

Gericht

OGH

Entscheidungsdatum

05.11.2002

Geschäftszahl

5Ob224/02f

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Helene M*****, vertreten durch Mag. Nadja Horvath, Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen den Antragsgegner Dr. Walter S*****, vertreten durch Dr. Susanne Tichy-Scherlacher, Rechtsanwältin, 1010 Wien, Wipplingerstraße 3, wegen Feststellung des auf das Mietobjekt der Antragstellerin entfallenden Anteils an den Heizkosten (§ 25 Abs 1 Z 2 HeizKG) über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. Februar 2002, GZ 38 R 292/01z-7, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 18. Oktober 2001, GZ 12 Msch 48/01t-3, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text**Begründung:****Rechtliche Beurteilung**

Das Rekursgericht hat zwar nachträglich (mit Beschluss vom 29. 5. 2002) den Revisionsrekurs gegen seinen Sachbeschluss vom 21. 2. 2002 für zulässig erklärt, doch liegen die in § 528 Abs 1 ZPO (hier iVm § 25 Abs 2 HeizKG und § 37 Abs 3 Z 16 MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor. Dies aus folgenden Gründen (§§ 528a, 510 Abs 3 letzter Satz ZPO iVm § 25 Abs 2 HeizKG und § 37 Abs 3 Z 16 MRG):

Vorauszuschicken ist, dass die Antragstellerin ihr ursprüngliches Rechnungslegungsbegehren (Punkt 1 des Sachantrages vom 13. 2. 2001) noch bei der Schlichtungsstelle zurückgezogen hat (AS 28 des Aktes ZS 1546/2001). Es geht - basierend auf dem Argument der Antragstellerin, ihr würden Heizkosten für eine 54 m² große Wohnung vorgeschrieben, obwohl ihr Mietobjekt lediglich über eine Nutzfläche von 35 m² verfügt - nur mehr darum, das Ausmaß der unzulässigen Heizkostenvorschreibungen der Jahre 1994 bis 1999 festzustellen und dem Antragsgegner in einer Annexentscheidung nach § 37 Abs 4 MRG die Zurückzahlung des Überschreibungsbetrages samt Umsatzsteuer und 4 % Zinsen aufzutragen. Dieses Begehren hat die Antragstellerin ausdrücklich auf § 25 Abs 1 Z 8 des HeizKG gestützt; tatsächlich ließe es sich am ehesten dem Kompetenztatbestand der Z 2 leg cit unterstellen. Da in Wahrheit überhaupt die Anspruchsvoraussetzungen für einen Antrag nach § 25 Abs 1 HeizKG fehlen (was ja auch zur Abweisung des Sachantrags in zwei Instanzen mangels Schlüssigkeit führte), erübrigen sich nähere Ausführungen über die richtige Einordnung.

Vorauszuschicken ist weiters, dass die Antragstellerin ihr Nutzungsrecht an der verfahrensgegenständlichen Wohnung von einem Wohnungseigentümer ableitet.

Daraus ergibt sich Folgendes:

Das Rekursgericht hat die Unschlüssigkeit des Begehrens der Antragstellerin ua damit begründet, dass sie nicht Wärmeabnehmerin iSd § 2 Z 4 HeizKG sei und ihr damit die Sachlegitimation für einen Antrag nach § 25 Abs 1 HeizKG fehle. Unterstellt man die Richtigkeit dieser Rechtsansicht, kommt der für die Zulassung des Revisionsrekurses ins Treffen geführten Frage, ob auch der vermietende Wohnungseigentümer Wärmeabgeber iSd § 2 Z 3 HeizKG sein kann (und nicht nur die Wohnungseigentümergeinschaft, wie das Rekursgericht bezogen auf den gegenständlichen Fall meint), keine entscheidungswesentliche Bedeutung zu. Anträge nach § 25 Abs 1 HeizKG können nämlich, wie sich aus Abs 3 leg cit ergibt, nur vom Wärmeabnehmer und/oder vom Wärmeabgeber gestellt werden. Tatsächlich fehlt der Antragstellerin die von ihr in Anspruch genommene Qualifikation einer Wärmeabnehmerin.

Als Wärmeabnehmer ist in § 2 Z 4 HeizKG derjenige definiert, der ein mit Wärme versorgtes Nutzungsobjekt entweder a) als Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes selbst, b) als einer, der sein Benützungsrecht am Nutzungsobjekt unmittelbar vom Eigentümer der Fruchtnießer des Gebäudes ableitet, oder c) als Wohnungseigentümer nutzt. Nichts davon trifft auf die Antragstellerin zu. Ein mit dem Wohnungseigentümer abgeschlossener Hauptmietvertrag verleiht dem Hauptmieter nicht die Stellung eines Wärmeabnehmers (vgl Palten, Betriebskosten im Mietrecht, Rz 216; Ostermayer, Mietrecht4, 769). Zu seinem Schutz ist in § 18 Abs 3 HeizKG lediglich vorgesehen, dass ihm der Wohnungseigentümer auf Verlangen Einsicht in die Information über die Abrechnung zu gewähren und eine Ausfertigung (Abschrift, Ablichtung) der Information zu übermitteln hat. Abweichungen vom Nutzflächenschlüssel bei der Verteilung der Kosten einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage können demnach vom Mieter einer Eigentumswohnung nicht auf die Bestimmungen des HeizKG gestützt und in einem Verfahren nach § 25 Abs 1 leg cit durchgesetzt werden; hierfür bieten sich nur die Bestimmungen des MRG (§§ 17, 24, 37 Abs 1 Z 9 und Z 12) an.

Einen derartigen Sachantrag hat die Antragstellerin nie gestellt. Um den schon von der Schlichtungsstelle aufgezeigten Ungereimtheiten auszuweichen, dass ein Wohnungseigentumsobjekt top 35A im Grundbuchauszug für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft gar nicht aufscheint und der Mietvertrag nicht den Antragsgegner, sondern eine Margaretha S***** als Vermieter ausweist, hält sie auch jetzt noch daran fest, ihren Antrag auf das HeizKG zu stützen und den Antragsgegner als Wärmeabgeber in Anspruch zu nehmen. Dafür fehlen aber, wie schon das Rekursgericht mit dem Hinweis auf die sich aus § 2 Z 4 und § 25 Abs 3 HeizKG ergebende klare Rechtslage ausführte, die Anspruchsgrundlagen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Eine Kostenentscheidung konnte entfallen, da der Antragsgegner für seine Revisionsrekursbeantwortung - die Bestimmung des § 37 Abs 3 Z 19 erster Halbsatz beachtend - keine Kosten verzeichnete.