

# TE OGH 2021/8/5 5Ob101/21w

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 05.08.2021

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Mag. C\*\*\*\*\*\*, 2. K\*\*\*\*\*\*, vertreten durch die Hintermeier Brandstätter Engelbrecht Rechtsanwälte OG, St. Pölten, gegen die Antragsgegnerin o\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\*, vertreten durch die Reif und Partner Rechtsanwälte OG, Kapfenberg, wegen § 18 Abs 1 iVm § 25 Abs 1 Z 8 und Z 8a HeizKG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den (richtig:) Sachbeschluss des Landesgerichts St. Pölten als Rekursgericht vom 3. März 2021, GZ 7 R 98/20x-23, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen der § 25 Abs 2 HeizKG, § 37 Abs 3 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

[1] Die Antragsteller sind die Mieter einer Wohnung, die im Wohnungseigentum einer gemeinnützigen Bauvereinigung steht, die die Liegenschaft auch verwaltet. Insgesamt befinden sich auf der Liegenschaft 463 wohnungseigentumstaugliche Objekte, davon 185 Wohnungen. Die von den Antragstellern gemietete Wohnung wird mit Fernwärme versorgt. Die Wärmelieferung erfolgt durch die Antragsgegnerin im eigenen Namen. Strittig ist, ob die Antragsteller Wärmeabnehmer im Sinne des HeizKG sind.

[2] Das Rekursgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichts mit der Maßgabe, dass die Anträge, die Antragsgegnerin zur Legung einer vollständigen und nachvollziehbaren Abrechnung der Warmwasser- und Heizkosten im Sinn des § 18 Abs 1 HeizKG zu verpflichten und die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung der Warmwasserkosten für den Zeitraum von 20. 11. 2017 bis 31. 12. 2018 zu überprüfen, den Überschreitungsbetrag festzustellen und die Antragsgegnerin zur Rückzahlung des festgestellten Überschreitungsbetrags zu verpflichten, insgesamt abgewiesen werden.

## Rechtliche Beurteilung

[3] Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller, die keine Rechtsfragen von der Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG aufzeigen können:

[4] 1. Mit der Novelle zum HeizKG, BGBl 2021/101, wurde die Bestimmung des § 24b HeizKG neu eingeführt. Danach sind Mieter, Pächter und Fruchtnießer von im Wohnungseigentum stehenden Nutzungsobjekten für den III.

Abschnitt (Abrechnung) den Abnehmern unter anderem gleichgestellt, wenn sie mit dem Abgeber in einem Vertragsverhältnis stehen. Nach § 25 Abs 3 HeizKG idF BGBl 2021/101 können die dem Abnehmer gleichgestellten Personen in den in Abs 1 Z 8 und Z 8a (Legung und Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung) genannten Angelegenheiten ebenfalls Anträge stellen, die im Verfahren außer Streitsachen zu erledigen sind. Diese Novelle zum HeizKG ist mit 5. 6. 2021 in Kraft getreten. Danach sind die Antragsteller den Abnehmern nunmehr Kraft gesetzlicher Anordnung zwar gleichgestellt. Die Übergangsbestimmung des § 29 Abs 1e HeizKG ordnet aber an, dass § 25 Abs 3 HeizKG idF BGBl 2021/101 nicht auf bereits anhängige Gerichtsverfahren anwendbar ist, sodass die von den Antragstellern behauptete Rechtsstellung als Wärmeabnehmer im Sinn des HeizKG und ihre Legitimation noch anhand der Rechtslage vor der Novelle BGBl 2021/101 zu prüfen ist.

[5] 2. Nach § 2 Z 4 HeizKG ist Wärmeabnehmer derjenige, der ein mit Wärme versorgtes Nutzungsobjekt entweder als Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes selbst, aufgrund eines unmittelbar vom Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes abgeleiteten Benützungsrechts oder als Wohnungseigentümer nutzt. Nach den Materialien zum HeizKG idF BGBl 1992/827 (ErläutRV 716 BlgNR 23. GP 14) sollte damit zum Ausdruck gebracht werden, dass der Mieter einer Eigentumswohnung (oder eines sonstigen im Wohnungseigentum stehenden Nutzungsobjekts) ausgeklammert bleibt und ungeachtet des Mietvertrags der Wohnungseigentümer Wärmeabnehmer ist (vgl auch Horvath-Shah in GeKo Wohnrecht II § 2 HeizKG Rz 25). Der Fachsenat hat daher schon wiederholt ausgesprochen, dass dem Mieter eines Wohnungseigentümers nach dieser Rechtslage nicht die Stellung eines Wärmeabnehmers zukommt (RIS-Justiz RS0117385). Auch verfassungsrechtliche Bedenken, weil dem Mieter eines Wohnungseigentümers danach nicht die Rechte nach dem HeizKG zukommen, hat der erkennende Senat bereits verworfen (§ Ob 13/08k). Entgegen der Ansicht der Antragsteller orientiert sich die Entscheidung des Rekursgerichts damit an gefestigter Rechtsprechung. Ihren Antrag, § 2 Z 4 HeizKG (teilweise) als verfassungswidrig aufzuheben, hat der Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 24. 11. 2020 zurückgewiesen (G 319/2020-10).

[6] 3.1 Jede Analogie, wie sie die Antragsteller im Ergebnis zugrundelegen, wenn sie auf eine Gleichstellung mit dem Wohnungseigentümer oder dem Fruchtnießer eines Nutzungsobjekts abzielen, setzt eine planwidrige Unvollständigkeit des Gesetzes voraus (vgl RS0106092; RS0008866), erfordert daher die gerechtfertigte Annahme, der Gesetzgeber habe einen nach denselben Maßstäben regelungsbedürftigen Sachverhalt übersehen (RS0008866 [T27]). Ordnet er – wie im Fall des § 2 Z 4 HeizKG – für einen bestimmten Sachverhalt eine bestimmte Rechtsfolge bewusst nicht an, besteht keine Gesetzeslücke (RS0008870 [T3, T4]). Damit fehlt es an der Grundvoraussetzung für eine ergänzende Rechtsfindung. Den Gerichten steht es nämlich nicht zu, an Stelle des Gesetzgebers gleichsam neue Regelungsinhalte zu schaffen (RS0025102 [T1]).

3.2 Der von den Antragstellern ins Treffen geführte Umstand, dass sie den Wärmebereitstellungsvertrag direkt abgeschlossen haben, führt zu keiner anderen Beurteilung der Rechtslage nach dem HeizKG idF vor der Novelle BGBl 2021/101. Soweit sie darauf verweisen, dass ihnen – abweichend von dem zu § 13/08k entschiedenen Fall – die Informationsrechte nach § 18 Abs 3 HeizKG nicht zukommen, weil der Wohnungseigentümer in einem solchen Fall keine Auskunft erteilen kann, lassen sie außer Acht, dass sie aus ihrem Vertragsverhältnis mit der Antragsgegnerin als Wärmeabgeber nach § 2 Z 3 HeizKG ohnedies Anspruch auf Herausgabe aller notwendigen Informationen haben. Inwieweit ein wesentliches Rechtsschutzdefizit bestehen soll, sodass sie „völlig schutzlos“ den Ansprüchen des Wärmeabgebers ausgeliefert seien, wie sie meinen, ist daher nicht zu erkennen. Dass sie (auch) insoweit auf den streitigen Rechtsweg verwiesen sind, kann eine Gesetzeslücke nicht begründen.

[7] 4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).

#### Textnummer

E132698

#### European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2021:0050OB00101.21W.0805.000

#### Im RIS seit

27.09.2021

#### Zuletzt aktualisiert am

27.09.2021

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