

# TE OGH 2010/4/20 5Ob193/09g

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.04.2010

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof.Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätin Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache nach dem HeizKG der Antragsteller 1. Esada A\*\*\*\*\*\*, 2. Franz B\*\*\*\*\*\*, 3. Eva B\*\*\*\*\*\*, 4. Gottfried B\*\*\*\*\*\*, 5. Alice B\*\*\*\*\*\*, 6. Gabriele D\*\*\*\*\*\*, 7. Gertrude E\*\*\*\*\*\*, 8. Christine F\*\*\*\*\*\*, 9. Michaela F\*\*\*\*\*\*, 10. Josef F\*\*\*\*\*\*, 11. Robert G\*\*\*\*\*\*, 12. Ing. Alfred G\*\*\*\*\*\*, 13. Aurelia G\*\*\*\*\*\*, 14. Manuela H\*\*\*\*\*\*, 15. Wolfgang H\*\*\*\*\*\*, 17. Christian H\*\*\*\*\*\*, 18. Sieglinde H\*\*\*\*\*\*, 19. Verlassenschaft nach Karl J\*\*\*\*\*\*, 20. Peter J\*\*\*\*\*\*, 21. Margit K\*\*\*\*\*\*, 22. Rudolf K\*\*\*\*\*\*, 23. Andreas K\*\*\*\*\*\*, 25. Christiana K\*\*\*\*\*\*, 26. Martina H\*\*\*\*\*\*, 28. Renee von P\*\*\*\*\*\*, 29. Johannes L\*\*\*\*\*\*, 30. Gerhard L\*\*\*\*\*\*, 32. Gertrude M\*\*\*\*\*\*, 33. Florica M\*\*\*\*\*\*, 34. Susanne M\*\*\*\*\*\*, 35. Michaela M\*\*\*\*\*\*, 36. Gabriela M\*\*\*\*\*\*, 37. Helmut M\*\*\*\*\*\*, 38. Monika M\*\*\*\*\*\*, 39. Georgitte N\*\*\*\*\*\*, 40. Dr. George N\*\*\*\*\*\*, 41. Renate N\*\*\*\*\*\*, 42. Christian P\*\*\*\*\*\*, 43. Aldo P\*\*\*\*\*\*, 44. Elisabeth P\*\*\*\*\*\*, 45. Harald R\*\*\*\*\*\*, 46. Friedrich R\*\*\*\*\*\*, 47. Alfred R\*\*\*\*\*\*, 48. Maria R\*\*\*\*\*\*, 49. Heidemarie S\*\*\*\*\*\*, 50. Karl S\*\*\*\*\*\*, 52. DI Dietmar S\*\*\*\*\*\*, 53. Mag. Klaus S\*\*\*\*\*\*, 54. Susanne S\*\*\*\*\*\*, 55. Helmut T\*\*\*\*\*\*, 56. Claudia V\*\*\*\*\*\*, 57. Margarete V\*\*\*\*\*\*, 58. Maria W\*\*\*\*\*\*, sämtliche vertreten durch Mag. Eva Plaz, Rechtsanwältin in Wien, sowie 16. Martin H\*\*\*\*\*\*, 24. Odysseas K\*\*\*\*\*\*, 27. Alexander K\*\*\*\*\*\*, 31. Ernst L\*\*\*\*\*\*, 51. Gabriela S\*\*\*\*\*\*, 59. Petra W\*\*\*\*\*\*, und 60. Adolf W\*\*\*\*\*\*, wider die Antragsgegner 1. S\*\*\*\*\*\*, vertreten durch die G\*\*\*\*\*aktiengesellschaft, \*\*\*\*\* diese vertreten durch CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH in Wien, und 2. F\*\*\*\*\* Gesellschaft m.b.H. \*\*\*\*\* vertreten durch Schönherr Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen § 25 Abs 1 Z 8 HeizKG, über den Revisionsrekurs der 1. bis 15., 17. bis 23., 25. und 26., 28. bis 30., 32. bis 37., 39. bis 50. und 52. bis 58. Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. Juli 2008, GZ 41 R 4/08d-51, mit dem infolge der Rekurse beider Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgesetzgerichts Floridsdorf vom 24. August 2007, GZ 15 Msch 9/00h-31, abgeändert wurde, den

## B e s c h l u s s

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

## T e x t

### B e g r ü n d u n g :

Den Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens bildet (nur mehr) das bereits am 30. 3. 1999 vor der Schlichtungsstelle gestellte und nach Gerichtsanhängigkeit (16. 3. 2000) ausdrücklich aufrecht erhaltene Begehren, „gemäß § 25 Abs 1 Z 8 HeizKG den AntragstellerInnen eine den Erfordernissen des § 18 HeizKG entsprechende Abrechnungsübersicht für das

Wohnhaus [...] 140 für die Abrechnungsperioden 1993/94, 1994/95, 1995/96, 1996/97 und 1997/98 zu übersenden und entsprechende Abrechnungen zu legen“.

In diesem Zusammenhang sind zwei Fragen strittig geblieben:

zum einen, ob bei der Entscheidung in einem Verfahren nach § 25 Abs 1 Z 8 HeizKG anlässlich eines Auftrags zur Legung der Abrechnung die dieser zugrunde zu legende wirtschaftliche Einheit (§ 2 Z 7 HeizKG) vom Gericht (rückwirkend und abändernd) festgesetzt werden kann;

zum anderen, ob im Fall eines externen Wärmeversorgers die an die Wärmeabnehmer übermittelten Abrechnungsübersichten alle Angaben iSd § 18 Abs 1 HeizKG, und zwar auch entsprechend Z 2 (die für das gesamte Gebäude/für die wirtschaftliche Einheit zu verrechnenden Heiz- und Warmwasserkosten summenmäßig), Z 3 (die beheizbare Gesamtnutzfläche des Gebäudes/der wirtschaftlichen Einheit) und Z 4 (den ermittelten Gesamtverbrauch für das Gebäude/für die wirtschaftliche Einheit für Warmwasser) zu enthalten haben oder diese im Hinblick auf den Zweck des HeizKG unterbleiben können.

### **Rechtliche Beurteilung**

Entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts hängt die hier zu treffende Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG ab, weshalb sich der Revisionsrekurs als nicht zulässig erweist und eine Beschränkung auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe möglich ist (§ 71 Abs 1 und 3 letzter Satz iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 25 Abs 2 HeizKG).

1. Zum Anwendungsbereich des HeizKG:

Das HeizKG gilt nach dem insofern eindeutigen Wortlaut des § 3 Abs 1 „für die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten in Gebäuden und wirtschaftlichen Einheiten“; erfolgt daher für jeden Wärmeabnehmer gesondert eine unmittelbare und vom Verbrauch anderer Wärmeabnehmer derselben wirtschaftlichen Einheit völlig unabhängige und unbeeinflussbare Ermittlung der Verbrauchsanteile aufgrund von Einzelverträgen, kommt es also gar nicht zu einer Aufteilung einer Gesamtsumme an Verbrauch oder Kosten für mehrere Nutzungsobjekte/Wärmeabnehmer, ist die Anwendbarkeit des HeizKG von vornherein zu verneinen (vgl Horvath, Heizkostenabrechnung Rz 129). Das ist hier - wie die Revisionsrekursbeantwortung der Zweitantragsgegnerin zutreffend aufzeigt - für die Warmwasserkosten der Fall, die für jedes einzelne Nutzungsobjekt ausschließlich nach dem an den in diesen angebrachten Durchflusszählern der einzelnen Wasserentnahmestellen gemessenen Verbrauch verrechnet werden. Für die Abrechnung der Warmwasserkosten gilt deshalb ua der Informationskatalog des § 18 HeizKG nicht.

Der Umfang der wirtschaftlichen Einheit, das Ausmaß der beheizbaren Gesamtnutzfläche und die Gesamtsumme des Verbrauchs und der Kosten für Warmwasser hat aber wegen der Einzelmessung und -verrechnung für die - im Übrigen ohnehin nicht strittige - Nachvollziehbarkeit der gelegten Abrechnungen über die Warmwasserkosten keinerlei Bedeutung. In diesem Zusammenhang stellen sich die strittig verbliebenen und als erheblich angesehenen Rechtsfragen gar nicht.

Da sich die Unanwendbarkeit des HeizKG auf die hier zu beurteilende Warmwasserkostenabrechnung einerseits aus der klaren Regelung in § 3 Abs 1 HeizKG und andererseits aus dem individuellen Sachverhalt ergibt, liegt - trotz Fehlens einer ausdrücklichen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs dazu - keine erhebliche Rechtsfrage vor (RIS-Justiz RS0042656).

2. Zum Gegenstand des Verfahrens:

2.1. Es entspricht der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass § 25 Abs 1 HeizKG eine taxative Aufzählung der Kompetenztatbestände enthält (RIS-Justiz RS0118538), weshalb nur eine Behandlung der dort erwähnten Angelegenheiten im Außerstreitverfahren möglich ist.

Der von den Antragstellern ausdrücklich in Anspruch genommene § 25 Abs 1 Z 8 HeizKG ist auf die Legung von Abrechnungen für vergangene Zeiträume gerichtet, bietet aber keine Grundlage für eine Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit gelegter Abrechnungen der Heiz- und Warmwasserkosten (RIS-Justiz RS0116552); normieren nämlich Bestimmungen wie ua §§ 17 bis 19 HeizKG nur die Verpflichtung, Rechnung zu legen, reicht ein schlüssiges, plausibles

und vollständiges Zahlenwerk aus, die Ordnungsgemäßheit einer Abrechnung zu bewirken (5 Ob 35/09x; RIS-Justiz RS0116552 [T2] = RS0106492 [T3] = RS0070610 [T9]). Darauf ist bei der Prüfung der Vorfrage, ob der Wärmeabgeber die Abrechnung gehörig gelegt hat, Bedacht zu nehmen.

Ein (von den Antragstellern vor der Schlichtungsstelle gar nicht erhobener) Sachantrag nach § 25 Abs 1 Z 2 HeizKG (Aufteilung der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten auf die einzelnen Nutzungsobjekte), der auch zur Überprüfung des Umfangs der wirtschaftlichen Einheit als Grundlage jeder Aufteilung führen kann (vgl 5 Ob 40/07d = EvBl 2007/152), zielt auf die zukünftige Änderung der Kostenverteilung ab und hat mit der Überprüfung bereits gelegter Abrechnungen nichts gemein (RIS-Justiz RS0116551).

2.2. Selbst unter Berücksichtigung der Rechtsprechung, dass in allen Verfahren, die den Regeln des § 37 Abs 3 MRG (hier im Wege des § 25 Abs 2 HeizKG) unterliegen, keine allzu strengen Anforderungen an die Bestimmtheit von Sachanträgen zu stellen sind (RIS-Justiz RS0070562, insb [T13] und [T20]), schließt es die zweifelsfreie Ausrichtung des Antrags auf (längst) vergangene Abrechnungsperioden aus, das Verfahrensziel der Antragsteller in einer Festsetzung der Abrechnung zugrunde zu legenden wirtschaftlichen Einheit für die Zukunft zu erkennen.

### 3. Zur wirtschaftlichen Einheit:

3.1. Das vorliegende, nur dem § 25 Abs 1 Z 8 HeizKG zu unterstellende Verfahren hat sich daher zunächst auf die Prüfung der Vorfrage zu beschränken, ob den Antragstellern gehörig Rechnung gelegt, ob also für die Heizkosten ein (im Sinne der Ausführungen zu 2.1) schlüssiges, plausibles und vollständiges Zahlenwerk erstellt wurde. Diesen Anforderungen muss im Anwendungsbereich des HeizKG auch die Wahl der Abrechnungseinheit als Grundlage jeder Abrechnung entsprechen.

Die (auf vier Liegenschaften errichtete, aus vier unterschiedlich großen Wohnhäusern bestehende und etwa 1.400 Wohnungen sowie etwa 100 weitere Objekte beherbergende) Wohnhausanlage entspricht ungeachtet ihrer Dimension der weiten Definition einer wirtschaftlichen Einheit nach § 2 Z 7 HeizKG, die lautet: „eine Mehrzahl von Nutzungsobjekten in einem oder mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen mit gemeinsamer Wärmeversorgung und -abrechnung, unabhängig davon, ob die Gebäude oder Gebäudeteile auf einer Liegenschaft oder auf mehreren Liegenschaften errichtet sind“. Weder die Erstreckung über vier Liegenschaften noch die Zusammensetzung aus mehreren Gebäuden (Blöcken) stehen dieser rechtlichen Beurteilung entgegen, weil eine gemeinsame Wärmeversorgung und -abrechnung besteht, worauf der Gesetzestext in erster Linie abstellt (Horvath, Heizkostenabrechnung Rz 175).

Ist aber die Behandlung der gesamten Wohnhausanlage als wirtschaftliche Einheit in den bereits gelegten Abrechnungen von der gesetzlichen Definition gedeckt (und damit schlüssig und plausibel begründet), geht der Vorwurf der Antragsteller, die Abrechnung sei auf einer unrichtigen Grundlage erstellt und schon deshalb nicht gehörig gelegt worden, ins Leere und vermag einen Auftrag nach § 20 HeizKG nicht rechtfertigen.

Ob die Bildung kleinerer Einheiten möglich und/oder dem Zweck des HeizKG (primär Energiereduktion im Interesse des Umweltschutzes [RIS-Justiz RS0115398]) dienlicher wäre, ob also die Wahl der wirtschaftlichen Einheit inhaltlich zutreffend erfolgte, ist im vorliegenden Verfahren wegen seines eingeschränkten Prüfumfangs nicht weiter zu hinterfragen.

3.2. Die Rechtsansicht des Rekursgerichts, das die rückwirkende Änderung der wirtschaftlichen Einheit im Rahmen des Leistungsauftrags zur Rechnungslegung durch das Erstgericht ablehnte, entspricht daher den Prämissen ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung; es hat auch völlig zutreffend hervorgehoben, dass die Entscheidung 5 Ob 40/07d einen anderen (nämlich einen dem § 25 Abs 1 Z 2 HeizKG unterstellten) Sachantrag zum Gegenstand hatte und schon deshalb nicht einschlägig ist. Deshalb steht die vom Rekursgericht vertretene Meinung auch nicht im Widerspruch zur Judikatur des Obersten Gerichtshofs. Eine erhebliche Rechtsfrage stellt sich daher in diesem Zusammenhang ebenfalls nicht.

3.3. Die Überprüfung eines Sachantrags nach § 25 Abs 1 Z 8a HeizKG (Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung) ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens und würde im Übrigen die Vorschaltung der Schlichtungsstelle erfodern (§ 25 Abs 2 HeizKG iVm §§ 39 f MRG).

### 4. Zu den inhaltlichen Erfordernissen einer Abrechnungsübersicht eines externen Wärmeabgebers:

4.1. Der gerügte Mangel der Abrechnungsübersichten, es fehle die Angabe der beheizbaren Gesamtnutzfläche, wurde

bereits im Verfahren vor der Schlichtungsstelle in der Verhandlung vom 1. 10. 1999 (AS 32), somit vor Gerichtsanhangigkeit saniert. Die Zweitanztragsgegnerin gab sie damals mit 123.311 m<sup>2</sup> bekannt und umschrieb auch ihre Zusammensetzung. Werden Mängel der Abrechnung während des Verfahrens behoben, ist jedoch das Rechnungslegungsbegehren abzuweisen (vgl: [zur vergleichbaren Bestimmung des WEG 1975] 5 Ob 109/93 = MietSlg 45.555 = WoBl 1994/15 [zust Call]; Prader, WEG 2002<sup>2</sup> § 34 E 41; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I 22 § 20 MRG Rz 24).

4.2. Der Revisionsrekurs, der sich zu dieser Rechtsfrage primär mit Zitaten aus der erstgerichtlichen Sachbeschlussbegründung begnügt, argumentiert im Übrigen zusammengefasst, nur auf der Grundlage einer umfassenden Gesamtbeurteilung des Verbrauchs auch der übrigen Mitbewohner könne ein Wärmeabnehmer seinen Energieverbrauch iSd Umweltschutzes reduzieren. Dabei wird allerdings übersehen, dass die gelegten Abrechnungsübersichten ohnehin die „Verbrauchswerte Raumheizung“ für die gesamte Wohnhausanlage nennen, und zwar sowohl die gesamte gelieferte Wärmemenge in MWh als auch die gesamten abgelesenen Verbrauchsanteile nach Teilstrichen (vgl SchlSt Akt S 33). Dieser behauptete Mangel der Abrechnungsübersichten lag daher in den strittigen Zeiträumen gar nicht vor.

4.3. Zu den für die wirtschaftliche Einheit „zu verrechnenden Heiz- [...]kosten summenmäßig“ § 18 Abs 1 Z 2 HeizKG, deren Fehlen ursprünglich reklamiert wurde, enthält der Revisionsrekurs keine substantiierten Ausführungen, sodass dazu keine erhebliche Rechtsfrage releviert wird und darauf nicht weiter einzugehen ist.

5. Zusammenfassung:

Auf die Abrechnung der Warmwasserkosten ist im vorliegenden Fall das HeizKG mangels Aufteilung eines von mehreren Wärmeabnehmern verursachten Verbrauchs nicht anzuwenden. Die von den Antragstellern gerügten Mängel der Abrechnungsübersichten für die Heizkosten wurden zum einen saniert (Gesamtnutzfläche, § 18 Abs 1 Z 3 HeizKG), zum anderen waren die gesetzlich geforderten Angaben ohnehin enthalten (Gesamtverbrauch für Heizung, § 18 Abs 1 Z 4) und wurden schließlich im Revisionsrekursverfahren erkennbar fallen gelassen (gesamte Heizkosten, § 18 Abs 1 Z 2 HeizKG). Da auch die den Abrechnungsübersichten zugrunde gelegte wirtschaftliche Einheit (der gesamten Wohnhausanlage) grundsätzlich den Vorgaben des HeizKG entspricht, war von einer gehörigen Abrechnung für alle strittigen Perioden auszugehen, was die Erfolglosigkeit des Antrags bedingt.

Kosten wurden von keiner Seite verzeichnet.

#### **Schlagworte**

8 außerstreitige Wohnrechtssachen,

#### **Textnummer**

E93918

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2010:0050OB00193.09G.0420.000

#### **Im RIS seit**

18.06.2010

#### **Zuletzt aktualisiert am**

02.05.2012

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