

TE OGH 1986/1/28 5Ob46/85 (5Ob47/85)

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 28.01.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes HONProf.Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1) Charlotte H***, Hausfrau, Purschellerstraße 8, 6020 Innsbruck, vertreten durch Dr. Karl G. Aschaber, Rechtsanwalt in Innsbruck und 2) Dr. Heinrich M. V***, Fischnallerstraße 12/II/14, 6020 Innsbruck, wider die Antragsgegner 1) DDr. Hubert F***, Adamgasse 15, 2) Wilhelm K***, Fischnallerstraße 12, 3) Ludwig B***,

Fischnallerstraße 12, 4) Reingard C***, Fischnallerstraße 12,

5) Erich N***, Fischnallerstraße 14, 6) Erika F***

geb. S***, Fischnallerstraße 16, 7) Josef D***, Fischnallerstraße 14, 8) Werner P***, Fischnallerstraße 16,

9) Elisabeth C*** geb. W***, Fischnallerstraße 14, 10) Herta P***, Fischnallerstraße 14, 11) Anton M***,

Fischnallerstraße 14, 12) Gertraud D*** geb. S***, Fischnallerstraße 16, 13) Dr. Edith K*** geb. V***, Fischnallerstraße 14, 14) Dr. Emmi T***, Fischnallerstraße 16,

15) Herta H***, Fischnallerstraße 14, 16) Hermann G***, Fischnallerstraße 16, 17) Werner F***, Fischnallerstraße 16,

18) Hans M***, Fischnallerstraße 16, 19) Inge H***, Fischnallerstraße 16, 20) Johann A***, Fischnallerstraße 12,

21) Wilhelm S***, Fischnallerstraße 12, 22) Berta G***, Fischnallerstraße 12, 23) Maria K***, Fischnallerstraße 12,

24) Franz H***, Fischnallerstraße 12, 25) Rosina H***, Nassereith 247, 26) Franz P***, Fischnallerstraße 12, 27) Johann G***, Fischnallerstraße 16, 28) Christian Z***, Fischnallerstraße, 29) Elisabeth V*** geb. B***, Fischnallerstraße 16, 30) Margarete H*** geb. F***, 6064, Lerchenstraße 17, 31) Georg K***, Fischnallerstraße 14, 32) Maria K***, Fischnallerstraße 16, 33) Anna R***,

Fischnallerstraße 16, 34) Walter S***,

Fischnallerstraße 14, 35) Griseldis S***, Fischnallerstraße 16,

36) J. P*** & CO., Maria-Theresien-Straße 18, 37) Ing. Hubert N***, Fischnallerstraße 14, 38) Waltraud N***, Fischnallerstraße 14, 39) Johann S***, Fischnallerstraße 12,

40) Elsa S***, Fischnallerstraße 12, 41) Hermine T***, Fischnallerstraße 16, 42) Alfred K***, Fischnallerstraße 14,

43) Hermine G*** geb. A***, Höhenstraße 2a, 44) Ilona O***, Fischnallerstraße 12, 45) Franz M***,

Fischnallerstraße 12, 46) Dr. Kurt J***, 6175, Marsonerhof,

47) Mathilde E***, Fischnallerstraße 12, 48) Edith K*** geb. B***, Fischnallerstraße 14, 49) Bruno Z***, Fischnallerstraße 12, 50) Rainer H***, Fischnallerstraße 12,

51) Franz H***, Egger-Lienz-Straße 53, 52) Barbara H*** geb. T***, Egger-Lienz-Straße 53, 53) Dr. Walter H***, Fischnallerstraße 16, 54) W***, T*** G***

W***., 55) Johann H***, 56) Annemarie A*** geb. S***, 57) Eduard K***, 58) Karoline H*** geb. R***,

59) Fritz F***, 60) Theresia D***, 61) Grete K***, 62) Hermann K***, 63) Maria H***, 64) Dr. Walfried F***, 65) Gertraud K*** geb. B***, 66) Vike H***, 67) Waltraud D*** geb. P***, 68) Helmut J***, 69) Luise H***,

70) Josefine H***, 71) Richard S***, 72) Armella S*** geb. L***, 73) Rudolf S***, 74) Roland S***,

75) Dipl.Ing. Wilhelm V***, 76) Herbert L***, 77) Brigitta L*** geb. D***, 78) Waltraud L*** geb. D***, Fischnallerstraße 12, 79) Rosel W*** geb. W***,

80) Dipl.Ing. Alois T***, 81) Christine K***, Fischnallerstraße 16, 82) Margarete K*** geb. K***,

83) Ing. Josef O***, 84) Hildegart T***, Höhenstraße 108,

85) Heinrich T***, 86) Anton T***, 87) Gertraud P***,

88) Georg P***, 89) Josef N***, 90 Erika G*** geb. S***,

91) Erika P***, 92) Inge G***, 93) Elfriede K***,

94) Ing. Rudolf M***, 95) Sonja T*** geb. W***,

96) Anna R*** geb. Halbweiß, 97) Ing. Hans G***, 98) Wilhelmine G*** geb. P***, 99) Martin G***, 100) Maria M*** geb. G***, 101) Gertaud M*** geb. Girardi, Fischnallerstraße 12,

102) Henriette A*** geb. K***, Fischnallerstraße 14,

103) Dr. Heinz P***, Lois-Zuegg-Straße 18, 104) Friederike K*** geb. N***, 5500, Heizhausgasse 3, 105) Mag. Rainhard O***, Fischnallerstraße 12, 106) Dr. Kurt S***, 107) Johann M***, Fürstenweg 73, 108) Gertraud E*** geb. U***, Fischnallerstraße 14/1, 109) Josef Z***, Uferstraße 76, 110) Karl T***, Fischnallerstraße 16, 111) Gertrud T*** geb. V***,

112) Wilhelm E***, Fischnallerstraße 12, 113) Anna E*** geb. S***, 114) Dr. Siegfried O***, Fischnallerstraße 16,

115) Friederike O*** geb. H***, Fischnallerstraße 16,

116)

Karl L***, 117) Arthur K***, Achselkopfweg 5,

118)

Johann E***, Uferstraße 94, wegen Überprüfung des Heizkostenverteilungsschlüssels, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner Erich N***, Dr. Siegfried O*** und Friederike O***, vertreten durch Dr. Adolf Ortner, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen den Beschuß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgerichtes vom 11. Jänner 1985, GZ 3a R 557/84-20, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 15. August 1984, GZ Msch 86/83-12, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Parteien dieses Verfahrens sind Mit- und Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage Fischnallerstraße 12, 14 und 16 in Innsbruck. Die Aufteilung der Heizkosten auf die einzelnen Mitglieder der Wohnungseigentumsgemeinschaft erfolgt unter Verwendung von Verbrauchsmeßgeräten (Verdunstungszählern), die an den einzelnen, von der zentralen Wärmeversorgungsanlage gespeisten Heizkörpern angebracht sind; keine derartigen Meßgeräte sind an den Heizkörpern des Cafes in der Fischnallerstraße 12, der Wohnung top Nr. 5 in der Fischnallerstraße 16 und bei einigen, insbesondere nachträglich eingebauten einzelnen Heizkörpern verschiedener anderer Wohnungen installiert.

Auf Grund eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungs- und Miteigentümer wurde die Heizkostenabrechnung unter Gewährung von Reduktionen durch Berücksichtigung von Bewertungsfaktoren vorgenommen.

Die beiden Antragsteller begehrten die Abschaffung der sogenannten Reduktionen und die Abrechnung der Heizkosten nach dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel.

Die Antragsgegner sprachen sich für eine gerechte Lösung ohne Übervorteilung eines der Miteigentümer aus.

Das Erstgericht sprach mit Sachbeschuß aus, daß die Heizkosten für die Wohnungseigentumsanlage nach dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel des § 19 Abs 1 Z 1 WEG ohne Gewährung von Reduktionen abzurechnen seien.

Als Begründung führte das Erstgericht an, daß bei Vorhandensein von Verbrauchsmeßgeräten nunmehr nach dem zwingenden gesetzlichen Aufteilungsschlüssel des § 19 Abs 1 Z 1 zweiter Satz WEG vorzugehen sei; das normierte Aufteilungsverhältnis der Energiekosten von 60 : 40 sei gewissermaßen eine Legaldefinition der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten einer Zentralheizung, die von jedem Benutzer durch Auf- und Zudrehen (des Reguliventils) der Heizkörper in verschiedener Intensität genutzt werden könne. Die Gewährung von Reduktionen sei nach dieser Rechtslage unzulässig.

Das Gericht zweiter Instanz, das von drei Antragsgegnern angerufen wurde, änderte den Sachbeschuß derart ab, daß es aussprach:

Der Beschuß (der Mehrheit der Miteigentumsanteile) über die Heizkostenverteilung in der Fassung vom April 1984 entspricht nicht der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit.

Die Heizkosten für die Liegenschaft sind gemäß § 19 Abs 1 WEG von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

Das Rekursgericht begründete seine Entscheidung folgendermaßen:

Mit einer Mehrheitsvereinbarung aus dem Jahre 1980 seien die Heizkosten für die Wohnungseigentumsanlage so verteilt worden:

Vorerst seien 30 % der Raumbeheizungskosten und die mit Hilfe eines Kaltwasserzählers und auf der Basis der üblichen Erfahrungswerte festzustellenden Warmwasserbereitungskosten wie bisher nach m 2 - Heiznutzfläche zu

ermitteln und aufzuteilen gewesen; 70 % der Raumbeheizungskosten sollten hingegen nach dem Verbrauch, gemessen mit den Heizkostenverteilern, ermittelt und aufgeteilt werden, uzw. unter Berücksichtigung der üblichen Reduktionen für ausgesetzte Wohnlage.

Nach diesem Schlüssel sei die Aufteilung der Heizkosten ab 1.1.1981 erfolgt. Auf Grund eines weiteren Mehrheitsbeschlusses vom Dezember 1983 bzw. April 1984 sei vereinbart worden, daß die Reduktionen im Heizkostenverrechnungssystem nicht mehr angewendet werden sollen; der restliche Teil des Mehrheitsbeschlusses des Jahres 1980 sei unverändert aufrecht geblieben.

Dieser Mehrheitsbeschuß vom Dezember 1983/April 1984 haber aber keine Gültigkeit, weil der gesetzliche Aufteilungsschlüssel nach § 19 Abs 1 Z 1 WEG zwingendes Recht darstelle. Ein Mehrheitsbeschuß im Sinne der Aufteilung der Heizkosten von 60 : 40 bestehe aber nicht, so daß die Heizkosten auch nicht nach dem Verhältnis zwischen Individualverbrauch und den übrigen Kosten bindend festgesetzt werden könnten. Komme aber nicht die Sonderbestimmung des § 19 Abs 1 Z 1 zweiter Halbsatz WEG zur Anwendung, so seien gemäß § 19 Abs 1 WEG die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

Im übrigen sei ohne Anbringung der Wärmemeteßgeräte an sämtlichen Heizkörpern der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch durch jeden einzelnen Wohnungseigentümer nicht feststellbar. Solange dieser Zustand währe - im Fall der Weigerung einzelner Wohnungseigentümer, diese Geräte anbringen zu lassen, müßten die übrigen Wohnungseigentümer im streitigen Rechtsweg ihr Anliegen durchsetzen -, könne auch nicht ein abweichender Verteilungsbeschuß nach § 19 Abs 1 Z 1 WEG festgesetzt werden.

Diesen Sachbeschuß des Gerichtes zweiter Instanz bekämpfen die Antragsgegner Erich N***, Dr. Siegfried O*** und Friederike O*** mit Revisionsrekurs. Sie begehren die Wiederherstellung des Sachbeschlusses des Erstgerichtes.

Die zu diesem Rechtsmittel von mehreren Antragsgegnern eingebrachten Gegenäußerungen sind durchwegs verspätet erhoben worden, so daß darauf nicht eingegangen werden kann.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der drei bezeichneten Antragsgegner ist nicht berechtigt.

Dem Begehr der Antragsteller, den Sachbeschuß des Erstgerichtes wiederherzustellen, daß die Heizungskosten für die Wohnungseigentumsanlage nach dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel des § 19 Abs 1 Z 1 WEG ohne Gewährung von Reduktionen abzurechnen seien, kann deshalb nicht stattgegeben werden, weil nach den unbestrittenen Tatsachenfeststellungen der Vorinstanzen nicht alle Heizkörper der Anlage mit Meßgeräten ausgestattet sind, die es ermöglichen, daß der Verbrauch oder der Anteil am Gesamtverbrauch jedes einzelnen Benutzers der zentralen Wärmeversorgungsanlage festgestellt wird. Dieses Erfordernis ist aber zur Anwendbarkeit des auf Grund einer schriftlichen Vereinbarung der die Anteilmehrheit repräsentierenden Mit- und Wohnungseigentümer zulässigen Heizkostenverteilungsschlüssels, der den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der Heizung Rechnung trägt - und zufolge zwingenden Charakters des 2. Satzes des § 19 Abs 1 Z 1 WEG nur mit dem dort vorgesehenen Verteilungsschlüssel Rechnung tragen kann -, unabdingbar (Call in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG, 15. Kapitel, WEG-Novelle durch das MRG, 672; derselbe gleichlautend schon in Mietrecht und Wohnungseigentum 142; Würth-Zingher,

MRG 2 Anm. 4 zu § 56). Solange dieses Erfordernis nicht besteht, kann auch eine Aufteilung der Heizkosten auf die einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer gemäß § 19 Abs 1 erster Satz WEG nur nach dem Verhältnis ihrer Anteile vorgenommen werden. Dies hat das Rekursgericht richtig erkannt. Die Durchsetzung der Anbringung entsprechender Verbrauchsmeßgeräte setzt entweder eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Rechtsvorschrift des Bundeslandes) oder einen Beschuß der Anteilmehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer zur Vornahme dieser "nützlichen Verbesserungsarbeiten" im Sinne des § 14 Abs 3 Z 1 - 3 WEG voraus und könnte dann erforderlichenfalls gegen die widerstrebenden Mit- und Wohnungseigentümer nur auf Grund eines im streitigen Rechtsweg erwirkten Urteils zwangsweise erreicht werden. Auch dies hat das Rekursgericht im wesentlichen erkannt.

Aus den dargelegten Erwägungen muß der Revisionsrekurs erfolglos bleiben.

Anmerkung

E07507

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00046.85.0128.000

Dokumentnummer

JJT_19860128_OGH0002_0050OB00046_8500000_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