag der Verbrauchskosten und die sonstigen Kosten des Betriebes aber nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen seien. Mit dieser durch § 56 Z 2 MRG neu geschaffenen Bestimmung habe der Gesetzgeber einen zwingenden Heizkostenschlüssel bei Vorhandensein von Meßgeräten normiert, der einer abweichenden Vereinbarung der Mehrheit der Wohnungseigentümer nach § 19 Abs 2 Z 1 WEG und einer rechtsgestaltenden Neuregelung durch das Gericht nach § 19 Abs 2 Z 2 WEG nicht zugänglich sei (Würth-Zingher, MRG2, Anm. 1, 4 bis 6 zu § 56 MRG). Der Gesetzgeber habe damit für den Fall des Vorhandenseins von Meßgeräten, die die Messung des individuellen Energieverbrauches ermöglichten, bereits abstrakt den den allfälligen unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten entsprechenden Verteilungsschlüssel für die Heizkosten festgesetzt. Für eine Korrektur dieses Schlüssels durch das Gericht gemäß § 19 Abs 2 Z 2 WEG bleibe kein Raum (MietSlg 36.640). Es sei im Wesen von Zentralheizungen begründet, daß sie nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugute kämen; dies bringe § 19 Abs 1 Z 1 WEG klar zum Ausdruck. Der Gesetzgeber selbst gehe davon aus, daß der Verbrauchsanteil an Wärme je nach Lage und Größe der Wohnungen objektiv verschieden sei. Sei daher seinerzeit eine Zentralheizung mit Heizkörpern in allen Wohnungen vorhanden gewesen und habe der Wärmeverbrauch durch besondere Vorrichtungen (Geräte) eruiert werden können, so habe die Kostenverteilung zwingend nach dem im § 19 Abs 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG aufgestellten Grundsatz zu erfolgen. Dabei müsse der Umstand, daß einige Wohnungseigentümer mit Einverständnis des Fernheizwerkes ihre Heizkörper abmontiert hätten, unbeachtlich bleiben, weil hiezu die von allen Wohnungseigentümern zu treffende Vereinbarung fehle. Selbst die vorliegenden vom Erstgericht festgestellten mangelnden baulichen Voraussetzungen für den Betrieb einer Zentralheizungsanlage (mangelhafte Isolierung und Wärmedämmung) zeitigten keine Auswirkungen in rechtlicher Hinsicht, weil tatsächlich eine zentrale Wärmeversorgungsanlage errichtet sei und der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch durch besondere Vorrichtungen (Geräte) festgestellt werden könne. Daß es hiedurch zu unterschiedlichen Belastungen kommen könne, habe das Gesetz in dem zwingend nach § 19 Abs 1 Z 1 WEG genannten Verteilungsschlüssel berücksichtigt. Dieser Schlüssel habe daher zur Anwendung zu gelangen.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes, soweit er den Antrag auf Festsetzung eines den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten entsprechenden Verteilungsschlüssels ab 1. Jänner 1984 abweist, richtet sich der auf

unrichtige rechtliche Beurteilung gestützte Revisionsrekurs der Erst- bis Elftantragsteller mit dem Antrag auf Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses. Die Erst-, Zweit-, Acht-, Neunt-, Elft-, Zwölf-, Siebzehnt-, Neunzehnt-, Einundzwanzigst-, Fünfundzwanzigst- und Sechszwanzigst-Antragsgegner beantragen in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Die Antragsteller führen aus, die Formulierung des § 19 Abs 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG könne - insbesondere auf Grund des ausdrücklichen Hinweises auf die Notwendigkeit der Feststellbarkeit - im logischen Zusammenhang nur so verstanden werden, daß nicht nur das Vorhandensein von Meßgeräten, sondern auch die tatsächliche Möglichkeit, den konkreten Verbrauch zu ermitteln, Voraussetzung dafür sei, daß - dann allerdings zwingend - 60 % nach dem tatsächlichen Verbrauch aufzuteilen seien. Sinn und Zweck dieses festen Verteilungsschlüssels sei nämlich nicht, wie das Rekursgericht vermeine, die abstrakte Festsetzung eines den allfälligen unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten entsprechenden Verteilungsschlüssels, sondern vielmehr zu erreichen, daß der tatsächlich ermittelte Verbrauch auf jeden Fall mit 60 % Eingang in die Aufteilung finde und somit der einzelne Miteigentümer, der tatsächlich weniger verbrauche, dadurch einen Vorteil erlange und zu einer Einsparung des Heizenergieverbrauches angespornt werde. Um dieser Intention des Gesetzgebers Rechnung zu tragen, sei die Möglichkeit, den konkreten Verbrauch jedes einzelnen Miteigentümers individuell zu ermitteln, zwingende Voraussetzung. Auch aus seinem inneren Aufbau heraus könne § 19 Abs 1 Z 1 WEG nur wie folgt verstanden werden: Grundsätzlich seien die Aufwendungen für die Liegenschaft nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen. Hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen jedoch, die nicht allen Miteigentümern in diesem Verhältnis zugutekommen, könne ein abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart werden, und zwar nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit. Bereits der erste Halbsatz des § 19 Abs 1 Z 1 WEG setze daher die Möglichkeit, diese unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten auch entsprechend festzustellen, gedanklich voraus, weil ansonsten auf Grund dieser Bestimmung ja einer Mehrheit das Recht eingeräumt werden würde, völlig willkürlich und unüberprüfbar irgendeinen Verteilungsschlüssel zu vereinbaren. In diesem Sinne sei aber auch der folgende Halbsatz - nunmehr unter ausdrücklichem Hinweis auf die Möglichkeit der Feststellbarkeit - zu verstehen, wonach eben - sofern die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeit und der tatsächliche Verbrauch feststellbar seien - dieser mit 60 % in den Verteilungsschlüssel Eingang zu finden habe. Das gegenständliche Verfahren habe jedoch eindeutig ergeben, daß weder das Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten noch der tatsächliche individuelle Verbrauch der einzelnen Miteigentümer durch besondere Vorrichtungen feststellbar seien, sodaß weder ein vom Verhältnis der Miteigentumsanteile abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart noch eine Aufteilung im Sinne des zweiten Halbsatzes der zitierten Gesetzesbestimmung Platz greifen könne. Die Antragsteller seien sich durchaus dessen bewußt - darauf habe auch der Sachverständige in seinem Gutachten ausdrücklich hingewiesen -, daß die Aufteilung nach Miteigentumsanteilen nicht unbedingt eine völlig gerechte Regelung darstelle und insbesondere auch der Anreiz zur Energieeinsparung verloren gehe, mangels Vorliegens der Voraussetzungen entspreche jedoch auch - wie bereits das Erstgericht zu Recht erkannt habe - im vorliegenden Fall eine Aufteilung im Sinne der Rekursentscheidung nicht der Gesetzeslage. Im übrigen gehe auch aus der vom Rekursgericht zitierten Entscheidung MietSlg 36.640 ("Der Gesetzgeber setzte damit für den Fall des Vorhandenseins von Meßgeräten, die die Messung des individuellen Energieverbrauches ermöglichen,...") eindeutig hervor, daß das bloße Vorhandensein von Meßgeräten allein, gleichgültig, ob diese unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände überhaupt zur Messung des Verbrauches tauglich seien, diese Voraussetzungen nicht zu schaffen vermöge. Dazu ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Der Oberste Gerichtshof hat bereits in der Entscheidung vom 16. September 1986, 5 Ob 119/86, ausgesprochen, daß § 19 Abs 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG in der Fassung des MRG einen bei Zutreffen der dort genannten Voraussetzungen in jeder Richtung zwingenden - weder einer abweichenden Vereinbarung durch die Mehrheit oder durch die Gesamtheit der Miteigentümer noch einer gerichtlichen Korrektur zugänglichen - Verteilungsschlüssel für die Heizkosten festsetzt, der ex lege eine davon abweichende vertragliche Aufteilungsregelung ersetzt und eine solche Vereinbarung insoweit unwirksam macht, als sie von der gesetzlichen Regelung abweicht. Dies wird vom Rekursgericht richtig erkannt und auch von den Antragstellern nicht in Zweifel gezogen. Strittig ist, ob hier die Voraussetzung des § 19 Abs 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG zutrifft, daß der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers der zentralen Wärmeversorgungsanlage durch besondere Einrichtungen (Geräte) feststellbar ist.

Bei Beantwortung dieser Frage ist davon auszugehen, daß der Gesetzgeber durch die genannte Bestimmung (und ähnliche Bestimmungen im Mietrechtsgesetz und im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) - angesichts der überwiegenden Auffassung, daß die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung eine erhebliche Ersparnis an Heizenergie bringt - dem derzeit besonders aktuellen Anliegen der Energieeinsparung Rechnung tragen wollte, wobei er die Verwendung der derzeit zur Verfügung stehenden "Wärmemengenmeßgeräte" und "Verdunstungsmesser" vor Augen hatte (Erl.Bem. zu §§ 21 und 43 der Regierungsvorlage des MRG, 425 Blg NR 15. GP, abgedruckt in Derbolav, MRG 252, 263 f.; Call in Korinek-Krejci, HBzMRG 663; vgl. auch Meinhart in ImmZ 1985, 214 zum Energiebericht der österreichischen Bundesregierung 1984 !Zielsetzung). Der Gesetzgeber war sich im übrigen bei Schaffung der hier in Rede stehenden Regelung durchaus dessen bewußt, daß der Wärmeverbrauch im Hochbau auch durch andere Maßnahmen herabgesetzt werden kann, wozu insbesondere die Erhöhung des Wirkungsgrades der Heizanlage und die Verminderung von Wärmeverlusten durch bautechnische Veränderungen gehören (§ 14 Abs 1 Z 1 WEG idF des § 56 Z 1 MRG iVm § 3 Abs 2 Z 4 und 5 MRG; siehe auch den Energiebericht der österreichischen Bundesregierung 1984 !Zielsetzung, abgedruckt bei Meinhart, ImmZ 1985, 214). Die Verteilung des Sockelbetrages von 40 % der durch den Betrieb der zentralen Wärmeversorgungsanlage (worunter auch der zentrale Anschluß an eine Fernwärmeversorgungsanlage fällt: Bericht des Justizausschusses zum MRG, Erl.Bem. zu den §§ 3 bis 5, 880 BlgNR 15. GP, abgedruckt in Derbolav, MRG 270) auflaufenden Kosten des Verbrauches und der sonstigen Kosten des Betriebes nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile soll einen Ausgleich schaffen zwischen jenen Objektbenützern, die permanent (in verkehrsüblicher Weise) heizen, und jenen, die nur intermittierend (oder weniger als verkehrsüblich) heizen und ihre Objekte gleichsam von der Nachbarschaft mitheizen lassen (Erl.Bem. zu § 43 der Regierungsvorlage des MRG, 425 BlgNR 15. GP, abgedruckt in Derbolav, MRG 264; Call in Korinek-Krejci, HBzMRG 676).

Legt man nun § 19 Abs 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG, mit welcher Bestimmung der Gesetzgeber zwecks Vermeidung von Streitigkeiten über den "richtigsten" verbrauchsabhängigen Wärmekostenschlüssel ersichtlich einer auf den Regelfall abgestellten Pauschallösung gegenüber einer peniblen Fallgerechtigkeit den Vorzug gab (vgl. Meinhart in ImmZ 1984, 475; Eckharter-Hauswirth-Meinhart-Rollwagen,

Die Nutzfläche im Wohnrecht 34), im Lichte dieser Erwägung aus, dann gelangt man zu dem Ergebnis, daß der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers einer zentralen Wärmeversorgungsanlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) dann feststellbar ist, wenn diese Vorrichtungen (Geräte) tatsächlich vorhanden sind und technisch einwandfrei funktionieren. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß - wie der Oberste Gerichtshof bereits entschieden hat - die Heizkostenverrechnung nach § 19 Abs 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG die Ausstattung aller Heizkörper der zentralen Wärmeversorgungsanlage mit Verdunstungszählern voraussetzt (5 Ob 46, 47/85), die technisch einwandfrei funktionieren (5 Ob 95 bis 114/86).

Im vorliegenden Fall ist nicht strittig, daß alle Heizkörper mit branchenüblichen Verdunstungszählern ausgestattet sind, die an sich dem Stand der Technik entsprechen und funktionstüchtig sind. Damit sind aber nach dem oben Ausgeführten die Voraussetzungen des § 19 Abs 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG gegeben, sodaß weder eine abweichende Vereinbarung der Mehrheit oder der Gesamtheit der Miteigentümer noch eine gerichtliche Korrektur des in dieser Gesetzesstelle zwingend normierten Aufteilungsschlüssels Platz greifen kann. Daran vermag der Umstand, daß vergangenen Heizkostenabrechnungen möglicherweise eine fehlerhafte Ablesung der Meßgeräte oder eine fehlerhafte Auswertung der Meßanzeige und damit eine unrichtige Ermittlung des individuellen Verbrauchs zugrundelag, ebensowenig zu ändern wie der Umstand, daß die Wohnhausanlage und die Leitungen der zentralen Wärmeversorgungsanlage eine mangelhafte Wärmedämmung (Isolierung) aufweisen, woraus in den davon betroffenen Wohnungen im ersteren Fall ein größerer Heizenergiebedarf und im letzteren Fall ein geringerer (aus den Heizkörpern zu deckender) Heizenergiebedarf entsteht; nach dem Gesetz muß lediglich der durch Aufdrehen der Heizkörper verursachte Verbrauch feststellbar sein. Den (durch die mangelhafte Wärmedämmung bzw. Isolierung benachteiligten) Miteigentümern steht es frei, gemäß § 15 Abs 1 Z 1 WEG die Entscheidung des Gerichtes darüber zu verlangen, daß binnen einer angemessenen Frist eine entsprechende Wärmedämmung/Isolierung durchgeführt wird (§ 14 Abs 1 Z 1 WEG idF des § 56 Z 1 MRG iVm § 3 Abs 2 Z 5 MRG; vgl. Meinhart in ImmZ 1985, 314). Auch die durch einzelne Miteigentümer ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer (wenn auch mit Zustimmung des Fernwärmelieferanten) vorgenommene Entfernung einzelner der ursprünglich vorhandenen Heizkörper macht den Heizkostenverteilungsschlüssel des § 19 Abs 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG nicht unanwendbar (so wurde bereits wiederholt entschieden, daß der einseitige Verzicht auf die objektiv vorhandene Nutzungsmöglichkeit, auf die ein

Recht besteht, den Miteigentümer nicht von seiner Beitragspflicht befreit: MietSlg XXXVII/44 Seite 665 f.; JBl. 1987, 177; 5 Ob 119/86, 5 Ob 170/86); die betreffenden Miteigentümer können aber auf dem streitigen Rechtsweg zur Wiederanbringung der entfernten Heizkörper samt Verdunstungszählern verhalten und wegen der durch ihre Vorgangsweise herbeigeführten Beeinträchtigung der individuellen Verbrauchsmessung gegebenenfalls schadenersatzrechtlich oder bereicherungsrechtlich belangt werden. Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

**Anmerkung**

E11808

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00070.87.0901.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19870901\_OGH0002\_0050OB00070\_8700000\_000

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)