

TE OGH 1987/5/8 5Ob95/86 (5Ob96/86, 5Ob97/86, 5Ob98/86, 5Ob99/86, 5Ob100/86, 5Ob101/86, 5Ob102/86, 5)

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 08.05.1987

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 Stefan O***, Maler,

Alleitenweg 31, 4020 Linz, Helmut S***, Angestellter, Alleitenweg 33, 4020 Linz, Hertha L***, Hausfrau,

Alleitenweg 37, 4020 Linz, Martha A***, Angestellte, Alleitenweg 37, 4020 Linz, Hertha S***, Hausfrau, Alleitenweg 37, 4020 Linz, Heidemarie H***, Hausfrau, Alleitenweg 31, 4020 Linz, Marianne H***, Alleitenweg 33, 4020 Linz, Klaus R***, Angestellter, Alleitenweg 31, 4020 Linz, Maximilian S***, Angestellter, vormals Alleitenweg 31, jetzt Volksfeststraße 36, 4020 Linz, Josef B***, Bankangestellter, Alleitenweg 37, 4020 Linz, Elfriede J***, Hausfrau, Alleitenweg 33, 4020 Linz, und Herbert K***, Angestellter, Alleitenweg 37, 4020 Linz, alle nunmehr vertreten durch Dr. Sonja C***, Landessekretär der Lokalorganisation Linz der Mietervereinigung Österreichs, Noßbergerstraße 11, 4020 Linz, wider die Antragsgegnerin G***

W*** DER S*** L*** GesmbH, Eisenhandstraße 30, 4020 Linz, vertreten durch Dr. Gottfried Eypeltauer, Rechtsanwalt in Linz, sowie die das Gericht gegen die Entscheidung der Gemeinde anrufenden Mieter:

A) Akt 1 Msch 21/83 = 26 Msch 15/85:

Rudolf S***, Angestellter, Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Rosa S***, Angestellte, Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Johann G***, Schlosser, Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Christina G***, Bedienerin, Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Bruno P***, Tischler, Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Margarete P***, Kürschnerin, Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Ingrid K***, kfm. Angestellte,

Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Sieglinde K***, Konditor,

Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Rudolf K***, Vöest-Partieführer, Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Helmut F***, Angestellter, Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Rudolf, W***, Versicherungsvertreter, Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Ferdinand B***, kfm. Angestellter, Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Anna K***, Hilfsarbeiterin,

Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Gertrude F***, Hausfrau,

Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Friedrich F***,

kfm. Angestellter, Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Christine W***, Drogistin, Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Karl B***, Schlosser, Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Helga W***, Schneiderin, Karl-Steiger-Straße 20, 4020 Linz, Rudolf W***, Hilfsarbeiter, Karl-Steiger-Straße 20, 4020 Linz, Johann A***, Angestellter, Karl-Steiger-Straße 54, 4020 Linz, Hannelore S***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 12, 4020 Linz, Gertraud L***, Diplomkrankenschwester, Karl-Steiger-Straße 12, 4020 Linz, Renate S***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 12, 4020 Linz, Gertraud L***, Angestellte, Karl-Steiger-Straße 54, 4020 Linz, Melita M***, Angestellte, Karl-Steiger-Straße 68, 4020 Linz, Renate H***, Angestellte, Karl-Steiger-Straße 68, 4020 Linz, Judith S***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 12, 4020 Linz, Hermann G***, Angestellter, Karl-Steiger-Straße 14, 4020 Linz, Alois J***, Angestellter, Karl-Steiger-Straße 58, 4020 Linz, Anna M***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 12, 4020 Linz, Friedrich M***, Verlader, Karl-Steiger-Straße 12, 4020 Linz, Johann N***, Dreher, Karl-Steiger-Straße 22, 4020 Linz, Erwin D***, Schlosser, Karl-Steiger-Straße 68, 4020 Linz, Johanna S***, Bedienerin, Karl-Steiger-Straße 58, 4020 Linz, Brigitte K***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 12, 4020 Linz, Adolf G***, Fleischhauer,

Karl-Steiger-Straße 54, 4020 Linz, Manfred H***, Steinmetz,

Karl-Steiger-Straße 6, 4020 Linz, Maria H***, Pensionistin,

Karl-Steiger-Straße 62, 4020 Linz, Hans P***, Pensionist, Karl-Steiger-Straße 62, 4020 Linz, Leopold T***, Justizbeamter,

Karl-Steiger-Straße 18, 4020 Linz, Hilde T***, Hausfrau,

Karl-Steiger-Straße 18, 4020 Linz, Uwe P***, Graveur,

Karl-Steiger-Straße 18, 4020 Linz, Dietmar H***, Magistratsbediensteter, Karl-Steiger-Straße 14, 4020 Linz, Ilma H***, Sparkassenangestellte, Karl-Steiger-Straße 14, 4020 Linz, Maria P***-G***, Verkäuferin, Karl-Steiger-Straße 16, 4020 Linz, Therese S***, Maschinführerin, Karl-Steiger-Straße 14, 4020 Linz, Monika W***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 36, 4020 Linz, Rudolf H***, Maschinarbeiter, Karl-Steiger-Straße 68, 4020 Linz, Ing. Hans-Peter L***, Betriebsassistent, Karl-Steiger-Straße 58, 4020 Linz, Josef H***, Angestellter bzw. Pensionist, Karl-Steiger-Straße 34, 4020 Linz, Maria J***, Postbeamtin, Karl-Steiger-Straße 4, 4020 Linz, Christa V***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 12, 4020 Linz, Gertrude K***, Diplomkrankenschwester, Karl-Steiger-Straße 42, 4020 Linz, Josef H***, Kraftfahrer, Karl-Steiger-Straße 3, 4020 Linz, Ingrid B***, Raumpflegerin, Karl-Steiger-Straße 62, 4020 Linz, Marianne L***, Angestellte, Karl-Steiger-Straße 18, 4020 Linz, Ing. Hans H***, Bauleiter, Karl-Steiger-Straße 12, 4020 Linz, Gottfried V***, Laborangestellter, Karl-Steiger-Straße 68, 4020 Linz, Franz K***, Beifahrer, Karl-Steiger-Straße 60, 4020 Linz, Johann G***, Kontrollor, Karl-Steiger-Straße 16, 4020 Linz, Helmut L***, Zollwachebeamter, Karl-Steiger-Straße 52, 4020 Linz, Anna S***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 44, 4020 Linz, Adolf K***, Maurer, Karl-Steiger-Straße 60, 4020 Linz, Otto M***, kfm. Angestellter, Karl-Steiger-Straße 44, 4020 Linz, Ottmar W***,

kfm. Angestellter, Karl-Steiger-Straße 6, 4020 Linz, alle vertreten durch Wolfgang W***, Sekretär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesleitung Oberösterreich, Museumstraße 5, 4020 Linz, B) Akt 1 Msch 37/83 = 26 Msch 31/85: Michael H***, Angestellter,

Karl-Steiger-Straße 18, 4020 Linz, Elisabeth H***, Pensionistin,

Karl-Steiger-Straße 18, 4020 Linz, Frieda S***, Pensionistin, Karl-Steiger-Straße 48, 4020 Linz, Mathilde K***, Angestellte, Alleitenweg 11, 4020 Linz, Elfriede N***, Angestellte,

Karl-Steiger-Straße 50, 4020 Linz, Eva W***, Angestellte,

Karl-Steiger-Straße 8, 4020 Linz, Heidemarie S***, Angestellte,

Karl-Steiger-Straße 8, 4020 Linz, Josef A***, Angestellter,

Karl-Steiger-Straße 64, 4020 Linz, Rosa W***, Hausfrau,

Karl-Steiger-Straße 50, 4020 Linz, Elfriede B***, Hausfrau,

Karl-Steiger-Straße 50, 4020 Linz, Waltraud M***, Hausfrau, Alleitenweg 11, 4020 Linz, Roland Z***, Angestellter, Karl-Steiger-Straße 54, 4020 Linz, Ursula T***, Angestellte,

Karl-Steiger-Straße 40, 4020 Linz, Monika N***, Hausfrau,

Karl-Steiger-Straße 40, 4020 Linz, Ingeborg T***, Hausfrau, vormals Karl-Steiger-Straße 40, nunmehr Ludlgasse 10, 4020 Linz, Raimund B***, Angestellter, Karl-Steiger-Straße 40, 4020 Linz, Gertrude S***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße

8, 4020 Linz, Sidonia P***, Hausfrau, Alleitenweg 11, 4020 Linz, Engelbert S***, Angestellter, Karl-Steiger-Straße 12, 4020 Linz, Elisabeth P***, Bedienerin, Karl-Steiger-Straße 44, 4020 Linz, Walter B***, Angestellter, Karl-Steiger-Straße 42, 4020 Linz, Lucia S***, Angestellte, Karl-Steiger-Straße 42, 4020 Linz, Margarete B***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 34, 4020 Linz, Viktor I***, Angestellter, Karl-Steiger-Straße 36, 4020 Linz, Rudolf H***, Maschinenarbeiter, Karl-Steiger-Straße 68, 4020 Linz, Gabriele H***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 40, 4020 Linz, Heinz R***,

Angestellter, Karl-Steiger-Straße 44, 4020 Linz, Fritz M***,

Angestellter, Karl-Steiger-Straße 6, 4020 Linz, Wally H***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 18, 4020 Linz, Ottilie Z***, Hausfrau, vormals Karl-Steiger-Straße 44, 4020 Linz, nunmehr Am Hartmayergut 15, 4020 Linz, Adolf H***, Pensionist, vormals Karl-Steiger-Straße 68, 4020 Linz, nunmehr Auberg 91, 4171 St. Peter am Wimberg, Anna Maria T***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 38, 4020 Linz, Dagmar P***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 8, 4020 Linz, Josefine F***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 38, 4020 Linz, Gertrude H***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 46, 4020 Linz, Ulrike N***, Hausfrau, Alleitenweg 11, 4020 Linz, Wilfried, P***, Angestellter, Karl-Steiger-Straße 14, 4020 Linz, Melitta B***, Angestellte, Karl-Steiger-Straße 68, 4020 Linz, Karl S***, Angestellter, Karl-Steiger-Straße 24, 4020 Linz, Renate T***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 32, 4020 Linz, Renate H***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 32, 4020 Linz, Irmgard J***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 32, 4020 Linz, Erika L***, Angestellte, Karl-Steiger-Straße 30, 4020 Linz, Ing. Ernst M***, Angestellter, Karl-Steiger-Straße 54, 4020 Linz, Liselotte R***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 54, 4020 Linz, Viktoria G***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 48, 4020 Linz, Hermann B***,

Angestellter, Karl-Steiger-Straße 54, 4020 Linz, Walter H***,

Angestellter, Karl-Steiger-Straße 46, 4020 Linz, Rosemarie P***,

Angestellte, Karl-Steiger-Straße 6, 4020 Linz, Claudia S***,

Angestellte, Karl-Steiger-Straße 50, 4020 Linz, Franziska F***, Angestellte, Karl-Steiger-Straße 20, 4020 Linz, Liselotte R***, Angestellte, Karl-Steiger-Straße 12, 4020 Linz, Margarete S***, kfm. Angestellte, Karl-Steiger-Straße 20, 4020 Linz, Karl-Heinz S***, Reisender, Karl-Steiger-Straße 20, 4020 Linz, Elisabeth H***, Angestellte, Karl-Steiger-Straße 6, 4020 Linz, Heinz D***, Angestellter, Karl-Steiger-Straße 68, 4020 Linz, Franz P***, Angestellter, Karl-Steiger-Straße 30, 4020 Linz, Friedrich K***, Angestellter, Karl-Steiger-Straße 8, 4020 Linz, Maria P***, Hausfrau, Karl-Steiger-Straße 54, 4020 Linz, Ingeborg H***, Gastwirtin, vormals Karl-Steiger-Straße 62, 4020 Linz, nunmehr Im Löbelfeld 3, 4490 St. Florian, Ingrid A***, Telefonistin, Karl-Steiger-Straße 48, 4020 Linz, alle vertreten durch Wolfgang W***, Sekretär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesleitung Oberösterreich, Museumstraße 5, 4020 Linz, C)

Akt 1 Msch 22/83 = 26 Msch 16/85: Helmut Z***, Karl-Steiger-Straße 66, 4020 Linz, D)

Akt 1 Msch 23/83 = 26 Msch 17/85: Gerlinde L***, Karl-Steiger-Straße 66, 4020 Linz, E)

Akt 1 Msch 24/83 = 26 Msch 18/85: Edgard Emil P***, vormals Karl-Steiger-Straße nunmehr Europastraße 34, 4020 Linz, F) Akt 1 Msch 25/83 = 26 Msch 19/85: Alois und Erika W***, Karl-Steiger-Straße 56, 4020 Linz, G)

Akt 1 Msch 26/83 = 26 Msch 20/85: Sadri und Christa S***, Karl-Steiger-Straße 12, 4020 Linz,

H) Akt 1 Msch 27/83 = 26 Msch 21/85: Monika W***, Karl-Steiger-Straße 4, 4020 Linz,

I) Akt 1 Msch 28/83 = 26 Msch 22/85: Anneliese und Johann W***, Karl-Steiger-Straße 8, 4020 Linz,

J) Akt 1 Msch 29/83 = 26 Msch 23/85: Monika G***, Karl-Steiger-Straße 42, 4020 Linz,

K) Akt 1 Msch 30/83 = 26 Msch 24/85: Hermann G***, Karl-Steiger-Straße 28, 4020 Linz,

L) Akt 1 Msch 31/83 = 26 Msch 25/85: Helene S***, Karl-Steiger-Straße 28, 4020 Linz,

M) Akt 1 Msch 32/83 = 26 Msch 26/85: Aloisia H***, Karl-Steiger-Straße 8, 4020 Linz,

N) Akt 1 Msch 33/83 = 26 Msch 27/85: Christine S***, Karl-Steiger-Straße 54, 4020 Linz,

O) Akt 1 Msch 34/83 = 26 Msch 28/85: Franz P***, Karl-Steiger-Straße 40, 4020 Linz,

P) Akt 1 Msch 35/83 = 26 Msch 29/85: Liselotte P***, Karl-Steiger-Straße 40, 4020 Linz,

Qu) Akt 1 Msch 36/83 = 26 Msch 30/85: Helga T***, Karl-Steiger-Straße 68, 4020 Linz,

R) Akt 1 Msch 38/83 = 26 Msch 32/85: Helmut und Helga E***, Karl-Steiger-Straße 30, 4020 Linz,

S) Akt 1 Msch 39/83 = 26 Msch 33/85: Elisabeth W***, Karl-Steiger-Straße 32, 4020 Linz,

T) Akt 1 Msch 40/83 = 26 Msch 34/85: Helmut W***, Karl-Steiger-Straße 16, 4020 Linz und der übrigen Mieter der Wohnanlage "Binderbauer" der Antragsgegnerin, das sind die Häuser 4020 Linz, Alleitenweg 11, 31, 33, 35, 37 und Karl-Steiger-Straße 2, 4, 6, 8, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66 und 68, ein Teil dieser Mieter vertreten durch Wolfgang W***, wegen Feststellung der Zulässigkeit des von der Antragsgegnerin für die Wärmeversorgung dieser Wohnungen begehrten Entgelts (§ 22 Abs. 1 Z 1 WGG 1979), infolge Revisionsrekurses der unter A) und B) genannten verfahrensbeteiligten Mieter gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes vom 21. Jänner 1986, GZ 13 R 131/85-77, womit der mit den Beschlüssen des Bezirksgerichtes Linz vom 24. Juni 1985 und 12. August 1985, GZ 26 Msch 15/85-65 und 75 berichtigte Sachbeschuß desselben Gerichtes vom 13. August 1984, GZ 1 Msch 21/83-31, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

- 1.) Der Revisionsrekurs wird, insoweit er von Ottolie Z*** erhoben wird, zurückgewiesen.
- 2.) Im übrigen wird dem Revisionsrekurs nicht Folge gegeben. Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden mit der Abänderung bestätigt, daß es sich bei dem darin genannten Nutzflächenbegriff um jenen der Wohnfläche iS des § 10 Abs. 3 WGGDV 1940 handelt.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sowie die Revisionsrekurswerber sind Mieter in Häusern der der Antragsgegnerin gehörigen in Linz gelegenen Wohnanlage "Binderbauer" (auch Binderbauerngründe genannt), die erstmalig vor dem Inkrafttreten des WGG 1979 (1. Jänner 1980) bezogen wurden. Die Wärmeversorgung dieser Häuser erfolgt durch das Fernheizwerk Linz. Nach dem Verrechnungszeitraum 1982 wurden in die einzelnen Häuser Subwärmezähler eingebaut, sodaß für den genannten Verrechnungszeitraum als Verrechnungseinheit die gesamte Wohnanlage herangezogen wurde. In jedem der Häuser der Wohnanlage gab es im Verrechnungszeitraum und gibt es ein Gerät, das dazu dient, die Wärmemenge, die an das einzelne Haus abgegeben wird, zu regulieren. Mit diesem Gerät wird ein mehr oder weniger linearer Zusammenhang zwischen Außentemperatur und Vorlauftemperatur in der Heizanlage des einzelnen Hauses hergestellt. Diese Anlagen waren grundsätzlich so eingestellt, daß jedes Haus dieselbe Wassertemperatur in bezug auf die Heizanlage erreichte. Wenn in einem Haus Klage darüber geführt wurde, daß manche Heizkörper nicht warm wurden, so wurde die Anlage so eingestellt, daß an dieses Haus etwas mehr Wärme abgegeben wurde. An den Heizkörpern in den einzelnen Nutzereinheiten (Wohnungen) der Wohnanlage, die sich aus Platten- und Rippenheizkörpern zusammensetzen, waren jeweils Heizkostenverteiler "PAX" nach dem Verdunstungsprinzip der "Firma" Ing. H***, Gabrielerstraße 25, 2340 Mödling, angebracht. Diese Geräte wurden von Beauftragten des genannten Unternehmens in der Form abgelesen, daß die im Glasröhrchen eingeätzte Marke mit der Marke an der Skala des Gerätes deckungsgleich gemacht wurde. Unregelmäßigkeiten bei der Ablesung konnten nicht festgestellt werden. Bei sämtlichen in Österreich verwendeten Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip ist das physikalische Prinzip identisch. Die verwendeten Geräte der Marke "PAX" weisen eine Einheitsskala auf; die Bewertung des anteilmäßigen Verbrauchs ist nach Ablesung rechnerisch über die Heizfläche geschehen. Die Korrektur der Ableseergebnisse lediglich nach der Größe des Heizkörpers entspricht nicht der DIN-Norm. Ebenso entsprechen die verwendeten Geräte hinsichtlich der Wärmeleistung nicht der DIN-Form. Bei der Ablesung wurden zusätzlich zu der auf der Skala vorgesehenen Kaltverdunstungsvorgabe fünf weitere Skalenstriche Kaltverdunstungsvorgabe gegeben. Diese Vorgangsweise entspricht ebenfalls nicht der DIN-Norm. Ein Mangel der Heizanlage besteht darin, daß manche Heizkörper keine Temperatur bekommen, wobei es wahrscheinlich ist, daß der Wasserstromverlauf in den Heizkörpern aufgrund falscher Ventile oder falscher Rohrquerschnitte schlecht ist. Ein weiterer Mangel besteht darin, daß trotz verschiedenartiger Heizkörper keine unterschiedliche Korrekturfaktoren verwendet wurden. Darüber hinaus entsprechen die verwendeten Geräte hinsichtlich der Verplombung nicht der DIN-Norm. Auf die einschlägigen DIN-Normen wurde zurückgegriffen, weil die Ö-Normen damals noch nicht in Kraft standen.

Aufgrund der genannten Mängel in der Heizanlage in Verbindung mit den Mängeln der verwendeten

Verdunstungszähler können Abweichungen von über +/- 50 % entstehen. Die Grenze der Fehlerquote bei der Heizungsabrechnung liegt bei normalen Wohnanlagen bei 20 bis 25 %. Im Zusammenhang mit dem verwendeten Verrechnungsmodus gelangt man für das Jahr 1982 kaum zu brauchbaren Ergebnissen, die einen Vergleich des Heizungsenergieverbrauches unter den Bewohnern der Wohnanlage zuläßt. Für das Jahr 1982 sind die von der Antragsgegnerin ins Auge gefaßten Verbesserungen der Heizungsanlage noch nicht in Angriff genommen worden. Eine Korrektur der Heizkostenabrechnung 1982 durch eine Begutachtung der Wohnungen ist nachträglich nicht mehr möglich. Ein Aufteilungsschlüssel für die Heizkosten wurde zwischen der Antragsgegnerin und allen Mietern der gegenständlichen Wohnanlage schriftlich nicht vereinbart. Mit ihrem am 12. Juli 1983 beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz erhobenen Antrag begehrten die Antragsteller, die von der Antragsgegnerin erstellte Heizkostenabrechnung 1982 für die Wohnanlage "Binderbauer", die aufgrund der Meßergebnisse im Rahmen des § 24 Abs. 1 MRG erstellt worden sei, aufzuheben und den tatsächlichen Anteil für die Mietobjekte der Antragsteller festzusetzen, jedenfalls auszusprechen, daß durch Vorschreibung der sich aus der Abrechnung ergebenden Nachzahlungsbeträge das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um diese Beträge überschritten worden sei. Die Antragsteller brachten hiezu vor, daß seit Jahren die Heizkostenverrechnung durch die Antragsgegnerin unter Verwendung von Verdunstungszählern erfolge und bisher die Abrechnung der Heizkosten nach Abzug der auf den Warmwasserbezug entfallenden Kosten im Verhältnis von 80 % der Wohnnutzfläche und 20 % Meßergebnis erfolgt sei, wobei einvernehmlich 5 Maßeinheiten für die Kaltverdunstung abgezogen worden seien. Erstmals für 1982 sei vereinbarungswidrig ein Aufteilungsschlüssel von 40 % nach der Wohnnutzfläche und 60 % nach dem Meßergebnis herangezogen worden. Die Antragsgegnerin wäre ungeachtet der Gesetzesänderung verpflichtet gewesen, die ursprüngliche Vereinbarung hinsichtlich der Heizkosten auch weiterhin zur Anwendung zu bringen. Dieser neue Aufteilungsschlüssel habe zu unrichtigen bzw. unsachgemäßen Ergebnissen geführt. In den Mietverträgen sei keine Vereinbarung über die Heizkostenabrechnung enthalten, sie sei von der Antragsgegnerin nach Gutedanken durchgeführt worden. Eine schriftliche Vereinbarung hinsichtlich des Verteilungsschlüssels liege somit nicht vor.

Die Antragsgegnerin sprach sich gegen den Antrag aus, gestand aber zu, daß auch bei ihr Zweifel an der Richtigkeit der Meßergebnisse aufgekommen seien; sie berief sich jedoch auf die zwingenden Bestimmungen des § 24 Abs. 1 MRG. Nach Abzug des Warmwasserbezuges habe sie die reinen Energiekosten nach dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel verrechnet; die restlichen Heizungskosten habe sie ebenfalls als fixe Kosten behandelt. Da Ablesefehler auszuschließen sein dürften, liege die Ursache dafür, daß etwa bei einigen Wohnungen in heizungstechnisch ungünstiger Lage (Eckwohnung) ein äußerst geringer oder gar Null-Verbrauch ermittelt worden sei, entweder in der Funktionsuntüchtigkeit einzelner Verdunstungsmesser oder in Umständen, für die einzelne Mieter verantwortlich seien. Eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Antragsgegnerin und allen Mietern über einen anderen Aufteilungsschlüssel bestehe nicht. Der bisherige Schlüssel von 80 : 20 sei bei einer Mieterversammlung 1974 nur mündlich festgelegt worden.

Dem Verfahren vor der Mietzinsschlichtungsstelle traten zahlreiche Mieter der Wohnanlage, darunter auch die nunmehrigen Revisionsrekurswerber, bei, wobei sich lediglich einzelne für eine Heizkostenabrechnung nach Quadratmetern aussprachen, die meisten, dabei auch die Revisionsrekurswerber, jedoch für die von der Antragsgegnerin durchgeführte Heizkostenabrechnung 1982. Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 24. Oktober 1983, GZ 002-1 wurde dem Antrag der Antragsteller Folge gegeben und festgestellt, daß die von der Antragsgegnerin vorgenommene Berechnung der Heizkosten 1982 unzulässig sei, das Entgelt hinsichtlich der Heizkosten 1982 vielmehr nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen sei.

Die nunmehrigen Rechtsmittelwerber und andere Mieter der Wohnanlage gaben sich mit dieser Entscheidung des Magistrates nicht zufrieden und riefen rechtzeitig das Gericht an

(§ 22 Abs. 4 WGG 1979, § 40 Abs. 1 MRG).

Das Erstgericht gab dem Antrag mit seinem mit der Entscheidung des Magistrates übereinstimmenden Sachbeschuß statt. Bei der rechtlichen Beurteilung des bereits wiedergegebenen Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß gemäß § 14 WGG in Verbindung mit § 39 Abs. 8 WGG für Baulichkeiten, die vor Inkrafttreten des WGG erstmalig bezogen worden seien, der Anteil des einzelnen die Anlage benützenden Mieters an den Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen so zu berechnen sei, daß 60 % der durch den Betrieb der Anlage auflaufenden Kosten des Verbrauches nach Maßgabe des durch besondere Vorrichtungen (Geräte) festgestellten Anteils am Gesamtverbrauch, der Restbetrag der Verbrauchskosten und die sonstigen Kosten des Betriebes nach dem Verhältnis der Nutzflächen

berechnet würden. Dies gelte jedoch nur dann, wenn die Anteile am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benutzers einer zentralen Wärmeversorgungsanlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar sei. Die Feststellbarkeit bedinge eine Funktionstüchtigkeit dieser Geräte im Zusammenhang mit der Wärmeversorgungsanlage, die im Rahmen einer gewissen Streubreite eine einigermaßen gerechte Aufteilung der Heizkosten zuließe. Diese Grenze sei nach den gutachtlichen Feststellungen bei einer 20 bis 25 %igen Fehlerquote bei normalen Wohnanlagen zu ziehen. Bei der hier festgestellten Fehlergrenze von +/- 50 % liege aber die vom Gesetz geforderte Feststellbarkeit des Wärmeverbrauches nicht mehr vor. Da eine schriftliche Vereinbarung mit allen Mietern über die Heizkostenabrechnung nicht existiere, habe die Abrechnung der Heizkosten für 1982 nur nach dem Verhältnis der Nutzflächen vorgenommen werden können, wenngleich dies weder energiepolitisch wünschenswert noch von den Mietern und den Vermietern beabsichtigt gewesen sei, da ja andernfalls Verdunstungszähler wohl nicht montiert worden wären.

Das Gericht zweiter Instanz gab den im Kopf dieser Entscheidung unter A) und B) angeführten Mietern erhobenen Rekursen mit der Maßgabe nicht Folge, daß es die Eingaben einiger Mieter, darunter der Ottilie Z*** mangels Nachweises der Bevollmächtigung des für sie einschreitenden Sekretärs des Mieterschutzverbandes Österreichs zurückgewiesen wurden. Schließlich sprach das Rekursgericht aus, daß der Revisionsrekurs zulässig sei.

Das Rekursgericht erachtete die von den Rekurswerbern hinsichtlich der Feststellung des Erstgerichtes über die wegen der Mangelhaftigkeit der Verdunstungsanzeiger und der Heizanlage selbst angenommenen Unmöglichkeit der Feststellung des Anteiles des einzelnen Mieters am Gesamtwärmeverbrauch der Anlage erhobene Verfahrensrüge als unberechtigt und legte den vom Erstgericht diesbezüglich festgestellten Sachverhalt seiner Entscheidung zugrunde.

In Erledigung der Rechtsrüge der Rekurswerber führte das Gericht zweiter Instanz im wesentlichen folgendes aus:

Da die gegenständliche Wohnanlage erstmalig vor dem Inkrafttreten des WGG 1979 bezogen worden sei, sei ab 1. Jänner 1980 für die Berechnung des Entgeltes für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung die Bestimmung des § 14 WGG 1979 anzuwenden, jedoch unter Bedachtnahme auf die Übergangsbestimmung des § 39 Abs. 8 WGG 1979. Nach § 14 WGG 1979 in der Erstfassung seien die Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen, wie der gegenständlichen Wärmeversorgungsanlage, nach dem Ermessen der Gemeinnützigen Bauvereinigung nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten, sonst nach einer zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich vereinbarten Aufteilungsregelung und bei deren Fehlen nach dem Verhältnis der Nutzflächen abzurechnen gewesen. Nach § 39 Abs. 8 Z 1 WGG 1979 habe jedoch auf die gegenständlichen Vertragsverhältnisse der § 14 Abs. 1 WGG (über die Verhältnismäßigkeit nach Nutzflächen) keine Anwendung gefunden. Es könne allerdings offen bleiben, ob vor dem 1. Jänner 1982 die Entgeltsberechnung nach den zufolge § 39 Abs. 8 WGG 1979 weiter anzuwendenden Bestimmungen des § 7 Abs. 2 WGG 1940 und des § 11 Abs. 3, erster bis dritter Satz der DVWGG 1940 einerseits oder zufolge § 14 Abs. 5 WGG 1979 (Erstfassung) nach den Bestimmungen des Mietengesetzes, des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, des Wohnhauswiederaufbaugesetzes oder des Zinsstopgesetzes zu erfolgen gehabt habe, für den vorliegenden Fall sei nämlich die durch das am 1. Jänner 1982 in Kraft getretene MRG erfolgte Rechtsänderung von Bedeutung. Durch § 55 MRG sei in § 14 Abs. 1 WGG 1979 die Regelung eingefügt worden, daß dann, wenn der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benutzers einer zentralen Wärmeversorgungsanlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar ist, von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten, die die Anlage benutzen, 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 der Nutzflächen zu berechnen seien. Der bisherige § 14 Abs. 5 WG 1979 sei entfallen, die Übergangsregelung des § 39 Abs. 8 WGG 1979 jedoch unverändert geblieben. Mangels einer besonderen Übergangsregelung und zufolge § 5 ABGB sei diese Neuregelung bereits ab 1. Jänner 1982 anzunehmen gewesen. Wenn der Wärmeverbrauch jedes einzelnen Benutzers nicht durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar gewesen sei, ferner die Bauvereinigung von der gesetzlichen Ermächtigung, nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten abzurechnen, keinen Gebrauch gemacht habe, schließlich kein schriftlich vereinbarter besonderer Aufteilungsschlüssel vorgelegen sei, sei nach dem neuen § 14 WGG 1979 nur die Aufteilung nach Nutzflächen geblieben. Es sei jedoch fraglich, ob auch nach dem 1. Jänner 1982 diese Abrechnungsart nach Nutzflächen allein durch den unberührt gebliebenen § 39 Abs. 8 Z 1 WGG 1979 habe ausgeschlossen sein sollen. Zu beachten sei nämlich, daß zufolge § 1 Abs. 1 und 3 MRG auf die gegenständlichen Mietgegenstände zumindest teilweise Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes anzuwenden seien, insbesondere der § 24 MRG. Danach bestimme

sich der Anteil eines Mieters an den Gesamtkosten des Betriebes einer zentralen Wärmeversorgungsanlage nach den Grundsätzen des § 17 MRG, also nach dem Verhältnis der Nutzflächen, wobei allerdings die Nutzflächenberechnungsart des § 17 MRG zufolge des § 1 Abs. 3 MRG hier nicht anzuwenden sei, sondern die Spezialregelung des § 16 WGG 1979; es sei denn, daß der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benutzers dieser Anlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar sei, in welchem Fall dann wiederum ein Schlüssel von 60 : 40 heranziehen sei. Durch die Verweisung auf die Grundsätze des § 17 MRG folge wiederum die Möglichkeit einer abweichenden schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Vermieter und allen Mietern des Hauses. Die Übergangsregelung des § 47 MRG habe dafür Sorge getragen, daß die Neuregelung des § 24 MRG teilweise erst mit Verzögerung, also mit der Möglichkeit für den Vermieter, die Verrechnungsartumstellung entsprechend vorzubereiten habe, angewendet werden können. Eine ähnliche Verzögerungswirkung habe wohl die Übergangsregelung des § 39 Abs. 8 Z 1 WGG 1979 haben sollen, weil zum Zeitpunkt 1. Jänner 1980 im Bereich des Mietengesetzes die Betriebskosten und sonstigen Aufwendungen (§ 5 MietG) noch grundsätzlich nach dem Schlüssel des § 4 Abs. 1 MietG aufzuteilen gewesen seien, nur das Mietrechtsänderungsgesetz neu für die Verwaltungskosten einschließlich der Auslagen für Drucksorten einen fixen Zuschlag von 4,- S pro Jahr und pro Quadratmeter Nutzfläche eingefügt gehabt hätte. Außerdem habe das ebenfalls 1967 beschlossene Wohnbauförderungsgesetz 1968 den Begriff der Nutzfläche gekannt. Schließlich sei damals bereits im Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 der Mindestanteil aus dem Nutzwert und dieser aus der Nutzfläche errechnet worden; der Mindestanteil sei gemäß § 19 Abs. 1 WGG (richtig WEG) 1975 grundsätzlich für die Aufteilung der Aufwendungen maßgeblich gewesen. Da auch der § 14 Abs. 5 WGG 1979 (Erstfassung), eine wohnpolitisch als Übergangsregelung verstandene Kollisionsnorm, durch § 55 MRG aufgehoben worden sei (Meinhart in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG, S. 591), sei zufolge der ausdrücklichen Regelung der §§ 1 und 24 MRG dem durch § 39 Abs. 8 Z 1 MRG vorgesehenen, ebenfalls nur als vorübergehende Regelung zu verstehenden Ausschluß der Abrechnung nach Nutzflächen als derogiert anzusehen, weil eben die Wohnungsgesetzgebung seit 1. Jänner 1982 allgemein den Begriff der Nutzfläche verwende. Wenn sich nun die Rekurswerber auf den seit Bestehen der Anlage angewendeten Aufteilungsschlüssel von 80 : 20 beriefen, der zumindest konkludent vereinbart worden sei, so sei hiezu zu bemerken, daß eine derartige Vorgangsweise angesichts der wohl recht allgemein gehaltenen Regelungen des § 7 Abs. 2 WGG 1940 und des § 11 Abs. 3 DVWGG 1940, woraus nur ein Angemessenheits- und Kostendeckungsprinzip ersichtlich sei, als durchaus zulässig erscheine. Damals habe auch § 5 Mietengesetz eine bloß mündliche, von der gesetzlichen Regelung abweichende Aufteilungsvereinbarung betreffend die Kosten einer Sammelheizung zugelassen. Ab dem 1. Jänner 1982 sei dann allerdings von der zwingenden Aufteilungsregel des § 14 Abs. 1 WGG bzw. des § 24 MRG auszugehen gewesen, sofern nicht der Vermieter, das heißt die Antragsgegnerin, von der sich aus § 47 MRG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 3 MRG ergebenden Ermächtigung Gebrauch gemacht habe, für die Jahre 1982 und 1983 den bisher maßgebenden Verteilungsschlüssel weiterhin anzuwenden. Andernfalls habe von der zwingenden gesetzlichen Neuregelung eben nur durch eine zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich abgeschlossenen Vereinbarung abgewichen werden können. Zu prüfen bleibe im Sinne der Rekursausführungen lediglich, ob das Erstgericht zu Recht den Anteil jedes Mieters bzw. jeder Mietwohnung am gesamten Wärmeverbrauch als nicht feststellbar errechnet habe. Voraussetzung der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung im Sinne der durch das MRG bewirkten Änderungen in § 14 Abs. 1 WGG 1979 bzw. § 24 MRG sei das Vorhandensein und Funktionieren von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauches. Feststellbarkeit der verbrauchten Wärme sei nicht bloß eine Frage des Einsatzes von Meßgeräten und richtiger Ablesung (Meinhart, Zentrale Wärmeversorgung und Wohnen, ImmZ 1984, 457; 1985, 13 f). Wenn sich "die Firma" Ing. Friedrich H*** in ihrer Stellungnahme vom 20. Jänner 1984 (ON 5) auf die Verordnung des Bundesministers für Finanzen vom 21. März 1980 betreffend die energiewirtschaftliche Zweckmäßigkeit und das Ausmaß des Wärmeschutzes, BGBl. 1980/135, berufe, so sei hiezu auszuführen, daß darin der in § 8 Abs. 4 Z 5 und § 18 Abs. 1 Z 3 lit. d EStG 1972 verwendete Begriff der "energiewirtschaftlichen Zweckmäßigkeit" für die Fragen der vorzeitigen Abschreibung und der Sonderausgaben determiniert worden sei. Jene Verordnung bezeichne Verdunstungswärmezähler bloß als Hilfsgeräte zur Heizkostenverrechnung. Die Nennung der Verdunstungszähler in dieser Verordnung besage noch nichts über ihre Tauglichkeit zur Heizkostenabrechnung im Sinne des § 14 Abs. 1 WGG 1979 bzw. des § 24 MRG. Das Maschinenamt des Magistrates der Landeshauptstadt Linz habe ebenso wie das gerichtliche Sachverständigengutachten die DIN 47 13 und 47 14, Ausgabe 1980, verwendet, weil die von Meinhart (ImmZ 1985, 314) verwendeten Ö-Normen M 59 24 und M 59 30 damals noch nicht in Kraft gewesen seien. Das Maschinenamt sei zum Ergebnis gelangt, daß der begutachtete

PAX-Heizkostenverteiler den nach DIN 47 14 Teil 2 Z 3 normierten Anforderungen an den Aufbau der Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip insbesondere mit Beziehung auf die Art des Wärmetransportes, die Verbindung der Teile untereinander und die Verplombung nicht entspreche, also zur Feststellung des Anteiles am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benützers einer zentralen Wärmeversorgungsanlage im Sinne des § 24 MRG nicht geeignet sei. Der Sachverständige Dipl.Ing. Peter S*** sei sowohl in seinem schriftlichen Gutachten als auch in seiner mündlichen Gutachtenserörterung ebenso zum Ergebnis gelangt, daß aufgrund der Gegebenheiten bei der gegenständlichen Wohnanlage im Jahr 1982 für jenes Jahr in der Abrechnung der Heizkosten große Fehler zu erwarten seien, die Fehlerquote (statt bei normalen Wohnanlagen von 20 bis 25 %) bis über 50 % betrage, wobei sich dieser Anteil wegen der sachlich ungerechtfertigten Kaltverdunstungsvorgabe von 5 Strichen nochmals vergrößern würde. Er habe die Abweichungen der damals verwendeten Verdunstungszähler von der genannten deutschen Norm bestätigt. Entgegen der Ansicht der Rekurswerber kommt es nicht bloß darauf an, ob die verwendeten Verdunstungszähler an sich funktionierten bzw. dem Normenstand entsprächen. Wie den Ausführungen des vom Erstgericht beigezogenen Sachverständigen eindeutig zu entnehmen sei, seien für die von ihm ermittelte Fehlerquote verschiedenste Ursachen gegeben, wie etwa die unterschiedliche Abgabe von Wärme an einzelne Häuser, die unterschiedliche Bauart der Heizkörper, das Fehlen von Thermostatventilen. Das Rekursgericht folgte daher der als zutreffend erachteten erstgerichtlichen Schlußfolgerung, daß angesichts der genannten Fehlerquote die Feststellbarkeit des Anteiles des einzelnen Mieters am Gesamtwärmeverbrauch nicht gegeben sei, sodaß der durch das MRG in den §§ 14 Abs. 1 WGG 1979 eingeführte Verrechnungsschlüssel teilweise nach dem tatsächlichen Wärmeverbrauchsanteil nicht angewendet werden könne. Den Rekurswerbern sei zwar zuzustehen, daß eine Abrechnung nach Wärmekosten nur nach den Nutzflächen dem individuellen Energiesparen nicht gerade förderlich sei. Es könne jedoch auch die von den Rekurswerbern gewünschte pauschalierende Verrechnungsvorschrift sowohl durch ihren Schlüssel (Nutzfläche statt beheizter Nutzfläche), als auch durch die Erfassung der individuellen Wärmekostenverrechnung unterliegenden Kostenanteile der Wärmeerzeugung zu Ungereimtheiten führen, wobei eine Korrektur ohne Gesetzesänderung nicht möglich sei (Meinhart, ImmZ 1985, 314). Aus all diesen Gründen habe dem Rekurs kein Erfolg beschieden sein können.

Den auf § 37 Abs. 3 Z 16 MRG in Verbindung mit

§ 22 Abs. 4 WGG 1979 gestützten Ausspruch über die Zulässigkeit des Revisionsrekurses begründete das Rekursgericht damit, daß die im vorliegenden Fall erörterten Rechtsfragen für die Heizkostenabrechnung gemeinnütziger Bauvereinigungen von allgemeiner Bedeutung seien und diesbezüglich - soweit ersichtlich - noch keine oberstgerichtliche Judikatur vorliege.

Gegen diese Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der auf die Anfechtungsgründe des § 503 Abs. 1 Z 2 und 4 ZPO gestützte Revisionsrekurs der im Kopf der Entscheidung unter A) und

B) angeführten Mieter mit dem Antrag, die angefochtenen

Entscheidungen im Sinne der Zurückweisung des Antrages der Antragsteller abzuändern.

Die Antragsteller beantragen in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist, insoweit er von Ottolie Z*** erhoben wurde, unzulässig, weil deren Rekurs gegen den erstgerichtlichen Sachbeschuß vom Gericht zweiter Instanz mangels Nachweises der Bevollmächtigung des für sie einschreitenden Sekretärs des Mieterschutzverbandes Österreichs durch sie zurückgewiesen wurde, der von demselben Einschreiter auch namens Ottolie Z*** erhobene Revisionsrekurs den den Rekurs zurückweisenden Teil der rechtsgerichtlichen Entscheidung überhaupt nicht bekämpft und darüber hinaus der Vollmachtmangel auch im Revisionsrekursverfahren nicht behoben wurde.

Im übrigen ist der Revisionsrekurs im Hinblick auf den diesbezüglichen Ausspruch des Rekursgerichtes zulässig, aber nicht berechtigt.

Die im Revisionsrekurs geltend gemachte Mängelhaftigkeit (§ 503 Abs. 1 Z 2 ZPO) liegt nicht vor, was keiner Begründung bedarf (§ 510 Abs. 3, § 528 a ZPO in Verbindung mit § 37 Abs. 3 Z 16, § 22 Abs. 4 WGG 1979).

In ihrer Rechtsräge wenden sich die Revisionsrekurswerber gegen die Ansicht des Rekursgerichtes § 39 Abs. 8 Z 1 WGG 1979 schließe die Abrechnungsart nach Nutzflächen nach dem 1. Jänner 1982 nicht aus, weil die genannte Regelung lediglich eine Verzögerungseffekt haben sollte und ihr durch die ausdrückliche Regelung der §§ 1 und 24 MRG partiell

derogiert worden sei, zumal die Wohnungsgesetzgebung seit 1. Jänner 1982 allgemein den Begriff der Nutzfläche verwende.

Dieser Ansicht sei entgegenzuhalten, daß das MRG, insbesondere auch dessen § 24, keineswegs die Regelung des WGG 1979 grundsätzlich verdränge. Es sei zwar § 24 MRG aufgrund des § 1 Abs. 1 und 3 MRG auch bei gemeinnützigen Bauvereinigungen voll anwendbar. Durch die gleichzeitig normierten Bestimmungen des ersten und zweiten Satzes des § 14 Abs. 1 WGG sei ihr jedoch hinsichtlich des Aufteilungsschlüssels derogiert worden. § 39 Abs. 8 WGG normiere unmißverständlich, daß auf Miet- und sonstige Nutzungsverträge über Wohnungen und Geschäftsräume die Bestimmungen des § 14 Abs. 1 über die Verhältnismäßigkeit nach Nutzflächen und Abs. 1 Z 1, 2 und 8 keinerlei Anwendung zu finden hätten. Da § 14 WGG durch § 24 MRG nicht verdrängt worden sei, könne auch der Ausnahmeregelung des § 39 WGG, die die Anwendbarkeit des § 14 WGG für bestimmte Miet- und Nutzungsverträge ausschließe, nicht durch § 24 MRG derogiert sein, sodaß weder der Heizkostenverteilungsschlüssel von 60 : 40 noch die Grundsätze des § 17 MRG, auf die § 24 MRG verweise, in Anwendung zu bringen seien. Das Landesgericht Linz hätte daher bei richtiger rechtlicher Beurteilung davon ausgehen müssen, daß zum einen auch nach dem 1. Jänner 1982 die Abrechnungsart nach Nutzflächen durch § 39 Abs. 8 Z 1 WGG 1979 ausgeschlossen werde und zum anderen, daß § 7 Abs. 2 WGG 1940 und § 11 Abs. 3 DVWGG 1940 anzuwenden seien, die den vereinbarten Aufteilungsschlüssel von 80 : 20 zuließen.

Dem ist folgendes zu entgegnen:

Nach § 14 Abs. 1 WGG 1979 ist das angemessene Entgelt für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes - abgesehen davon, daß bei einzelnen Betriebskostenarten und bei den Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen die Berechnung auch nach dem Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten erfolgen kann - unter Bedachtnahme auf das im § 13 WGG normierte Kostendeckungsprinzip nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen, sofern nicht zwischen der Bauvereinigung und allen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten einer Baulichkeit schriftlich ein anderer Aufteilungsschlüssel vereinbart wird. Diese durch das MRG unberührt gebliebene Regelung wurde durch § 55 MRG ergänzt; für Fälle, in welchen der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benutzers einer zentralen Wärmeversorgungsanlage durch besondere Vorrichtungen (Geräte) feststellbar ist, wird - in nahezu wörtlicher Übereinstimmung mit der solche Anlagen betreffenden Regelung des § 24 MRG - bestimmt, daß von den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten 60 % der durch den Betrieb der Anlage auflaufenden Kosten des Verbrauches nach Maßgabe der durch die besonderen Vorrichtungen (Geräte) festgestellten Verbrauchs oder Anteiles am Gesamtverbrauch, der Restbetrag aber nach dem Verhältnis der Nutzfläche zu tragen ist. Diese Bestimmung ist gleichzeitig mit dem MRG, das zufolge seines § 1 Abs. 3 auch auf Miet- und Nutzungsverträge mit gemeinnützigen Bauvereinigungen ua § 24 MRG für anwendbar erklärt, in Kraft getreten und ist daher als Spezialnorm anzusehen, die hinsichtlich der genannten, besonders ausgestatteten Wärmeversorgungsanlagen die Regelung des § 24 MRG verdrängt (vgl. Würth-Zingher MRG 2 , 279 Anm. 3 zu § 14 WGG; Würth in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 24 MRG).

Nach der durch das Mietrechtsgesetz unberührt gebliebenen Übergangsbestimmung des § 39 Abs. 8 WGG 1979 gelten

für Verträge im Sinne des § 13 Abs. 1 WGG 1979, die Baulichkeiten betreffen, die vor dem Inkrafttreten der Bestimmungen dieses Gesetzes erstmalig bezogen wurden oder für die die baubehördliche Benützungsbewilligung vor diesem Zeitpunkt erteilt wurde, die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, soweit in den folgenden Ziffern und Absätzen nicht anderes bestimmt wird; insoweit in den folgenden Ziffern und in Abs. 9 bis 12 bestimmt wird, daß die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nicht gelten, sind § 7 Abs. 2 WGG 1940 und § 11 Abs. 3 erster bis dritter Satz WGGDV 1940 weiter anzuwenden. Nach der ebenfalls durch das MRG nicht geänderten Bestimmung der Z 1 des § 39 Abs. 8 WGG finden auf Miet- und sonstige Nutzungsverträge über Wohnungen und Geschäftsräume § 14 Abs. 1 WGG, daß die für das ganze Haus berechneten Mieten (Nutzungsentgelte) nach dem Verhältnis der Nutzflächen zu berechnen sind, § 14 Abs. 1 Z 1 und 2 WGG über die Abschreibung, die Tilgung und Verzinsung der Fremdmittel und schließlich auch § 14 Abs. 1 Z 8 WGG über die Rücklagenbildung keine Anwendung. Da diese Übergangsbestimmung auch der neuen Fassung des § 14 WGG vorgeht (Korinek-Funk-Scherz-Weinberger-Wieser, WGG (1979) 43 Anm. 1) zu § 14 WGG 1979), gilt im Rahmen der sich aus § 39 Abs. 8 WGG ergebenden Unanwendbarkeit des WGG 1979 die alte Rechtslage nach § 7 WGG 1940 und § 11 WGGDV 1940.

§ 7 Abs. 2 erster Satz des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29. Februar 1940, RGBl. I S. 438 (WGG 1940) schreibt zwingend vor, daß Wohnungen nur zu angemessenen Preisen überlassen werden dürfen. Der zweite Satz verweist zur Frage der Ermittlung des angemessenen Preises auf die Durchführungsvorschriften. § 11 Abs. 2 der VO zur Durchführung des WGG vom 23. Juli 1940, RGBl. I S. 1012 (WGGDV 1940), bestimmt, daß das Wohnungsunternehmen Miet- und Nutzungsverträge nur nach vom Spaltenverband (nunmehr Prüfungsverband - vgl. Popper WGG 273) aufgestellten Mustern abschließen darf und wesentliche Abweichungen von diesen Mustern unzulässig sind. Solche Muster liegen beim Prüfungsverband auf (vgl. Oberndorfer, Das Gemeinnützige Recht in der Wohnungswirtschaft, 41 und 42; nunmehr Vordruck Nr. 18). In Abs. 3 der genannten Bestimmung der Durchführungsverordnung werden im Sinne des Kostendeckungsprinzipes die Kriterien für die Berechnung des "angemessenen Preises" für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung und des Preises für die Veräußerung von Wohnungsbauten angeführt; weiters wird noch angeordnet, daß dabei Richtlinien zugrunde zu legen sind, die von dem Spaltenverband aufgestellt werden. Abs. 4 der genannten Norm bestimmt schließlich, daß die in den Abs. 2 und 3 vorgesehenen Muster und Richtlinien der Zustimmung des Reichsarbeitsministers (zuletzt BMFSoziale Verwaltung - vgl. Oberndorfer, aaO, 46) bedürfen. Nach den in Gestalt des durch den RAM-Erlaß vom 27. Mai 1939

(Nb Nr. 5303/11/39-RABI I S. 133) gebilligten und durch die Erlässe vom 18. Oktober 1939, 7. März 1940, 31. März 1940 sowie 30. April 1940 für allgemein verbindlich erklärt Musters für die Wirtschaftsrechnung (vgl. Werner-Meier-Draeger, Die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen 2, 130 Erläuterung 23 zu § 7 WGG 1940 und § 11 WGGDV 1940) maßgeblichen Richtlinien für die Berechnung der laufenden Lasten (Mieten, Pachten) ist für die Berechnung der Sollmiete vorgesehen, daß sich die Jahresmiete aller Wohnungen insgesamt aus der Multiplikation der Zahl der Gesamtwohnflächen aller Häuser mit der Jahresmiete je m² Wohnfläche ergibt (Werner-Meier-Draeger, aaO, 254 Erl. 24 zu dem genannten Muster). Auch für die anteilmäßige Aufteilung der Kosten von Gemeinschaftseinrichtungen, der Betriebskosten, Heizkosten und anderen Umlagen auf die einzelnen Mieter eines Hauses wird in diesem Muster die Gesamtwohnfläche bzw. die Anzahl der Wohnungen bei mehreren Bauten als maßgeblich erklärt (Werner-Meier-Draeger, aaO, 251 Erl. 4 Abs. 3, 253 Erl. 18 und 254 Erl. 25 zu diesem Muster). Ebenso stellt die "Rentabilitätsrechnung" dieses Musters auf die Erträge und Aufwendungen je m² ertragbringender Fläche ("Wohnflächen" der Wohnungen zuzüglich "Nutzflächen" der zu Geschäfts- und sonstigen Zwecken bestimmten Räume) ab (Werner-Meier-Draeger, aaO, 254 "Übersicht über Zahl und Größe der Wohnungen" und 259 "Rentabilitätsrechnung-Zusammenfassung"). Abweichungen bei der Festsetzung des "angemessenen Preises" für Wohnungen einer Wohnanlage von dieser Methode waren nur im geringfügigen Umfang zulässig, um im Sinne der in den §§ 7 bis 13 WGG 1940 auch verankerten Grundsätze der Preisangemessenheit, der Familienförderung, der Wahrung der Mieterinteressen, der Erfüllung des satzungsgemäßen Zweckes und eines den guten Sitten entsprechenden Geschäftsbetriebes (vgl. Oberndorfer, aaO, 45) entweder den unterschiedlichen Werten von Wohnungen in verschiedenen Stockwerken oder in verschieden günstiger Lage oder verschiedener Ausstattung einigermaßen berücksichtigen oder der sozialen und wirtschaftlichen Lage der Mieter etwas Rechnung tragen zu können (vgl. das Urteil des RWiG vom 26. Oktober 1933-4. S. XXXVI 1/33 in Werner-Meier-Draeger, 125 f Erl. 6 zu § 7 WGG 1940; und 250 Erl. 1 Abs. 2 zu dem wiederholt genannten Muster; Meinhart in Korinek-Krejci, HBzMRG, 569). Wenn gleich die Bestimmungen der §§ 7 Abs. 2 WGG 1940 und § 11 Abs. 3 WGGDV 1940 keine ausdrückliche Regelung des Aufteilungsschlüssels enthalten, so ergibt sich aus ihnen und den zu ihrer Durchführung verbindlich erklärt Zusatzbestimmungen doch eindeutig, daß die für die gemeinnützigen

Wohnungsunternehmen nach dem WGG 1940 für die Mietzinsbildung der einzelnen Objekte und die Aufteilung der Betriebskosten auf diese grundsätzlich maßgebliche Berechnungsgrundlage die Wohnungs- bzw. Nutzfläche war (vgl. Popper, aaO, 273). Dem entspricht auch der Umstand, daß in den von der Antragsgegnerin im Schlichtungsverfahren vorgelegten Mietverträgen aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des MRG (Mietvertrag Ausgabe 1975) S. 70 f des Schlichtungsaktes) hinsichtlich der Aufteilung der Betriebskosten (§ 2 Abs. 3) auf Punkt VII der "Besonderen Bestimmungen des Mietvertrages" verwiesen wird. Nach Punkt VII der vorgelegten "Mietverträge besondere Bestimmungen, Ausgabe 1975" (Schlichtungsakt S. 48 bis 68) bei der Festsetzung der sowohl für die Betriebskosten als auch für Heizung und Warmwasserbereitung vorauszuzahlenden Beträge auf die "Wohnnutzfläche" abgestellt und je m 2 die Verrechnung von 8,- S bzw. 9,- S vereinbart wurde. Die einvernehmliche Festsetzung eines von der "Wohnnutzfläche" abweichenden Aufteilungsschlüssels ist den Verträgen nicht zu entnehmen.

Nach den Feststellungen der Vorinstanzen beruhte der von der Antragsgegnerin vor der vom gegenständlichen Verfahren getroffenen Heizperiode der Heizkostenaufteilung zugrundegelegte Aufteilungsschlüssel nicht auf einer schriftlichen Vereinbarung aller Mieter. Von diesem Schlüssel kann auch nicht gesagt werden, daß er den Unterschieden in der Lage, der Wertigkeit oder der Ausstattung der Wohnungen oder gar der sozialen Lage der Mieter Rechnung trägt und außerdem nur ein geringfügiges Abgehen von der Aufteilung nach der grundsätzlichen Rechtslage nach dem WGG 1940 zur Folge hätte, zumal 4/5 der aufzuteilenden Kosten von anderen Momenten als von der Größe der einzelnen Wohnung (Wohnfläche) abhängen, ganz abgesehen davon, daß nach der im Revisionsrekursverfahren nicht mehr bekämpfbaren Sachverhaltsgrundlage die Anlage und die Verbrauchsmessung Fehlerquellen enthalten, die Verbrauchsmessungsergebnisse zulassen, die um mehr als 50 % von den Werten normaler Anlagen abweichen können. Bei dieser Sachlage ist auch nicht die Annahme gerechtfertigt, daß hier jene Umstände berücksichtigt worden wären, die ein Abgehen von dem nach dem WGG 1940 grundsätzlich maßgeblichen Aufteilungsschlüssel (nach dem Ausmaß der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen) hätten rechtfertigen können. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, daß die Bewirtschaftungskosten im allgemeinen und damit auch die Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen, also die Heizkosten nach dem Verhältnis der "Wohnflächen" auf die einzelnen Mieter aufzuteilen sind. Mangels Anwendbarkeit der Bestimmung des § 14 Abs. 1 WGG 1979 über die Verhältnismäßigkeit nach Nutzflächen gilt hier nicht der Nutzflächenbegriff des WGG 1979, sondern jener des WGG 1940. Nach § 10 Abs. 3 WGGDV 1940 gilt als Wohnfläche die gesamte Grundfläche der abgeschlossenen Wohnung, abzüglich der Stärke der verputzten Wände; hinzuzurechnen ist die Grundfläche voll ausgebauter Räume in Dach- oder Untergeschoßen, die nach ihrer Zweckbestimmung in der Regel zu einer abgeschlossenen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gehören; die Grundfläche der Treppen ist nicht in Ansatz zu bringen, auch dann nicht, wenn die Treppe in einem Wohnraum oder in die Küche eingebaut ist. Nach dem Verhältnis der Nutzflächen der einzelnen Mieter in diesem Sinne ist der Anteil jedes einzelnen Benutzers am Gesamtverbrauch der zentralen Wärmeversorgungsanlage für das Jahr 1982 zu berechnen.

Damit erweist sich der vom Rekursgericht bestätigte Sachbeschuß des Erstgerichtes über die Unzulässigkeit der von der Antragsgegnerin vorgenommenen Abrechnung der Heizkosten 1982 und die Berechnung nach dem Verhältnis der "Nutzflächen" im Ergebnis als der Sach- und Rechtslage entsprechend.

Dem Revisionsrekurs konnte somit kein Erfolg beschieden sein. Zur Klarstellung des hier maßgeblichen Nutzflächenbegriffes waren allerdings die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen dahin abzuändern, daß unter Nutzfläche hier die Wohnfläche im Sinne des WGG 1940 zu verstehen ist.

Anmerkung

E10963

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00095.86.0508.000

Dokumentnummer

JJT_19870508_OGH0002_0050OB00095_8600000_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