

Top Thema

Wohnrechtsnovelle 2006

Die Neufassung des § 14 WEG 2002

Neuregelung der Kaufpreise für
gemeinnützige Mietwohnungen

Zeitmietverträge und Kündigung
nach der WRN 2006

Mietrecht

Tod des Mieters und maßgeblicher Zeitpunkt
des dringenden Wohnbedürfnisses

Wohnungseigentumsrecht

Vermietung der Eigentumswohnung

Nachträgliche Ausstattung eines Gebäudes mit Heizkostenverteilern

1. Die Antragslegitimation jedes Wärmeabnehmers erstreckt sich nicht nur auf das Gebäude, in dem sich sein Nutzungsobjekt befindet, sondern auf die gesamte wirtschaftliche Einheit.
2. Ist eine verbrauchsabhängige Zuordnung der Wärmeenergie zu den einzelnen Gebäuden bereits technisch möglich, besteht kein Anlass, den Begriff der „wirtschaftlichen Einheit“ auf mehrere Gebäude oder Liegenschaften auszudehnen, auch wenn sie von derselben Heizanlage versorgt werden.
3. Wird das für die Wärmeerzeugung notwendige Gas von der gemeinsamen Hausverwaltung meh-

rerer Liegenschaften bestellt und aus einem Konto aller WE-Gemeinschaften bezahlt, stehen die WE-Gemeinschaften zueinander in einer Gemeinschaft, auf die die Bestimmungen der §§ 825 ff ABGB analog anzuwenden sind und die als Wärmeabgeber zu betrachten sind.

Die ASt sind WEer einer Wohnhausanlage mit insgesamt sieben Häusern, die sich über mehrere Liegenschaften erstrecken. Die Wohnhausanlage wird von einer gemeinschaftlichen zentralen Heizungsanlage mit Wärme versorgt. Die einzelnen Häuser sind mit Wärmemengenzählern ausgestattet. Die anfallenden Energiekosten werden

WOHNUNGS-EIGENTUMS-RECHT

§ 2 Z 3 und Z 7,
§ 6 HeizKG

LG Feldkirch
20. 3. 2006,
2R 45/06 t

Heizkostenverteiler,
wirtschaftliche
Einheit,
Wärmeabgabe

2006/125

im Verhältnis der Zählerergebnisse auf die Häuser aufgeteilt. Innerhalb der Häuser werden die Heizkosten von der gemeinsamen Hausverwaltung den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten nach Quadratmeter beheizter Fläche zugeordnet. Die Häuser verfügen über unterschiedliche Wärmedämmungen. Die ASt beantragten die nachträgliche Ausstattung sämtlicher Gebäude mit Vorrichtungen zur Erfassung der Verbrauchsanteile (Heizkostenverteiler) gem § 6 HeizKG.

Aus den Entscheidungsgründen:

Auch wenn § 6 HeizKG nur eine Ausstattung des „Gebäudes“ normiert, erstreckt sich die Antragslegitimation jedes Wärmeabnehmers nicht nur auf das Gebäude, in dem sich sein Nutzungsobjekt befindet, sondern auf die gesamte wirtschaftliche Einheit. Eine wirtschaftliche Einheit ist über mehrere Liegenschaften hinweg denkbar.

Auch wenn auf den ersten Blick die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Einheit der fünf betroffenen Liegenschaften gegeben erscheinen, da alle Liegenschaften von einer zentralen Heizanlage mit Wärme versorgt und auch gemeinsam abgerechnet werden, liegen nach Ansicht des RekG Umstände vor, die im Hinblick auf den Zweck des HeizKG und eine Gesetzesinterpretation, die den Begriff der wirtschaftlichen Einheit einschränkend auslegt, dazu führen, dass jedes der sieben mit Wärmemengenzählern ausgestattete Gebäude als separate wirtschaftliche Einheit betrachtet werden muss.

Wenn das HeizKG im Zusammenhang mit dem Begriff „Gebäude“ immer wieder die „wirtschaftliche Einheit“ anführt, kann das nach Meinung des RekG nur bedeuten, dass immer dann, wenn eine Einschränkung bestimmter Bestimmungen auf ein „Gebäude“ dem Gesetzessinn widerspricht, zu prüfen ist, ob die wirtschaftliche Einheit in diesem Fall mehr als ein Gebäude umfasst. Ginge man nun davon aus, dass die fünf Liegenschaften nicht mit den Wärmemengenzählern für die einzelnen Gebäude ausgestattet wären und damit eine verbrauchsabhängige Zuordnung der Heizkosten auf einzelne Gebäude nicht möglich wäre, müssten im Hinblick auf die obigen Ausführungen alle fünf Liegenschaften als wirtschaftliche Einheit angesehen werden.

Entgegen der vom ErstG vertretenen Ansicht fungiert als Wärmeabnehmer im hier vorliegenden Fall keineswegs die WE-Gemeinschaft der Liegenschaft EZ X allein. Ausgehend von dem außer Streit gestellten Sachverhalt, wonach das zur Wärmeerzeugung notwendige Gas von der Hausverwaltung aller fünf WE-Gemeinschaften bestellt und aus einem gemeinsamen Konto aller WE-Gemeinschaften bezahlt wird, stehen nach Ansicht des RekG die fünf WE-Gemeinschaften zueinander in Ansehung der Heizanlage in einer Gemeinschaft, auf die die Bestimmungen der §§ 825 ff ABGB analog anzuwenden sind (1 Ob 5/01 v) und die als Wärmeabgeber zu betrachten ist.

Anmerkung:

Auf den ersten Blick erscheint die Ausgangslage geradezu ein Paradefall für die nachträgliche Ausstattung von Gebäuden mit Heizkostenverteilern zu sein. Es besteht eine

zentrale Heizanlage, die mehrere Gebäude auf verschiedenen Liegenschaften mit Wärme versorgt. Problematisch war im konkreten Fall, dass einzelne Häuser hohe Investitionen für eine nachträgliche Wärmedämmung getätigt hatten und auf diese Weise ihre Energiekosten niedrig hielten. Darüber hinaus wurden einige Häuser bereits am unteren Limit beheizt. Einsparungspotenzial war für diese Häuser kaum mehr vorhanden. Diese Häuser mit elektrischen Heizkostenverteilern (EHKV) auszustatten, hätte die in § 6 Abs 1 HeizKG geforderte Wirtschaftlichkeit nicht erfüllt.

Bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit wurde jedoch nicht auf die einzelnen Gebäude abgestellt, sondern auf die gesamte Wohnhausanlage. Im Ergebnis hätte dies dazu geführt, dass Miteigentümer von Gebäuden mit niedrigen Energiekosten, die Investitionskosten von Miteigentümern von Gebäuden mit hohen Energiekosten, anteilig mitzutragen gehabt hätten. Verschärft wurde die Problematik noch dadurch, dass bereits eine verbrauchsabhängige Zuordnung der Wärmeenergie zu den einzelnen Gebäuden möglich war. Die Ausstattung der anderen Gebäude hätte für die ASt daher nur den Vorteil gehabt, dass die Investitionskosten durch das größere Investitionsvolumen zumindest anteilig reduziert worden wären.

Das ErstG gab dem Antrag statt. Es beurteilte die Gebäude auf den verschiedenen Liegenschaften als eine wirtschaftliche Einheit. Unter Hinweis auf die Legaldefinition in § 2 Z 7 HeizKG. Diese lautet: „wirtschaftliche Einheit: eine Mehrzahl von Nutzungsobjekten mit gemeinsamer Wärmeversorgung und -abrechnung, unabhängig davon, ob die Gebäude oder Gebäudeteile auf einer Liegenschaft oder auf mehreren Liegenschaften errichtet sind“.

Das RekG vertrat die Ansicht, dass sich die Antragslegitimation jeweils auf die gesamte wirtschaftliche Einheit beziehe. Eine Einschränkung der Antragslegitimation des Wärmeabnehmers auf das Gebäude, in dem sich sein Nutzungsobjekt befindet, sei nicht gegeben. Dies mit der Begründung, dass in den §§ 2, 3, 4 und 5 HeizKG beim Begriff „Gebäude“ jeweils auch die „wirtschaftliche Einheit“ erwähnt sei.

Im Ergebnis schränkte das RekG die Antragslegitimation jedoch wieder auf das konkrete Gebäude der ASt ein. Im Hinblick auf den Zweck des HeizKG sei der Begriff der „wirtschaftlichen Einheit“ einschränkend auszulegen. Erst wenn eine Einschränkung auf ein „Gebäude“ dem Gesetzessinn widerspreche, sei zu prüfen, ob nicht mehrere Gebäude von dem Begriff umfasst seien.

In § 6 HeizKG ist aber nur die Ausstattung des Gebäudes (Singular!) normiert. Der Gesetzgeber verwendet nicht etwa die Wortfolge des § 2 Z 7 HeizKG ([...] einem oder mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen [...]) oder den Begriff „wirtschaftliche Einheit“. Es kann daher nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass sich die Antragslegitimation auch auf die wirtschaftliche Einheit erstreckt. Hier sollte der Gesetzgeber eine Klarstellung schaffen.

Die Auslegung des Begriffs „wirtschaftliche Einheit“ durch das RekG bedeutet in der Praxis, dass der ASt vorab zu beurteilen hat, wie weit sich in seinem konkreten Fall die „wirtschaftliche Einheit“ erstreckt. Auch bei Eventualbegehren bleibt das Problem erhalten – je nach-

dem für welche Gebäude der Sachverständige die Wirtschaftlichkeit prüft, sind unterschiedliche Ergebnisse denkbar und auch wahrscheinlich.

Der Anregung, ein Normenkontrollverfahren beim VfGH einzuleiten, kam das RekG nicht nach. Der zuge-

lassene ordentliche RevRek wurde von den ASt nicht mehr eingebracht.

Clemens Pichler

Dr. Clemens Pichler, LL.M., ist RAA in Vorarlberg und war am Verfahren auf Seiten der AG beteiligt.

*§ 13 Abs 2 und 3
WEG 2002;
§ 14 ZPO;
§ 57 GBG*

*OGH 30. 5. 2006,
5 Ob 29/06 k*

*Eigentümerpartner,
Löschung von
Zwischen-
eintragungen*

2006/126

*§§ 16, 17
WEG 2002*

*OGH 30. 5. 2006,
5 Ob 69/06 t*

*Gerichtliche
Benützungs-
regelung,
Änderung des
WE-Objekts*

2006/127