

TE OGH 2025/12/16 4Ob75/25w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.12.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Schwarzenbacher als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Istjan, LL.M., Mag. Waldstätten, Mag. Böhm und Dr. Gusenleitner-Helm in der Rechtssache der klagenden Partei Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte, Prinz-Eugen-Straße 20–22, 1041 Wien, vertreten durch Dr. Walter Reichholf, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei * GmbH, *, vertreten durch die Polak & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Unterlassung (Streitwert zuletzt 18.977,78 EUR) und Urteilsveröffentlichung (Streitwert 4.400 EUR; Gesamtstreitwert 23.377,78 EUR), über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 24. Februar 2025, GZ 33 R 29/25i-37.1, womit infolge Berufung der klagenden und der beklagten Partei das Endurteil des Handelsgerichts Wien vom 29. November 2024, GZ 16 Cg 4/23x-27, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Über die Kosten des Revisionsverfahrens hat das Erstgericht zu entscheiden.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Die Klägerin ist ein nach § 29 KSchG klageberechtigter Verband. [1] Die Klägerin ist ein nach Paragraph 29, KSchG klageberechtigter Verband.

[2] Die Beklagte betreibt ein Wärmeversorgungs- und Abrechnungsunternehmen. Sie beliefert einen großen Gebäudekomplex in Wien mit Energie. Der Komplex umfasst mehrere Gebäude, darunter auch zwei Wohntürme, die auf zwei verschiedenen, rechtlich und faktisch aber miteinander verbundenen Liegenschaften stehen. Die Energieversorgung erfolgt durch ein neuartiges System, das Flusswasser zum Heizen und Kühlen verwendet. 2019 schloss die Vorgängerin der Beklagten mit den Projektgesellschaften als den jeweiligen damaligen Liegenschaftseigentümerinnen zwei inhaltlich gleichlautende „Rahmenverträge“ (Wärmelieferungsverträge), womit sie die Wärmeversorgung dieser Objekte übernahm. Mit Vertragseintritt und Vertragsübernahme vom 4. Dezember 2020 trat die Beklagte anstelle ihrer Vorgängerin in diese Wärmelieferungsverträge ein. Weiters traten die Wohnungseigentümergeinschaften der beiden Wohntürme den jeweiligen Verträgen bei. Darüber hinaus wurde zu jedem der beiden Wärmelieferungsverträge ein „Erster Nachtrag“ verfasst. Mit den Nutzern der in den beiden Türmen gelegenen Wohnungen, unter denen sich auch Verbraucher befinden, schließt die Beklagte Energielieferungs-Einzelverträge (in der Folge: Einzelverträge), denen sie – über den Verweis in Klausel 1 – auch die „Rahmenverträge“ zugrundelegt.

[3] Die Klägerin begehrte, der Beklagten zu verbieten, im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) und Vertragsformblättern insgesamt 45 näher bezeichnete Klauseln (nämlich die in den

Einzelverträgen enthaltenen Klauseln 1 bis 20 und die in den Wärmelieferungsverträgen – einschließlich des „Ersten Nachtrags“ – enthaltenen Klauseln 21 bis 45) oder sinngleiche Klauseln zu verwenden oder sich darauf zu berufen. Daneben erhob sie ein Begehren auf Veröffentlichung des klagsstattgebenden Urteils bundesweit im redaktionellen Teil einer Samstagsausgabe der „Neue Kronen Zeitung“.

[4] Die Beklagte anerkannte das Unterlassungsbegehren in Ansehung der Klauseln 4 bis 20, beantragte aber die Abweisung des verbleibenden Unterlassungs- und Veröffentlichungsbegehrens. Bei den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaften habe es sich zu allen in Betracht kommenden Zeitpunkten überwiegend um Unternehmer gehandelt. Die Eigentümergeinschaften seien deshalb nicht als Verbraucher iSd § 1 Abs 1 Z 2 KSchG einzustufen und das KSchG sei auf die Wärmelieferungsverträge nicht anwendbar. Die Beklagte habe die Wärmelieferungsverträge auch nicht selbst abgeschlossen. Die beanstandeten Klauseln seien nicht in Vertragsformblättern oder AGB vereinbart worden, sondern in einzelnen Verträgen. Das Veröffentlichungsbegehren sei überschießend. [4] Die Beklagte anerkannte das Unterlassungsbegehren in Ansehung der Klauseln 4 bis 20, beantragte aber die Abweisung des verbleibenden Unterlassungs- und Veröffentlichungsbegehrens. Bei den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaften habe es sich zu allen in Betracht kommenden Zeitpunkten überwiegend um Unternehmer gehandelt. Die Eigentümergeinschaften seien deshalb nicht als Verbraucher iSd Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, KSchG einzustufen und das KSchG sei auf die Wärmelieferungsverträge nicht anwendbar. Die Beklagte habe die Wärmelieferungsverträge auch nicht selbst abgeschlossen. Die beanstandeten Klauseln seien nicht in Vertragsformblättern oder AGB vereinbart worden, sondern in einzelnen Verträgen. Das Veröffentlichungsbegehren sei überschießend.

[5] Das Unterlassungsbegehren betreffend die Klauseln 4 bis 20 wurde mit Teilanerkenntnisurteil rechtskräftig erledigt.

[6] Mit Endurteil gab das Erstgericht dem Unterlassungsbegehren auch in Ansehung der Klauseln 1, 2, 21, 22, 24 bis 42, 44 und 45 und dem Veröffentlichungsbegehren in Ansehung dieser und der vom Teilanerkenntnisurteil erfassten Klauseln statt. Das Mehrbegehren in Ansehung der Klauseln 3, 23 und 43 wies es dagegen ab.

[7] Das Berufungsgericht gab der Berufung der klagenden Partei Folge, der Berufung der beklagten Partei dagegen nicht Folge und änderte das angefochtene Urteil teilweise dahin ab, dass es dem Unterlassungs- und Veröffentlichungsbegehren der Klägerin zur Gänze stattgab. Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 5.000 EUR, nicht aber 30.000 EUR übersteige und ließ die Revision zu, weil die gegenständlichen Klauseln für eine größere Zahl von Verbrauchern von Bedeutung seien und der Oberste Gerichtshof dazu bisher noch nicht Stellung genommen habe.

[8] In ihrer dagegen gerichteten Revision beantragt die Beklagte die Abänderung des Berufungsurteils im Sinne einer Abweisung des nicht vom Teilanerkenntnisurteil umfassten Klagebegehrens; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

[9] Die Klägerin beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[10] Die Revision ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig. Sie ist aber nicht berechtigt.

I. Zur Verwendung der Wärmelieferungsverträge als AGB:römisch eins. Zur Verwendung der Wärmelieferungsverträge als AGB:

[11] 1. Die Revision steht auf dem Standpunkt, die Beklagte sei für den Unterlassungsanspruch nach § 28 Abs 1 KSchG nicht passivlegitimiert. Die Wärmelieferungsverträge seien nur ein Mal – und zwar für das konkrete Projekt zwischen ihrer Vorgängerin und den damaligen Liegenschaftseigentümerinnen – abgeschlossen worden. Es handle sich daher nicht um AGB oder Vertragsformblätter, die den besonderen Bestimmungen über die Klauselkontrolle unterlägen. Die Beklagte habe die Verträge auch weder selbst verhandelt noch abgeschlossen, sondern habe sie nur später übernommen. Im Zeitpunkt ihres Eintritts in die Verträge habe die Beklagte gar keinen Einfluss mehr auf die Vertragsgestaltung nehmen können. Dem ist nicht zu folgen: [11] 1. Die Revision steht auf dem Standpunkt, die Beklagte sei für den Unterlassungsanspruch nach Paragraph 28, Absatz eins, KSchG nicht passivlegitimiert. Die Wärmelieferungsverträge seien nur ein Mal – und zwar für das konkrete Projekt zwischen ihrer Vorgängerin und den

damaligen Liegenschaftseigentümerinnen – abgeschlossen worden. Es handle sich daher nicht um AGB oder Vertragsformblätter, die den besonderen Bestimmungen über die Klauselkontrolle unterlägen. Die Beklagte habe die Verträge auch weder selbst verhandelt noch abgeschlossen, sondern habe sie nur später übernommen. Im Zeitpunkt ihres Eintritts in die Verträge habe die Beklagte gar keinen Einfluss mehr auf die Vertragsgestaltung nehmen können. Dem ist nicht zu folgen:

[12] 2. Nach der Rechtsprechung sind unter Allgemeinen Geschäftsbedingungen alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen zu verstehen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrags stellt. Gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrags bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat (RS0123499 [T7]). Grundsätzlich ist Verwender der AGB iSd § 28 Abs 1 KSchG (nur) derjenige, der Partei des Vertrags ist (RS0124305). Für die Unterlassungsklage nach § 28 Abs 1 KSchG passiv legitimiert ist somit jedenfalls der Unternehmer, der die AGB oder Vertragsformblätter im geschäftlichen Verkehr gebraucht oder gebrauchen will oder sie für den geschäftlichen Verkehr empfiehlt (Kathrein/Schoditsch in KBB7 § 28 KSchG Rz 2). [12] 2. Nach der Rechtsprechung sind unter Allgemeinen Geschäftsbedingungen alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen zu verstehen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrags stellt. Gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrags bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat (RS0123499 [T7]). Grundsätzlich ist Verwender der AGB iSd Paragraph 28, Absatz eins, KSchG (nur) derjenige, der Partei des Vertrags ist (RS0124305). Für die Unterlassungsklage nach Paragraph 28, Absatz eins, KSchG passiv legitimiert ist somit jedenfalls der Unternehmer, der die AGB oder Vertragsformblätter im geschäftlichen Verkehr gebraucht oder gebrauchen will oder sie für den geschäftlichen Verkehr empfiehlt (Kathrein/Schoditsch in KBB7 Paragraph 28, KSchG Rz 2).

[13] 3. Auch wenn die Beklagte die Wärmelieferungsverträge ursprünglich nicht selbst abgeschlossen hat, wurde sie durch den Vertragseintritt und die Vertragsübernahme Vertragspartei und verwendet die Verträge gegenüber den ebenfalls eintretenden Wohnungseigentumsgemeinschaften seither im geschäftlichen Verkehr. Daneben werden mit der Klausel 1 den Einzelverträgen mit den Nutzern der Wohnungen ua die „Rahmenverträge“ zugrunde gelegt, bei denen es sich nach den Feststellungen um die Wärmelieferungsverträge handelt, was die Revision auch nicht in Zweifel zieht. Die dort geregelten Rechte und Pflichten der Vertragsparteien wurden durch den jeweiligen „Ersten Nachtrag“ abgeändert. Daher umfasst die Zugrundelegung der „Rahmenverträge“ in der Klausel 1 bei der gebotenen teleologischen Betrachtung sowohl die Wärmelieferungsverträge als auch den jeweiligen Ersten Nachtrag. Durch diesen Verweis beruft sich die Beklagte auch im geschäftlichen Verkehr mit den einzelnen Wohnungsnutzern in den mit diesen abgeschlossenen Einzelverträgen auf die Wärmelieferungsverträge, einschließlich des jeweiligen „Ersten Nachtrags“, legt diese als vorformulierte Vertragsbedingungen einer Vielzahl an Verträgen zugrunde und verwendet sie somit als AGB iSd § 28 Abs 1 KSchG. [13] 3. Auch wenn die Beklagte die Wärmelieferungsverträge ursprünglich nicht selbst abgeschlossen hat, wurde sie durch den Vertragseintritt und die Vertragsübernahme Vertragspartei und verwendet die Verträge gegenüber den ebenfalls eintretenden Wohnungseigentumsgemeinschaften seither im geschäftlichen Verkehr. Daneben werden mit der Klausel 1 den Einzelverträgen mit den Nutzern der Wohnungen ua die „Rahmenverträge“ zugrunde gelegt, bei denen es sich nach den Feststellungen um die Wärmelieferungsverträge handelt, was die Revision auch nicht in Zweifel zieht. Die dort geregelten Rechte und Pflichten der Vertragsparteien wurden durch den jeweiligen „Ersten Nachtrag“ abgeändert. Daher umfasst die Zugrundelegung der „Rahmenverträge“ in der Klausel 1 bei der gebotenen teleologischen Betrachtung sowohl die Wärmelieferungsverträge als auch den jeweiligen Ersten Nachtrag. Durch diesen Verweis beruft sich die Beklagte auch im geschäftlichen Verkehr mit den einzelnen Wohnungsnutzern in den mit diesen abgeschlossenen Einzelverträgen auf die Wärmelieferungsverträge, einschließlich des jeweiligen „Ersten Nachtrags“, legt diese als vorformulierte Vertragsbedingungen einer Vielzahl an Verträgen zugrunde und verwendet sie somit als AGB iSd Paragraph 28, Absatz eins, KSchG.

II. Zur Prüfung der Wärmelieferungsverträge anhand der Bestimmungen des ersten Hauptstücks des KSchGrömisches. Zur Prüfung der Wärmelieferungsverträge anhand der Bestimmungen des ersten Hauptstücks des KSchG:

[14] 1. Schon weil die Beklagte die Wärmelieferungsverträge sowie den „Ersten Nachtrag“ den – auch mit Verbrauchern abgeschlossenen – Einzelverträgen zugrundelegt, sind diese (auch) am Maßstab der Bestimmungen des ersten Hauptstücks des KSchG auf ihre Zulässigkeit zu prüfen. [14] 1. Schon weil die Beklagte die

Wärmelieferungsverträge sowie den „Ersten Nachtrag“ den, – auch mit Verbrauchern abgeschlossenen – Einzelverträgen zugrundelegt, sind diese (auch) am Maßstab der Bestimmungen des ersten Hauptstücks des KSchG auf ihre Zulässigkeit zu prüfen.

[15] 2. Abgesehen davon ist den Vorinstanzen aber auch darin beizupflichten, dass es sich bei den beiden Wohnungseigentümergeinschaften, gegenüber denen sich die Beklagte im geschäftlichen Verkehr auf diese „Rahmenverträge“ beruft, um Verbraucher im Sinn des ersten Hauptstücks des KSchG handelt:

[16] 2.1 Der Begriff des Verbrauchers wird im KSchG nicht durch eine positive Beschreibung definiert. Die Qualifikation des Verbrauchers iSd § 1 Abs 1 Z 2 KSchG ergibt sich vielmehr nur daraus, dass er nicht Unternehmer ist (7 Ob 315/01a = RS0065385 [T2]). Unternehmen iSd § 1 Abs 1 Z 1 KSchG ist dabei jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein (§ 1 Abs 2 erster Satz KSchG). [16] 2.1 Der Begriff des Verbrauchers wird im KSchG nicht durch eine positive Beschreibung definiert. Die Qualifikation des Verbrauchers iSd Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, KSchG ergibt sich vielmehr nur daraus, dass er nicht Unternehmer ist (7 Ob 315/01a = RS0065385 [T2]). Unternehmen iSd Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, KSchG ist dabei jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein (Paragraph eins, Absatz 2, erster Satz KSchG).

[17] 2.2 Der Oberste Gerichtshof hat sich bereits in der Entscheidung 7 Ob 155/03z ausführlich und in Auseinandersetzung mit dem damaligen Meinungsstand in der Literatur mit der Frage befasst, ob eine Wohnungseigentümergeinschaft beim Abschluss von Verträgen mit Dritten als Verbraucher oder Unternehmer im Sinn des KSchG handelt. Er folgte dabei der Ansicht von Schauer (Wohnungseigentümergeinschaft und KSchG, wobl 2000, 220), dass Wohnungseigentümergeinschaften in der Regel bloß Nachfrager von bestimmten, auf die Liegenschaft bezogenen Leistungen sind, und nur ausnahmsweise Unternehmereigenschaft besitzen, wenn sie eine wirtschaftliche Tätigkeit, wie beispielsweise bei der Vermietung von allgemeinen Teilen der Liegenschaften, ausüben und dafür auch eine Organisation erforderlich ist. Der Oberste Gerichtshof gelangte daher zum Ergebnis, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft in der Regel keine wirtschaftliche Tätigkeit iSd § 1 Abs 2 erster Satz KSchG ausübt und daher als Verbraucher anzusehen ist (vgl auch RS0117843). [17] 2.2 Der Oberste Gerichtshof hat sich bereits in der Entscheidung 7 Ob 155/03z ausführlich und in Auseinandersetzung mit dem damaligen Meinungsstand in der Literatur mit der Frage befasst, ob eine Wohnungseigentümergeinschaft beim Abschluss von Verträgen mit Dritten als Verbraucher oder Unternehmer im Sinn des KSchG handelt. Er folgte dabei der Ansicht von Schauer (Wohnungseigentümergeinschaft und KSchG, wobl 2000, 220), dass Wohnungseigentümergeinschaften in der Regel bloß Nachfrager von bestimmten, auf die Liegenschaft bezogenen Leistungen sind, und nur ausnahmsweise Unternehmereigenschaft besitzen, wenn sie eine wirtschaftliche Tätigkeit, wie beispielsweise bei der Vermietung von allgemeinen Teilen der Liegenschaften, ausüben und dafür auch eine Organisation erforderlich ist. Der Oberste Gerichtshof gelangte daher zum Ergebnis, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft in der Regel keine wirtschaftliche Tätigkeit iSd Paragraph eins, Absatz 2, erster Satz KSchG ausübt und daher als Verbraucher anzusehen ist (vergleiche auch RS0117843).

[18] Die Revision behauptet, bei den beiden Wohnungseigentümergeinschaften handle es sich schon aufgrund ihrer Größe und der komplexen Verwaltung um „Betriebe an sich“. Dass diese damit als Vertragspartner der mit der Beklagten geschlossenen Wärmelieferungsverträge am Markt eine wirtschaftliche Tätigkeit im Sinne der Erbringung wirtschaftlich werthafter Leistungen entfaltet haben, legt aber weder die Revision dar, noch wurde dies sonst von der Beklagten im Verfahren behauptet. Darauf haben bereits die Vorinstanzen zutreffend hingewiesen.

[19] 2.3 Der Oberste Gerichtshof ging bereits zu 7 Ob 155/03z von der in der Literatur von Schauer (Wohnungseigentümergeinschaft und KSchG, wobl 2000, 220) und Prader, Wohnungseigentümergeinschaft – Verbraucher oder Unternehmer?, RdW 2000/234) übereinstimmend vertretenen Ansicht aus, dass es für die Qualifikation der Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher im Sinn des KSchG nicht auf deren Zusammensetzung (ob es sich überwiegend um Unternehmer oder Verbraucher handelt) ankommt, sondern – den Ausführungen Schauers folgend – auf die Tatbestandsmerkmale der Organisation und der wirtschaftlichen Tätigkeit, wobei letztere – wie bereits ausgeführt – hier gerade nicht vorliegt. Damit kommt auch dem Argument der Revision, dass die Wohnungseigentümergeinschaften im vorliegenden Fall keine Verbraucher seien, weil sie überwiegend aus Unternehmern zusammengesetzt seien, keine Berechtigung zu.

[20] 2.4 Die Vorschriften des ersten Hauptstücks des KSchG wollen der Tatsache Rechnung tragen, dass im rechtsgeschäftlichen Verkehr Parteien mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Stärke, Erfahrung oder sonstiger Qualifikation aufeinander treffen und die daraus für den typischerweise schwächeren Vertragspartner resultierenden Gefahren ausschalten oder mindern. Der Verbraucher soll vor Rechtsnachteilen bewahrt werden, die ihm durch die Ausnützung seiner typischerweise schwächeren Position drohen (RS0065327 [T8, T9]). Für die Qualifikation als Unternehmer oder Verbraucher kommt es aber weder auf die tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten im Einzelfall noch auf ein Ungleichgewicht der Vertragsteile hinsichtlich ihres Wissens und ihrer Erfahrung mit der betroffenen Art von Rechtsgeschäften an (RS0065327 [T2, T6]).

[21] Entgegen der Revision spielt es somit für die Unternehmereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaften im vorliegenden Fall weder eine Rolle, ob sie bei Eintritt in den Wärmelieferungsvertrag professionell vertreten waren, noch ob sie umfassend mit der gegenständlichen Form der Wärmelieferung vertraut waren oder ob es sich bei dem gegenständlichen Gebäudekomplex um ein „Luxusobjekt“ handelt. Auch daraus, dass die Wohnungseigentümergeinschaft seit dem 3. WRÄG eine (teilrechtsfähige) juristische Person ist, kann nicht auf ihre grundsätzliche Unternehmereigenschaft geschlossen werden (RS0117843). [21] Entgegen der Revision spielt es somit für die Unternehmereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaften im vorliegenden Fall weder eine Rolle, ob sie bei Eintritt in den Wärmelieferungsvertrag professionell vertreten waren, noch ob sie umfassend mit der gegenständlichen Form der Wärmelieferung vertraut waren oder ob es sich bei dem gegenständlichen Gebäudekomplex um ein „Luxusobjekt“ handelt. Auch daraus, dass die Wohnungseigentümergeinschaft seit dem 3. WRÄG eine (teilrechtsfähige) juristische Person ist, kann nicht auf ihre grundsätzliche Unternehmereigenschaft geschlossen werden (RS0117843).

III. Zu den einzelnen Klauseln römisch drei. Zu den einzelnen Klauseln:

Klauseln 29, 31, 32, 34 bis 42 und 45:

[22] Zur Zulässigkeit der Klauseln 29, 31, 32, 34 bis 42 und 45 enthält die Revision keine über die bereits oben (I. und II.) verworfenen Argumente hinausgehende Ausführungen. Auf diese ist somit nicht weiter einzugehen. [22] Zur Zulässigkeit der Klauseln 29, 31, 32, 34 bis 42 und 45 enthält die Revision keine über die bereits oben (römisch eins. und römisch zwei.) verworfenen Argumente hinausgehende Ausführungen. Auf diese ist somit nicht weiter einzugehen.

Klausel 1 (Pkt 1. Einzelverträge):

„Unter Zugrundelegung der allgemeinen Bedingungen für die Einzelenergielieferung der [Beklagten] (Stand V1/01/2018 - siehe Beilage) sowie der Rahmenverträge wird für gegenständliches Nutzungsobjekt folgender Energielieferungs-Einzelvertrag geschlossen.“

[23] Die Klägerin brachte vor, die Klausel verstoße gegen § 6 Abs 3 KSchG, weil den Kunden durch die Notwendigkeit, die vertraglichen Bestimmungen aus verschiedenen Vertragswerken zusammenzusuchen, die Kenntnisnahme ihrer vertraglichen Rechte und Pflichten erschwert werde und zudem die „Rahmenverträge“ dem Einzelvertrag nicht angeschlossen seien. Die Klausel sei auch nach § 6 Abs 1 Z 11 KSchG unzulässig. [23] Die Klägerin brachte vor, die Klausel verstoße gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG, weil den Kunden durch die Notwendigkeit, die vertraglichen Bestimmungen aus verschiedenen Vertragswerken zusammenzusuchen, die Kenntnisnahme ihrer vertraglichen Rechte und Pflichten erschwert werde und zudem die „Rahmenverträge“ dem Einzelvertrag nicht angeschlossen seien. Die Klausel sei auch nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 11, KSchG unzulässig.

[24] Die Beklagte hielt dem entgegen, die Bestimmungen, auf die in der Klausel Bezug genommen würde, lägen dem Vertragswerk bei oder lägen vor Vertragsunterschrift zur Einsicht auf. Die Hausverwaltungen seien verpflichtet worden, alle vertragsrelevanten Informationen bei Vertragsunterfertigung vorzulegen.

[25] Die Vorinstanzen hielten die Klausel übereinstimmend für intransparent. Die Formulierung lasse bei isolierter Betrachtung für den Kunden nicht erkennen, dass es sich bei den „Rahmenverträgen“ um die zwischen der Beklagten und den beiden Eigentümergeinschaften geschlossenen Wärmelieferungsverträge handle. Es stehe auch nicht fest, ob den Kunden diese „Rahmenverträge“ ausgehändigt worden seien und ob ihnen erklärt worden sei, worum es sich dabei handle.

[26] Die Revision hält dem entgegen, der bloße Hinweis, dass neben den Bedingungen für die Einzelenergielieferung

auch noch weitere „Rahmenverträge“ geschlossen worden seien, beschwere den Kunden nicht, weil sich daraus keine Bindungswirkung dieser Verträge für den Kunden ergebe. Selbst wenn der Hinweis auf die „Rahmenverträge“ intransparent sein sollte, sei aufgrund der Teilbarkeit der Klausel nur dieser Teil – und nicht die ganze Klausel – nichtig.

[27] 1. Entgegen der Revision ist die Klausel 1 nicht bloß als Hinweis auf die Existenz weiterer „Rahmenverträge“ zu verstehen. Vielmehr wird – bei der im Rahmen der Verbandsklage zu erfolgenden Auslegung von Klauseln im „kundenfeindlichsten Sinn“ (vgl RS0016590 [T3]) – durch die Wortfolge „Unter Zugrundelegung“ zum Ausdruck gebracht, dass diese „Rahmenverträge“ in die Einzelverträge einbezogen werden und damit auch für den Vertragspartner dieser Einzelverträge verbindlich sein sollen. [27] 1. Entgegen der Revision ist die Klausel 1 nicht bloß als Hinweis auf die Existenz weiterer „Rahmenverträge“ zu verstehen. Vielmehr wird – bei der im Rahmen der Verbandsklage zu erfolgenden Auslegung von Klauseln im „kundenfeindlichsten Sinn“ vergleiche RS0016590 [T3]) – durch die Wortfolge „Unter Zugrundelegung“ zum Ausdruck gebracht, dass diese „Rahmenverträge“ in die Einzelverträge einbezogen werden und damit auch für den Vertragspartner dieser Einzelverträge verbindlich sein sollen.

[28] 2. Das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG soll eine durchschaubare, möglichst klare und verständliche Formulierung allgemeiner Geschäftsbedingungen sicherstellen und es dem Kunden ermöglichen, sich aus den AGB oder Vertragsbestandteilen zuverlässig über seine Rechte und Pflichten bei der Vertragsabwicklung zu informieren (vgl RS0115217 [T3, T14, T41]). Es widerspricht dem Transparenzgebot, wenn der Verbraucher gezwungen ist, sich die notwendigen Informationen – jedenfalls ohne entsprechenden klärenden Hinweis in den AGB – zusammensuchen zu müssen (RS0115217 [T101] = 9 Ob 34/24a Rz 30 mwN; vgl RS0122040 [T16]). [28] 2. Das Transparenzgebot des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG soll eine durchschaubare, möglichst klare und verständliche Formulierung allgemeiner Geschäftsbedingungen sicherstellen und es dem Kunden ermöglichen, sich aus den AGB oder Vertragsbestandteilen zuverlässig über seine Rechte und Pflichten bei der Vertragsabwicklung zu informieren vergleiche RS0115217 [T3, T14, T41]). Es widerspricht dem Transparenzgebot, wenn der Verbraucher gezwungen ist, sich die notwendigen Informationen – jedenfalls ohne entsprechenden klärenden Hinweis in den AGB – zusammensuchen zu müssen (RS0115217 [T101] = 9 Ob 34/24a Rz 30 mwN; vergleiche RS0122040 [T16]).

[29] Im vorliegenden Fall verweist die Klausel 1 inhaltlich auf die „Rahmenverträge“, ohne dass diese den Kunden bei Vertragsabschluss zur Verfügung gestellt würden. Dass es sich dabei nach den Feststellungen des Erstgerichts um die Wärmelieferungsverträge handelt, macht die Klausel nicht verständlicher, steht doch gerade nicht fest, dass den Kunden erläutert wird, um welche Verträge es sich bei den genannten „Rahmenverträgen“ handelt. Dass (und warum) der Beklagten der Beweis des Gegenteils nicht gelang, stellt eine nicht revisible Frage der Beweiswürdigung dar. Ohne entsprechenden Hinweis muss ein durchschnittlicher Verbraucher auch nicht wissen, auf welche „Rahmenverträge“ mit der Klausel Bezug genommen wird. Damit bleibt aber – wie auch im Fall der zu 1 Ob 164/10i behandelten Klausel 2 – für den Kunden gänzlich offen, welchen Inhalt die einbezogenen „Rahmenverträge“ haben, sodass für ihn die Auswirkungen seiner Erklärung wegen der Unbestimmtheit des Inhalts nicht absehbar sind und die Tragweite der Klausel für ihn nicht „durchschaubar“ ist (vgl RS0122169). Die Beurteilung der Vorinstanzen, dass die Klausel 1 gegen § 6 Abs 3 KSchG verstößt, ist daher nicht korrekturbedürftig. [29] Im vorliegenden Fall verweist die Klausel 1 inhaltlich auf die „Rahmenverträge“, ohne dass diese den Kunden bei Vertragsabschluss zur Verfügung gestellt würden. Dass es sich dabei nach den Feststellungen des Erstgerichts um die Wärmelieferungsverträge handelt, macht die Klausel nicht verständlicher, steht doch gerade nicht fest, dass den Kunden erläutert wird, um welche Verträge es sich bei den genannten „Rahmenverträgen“ handelt. Dass (und warum) der Beklagten der Beweis des Gegenteils nicht gelang, stellt eine nicht revisible Frage der Beweiswürdigung dar. Ohne entsprechenden Hinweis muss ein durchschnittlicher Verbraucher auch nicht wissen, auf welche „Rahmenverträge“ mit der Klausel Bezug genommen wird. Damit bleibt aber – wie auch im Fall der zu 1 Ob 164/10i behandelten Klausel 2 – für den Kunden gänzlich offen, welchen Inhalt die einbezogenen „Rahmenverträge“ haben, sodass für ihn die Auswirkungen seiner Erklärung wegen der Unbestimmtheit des Inhalts nicht absehbar sind und die Tragweite der Klausel für ihn nicht „durchschaubar“ ist vergleiche RS0122169). Die Beurteilung der Vorinstanzen, dass die Klausel 1 gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG verstößt, ist daher nicht korrekturbedürftig.

[30] 3. Auf eine etwaige teilweise Zulässigkeit der beanstandeten Klausel – hier in Ansehung des Verweises (auch) auf die den Einzelverträgen angeschlossenen allgemeinen Bedingungen für die Einzelenergielieferung – kann nicht Rücksicht genommen werden, weil eine geltungserhaltende Reduktion im Verbandsprozess nicht möglich ist

(RS0038205). Eine getrennte Betrachtung käme dann in Betracht, wenn die Klausel mehrere eigenständige Teile enthielte (7 Ob 201/15t [Klausel a])). Nach der Formulierung der Klausel 1, die sowohl die „Rahmenverträge“ als auch die allgemeinen Bedingungen für die Einzelenergielieferung den Einzelverträgen zugrundelegen will, ist aus Sicht eines durchschnittlichen Verbrauchers davon auszugehen, dass diese beiden Vertragswerke in einem wechselseitigen Zusammenhang stehen, sodass nicht beurteilt werden kann, inwieweit sich der Bedeutungsinhalt der Klausel 1 im Fall der von der Revision begehrten bloßen Teilnichtigkeit des Verweises auf die „Rahmenverträge“ verändert. Der Verweis auf die allgemeinen Bedingungen für die Einzelenergielieferung kann also nicht isoliert vom restlichen Klauselinhalt wahrgenommen werden, sodass ihm auch kein materiell eigenständiger Regelungsbereich zukommt (vgl RS0121187 [T1]; 8 Ob 108/21x Rz 20 und 4 Ob 207/22b). [30] 3. Auf eine etwaige teilweise Zulässigkeit der beanstandeten Klausel – hier in Ansehung des Verweises (auch) auf die den Einzelverträgen angeschlossenen allgemeinen Bedingungen für die Einzelenergielieferung – kann nicht Rücksicht genommen werden, weil eine geltungserhaltende Reduktion im Verbandsprozess nicht möglich ist (RS0038205). Eine getrennte Betrachtung käme dann in Betracht, wenn die Klausel mehrere eigenständige Teile enthielte (7 Ob 201/15t [Klausel a])). Nach der Formulierung der Klausel 1, die sowohl die „Rahmenverträge“ als auch die allgemeinen Bedingungen für die Einzelenergielieferung den Einzelverträgen zugrundelegen will, ist aus Sicht eines durchschnittlichen Verbrauchers davon auszugehen, dass diese beiden Vertragswerke in einem wechselseitigen Zusammenhang stehen, sodass nicht beurteilt werden kann, inwieweit sich der Bedeutungsinhalt der Klausel 1 im Fall der von der Revision begehrten bloßen Teilnichtigkeit des Verweises auf die „Rahmenverträge“ verändert. Der Verweis auf die allgemeinen Bedingungen für die Einzelenergielieferung kann also nicht isoliert vom restlichen Klauselinhalt wahrgenommen werden, sodass ihm auch kein materiell eigenständiger Regelungsbereich zukommt vergleiche RS0121187 [T1]; 8 Ob 108/21x Rz 20 und 4 Ob 207/22b).

Klausel 2 (Pkt 3. Einzelverträge):

„Sämtliche Preise verstehen sich exklusive der derzeit geltenden Energieabgaben.“

[31] Die Klägerin brachte vor, die Klausel sei intransparent, weil nicht offengelegt werde, welche „Energieabgaben“ dadurch angesprochen würden und wie hoch sie seien und zudem unklar bleibe, ob diese auf den Preis aufgeschlagen würden. Die Klausel sei auch nach § 6 Abs 1 Z 1 KSchG rechtsunwirksam, weil es sich um eine versteckte Preisanpassungsklausel handle, und verstoße auch gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG. [31] Die Klägerin brachte vor, die Klausel sei intransparent, weil nicht offengelegt werde, welche „Energieabgaben“ dadurch angesprochen würden und wie hoch sie seien und zudem unklar bleibe, ob diese auf den Preis aufgeschlagen würden. Die Klausel sei auch nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, KSchG rechtsunwirksam, weil es sich um eine versteckte Preisanpassungsklausel handle, und verstoße auch gegen Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG.

[32] Die Beklagte erwiderte, eine andere Art der Angabe von Preisen sei schon technisch nicht möglich, weil die Energieabgaben im Hinblick auf bundes- und landesgesetzliche Steuer- und Abgabenregelungen regional unterschiedlich seien. Die Klausel stehe auch nicht im Widerspruch zu § 6 Abs 1 Z 1 und Abs 2 Z 4 KSchG. [32] Die Beklagte erwiderte, eine andere Art der Angabe von Preisen sei schon technisch nicht möglich, weil die Energieabgaben im Hinblick auf bundes- und landesgesetzliche Steuer- und Abgabenregelungen regional unterschiedlich seien. Die Klausel stehe auch nicht im Widerspruch zu Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins und Absatz 2, Ziffer 4, KSchG.

[33] Das Erstgericht ging davon aus, dass die Klausel gegen § 5a Abs 1 Z 3 KSchG verstoße. Die Klausel 2 sei bei kundenfeindlichster Auslegung auch so zu verstehen, dass der Gesamtpreis des Verbrauchers mit steigenden Energieabgaben ebenfalls steige. Die Klausel verstoße daher auch gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG und § 6 Abs 2 Z 4 KSchG. [33] Das Erstgericht ging davon aus, dass die Klausel gegen Paragraph 5 a, Absatz eins, Ziffer 3, KSchG verstoße. Die Klausel 2 sei bei kundenfeindlichster Auslegung auch so zu verstehen, dass der Gesamtpreis des Verbrauchers mit steigenden Energieabgaben ebenfalls steige. Die Klausel verstoße daher auch gegen Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG und Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG.

[34] Das Berufungsgericht stellte einen Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und gegen § 5a Abs 1 Z 3 KSchG fest, weil die Klausel nicht erkennen lasse, welche konkreten finanziellen Belastungen mit den „derzeit geltenden Energieabgaben“ dem Grunde und der Höhe nach gemeint seien und weil die gebotene Errechnung des Gesamtpreises unterbleibe. [34] Das Berufungsgericht stellte einen Verstoß gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG und gegen Paragraph 5 a, Absatz eins,

Ziffer 3, KSchG fest, weil die Klausel nicht erkennen lasse, welche konkreten finanziellen Belastungen mit den „derzeit geltenden Energieabgaben“ dem Grunde und der Höhe nach gemeint seien und weil die gebotene Errechnung des Gesamtpreises unterbleibe.

[35] Die Revision hält dem entgegen, die Klausel stelle bloß eine Erklärung zu den ausgewiesenen Preisen dar und verstoße weder gegen § 6 Abs 3 KSchG noch gegen § 5a Abs 1 Z 3 KSchG. Im Übrigen wiederholte sie ihr erstinstanzliches Vorbringen. Auch nach § 5a Abs 1 Z 3 KSchG müsse gegenüber Konsumenten nicht immer ein zu verrechnender Preis ziffernmäßig ausgewiesen werden. Der Verweis auf die jeweils geltenden gesetzlichen Abgaben müsse auch gegenüber einem Konsumenten zulässig sein, wenn sich Abgabenarten wie auch Abgabenhöhen immer wieder änderten. [35] Die Revision hält dem entgegen, die Klausel stelle bloß eine Erklärung zu den ausgewiesenen Preisen dar und verstoße weder gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG noch gegen Paragraph 5 a, Absatz eins, Ziffer 3, KSchG. Im Übrigen wiederholte sie ihr erstinstanzliches Vorbringen. Auch nach Paragraph 5 a, Absatz eins, Ziffer 3, KSchG müsse gegenüber Konsumenten nicht immer ein zu verrechnender Preis ziffernmäßig ausgewiesen werden. Der Verweis auf die jeweils geltenden gesetzlichen Abgaben müsse auch gegenüber einem Konsumenten zulässig sein, wenn sich Abgabenarten wie auch Abgabenhöhen immer wieder änderten.

[36] 1. Nach § 5a Abs 1 Z 3 KSchG (auf den sich der Unterlassungsanspruch nach § 28a Abs 1 KSchG unter anderem bezieht) muss der Unternehmer den Verbraucher, bevor dieser durch einen Vertrag oder seine Vertragserklärung gebunden ist, in klarer und verständlicher Weise über den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer- oder Versandkosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlicher Kosten, informieren, soweit sich diese Informationen nicht bereits unmittelbar aus den Umständen ergeben. Die Materialien halten fest, dass dann, wenn die Höhe der Abgaben im Vorhinein nicht exakt beziffert werden kann, wie zum Beispiel bei altersabhängigen Ortstaxen im Zusammenhang mit dem Anbieten von Tourismusleistungen, allenfalls mit der gesonderten Ausweisung der solcherart differenziert anfallenden Abgaben das Auslangen gefunden werden muss (89 BlgNR XXV. GP 14). [36] 1. Nach Paragraph 5 a, Absatz eins, Ziffer 3, KSchG (auf den sich der Unterlassungsanspruch nach Paragraph 28 a, Absatz eins, KSchG unter anderem bezieht) muss der Unternehmer den Verbraucher, bevor dieser durch einen Vertrag oder seine Vertragserklärung gebunden ist, in klarer und verständlicher Weise über den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer- oder Versandkosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlicher Kosten, informieren, soweit sich diese Informationen nicht bereits unmittelbar aus den Umständen ergeben. Die Materialien halten fest, dass dann, wenn die Höhe der Abgaben im Vorhinein nicht exakt beziffert werden kann, wie zum Beispiel bei altersabhängigen Ortstaxen im Zusammenhang mit dem Anbieten von Tourismusleistungen, allenfalls mit der gesonderten Ausweisung der solcherart differenziert anfallenden Abgaben das Auslangen gefunden werden muss (89 BlgNR römisch 25 . Gesetzgebungsperiode 14,).

[37] 2. Die Klausel verweist nur allgemein auf die „derzeit geltenden Energieabgaben“, ohne nähere Ausführungen, um welche Abgaben es sich dabei handelt und wie hoch diese sind. Auch wenn die Abgaben regional unterschiedlich sein und sich im Laufe der Vertragsdauer betraglich ändern können, ist nicht ersichtlich, warum es der nach den Feststellungen ausschließlich für den verfahrensgegenständlichen, in Wien gelegenen Gebäudekomplex tätigen Beklagten nicht möglich sein sollte, die Vertragspartner der Einzelverträge zumindest darüber zu informieren, welche konkreten Abgaben bei der Inanspruchnahme der von ihr bereitgestellten Wärmeversorgung zusätzlich zu den vereinbarten Preisen dem Grunde nach anfallen, und wie sich diese zumindest im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Höhe nach darstellen. Die Beklagte erfüllt damit ihre allgemeine Informationspflicht gegenüber Verbrauchern nach § 5a Abs 1 Z 3 KSchG nicht. [37] 2. Die Klausel verweist nur allgemein auf die „derzeit geltenden Energieabgaben“, ohne nähere Ausführungen, um welche Abgaben es sich dabei handelt und wie hoch diese sind. Auch wenn die Abgaben regional unterschiedlich sein und sich im Laufe der Vertragsdauer betraglich ändern können, ist nicht ersichtlich, warum es der nach den Feststellungen ausschließlich für den verfahrensgegenständlichen, in Wien gelegenen Gebäudekomplex tätigen Beklagten nicht möglich sein sollte, die Vertragspartner der Einzelverträge zumindest

darüber zu informieren, welche konkreten Abgaben bei der Inanspruchnahme der von ihr bereitgestellten Wärmeversorgung zusätzlich zu den vereinbarten Preisen dem Grunde nach anfallen, und wie sich diese zumindest im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Höhe nach darstellen. Die Beklagte erfüllt damit ihre allgemeine Informationspflicht gegenüber Verbrauchern nach Paragraph 5 a, Absatz eins, Ziffer 3, KSchG nicht.

[38] 3. Ob die Klausel 2 auch gegen § 6 Abs 1 Z 5, § 6 Abs 2 Z 4 oder § 6 Abs 3 KSchG verstößt, kann daher dahingestellt bleiben. [38] 3. Ob die Klausel 2 auch gegen Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5,, Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, oder Paragraph 6, Absatz 3, KSchG verstößt, kann daher dahingestellt bleiben.

Klausel 3 (Pkt 3.4. Einzelverträge):

„[Die Beklagte] ist mit der gesamten Abrechnung des Kaltwassers (Trink- und Abwasser) beauftragt“

[39] Die Klägerin brachte vor, den Wohnungseigentümern werde durch die Klausel ohne sachliche Rechtfertigung für die gesamte Refinanzierungsdauer der Wärmeversorgungsanlage die Möglichkeit genommen, die Abrechnung von Kaltwasser durch einen anderen Messdienstleister vornehmen zu lassen. Außerdem werde den Wohnungseigentümern hinsichtlich der Kaltwasserkosten die Möglichkeit zur Durchsetzung der Abrechnung über diese Kosten nach § 52 Abs 1 Z 3 iVm § 30 Abs 1 Z 5 iVm § 20 Abs 3 WEG genommen. Diese Umgehung von zwingenden Vorschriften des WEG bedeute einen Verstoß gegen § 879 Abs 1 ABGB. Es liege auch ein Verstoß gegen § 38 WEG vor. [39] Die Klägerin brachte vor, den Wohnungseigentümern werde durch die Klausel ohne sachliche Rechtfertigung für die gesamte Refinanzierungsdauer der Wärmeversorgungsanlage die Möglichkeit genommen, die Abrechnung von Kaltwasser durch einen anderen Messdienstleister vornehmen zu lassen. Außerdem werde den Wohnungseigentümern hinsichtlich der Kaltwasserkosten die Möglichkeit zur Durchsetzung der Abrechnung über diese Kosten nach Paragraph 52, Absatz eins, Ziffer 3, in Verbindung mit Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 5, in Verbindung mit Paragraph 20, Absatz 3, WEG genommen. Diese Umgehung von zwingenden Vorschriften des WEG bedeute einen Verstoß gegen Paragraph 879, Absatz eins, ABGB. Es liege auch ein Verstoß gegen Paragraph 38, WEG vor.

[40] Die Beklagte erwiderte, es liege kein Verstoß gegen § 38 WEG vor, weil der Normzweck der Bestimmung im vorliegenden Fall nicht erfüllt sei. Die Klausel stehe auch nicht im Widerspruch zu § 879 ABGB, weil die Vollständigkeit und Richtigkeit einer Abrechnung nach allgemeinem Zivilrecht überprüft werden könne. [40] Die Beklagte erwiderte, es liege kein Verstoß gegen Paragraph 38, WEG vor, weil der Normzweck der Bestimmung im vorliegenden Fall nicht erfüllt sei. Die Klausel stehe auch nicht im Widerspruch zu Paragraph 879, ABGB, weil die Vollständigkeit und Richtigkeit einer Abrechnung nach allgemeinem Zivilrecht überprüft werden könne.

[41] Das Erstgericht erachtete die Klausel für zulässig. Sie besage nur, dass die Beklagte mit der Kaltwasserabrechnung beauftragt sei. Daraus ergebe sich aber keine 20-jährige Bindung und auch sonst keine unbillige Beschränkung der den Wohnungseigentümern zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte. Es liege weder ein Verstoß gegen § 38 WEG noch ein solcher gegen § 879 Abs 1 ABGB vor. [41] Das Erstgericht erachtete die Klausel für zulässig. Sie besage nur, dass die Beklagte mit der Kaltwasserabrechnung beauftragt sei. Daraus ergebe sich aber keine 20-jährige Bindung und auch sonst keine unbillige Beschränkung der den Wohnungseigentümern zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte. Es liege weder ein Verstoß gegen Paragraph 38, WEG noch ein solcher gegen Paragraph 879, Absatz eins, ABGB vor.

[42] Das Berufungsgericht bejahte dagegen einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG. Durch die Klausel werde die Abrechnung der Kaltwasserkosten der Beklagten übertragen. Da diese kein „Verwalter“ im Sinne des WEG sei, habe der Wohnungseigentümer nicht die Möglichkeit, mit der Abrechnung im Zusammenhang stehende Ansprüche gegen die Beklagte im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren durchzusetzen, sondern sei auf den streitigen Rechtsweg beschränkt. Dies sei gröblich benachteiligend. Wenn man dagegen davon ausgehe, dass dem Wohnungseigentümer ungeachtet dieser Klausel gegen den Verwalter auch in Ansehung der Abrechnung der Kaltwasserkosten das wohnrechtliche Außerstreitverfahren offenstehe, werde diese Konstruktion in der Klausel nicht transparent erläutert. [42] Das Berufungsgericht bejahte dagegen einen Verstoß gegen Paragraph 879, Absatz 3, ABGB und Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Durch die Klausel werde die Abrechnung der Kaltwasserkosten der Beklagten übertragen. Da diese kein „Verwalter“ im Sinne des WEG sei, habe der Wohnungseigentümer nicht die Möglichkeit, mit der Abrechnung im Zusammenhang stehende Ansprüche gegen die Beklagte im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren durchzusetzen, sondern sei auf den streitigen Rechtsweg beschränkt. Dies sei gröblich benachteiligend. Wenn man

dagegen davon ausgehe, dass dem Wohnungseigentümer ungeachtet dieser Klausel gegen den Verwalter auch in Ansehung der Abrechnung der Kaltwasserkosten das wohnrechtliche Außerstreitverfahren offenstehe, werde diese Konstruktion in der Klausel nicht transparent erläutert.

[43] Die Revision wendet sich nicht grundsätzlich gegen diese Rechtsansicht des Berufungsgerichts. Sie verweist vielmehr bloß darauf, dass Wasserkosten für die Versorgung der allgemeinen Teile keine von der Eigentümergemeinschaft getragenen liegenschaftsbezogenen Aufwendungen iSd § 32 WEG darstellten, wenn sie von den einzelnen Wohnungseigentümern zu tragen seien und die diesbezügliche Abrechnungspflicht daher gar nicht im Außerstreitverfahren geltend zu machen sei. [43] Die Revision wendet sich nicht grundsätzlich gegen diese Rechtsansicht des Berufungsgerichts. Sie verweist vielmehr bloß darauf, dass Wasserkosten für die Versorgung der allgemeinen Teile keine von der Eigentümergemeinschaft getragenen liegenschaftsbezogenen Aufwendungen iSd Paragraph 32, WEG darstellten, wenn sie von den einzelnen Wohnungseigentümern zu tragen seien und die diesbezügliche Abrechnungspflicht daher gar nicht im Außerstreitverfahren geltend zu machen sei.

[44] 1. Es trifft zu, dass nach der Rechtsprechung Verwaltungskosten für vermietete Eigentumswohnungen und Wasserkosten für die Versorgung der allgemeinen Teile der Liegenschaft keine liegenschaftsbezogenen Aufwendungen iSd § 32 WEG sind und daher von vornherein nicht Gegenstand der Abrechnungspflicht iSd § 20 Abs 3 und § 34 WEG sind, sofern sie von den einzelnen Wohnungseigentümern – und nicht von der Eigentümergemeinschaft – getragen werden (5 Ob 39/22d Rz 29; vgl RS0117888). [44] 1. Es trifft zu, dass nach der Rechtsprechung Verwaltungskosten für vermietete Eigentumswohnungen und Wasserkosten für die Versorgung der allgemeinen Teile der Liegenschaft keine liegenschaftsbezogenen Aufwendungen iSd Paragraph 32, WEG sind und daher von vornherein nicht Gegenstand der Abrechnungspflicht iSd Paragraph 20, Absatz 3 und Paragraph 34, WEG sind, sofern sie von den einzelnen Wohnungseigentümern – und nicht von der Eigentümergemeinschaft – getragen werden (5 Ob 39/22d Rz 29; vergleiche RS0117888).

[45] 2. Die allgemein formulierte Klausel 3 erfasst aber bei kundenfeindlichster Auslegung nicht nur Kosten der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte, sondern auch die Kosten der allgemeinen Teile. Dass die Abrechnung bei letzteren ausschließlich solche Kosten betreffe, die von den einzelnen Wohnungseigentümern selbst getragen werden, ergibt sich aus der Klausel aber nicht und wird von der Revision auch gar nicht behauptet.

Klausel 21 (Pkt II. 3) Wärmelieferungsverträge): Klausel 21 (Pkt römisch zwei. 3) Wärmelieferungsverträge):

„Hinsichtlich Punkt II. 1) (ii) wird der Vertrag auf die Dauer von zunächst 20 vollen Bezugsjahren vom Beginn der Wärmelieferung an abgeschlossen und endet jeweils am 31.12. des 20. vollen Bezugsjahres, für die eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist.“ „Hinsichtlich Punkt römisch zwei. 1) (ii) wird der Vertrag auf die Dauer von zunächst 20 vollen Bezugsjahren vom Beginn der Wärmelieferung an abgeschlossen und endet jeweils am 31.12. des 20. vollen Bezugsjahres, für die eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist.“

[46] Die Klägerin brachte vor, die Klausel verstoße gegen § 15 Abs 1 KSchG und § 6 Abs 1 Z 1 KSchG, weil sie eine unangemessen lange Frist vorsehe, während der der Verbraucher an den Vertrag gebunden sei. [46] Die Klägerin brachte vor, die Klausel verstoße gegen Paragraph 15, Absatz eins, KSchG und Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, KSchG, weil sie eine unangemessen lange Frist vorsehe, während der der Verbraucher an den Vertrag gebunden sei.

[47] Die Beklagte erwiderte zusammengefasst, die lange Bindung schütze jeden einzelnen Wohnungseigentümer vor dem Verlust der Versorgung mit Wärme und Kälte sowie vor der Entrichtung des Restbuchwertes durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Wenn einzelne Wohnungen nicht mehr über die gemeinschaftliche Anlage versorgt würden, könne die Versorgung der anderen nicht mehr durch die Beklagte geleistet werden, deren Kalkulation von der Gesamtversorgung der Anlage ausgehe.

[48] Das Erstgericht erachtete die Vereinbarung einer 20-jährigen Vertragsdauer als unangemessen lange Frist iSd § 6 Abs 1 Z 1 KSchG und § 15 Abs 3 KSchG. So habe auch der Oberste Gerichtshof schon zu 1 Ob 220/14f die Ansicht gebilligt, dass etwa eine Vertragsdauer von 15 Jahren bei einem Liefer-Contracting als unzulässig zu beurteilen sei. [48] Das Erstgericht erachtete die Vereinbarung einer 20-jährigen Vertragsdauer als unangemessen lange Frist iSd Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, KSchG und Paragraph 15, Absatz 3, KSchG. So habe auch der Oberste Gerichtshof schon zu 1 Ob 220/14f die Ansicht gebilligt, dass etwa eine Vertragsdauer von 15 Jahren bei einem Liefer-Contracting als unzulässig zu beurteilen sei.

[49] Auch das Berufungsgericht erkannte in der Klausel einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 1 KSchG. [49] Auch das Berufungsgericht erkannte in der Klausel einen Verstoß gegen Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, KSchG.

[50] Dagegen führt die Revision ins Treffen, dass unter den gegebenen Umständen eine 20-jährige Vertragsbindung nicht unangemessen sei. Es handle sich um ein technisch äußerst komplexes, ökologisches Projekt, das bei kürzeren Fristen wirtschaftlich nicht umzusetzen sei.

[51] 1. Eine Vertragsklausel, die eine unangemessen lange Bindung eines Verbrauchers an einen Vertrag bewirkt, ist nach § 6 Abs 1 Z 1 KSchG unwirksam. Davon sind einerseits Vertragsgestaltungen erfasst, die einen Verzicht des Verbrauchers auf das ordentliche Kündigungsrecht in einem auf unbestimmte Zeit geschlossenen Vertrag enthalten; andererseits der – hier vorliegende – Fall eines auf längere Zeit befristeten Vertrags, der entweder gar kein Recht auf ordentliche Kündigung nach Ablauf einer bestimmten Vertragsdauer vorsieht oder dieses Recht erst nach unangemessen langer Vertragsdauer einräumt (3 Ob 132/15f [Pkt 4.3 mwN]). Die Angemessenheit der Frist richtet sich nach der Art des Geschäfts und den von redlichen Vertragsparteien üblicherweise vereinbarten Fristen (RS0123616 [T3]). Nach der Rechtsprechung hat die Beurteilung der (Un-)Zulässigkeit der Bindungsdauer unter Abwägung der Gesamtumstände nach ihrer Bedeutung für den Verbraucher und seiner wirtschaftlichen Belastung zu erfolgen (5 Ob 205/13b [Pkt 3.2.6]). Dabei ist nicht auf den Beendigungszeitpunkt, sondern auf den Vertragsabschlusszeitpunkt abzustellen (RS0121007 [T8]). Die Interessen des Unternehmers auf Durchführung des Vertrags sind gegen die Interessen des Verbrauchers auf angemessene und feststellbare Erfüllungszeit abzuwägen (9 Ob 69/11d [Pkt 3.1]; 3 Ob 132/15f [Pkt 4.4]). [51] 1. Eine Vertragsklausel, die eine unangemessen lange Bindung eines Verbrauchers an einen Vertrag bewirkt, ist nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, KSchG unwirksam. Davon sind einerseits Vertragsgestaltungen erfasst, die einen Verzicht des Verbrauchers auf das ordentliche Kündigungsrecht in einem auf unbestimmte Zeit geschlossenen Vertrag enthalten; andererseits der – hier vorliegende – Fall eines auf längere Zeit befristeten Vertrags, der entweder gar kein Recht auf ordentliche Kündigung nach Ablauf einer bestimmten Vertragsdauer vorsieht oder dieses Recht erst nach unangemessen langer Vertragsdauer einräumt (3 Ob 132/15f [Pkt 4.3 mwN]). Die Angemessenheit der Frist richtet sich nach der Art des Geschäfts und den von redlichen Vertragsparteien üblicherweise vereinbarten Fristen (RS0123616 [T3]). Nach der Rechtsprechung hat die Beurteilung der (Un-)Zulässigkeit der Bindungsdauer unter Abwägung der Gesamtumstände nach ihrer Bedeutung für den Verbraucher und seiner wirtschaftlichen Belastung zu erfolgen (5 Ob 205/13b [Pkt 3.2.6]). Dabei ist nicht auf den Beendigungszeitpunkt, sondern auf den Vertragsabschlusszeitpunkt abzustellen (RS0121007 [T8]). Die Interessen des Unternehmers auf Durchführung des Vertrags sind gegen die Interessen des Verbrauchers auf angemessene und feststellbare Erfüllungszeit abzuwägen (9 Ob 69/11d [Pkt 3.1]; 3 Ob 132/15f [Pkt 4.4]).

[52] Die sachliche Rechtfertigung einer längeren Bindung des Verbrauchers an den Vertrag kann sich etwa aus dem Interesse des Unternehmers ergeben, aufgrund des Umfangs seiner Investitionen und dem damit verbundenen wirtschaftlichen Risiko, für länger klare Verhältnisse zu schaffen (RS0123616). Trifft daher ein Unternehmer eine Investitionsentscheidung, die beträchtliches Kapital über einen langen Zeitraum bindet und häufig die Verwendung von Fremdmitteln einschließt, so übernimmt er als Initiator und Investor gewöhnlich ein hohes wirtschaftliches Risiko. Das erfordert längere Bindungsfristen seiner Vertragspartner innerhalb des Leistungssynallagmas, weil die Investitionsentscheidung erst dann in ihren vorhersehbaren Auswirkungen zur Beschränkung des kaufmännischen Risikos kalkulierbar wird (5 Ob 205/13b [Pkt 3.3.1] mwN).

[53] So wurde etwa bei einem Teilzeitnutzungsvertrag aufgrund der beträchtlichen Kapital erfordernden Investitionsentscheidung des Unternehmers im Einzelfall – obiter – eine Bindungsfrist von 10 bis 15 Jahren je nach den sonstigen Einzelheiten des Vertrags als zulässig erachtet (1 Ob 176/98h). Zu 3 Ob 132/15f gelangte der Oberste Gerichtshof ebenfalls bei einem Teilzeitnutzungsvertrag nach umfassender Interessenabwägung zum Ergebnis, dass eine Bindungsdauer von 15 Jahren zulässig sei, insbesondere aufgrund des Umstands, dass eine solche Bindungsdauer für die dortige Beklagte nach den konkreten Feststellungen zur Finanzierung ihres Geschäftsmodells durch das „Beherbergungskapital“ und unter Verzicht auf Fremdkapital notwendig war.

[54] 2. Contracting-Maßnahmen sind im Wesentlichen darauf ausgerichtet, dass ein Unternehmer (Contractor) Energiesparmaßnahmen oder die Energieversorgung auf einer Liegenschaft des Kunden verwirklicht, wobei er diese Maßnahmen vorfinanziert und sich während der regelmäßig mehrjährigen Vertragslaufzeit aus den erwarteten Energieeinsparungen oder den zu lukrierenden Energiepreisen refinanziert (vgl RS0126688). [54] 2. Contracting-Maßnahmen sind im Wesentlichen darauf ausgerichtet, dass ein Unternehmer (Contractor) Energiesparmaßnahmen

oder die Energieversorgung auf einer Liegenschaft des Kunden verwirklicht, wobei er diese Maßnahmen vorfinanziert und sich während der regelmäßig mehrjährigen Vertragslaufzeit aus den erwarteten Energieeinsparungen oder den zu lukrierenden Energiepreisen refinanziert (vergleiche RS0126688).

[55] Grundsätzlich kann im Fall eines – auch hier vorliegenden – Liefer-Contractings, bei dem der Contractor über die in seinem Eigentum stehende Beheizungsanlage Energie liefert (vgl 4 Ob 235/22w Rz 30), dem Lieferanten ein berechtigtes Interesse an einer mehrjährigen Vertragsbindung seiner Kunden aufgrund von durch ihn typischerweise getätigten Investitionen zukommen. Allerdings hat die Beklagte im vorliegenden Verfahren – anders als die Beklagte in der Entscheidung 3 Ob 132/15f – kein Vorbringen dahingehend erstattet, in welchem Umfang sie für die Errichtung jener Anlagen, die sie zur Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudekomplexes nutzt, über einen längeren – der Vertragsbindung in der beanstandeten Klausel entsprechenden – Zeitraum Kapital gebunden hat. Es bleibt damit auch unklar, in welchem Umfang ein damit allenfalls verbundenes wirtschaftliches Risiko eine vertragliche Bindungsdauer von 20 Jahren rechtfertigen würde; dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach dem Wärmelieferungsvertrag der jeweilige Liegenschaftseigentümer bei vorzeitiger Vertragsbeendigung, aus welchem Grund auch immer, ohnehin verpflichtet ist, der Beklagten abzüglich des geleisteten Baukostenzuschusses den Ersatz des Restbuchwertes für die von ihr errichteten Anlagen und Anlagenteile zu bezahlen. Daher bleibt auch die Behauptung, die Ablehnung einer vertraglichen Bindungsdauer von 20 Jahren für den Wärmelieferungsvertrag würde „faktisch das Ende des gesamten Contracting-Modells zur Folge haben“, letztlich unsubstanziert und nicht überprüfbar. Daran ändert es auch nichts, dass es sich nach den Feststellungen um ein „neuartiges System“ zum Heizen und Kühlen und ein „umweltfreundliches Modell“ handelt. Den in diesem Zusammenhang in der Revision gerügten Feststellungsmängeln, kommt – abgesehen davon, dass das Erstgericht ohnehin entsprechende Feststellungen traf – keine entscheidende Bedeutung bei. [55] Grundsätzlich kann im Fall eines – auch hier vorliegenden – Liefer-Contractings, bei dem der Contractor über die in seinem Eigentum stehende Beheizungsanlage Energie liefert (vergleiche 4 Ob 235/22w Rz 30), dem Lieferanten ein berechtigtes Interesse an einer mehrjährigen Vertragsbindung seiner Kunden aufgrund von durch ihn typischerweise getätigten Investitionen zukommen. Allerdings hat die Beklagte im vorliegenden Verfahren – anders als die Beklagte in der Entscheidung 3 Ob 132/15f – kein Vorbringen dahingehend erstattet, in welchem Umfang sie für die Errichtung jener Anlagen, die sie zur Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudekomplexes nutzt, über einen längeren – der Vertragsbindung in der beanstandeten Klausel entsprechenden – Zeitraum Kapital gebunden hat. Es bleibt damit auch unklar, in welchem Umfang ein damit allenfalls verbundenes wirtschaftliches Risiko eine vertragliche Bindungsdauer von 20 Jahren rechtfertigen würde; dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach dem Wärmelieferungsvertrag der jeweilige Liegenschaftseigentümer bei vorzeitiger Vertragsbeendigung, aus welchem Grund auch immer, ohnehin verpflichtet ist, der Beklagten abzüglich des geleisteten Baukostenzuschusses den Ersatz des Restbuchwertes für die von ihr errichteten Anlagen und Anlagenteile zu bezahlen. Daher bleibt auch die Behauptung, die Ablehnung einer vertraglichen Bindungsdauer von 20 Jahren für den Wärmelieferungsvertrag würde „faktisch das Ende des gesamten Contracting-Modells zur Folge haben“, letztlich unsubstanziert und nicht überprüfbar. Daran ändert es auch nichts, dass es sich nach den Feststellungen um ein „neuartiges System“ zum Heizen und Kühlen und ein „umweltfreundliches Modell“ handelt. Den in diesem Zusammenhang in der Revision gerügten Feststellungsmängeln, kommt – abgesehen davon, dass das Erstgericht ohnehin entsprechende Feststellungen traf – keine entscheidende Bedeutung bei.

[56] 3. Schon aus diesen Erwägungen kann im konkreten Fall nicht von der Vereinbarung einer angemessen langen Vertragsbindung iSd § 6 Abs 1 Z 1 KSchG ausgegangen werden. Inwiefern sich der vorliegende Fall von jenem Sachverhalt unterscheidet, der der vom Erstgericht zitierten Entscheidung 1 Ob 220/14f zugrunde lag, in der eine Überbindung eines Contracting-Vertrags vom Bauträger auf die Eigentümergemeinschaft nach § 38 Abs 1 Z 1 WEG für rechtsunwirksam erklärt wurde, ist somit – entgegen der Revision – nicht entscheidend. [56] 3. Schon aus diesen Erwägungen kann im konkreten Fall nicht von der Vereinbarung einer angemessen langen Vertragsbindung iSd Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, KSchG ausgegangen werden. Inwiefern sich der vorliegende Fall von jenem Sachverhalt unterscheidet, der der vom Erstgericht zitierten Entscheidung 1 Ob 220/14f zugrunde lag, in der eine Überbindung eines Contracting-Vertrags vom Bauträger auf die Eigentümergemeinschaft nach Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, WEG für rechtsunwirksam erklärt wurde, ist somit – entgegen der Revision – nicht entscheidend.

Klausel 22 (Pkt II. 3) Wärmelieferungsverträge):Klausel 22 (Pkt römisch zwei. 3) Wärmelieferungsverträge):

„Der Vertrag verlängert sich stillschweigend um jeweils zwei weitere Jahre, wenn nicht spätestens 12 Monate vor Ablauf der Vertragsdauer, somit am 31. 3. des laufenden Jahres, durch einen der beiden Vertragsparteien die Kündigung mittels eingeschriebenen Briefes erfolgt.“

[57] Die Klägerin brachte vor, die Klausel sehe eine Vertragsverlängerung durch Stillschweigen im Wege einer Erklärungsfiktion des Verbrauchers vor, die jedoch nicht die in § 6 Abs 1 Z 2 KSchG dafür geforderten Voraussetzungen erfülle. Die Klausel verstoße auch gegen § 879 Abs 3 ABGB und gegen § 6 Abs 1 Z 4 KSchG, weil sie eine strengere Form als die Schriftform für Erklärungen eines Verbrauchers verlange. [57] Die Klägerin brachte vor, die Klausel sehe eine Vertragsverlängerung durch Stillschweigen im Wege einer Erklärungsfiktion des Verbrauchers vor, die jedoch nicht die in Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 2, KSchG dafür geforderten Voraussetzungen erfülle. Die Klausel verstoße auch gegen Paragraph 879, Absatz 3, ABGB und gegen Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 4, KSchG, weil sie eine strengere Form als die Schriftform für Erklärungen eines Verbrauchers verlange.

[58] Die Beklagte erwiderte, die Klausel sei gerechtfertigt, weil dadurch die Versorgung der Wohnhausanlage nach Ablauf der fixen Vertragslaufzeit gesichert werde.

[59] Das Erstgericht ging von einem Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 4 KSchG aus. [59] Das Erstgericht ging von einem Verstoß gegen Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 4, KSchG aus.

[60] Das Berufungsgericht erachtete die Klausel nach § 6 Abs 1 Z 2 KSchG für unzulässig, weil die in dieser Bestimmung normierte Hinweispflicht des Unternehmers in der Klausel nicht zum Ausdruck komme. [60] Das Berufungsgericht erachtete die Klausel nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 2, KSchG für unzulässig, weil die in dieser Bestimmung normierte Hinweispflicht des Unternehmers in der Klausel nicht zum Ausdruck komme.

[61] Nach der Revision wolle die Klausel vermeiden, dass bei einer unterbliebenen Verlängerung keine Versorgung der Wohnhausanlage erfolge. Die vorgesehene Kündigungsmöglichkeit und – im Fall des Untätigbleibens – eine automatische Vertragsverlängerung um zwei Jahre stelle eine ausgewogene Regelung dar.

[62] 1. Nach § 6 Abs 1 Z 2 KSchG sind besonders solche Vertragsbestimmungen iSd § 879 ABGB jedenfalls nicht verbindlich, nach denen ein bestimmtes Verhalten des Verbrauchers als Abgabe oder Nichtabgabe einer Erklärung gilt, es sei denn, er wird bei Beginn der hierfür vorgesehenen Frist auf die Bedeutung seines Verhaltens besonders hingewiesen und hat zur Abgabe einer ausdrücklichen Erklärung eine angemessene Frist. Die Regelung kommt insbesondere auch bei der Verlängerung von Vertragsverhältnissen in Betracht (RS0065536). Für die Wirksamkeit einer Zustimmungsfiktion für den Fall des Unterbleibens der Kündigung ist es aber nach ständiger Rechtsprechung erforderlich, dass die in § 6 Abs 1 Z 2 KSchG vorgesehene Hinweispflicht des Verwenders in die AGB oder Vertragsformblätter selbst aufgenommen wird (RS0065536 [T1]; vgl RS0127099). Das Berufungsgericht hat zutreffend betont, dass die Klausel 22 diesen Anforderungen nicht entspricht. Sie ist daher schon aus diesem Grund unwirksam.

[62] 1. Nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 2, KSchG sind besonders solche Vertragsbestimmungen iSd Paragraph 879, ABGB jedenfalls nicht verbindlich, nach denen ein bestimmtes Verhalten des Verbrauchers als Abgabe oder Nichtabgabe einer Erklärung gilt, es sei denn, er wird bei Beginn der hierfür vorgesehenen Frist auf die Bedeutung seines Verhaltens besonders hingewiesen und hat zur Abgabe einer ausdrücklichen Erklärung eine angemessene Frist. Die Regelung kommt insbesondere auch bei der Verlängerung von Vertragsverhältnissen in Betracht (RS0065536). Für die Wirksamkeit einer Zustimmungsfiktion für den Fall des Unterbleibens der Kündigung ist es aber nach ständiger Rechtsprechung erforderlich, dass die in Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 2, KSchG vorgesehene Hinweispflicht des Verwenders in die AGB oder Vertragsformblätter selbst aufgenommen wird (RS0065536 [T1]; vergleiche RS0127099). Das Berufungsgericht hat zutreffend betont, dass die Klausel 22 diesen Anforderungen nicht entspricht. Sie ist daher schon aus diesem Grund unwirksam.

[63] 2. Darauf, ob es sich im konkreten Fall um eine „ausgewogene Regelung“ handelt, kommt es für die Wirksamkeit der Klausel nach § 6 Abs 1 Z 2 KSchG nicht an. Auch ob – wie die Revision weiter argumentiert – § 32 der deutschen AVBFernwärmeV eine stillschweigende Verlängerung eines Vertrags über den Anschluss an die Fernwärmeversorgung oder für die Versorgung mit Fernwärme ermöglicht, hat für die Beurteilung, ob die beanstandete Klausel gegen das österreichische KSchG verstößt, keine Bedeutung. [63] 2. Darauf, ob es sich im konkreten Fall um eine „ausgewogene Regelung“ handelt, kommt es für die Wirksamkeit der Klausel nach Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 2, KSchG nicht an. Auch ob – wie die Revision weiter argumentiert – Paragraph 32, der deutschen AVBFernwärmeV eine stillschweigende

Verlängerung eines Vertrags über den Anschluss an die Fernwärmeversorgung oder für die Versorgung mit Fernwärme ermöglicht, hat für die Beurteilung, ob die beanstandete Klausel gegen das österreichische KSchG verstößt, keine Bedeutung.

Klausel 23 (Pkt V. 2) Wärmelieferungsverträge):Klausel 23 (Pkt römisch fünf. 2) Wärmelieferungsverträge):

„Der Kunde verpflichtet sich, die im Bauplan dargestellten baulichen Teile des Technikraums zu errichten und [der Vorgängerin der Beklagten] auf die Vertragsdauer gemäß Punkt II.3) unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.“ „Der Kunde verpflichtet sich, die im Bauplan dargestellten baulichen Teile des Technikraums zu errichten und [der Vorgängerin der Beklagten] auf die Vertragsdauer gemäß Punkt römisch zwei.3) unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.“

[64] Nach Ansicht der Klägerin sei die Klausel intransparent, weil unklar sei, warum Teile des Technikraums unentgeltlich zur Verfügung gestellt würden. Ebenso stelle die Klausel eine unbillige Beschränkung der den Wohnungseigentümern zustehenden Nutzungs- und Verfügungsrechte iSd § 38 Abs 1 Z 1 WEG dar. [64] Nach Ansicht der Klägerin sei die Klausel intransparent, weil unklar sei, warum Teile des Technikraums unentgeltlich zur Verfügung gestellt würden. Ebenso stelle die Klausel eine unbillige Beschränkung der den Wohnungseigentümern zustehenden Nutzungs- und Verfügungsrechte iSd Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, WEG dar.

[65] Die Beklagte erwiderte, es liege keine unbillige Beschränkung vor, weil der Technikraum der Energieversorgung diene und nicht anderweitig benützt werden könne. Er werde zur bestimmungsgemäßen Verwendung zur Verfügung gestellt und es liege eine zeitliche Koppelung an die Energieversorgung durch die Beklagte vor. Die Klausel sei auch weder unklar noch missverständlich, sondern beziehe sich klar auf den Technikraum.

[66] Das Erstgericht verneinte sowohl einen Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG als auch einen Verstoß gegen § 38 Abs 1 WEG. [66] Das Erstgericht verneinte sowohl einen Verstoß gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG als auch einen Verstoß gegen Paragraph 38, Absatz eins, WEG.

[67] Das Berufungsgericht wertete die Klausel als intransparent nach § 6 Abs 3 KSchG. Aufgrund der Verpflichtung der Eigentümergeinschaft zur Errichtung und unentgeltlichen Zurverfügungstellung bestimmter baulicher Teile erspare sich die Beklagte für diese Leistungen einen Aufwand zu Lasten der Eigentümergeinschaft. Sie könne daher ihre Hauptleistung (Wärmelieferung) zu einem günstigeren Preis anbieten, als dies ohne diese Regelung der Fall wäre. Die Klausel lasse aber völlig offen, wie die in Rede stehenden Leistungen der Eigentümergeinschaft in Geld zu bemessen seien und wie sich die Regelung auf das Preisgefüge auswirke. Es könne daher kein aussagekräftiger Vergleich zwischen dem Angebot der Beklagten und möglichen künftigen Angeboten konkurrierender Wärmeanbieter angestellt werden. [67] Das Berufungsgericht wertete die Klausel als intransparent nach Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Aufgrund der Verpflichtung der Eigentümergeinschaft zur Errichtung und unentgeltlichen Zurverfügungstellung bestimmter baulicher Teile erspare sich die Beklagte für diese Leistungen einen Aufwand zu Lasten der Eigentümergeinschaft. Sie könne daher ihre Hauptleistung (Wärmelieferung) zu einem günstigeren Preis anbieten, als dies ohne diese Regelung der Fall wäre. Die Klausel lasse aber völlig offen, wie die in Rede stehenden Leistungen der Eigentümergeinschaft in Geld zu bemessen seien und wie sich die Regelung auf das Preisgefüge auswirke. Es könne daher kein aussagekräftiger Vergleich zwischen dem Angebot der Beklagten und möglichen künftigen Angeboten konkurrierender Wärmeanbieter angestellt werden.

[68] Die Revision hält dem entgegen, dass der Technikraum für jeden Errichter und Betreiber einer Energieversorgungsanlage notwendig sein werde und daher die fiktiven Kosten hierfür in einem Angebot keinen Unterschied machen würden. Allein der Umstand, dass die Beklagte für die Nutzung dieses ihr exklusiv zugewiesenen Bereichs kein gesondertes Entgelt zu entrichten habe, reiche auch nicht aus, um eine unbillige Nutzungseinschränkung iSd § 38 Abs 1 WEG zu begründen. [68] Die Revision hält dem entgegen, dass der Technikraum für jeden Errichter und Betreiber einer Energieversorgungsanlage notwendig sein werde und daher die fiktiven Kosten hierfür in einem Angebot keinen Unterschied machen würden. Allein der Umstand, dass die Beklagte für die Nutzung dieses ihr exklusiv zugewiesenen Bereichs kein gesondertes Entgelt zu entrichten habe, reiche auch nicht aus, um eine unbillige Nutzungseinschränkung iSd Paragraph 38, Absatz eins, WEG zu begründen.

[69] 1. Die Klausel stellt hinsichtlich des Zeitraums, für den die von der Eigentümergeinschaft zu errichtenden baulichen Teile des Technikraums der Beklagten unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden sollen, ausdrücklich auf die „Vertragsdauer“ laut Klausel 21 ab und verweist damit insofern auf eine unzulässige Vertragsbestimmung. Die Unzulässigkeit der Bestimmung, auf die verwiesen wird, führt aber zwingend zur Unzulässigkeit der verweisenden

Bestimmung (RS0122040 [T4]). Auf eine ausnahmsweise Teilbarkeit der Klausel 23 stützte sich die Beklagte im Verfahren nicht, sodass die Vorinstanzen zu Recht von der Unzulässigkeit der gesamten Klausel ausgingen.

[70] 2. Einer weiteren Auseinandersetzung damit, ob die Klausel auch gegen § 6 Abs 3 KSchG oder § 38 Abs 1 WEG verstößt, bedarf es somit nicht. [70] 2. Einer weiteren Auseinandersetzung damit, ob die Klausel auch gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG oder Paragraph 38, Absatz eins, WEG verstößt, bedarf es somit nicht.

Klausel 24 (Pkt IX. Wärmelieferungsverträge): Klausel 24 (Pkt römisch neun. Wärmelieferungsverträge):

„Sollte eine dieser Komponenten z.B. durch Wegfall nicht mehr bestehen oder errechnet werden können, richtet sich die Wertsicherung nach einer der ursprünglichen Regelung am nächsten kommenden.“

[71] Die Klägerin brachte vor, die Klausel verstoße gegen § 6 Abs 3 KSchG, weil unklar sei, welcher Index bei einem Entfall eines für die Wertsicherung vereinbarten Index an dessen Stelle trete. [71] Die Klägerin brachte vor, die Klausel verstoße gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG, weil unklar sei, welcher Index bei einem Entfall eines für die Wertsicherung vereinbarten Index an dessen Stelle trete.

[72] Die Beklagte erwiderte, die Bestimmung lege genau dar, welche Preiskomponenten bei der Wertsicherung zur Anwendung kämen. Eine Heranziehung einer Wertsicherung, die der ursprünglichen Regelung „am nächsten komme“, sei inhaltlich determiniert, objektiviert und überprüfbar.

[73] Die Vorinstanzen untersagten die Klausel übereinstimmend aus den von der Klägerin vorgebrachten Gründen.

[74] Die Revision hält fest, die Bestimmung sehe vor, dass bei Entfall einer der genannten Preisindizes die an deren Stelle tretenden Indizes zur Anwendung gelangen würden. Die Klausel sei in Zusammenhang mit den weiteren Bestimmungen im Vertrag über die Preisgestaltung zu lesen und somit nicht intransparent.

[75] 1. § 6 Abs 1 Z 5 KSchG regelt – abgesehen vom (weiteren) Erfordernis der Zweiseitigkeit – die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Preisänderungsklauseln. Im Rahmen der geforderten ex-ante-Prüfung muss der Gestaltungsspielraum des Unternehmers für den Verbraucher nach den in § 6 Abs 1 Z 5 KSchG genannten Prämissen und Parametern jedenfalls im Vertrag klar umschrieben sein (RS0121395). Neben der sachlichen Rechtfertigung der für die Entgeltänderung maßgeblichen Umstände müssen daher folgende Voraussetzungen erfüllt sein: Zweiseitigkeit, Festlegung im Vertrag, Unabhängigkeit vom Willen des Unternehmers (6 Ob 226/18f [Pkt 1.2.]). Diesen Anforderungen genügt die Klausel 24 nicht, sind ihr doch keine näheren Aussagen dazu zu entnehmen, nach welchen Kriterien zu beurteilen sei, welcher Index den vorangehend genannten Indizes, nach denen die Baukosten, Personalkosten, Netzgebühr und der Energiepreis wertgesichert werden, „am nächsten kommt“ und wer dies beurteilt. Es bleibt daher letztlich vollkommen unklar, welcher Wertmesser für die Preisanpassung bei Wegfall der ursprünglich vereinbarten „Preiskomponenten“ maßgeblich sein soll. Aus diesen Erwägungen verstößt die Klausel auch gegen das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG. [75] 1. Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG regelt – abgesehen vom (weiteren) Erfordernis der Zweiseitigkeit – die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Preisänderungsklauseln. Im Rahmen der geforderten ex-ante-Prüfung muss der Gestaltungsspielraum des Unternehmers für den Verbraucher nach den in Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG genannten Prämissen und Parametern jedenfalls im Vertrag klar umschrieben sein (RS0121395). Neben der sachlichen Rechtfertigung der für die Entgeltänderung maßgeblichen Umstände müssen daher folgende Voraussetzungen erfüllt sein: Zweiseitigkeit, Festlegung im Vertrag, Unabhängigkeit vom Willen des Unternehmers (6 Ob 226/18f [Pkt 1.2.]). Diesen Anforderungen genügt die Klausel 24 nicht, sind ihr doch keine näheren Aussagen dazu zu entnehmen, nach welchen Kriterien zu beurteilen sei, welcher Index den vorangehend genannten Indizes, nach denen die Baukosten, Personalkosten, Netzgebühr und der Energiepreis wertgesichert werden, „am nächsten kommt“ und wer dies beurteilt. Es bleibt daher letztlich vollkommen unklar, welcher Wertmesser für die Preisanpassung bei Wegfall der ursprünglich vereinbarten „Preiskomponenten“ maßgeblich sein soll. Aus diesen Erwägungen verstößt die Klausel auch gegen das Transparenzgebot des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG.

[76] 2. Entgegen dem Vorbringen der Beklagten und der zu 6 Ob 226/18f zu beurteilenden Wertsicherungsklausel (dort Klausel 2) wird als „Ersatzindex“ hier auch nicht bereits ex ante, unabhängig vom Willen des Unternehmers auf jenen abgestellt, der an dessen Stelle tritt, sondern bloß auf einen nicht näher definierten, den jeweiligen Indizes „am nächsten kommenden“ Index Bezug genommen, ohne die näheren Kriterien dafür vorweg offenzulegen (vgl zu einer ähnlichen Klausel in einem Mietvertrag 2 Ob 36/23t Rz 9 ff). [76] 2. Entgegen dem Vorbringen der Beklagten und der zu 6 Ob 226/18f zu beurteilenden Wertsicherungsklausel (dort Klausel 2) wird als „Ersatzindex“ hier auch nicht bereits ex

ante, unabhängig vom Willen des Unternehmers auf jenen abgestellt, der an dessen Stelle tritt, sondern bloß auf einen nicht näher definierten, den jeweiligen Indizes „am nächsten kommenden“ Index Bezug genommen, ohne die näheren Kriterien dafür vorweg offenzulegen vergleiche zu einer ähnlichen Klausel in einem Mietvertrag 2 Ob 36/23t Rz 9 ff).

Klausel 25 (Pkt IX. Wärmelieferungsverträge):Klausel 25 (Pkt römisch neun. Wärmelieferungsverträge):

„Allfällige Steuern und Abgaben, die nach dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vom Gesetzgeber und/oder den jeweils zuständigen Behörden verordnet werden sollten, werden entsprechend bei der Verrechnung der Heizkosten berücksichtigt.“

[77] Die Klägerin brachte vor, die Klausel sei intransparent, weil unklar sei, welche Steuern und Abgaben zu Lasten des Abnehmers verrechnet werden dürften. Ebenso sei unklar, was es bedeute, dass sie „entsprechend“ berücksichtigt werden dürften.

[78] Die Beklagte verwies dazu im Wesentlichen auf ihr Vorbringen zur Klausel 2.

[79] Die Vorinstanzen erkannten in der Klausel übereinstimmend einen Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG aus den von der Klägerin angeführten Gründen. [79] Die Vorinstanzen erkannten in der Klausel übereinstimmend einen Verstoß gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG aus den von der Klägerin angeführten Gründen.

[80] Die Revision bestreitet eine Intransparenz der Klausel. Es gehe nur um Steuern und Abgaben, die der Gesetzgeber für die vertragsgegenständlichen Leistungen in der Zukunft einführen werde. Da die Kalkulation der Leistungen durch den Lieferanten ohne diese erfolgt sei, müssten sie weiterverrechnet werden. Es werde bloß auf den Gesetzgeber verwiesen.

[81] Die rechtliche Beurteilung der Vorinstanzen, dass die Klausel 2 intransparent sei, ist nicht korrekturbedürftig: Die Klausel erwähnt nicht ansatzweise, welche konkreten Arten von – nachträglich verordneten – Steuern und Abgaben von der Befugnis umfasst sein sollen, diese bei der Verrechnung der Heizkosten zu berücksichtigen. Dass es sich dabei bloß um Steuern und Abgaben für die vertragsgegenständlichen Leistungen handle, lässt sich der denkbar weiten Formulierung der Klausel gerade nicht entnehmen. Zutreffend führt die Revisionsbeantwortung ins Treffen, dass davon auch andere Steuern und Abgaben, denen die Beklagte als Wärmelieferunternehmen ausgesetzt ist, und die sich bloß in irgendeiner Form auf ihre Ertragssituation auswirken, erfasst sein könnten. Unklar bleibt schließlich auch, in welchem Ausmaß (arg „entsprechend“) der Kunde mit den erwähnten Steuern und Abgaben belastet werden soll.

Klausel 26 (Pkt IX. Wärmelieferungsverträge):Klausel 26 (Pkt römisch neun. Wärmelieferungsverträge):

„Die in diesem Vertrag angeführten Preise verstehen sich ohne die jeweils zu verrechnende gesetzliche Umsatzsteuer und sonstiger Abgaben. Diese sind gesondert zu entrichten.“

[82] Die Klägerin brachte vor, die Regelung sei intransparent, weil unklar bleibe, welche „sonstigen Abgaben“ vom Abnehmer zusätzlich zu den im Vertrag angeführten Preisen zu tragen seien.

[83] Die Beklagte verwies dazu im Wesentlichen auf ihr Vorbringen zur Klausel 2.

[84] Das Erstgericht untersagte die Klausel aus den von der Klägerin vorgebrachten Gründen.

[85] Das Berufungsgericht teilte diese Auffassung. Eine von der Beklagten ins Auge gefasste geltungserhaltende Reduktion durch Streichung der Wendung „und sonstiger Abgaben“ komme nicht in Betracht.

[86] Die Revision wendet ein, das Berufungsgericht habe sich nicht damit auseinandergesetzt, ob die Klausel eigenständig sei. Sie steht auf dem Standpunkt, nur der Begriff „sonstige Abgaben“ könne für einen Konsumenten allenfalls intransparent sein. Die restliche Teilklausel könne dagegen isoliert wahrgenommen werden.

[87] Die Revision zeigt aber gar nicht auf, welcher konkrete Teil der beanstandeten, insgesamt zwei Sätze umfassenden Klausel ihrer Ansicht nach einen eigenständigen Regelungsbereich aufweist, dessen Wirksamkeit unabhängig vom unwirksamen Teil zu beurteilen sein soll, und warum dies – insbesondere vor dem Hintergrund der zu beachtenden sprachlichen Unselbständigkeit (RS0121187 [T1, T11]) – der Fall sein soll. Sie legt damit nicht schlüssig dar, aus welchen Gründen die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts unrichtig sein soll, dass es sich um keinen eigenständigen Regelungsbereich eines Teils der Klausel, sondern vielmehr um eine durch die Streichung der Wendung „und sonstiger Abgaben“ bewirkte (im Verbandsverfahren aber unzulässige) geltungserhaltende Reduktion

handelt. Die Revision ist daher auch in diesem Punkt nicht gesetzmäßig ausgeführt (vgl. RS0043603 [T1, T23]). [87] Die Revision zeigt aber gar nicht auf, welcher konkrete Teil der beanstandeten, insgesamt zwei Sätze umfassenden Klausel ihrer Ansicht nach einen eigenständigen Regelungsbereich aufweist, dessen Wirksamkeit unabhängig vom unwirksamen Teil zu beurteilen sein soll, und warum dies – insbesondere vor dem Hintergrund der zu beachtenden sprachlichen Unselbständigkeit (RS0121187 [T1, T11]) – der Fall sein soll. Sie legt damit nicht schlüssig dar, aus welchen Gründen die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts unrichtig sein soll, dass es sich um keinen eigenständigen Regelungsbereich eines Teils der Klausel, sondern vielmehr um eine durch die Streichung der Wendung „und sonstiger Abgaben“ bewirkte (im Verbandsverfahren aber unzulässige) geltungserhaltende Reduktion handelt. Die Revision ist daher auch in diesem Punkt nicht gesetzmäßig ausgeführt vergleiche RS0043603 [T1, T23]).

Klausel 27 (Pkt X. 4) Wärmelieferungsverträge): Klausel 27 (Pkt römisch zehn. 4) Wärmelieferungsverträge):

„Bei Ausfall oder Fehlfunktion der Wärmemesseinrichtung ist [die Vorgängerin der Beklagten] berechtigt, eine Verbrauchskorrektur vorzunehmen. Diese Korrektur wird auf Basis eines richtig gemessenen Verbrauches unter Berücksichtigung der Gradtagzahl, bezogen von der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für den Standort des Objekts, erstellt. Das Korrekturprotokoll wird dem Kunden auf Verlangen vorgelegt und von diesem zur Bestätigung abgezeichnet. Einwendungen werden von [der Beklagten] berücksichtigt. Sollte es bei den Einwendungen zu keiner Einigung zwischen [der Vorgängerin der Beklagten] und dem Kunden kommen, ist der Kunde jederzeit berechtigt, die Verbrauchskorrektur durch einen für dieses Fachgebiet zugelassenen Gerichtssachverständigen überprüfen zu lassen. Die Entscheidung des für dieses Fachgebiet zugelassenen Gerichtssachverständigen ist für beide Vertragsparteien bindend. Entscheidet der für dieses Fachgebiet zugelassene Gerichtssachverständige, dass die Einwendungen berechtigt sind, trägt [die Vorgängerin der Beklagten] die Kosten für die Tätigkeit des Sachverständigen, andernfalls trägt der Kunde die Kosten für die Tätigkeit.“

[88] Die Klägerin brachte vor, die Klausel verstoße gegen § 6 Abs 2 Z 7 KSchG, weil damit ein Rechtsstreit zwischen dem Unternehmer und einem Verbraucher durch einen oder mehrere Schiedsrichter entschieden werden solle. Zudem sei die Klausel intransparent, weil unklar sei, welcher „richtig gemessene Verbrauch“ hier angesprochen werde. [88] Die Klägerin brachte vor, die Klausel verstoße gegen Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 7, KSchG, weil damit ein Rechtsstreit zwischen dem Unternehmer und einem Verbraucher durch einen oder mehrere Schiedsrichter entschieden werden solle. Zudem sei die Klausel intransparent, weil unklar sei, welcher „richtig gemessene Verbrauch“ hier angesprochen werde.

[89] Die Beklagte hielt dem entgegen, die Klausel sehe kein Schiedsgerichtsverfahren vor, sondern bloß ein von § 6 Abs 2 Z 7 KSchG nicht erfasstes Schiedsgutachterverfahren. Die Vorstellungen der Klägerin zur Transparenz seien völlig überspannt. [89] Die Beklagte hielt dem entgegen, die Klausel sehe kein Schiedsgerichtsverfahren vor, sondern bloß ein von Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 7, KSchG nicht erfasstes Schiedsgutachterverfahren. Die Vorstellungen der Klägerin zur Transparenz seien völlig überspannt.

[90] Die Vorinstanzen qualifizierten die Klausel übereinstimmend als intransparent, weil für einen durchschnittlichen Verbraucher unverständlich sei, was mit der Formulierung, wonach die Verbrauchskorrektur „auf Basis eines richtig gemessenen Verbrauches unter Berücksichtigung der Gradtagzahl“ erstellt werde, gemeint sei.

[91] Die Revision führt aus, beim Begriff „Gradtagzahl“ handle es sich um einen sehr gängigen Begriff, der die Differenz zwischen der Raumtemperatur und der Außenlufttemperatur beschreibe und dessen Bedeutung binnen Sekunden in einer einfachen Google-Suche geklärt werden könne. Es sei nicht Sinn des § 6 Abs 3 KSchG, jeden noch so gängigen Begriff genau in einem Vertrag zu definieren. [91] Die Revision führt aus, beim Begriff „Gradtagzahl“ handle es sich um einen sehr gängigen Begriff, der die Differenz zwischen der Raumtemperatur und der Außenlufttemperatur beschreibe und dessen Bedeutung binnen Sekunden in einer einfachen Google-Suche geklärt werden könne. Es sei nicht Sinn des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG, jeden noch so gängigen Begriff genau in einem Vertrag zu definieren.

[92] Den Vorinstanzen ist darin beizupflichten, dass die Klausel nach § 6 Abs 3 KSchG intransparent ist: Dabei kann dahingestellt bleiben, ob es sich beim Begriff „Gradtagzahl“ um einen Fachbegriff handelt, dessen Bedeutung dem typischen Verbraucher geläufig ist oder von ihm jedenfalls festgestellt werden kann (vgl. RS0115217 [T3]). Denn selbst bei Zugrundelegung der dem Begriff von der Revision zugeschriebenen Bedeutung bleibt aufgrund der weiteren Formulierung „auf Basis eines richtig gemessenen Verbrauchs“ unklar, wie die angesprochene Verbrauchskorrektur bei Ausfall oder Fehlfunktion der Messeinrichtung konkret zu berechnen ist. Undurchsichtig ist für den Verbraucher dabei

insbesondere, welche Verbrauchsmessung (In welchem Objekt? Über welchen Zeitraum?) dafür heranzuziehen ist. [92] Den Vorinstanzen ist darin beizupflichten, dass die Klausel nach Paragraph 6, Absatz 3, KSchG intransparent ist: Dabei kann dahingestellt bleiben, ob es sich beim Begriff „Gradtagzahl“ um einen Fachbegriff handelt, dessen Bedeutung dem typischen Verbraucher geläufig ist oder von ihm jedenfalls festgestellt werden kann (vergleiche RS0115217 [T3]). Denn selbst bei Zugrundelegung der dem Begriff von der Revision zugeschriebenen Bedeutung bleibt aufgrund der weiteren Formulierung „auf Basis eines richtig gemessenen Verbrauchs“ unklar, wie die angesprochene Verbrauchskorrektur bei Ausfall oder Fehlfunktion der Messeinrichtung konkret zu berechnen ist. Undurchsichtig ist für den Verbraucher dabei insbesondere, welche Verbrauchsmessung (In welchem Objekt? Über welchen Zeitraum?) dafür heranzuziehen ist.

Klausel 28 (Pkt X. 5) Wärmelieferungsverträge): Klausel 28 (Pkt römisch zehn. 5) Wärmelieferungsverträge):

„Wird Wärme ohne Wissen von [der Vorgängerin der Beklagten] unter Umgehung oder vor der Anbringung der Messeinrichtungen durch eine dem Kunden zuzurechnende Person entnommen oder wird die Messgenauigkeit der Zähler durch eine solche vorsätzlich beeinträchtigt, ist [die Vorgängerin der Beklagten] unbeschadet strafrechtlicher Verfolgung berechtigt, den Wärmeverbrauch nach dem Höchstmaß der möglichen Entnahme, gegebenenfalls auf Basis des Wärmeverbrauches eines vollen Bezugsjahres, zu berechnen.“

[93] Die Klägerin brachte vor, die Klausel verstoße gegen § 6 Abs 3 KSchG, weil unklar bleibe, was unter „Höchstmaß der möglichen Entnahme“ und „gegebenenfalls auf Basis des Wärmeverbrauchs eines vollen Bezugsjahres“ zu verstehen sei. Sie sei auch gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB. [93] Die Klägerin brachte vor, die Klausel verstoße gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG, weil unklar bleibe, was unter „Höchstmaß der möglichen Entnahme“ und „gegebenenfalls auf Basis des Wärmeverbrauchs eines vollen Bezugsjahres“ zu verstehen sei. Sie sei auch gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB.

[94] Die Beklagte erwiderte, die Klausel diene dem Schutz eines jeden Wohnungseigentümers gegen eine unlautere Umgehung der Messeinrichtung. Die Regelung sei nicht überschießend, zumal nachvollziehbare Werte verwendet würden, die einer realistischen Schadensberechnung nahekommen würden.

[95] Das Erstgericht hielt die Klausel für intransparent und gröblich benachteiligend.

[96] Das Berufungsgericht erkannte in der Klausel einen pauschalierten Schadenersatz in Gestalt einer Konventionalstrafe iSd § 1336 ABGB. Sie verstoße gegen § 879 Abs 3 ABGB, weil sie sich nicht am in solchen Konstellationen normalerweise eintretenden Schaden orientiere, sondern darüber hinausreiche. Sie sei zudem intransparent, weil der Sinn des Wortes „gegebenenfalls“ im Dunkeln liege. [96] Das Berufungsgericht erkannte in der Klausel einen pauschalierten Schadenersatz in Gestalt einer Konventionalstrafe iSd Paragraph 1336, ABGB. Sie verstoße gegen Paragraph 879, Absatz 3, ABGB, weil sie sich nicht am in solchen Konstellationen normalerweise eintretenden Schaden orientiere, sondern darüber hinausreiche. Sie sei zudem intransparent, weil der Sinn des Wortes „gegebenenfalls“ im Dunkeln liege.

[97] Die Revision vertritt, die Klausel sei völlig industrieüblich. Der darin geregelten Sanktion gehe eine vorsätzliche, gerichtlich strafbare Manipulation durch den Kunden oder ihm zuzurechnende Personen voraus. Zudem sei im Nachhinein keine Messung mehr möglich und die tatsächliche Schadenshöhe somit nicht feststellbar. Es sei daher nur konsequent, auf jene Wärmemenge abzustellen, die der Kunde maximal beziehen habe können und deren Messung er umgangen habe.

[98] Lässt die Revision eine selbständig tragfähige Begründung des Berufungsgerichts unbekämpft, zeigt sie keine erhebliche Rechtsfrage auf (RS0118709 [T7, T9, T12]; vgl auch RS0043603 [T16]), weil die Entscheidung dann nicht von der Lösung der in der Revision behandelten Rechtsfragen abhängt (zum Verbandsprozess siehe jüngst 9 Ob 60/25a Rz 18). Das trifft auch hier zu: Die Revision argumentiert inhaltlich ausschließlich, aus welchen Gründen die Klausel – entgegen der Annahme der Vorinstanzen – nicht gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB sei. Dagegen geht sie auf die weitere – die ausgesprochene Unwirksamkeit der Klausel selbständig tragende – Begründung des Berufungsgerichts, weshalb die Klausel (auch) gegen § 6 Abs 3 KSchG verstoße, nicht ein. Die in der Revision behandelte Rechtsfrage zum Inhalt der Klausel 28 ist daher nicht erheblich. [98] Lässt die Revision eine selbständig tragfähige Begründung des Berufungsgerichts unbekämpft, zeigt sie keine erhebliche Rechtsfrage auf (RS0118709 [T7, T9, T12]; vergleiche auch RS0043603 [T16]), weil die Entscheidung dann nicht von der Lösung der in der Revision behandelten Rechtsfragen abhängt (zum Verbandsprozess siehe jüngst 9 Ob 60/25a Rz 18). Das trifft auch hier zu: Die

Revision argumentiert inhaltlich ausschließlich, aus welchen Gründen die Klausel – entgegen der Annahme der Vorinstanzen – nicht gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB sei. Dagegen geht sie auf die weitere – die ausgesprochene Unwirksamkeit der Klausel selbständig tragende – Begründung des Berufungsgerichts, weshalb die Klausel (auch) gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG verstoße, nicht ein. Die in der Revision behandelte Rechtsfrage zum Inhalt der Klausel 28 ist daher nicht erheblich.

Klausel 30 (Pkt XI. 5) Wärmelieferungsverträge):Klausel 30 (Pkt römisch elf. 5) Wärmelieferungsverträge):

„Bei Ausfall einer Messeinrichtung wird der Wärmeverbrauch aufgrund des Verbrauches vergleichbarer zentralbeheizter Objekte bzw. des vertragsgegenständlichen Objektes ermittelt.“

[99] Nach Ansicht der Klägerin bleibe es offen, aufgrund welcher Vergleichszeiträume und welcher vergleichbarer Objekte der Wärmeverbrauch geschätzt werde. Dies bewirke die Intransparenz der Klausel. Darüber hinaus verstoße sie auch gegen § 879 Abs 3 ABGB. [99] Nach Ansicht der Klägerin bleibe es offen, aufgrund welcher Vergleichszeiträume und welcher vergleichbarer Objekte der Wärmeverbrauch geschätzt werde. Dies bewirke die Intransparenz der Klausel. Darüber hinaus verstoße sie auch gegen Paragraph 879, Absatz 3, ABGB.

[100] Die Beklagte erwiderte, die Klausel diene dem Schutz der Wohnungseigentümergeinschaft und jedes einzelnen Wohnungseigentümers. Tatsächlich schränke die Klausel die Beklagte ein. Eine präzisere Formulierung sei nicht möglich.

[101] Die Vorinstanzen sahen in der Klausel übereinstimmend einen Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG. [101] Die Vorinstanzen sahen in der Klausel übereinstimmend einen Verstoß gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG.

[102] Die Revision hält dem entgegen, aufgrund der unterschiedlichen Wohnungseigentumsobjekte sei es erforderlich, auf eine allgemeine Beschreibung in Form „vergleichbarer zentralbeheizter Objekte“ abzustellen. Die Vergleichbarkeit könne offenkundig nur anhand solcher Parameter bestimmt werden, die auf den Wärmebezug Auswirkungen hätten.

[103] Die Klausel regelt die Art und Weise der Ermittlung des Wärmeverbrauchs bei einem Ausfall der Messeinrichtungen. In diesem Zusammenhang ist die Klausel für den durchschnittlichen Verbraucher in zweierlei Hinsicht undurchsichtig: Zum einen ist schon aufgrund der Formulierung „bzw“ unklar, ob dafür nur auf den Verbrauch von „Vergleichsobjekten“ oder nur auf den Verbrauch des vertragsgegenständlichen Objekts abzustellen ist (und unter welchen Voraussetzungen der eine oder andere Vergleichswert heranzuziehen ist) oder auf beides. Zum anderen ist nicht nachvollziehbar, nach welchen Kriterien (Größe, Lage innerhalb des Gebäudes, Zahl der Bewohner oder Benutzer, etc?) und anhand welcher und wie vieler Vergleichsobjekte beurteilt wird, ob ein „vergleichbares beheizbares Objekt“ vorliegt, das für die Ermittlung des Wärmeverbrauchs herangezogen werden kann. Dies erhellt auch aus dem – weiterhin vagen – Hinweis in der Revision nicht, dass es sich dabei um Parameter handeln solle, „die auf den Wärmebezug Auswirkungen haben“. Den Vorinstanzen ist daher zuzustimmen, dass diese Unklarheiten zu einer Intransparenz der Klausel nach § 6 Abs 3 KSchG führen. [103] Die Klausel regelt die Art und Weise der Ermittlung des Wärmeverbrauchs bei einem Ausfall der Messeinrichtungen. In diesem Zusammenhang ist die Klausel für den durchschnittlichen Verbraucher in zweierlei Hinsicht undurchsichtig: Zum einen ist schon aufgrund der Formulierung „bzw“ unklar, ob dafür nur auf den Verbrauch von „Vergleichsobjekten“ oder nur auf den Verbrauch des vertragsgegenständlichen Objekts abzustellen ist (und unter welchen Voraussetzungen der eine oder andere Vergleichswert heranzuziehen ist) oder auf beides. Zum anderen ist nicht nachvollziehbar, nach welchen Kriterien (Größe, Lage innerhalb des Gebäudes, Zahl der Bewohner oder Benutzer, etc?) und anhand welcher und wie vieler Vergleichsobjekte beurteilt wird, ob ein „vergleichbares beheizbares Objekt“ vorliegt, das für die Ermittlung des Wärmeverbrauchs herangezogen werden kann. Dies erhellt auch aus dem – weiterhin vagen – Hinweis in der Revision nicht, dass es sich dabei um Parameter handeln solle, „die auf den Wärmebezug Auswirkungen haben“. Den Vorinstanzen ist daher zuzustimmen, dass diese Unklarheiten zu einer Intransparenz der Klausel nach Paragraph 6, Absatz 3, KSchG führen.

Klausel 33 (Pkt XII. 6) Wärmelieferungsverträge):Klausel 33 (Pkt römisch zwölf. 6) Wärmelieferungsverträge):

„Von Notfällen abgesehen, dürfen die Kundenanlagen ohne schriftliche Zustimmung von [der Vorgängerin der Beklagten] nicht anders als mit der von [der Vorgängerin der Beklagten] bezogenen Wärme beheizt werden. Auch in diesen Fällen darf die Verfügungsgewalt von [der Vorgängerin der Beklagten] über die Anlage nicht beeinträchtigt

werden.“

[104] Die Klägerin brachte vor, die Klausel verstoße gegen § 10 Abs 3 KSchG, weil die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden könne. [104] Die Klägerin brachte vor, die Klausel verstoße gegen Paragraph 10, Absatz 3, KSchG, weil die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden könne.

[105] Die Beklagte erstattete zu dieser Klausel im Verfahren kein gesondertes Bestreitungsvorbringen.

[106] Das Erstgericht qualifizierte die Klausel aus den von der Klägerin angeführten Gründen als unzulässig.

[107] Das Berufungsgericht folgte dieser Einschätzung. Eine von der Beklagten in ihrer Berufung durch die Streichung des Wortes „schriftliche“ beabsichtigte geltungserhaltende Reduktion komme im Verbandsverfahren nicht in Betracht.

[108] Die Revision wiederholt, dass im Verbandsprozess auch nur eine Teilklausel unzulässig sein könne und verweist dazu auf ihre Ausführungen zur Klausel 26.

[109] Dass die Klausel mit § 10 Abs 3 KSchG unvereinbar ist, zieht die Revision nicht in Zweifel. Auch hier lässt die Beklagte aber offen, welcher Teil der Klausel (aus welchen Erwägungen) ihrer Ansicht nach überhaupt einen eigenständigen Regelungsbereich darstellt und daher für die Zwecke der Klauselprüfung als eigenständig zu beurteilen sein soll, und legt somit nicht dar, aus welchen Gründen die rechtliche Beurteilung der Sache durch das Berufungsgericht unrichtig erscheint. Die Revision ist daher – aus den bereits zu Klausel 26 ausgeführten Gründen – auch in diesem Punkt nicht gesetzmäßig ausgeführt. [109] Dass die Klausel mit Paragraph 10, Absatz 3, KSchG unvereinbar ist, zieht die Revision nicht in Zweifel. Auch hier lässt die Beklagte aber offen, welcher Teil der Klausel (aus welchen Erwägungen) ihrer Ansicht nach überhaupt einen eigenständigen Regelungsbereich darstellt und daher für die Zwecke der Klauselprüfung als eigenständig zu beurteilen sein soll, und legt somit nicht dar, aus welchen Gründen die rechtliche Beurteilung der Sache durch das Berufungsgericht unrichtig erscheint. Die Revision ist daher – aus den bereits zu Klausel 26 ausgeführten Gründen – auch in diesem Punkt nicht gesetzmäßig ausgeführt.

Klausel 43 (Pkt 1.1. „Erster Nachtrag“):

„Die [Projektgesellschaft] erklärt ausdrücklich, sämtliche ihr unter

- dem Gestattungsvertrag mit der *mbH vom 29.08.2019 (Anlage ./1.1.a),

- dem Dienstbarkeitsvertrag mit der Republik Österreich (Bundeswasserstraßenverwaltung), vertreten durch * mbH vom 12.08.2019 (Anlage ./1.1.b),

- dem Dienstbarkeitsvertrag mit der *-Aktiengesellschaft sowie der Republik Österreich (vertreten durch die *-Aktiengesellschaft) (Anlage ./1.1.c), und

- dem Reallast- und Dienstbarkeitsvertrag zwischen der [Projektgesellschaft Turm 1], der [Projektgesellschaft Turm 2], der [Projektgesellschaft Turm 3] sowie der [Projektgesellschaft Turm 4] hinsichtlich insbesondere der Punkte 9. (Heiz- und Kältezentrale) (Anlage ./1.1.d),

- sowie dem Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, vom 07.10.2019 zu GZ: * (Anlage ./1.1.e)

eingewäumten Rechte der [Beklagten] (und gegebenenfalls einem Einzelrechtsnachfolger der [Beklagten] im Sinne des Punkts 3.2) im für die Zwecke der Wärmelieferung an die WEG und an die Energieversorgungsanlage sonst angeschlossene Dritte (ZB *) notwendigen und nützlichen Umfang unwiderruflich und unentgeltlich für die Dauer der Wärmelieferung gemäß Wärmeliefervertrag einzuräumen.“

[110] Die Klägerin brachte vor, für den Rechtsanwender ergebe sich eine vollkommen unklare Rechtslage, weil nicht ersichtlich sei, welche Rechte tatsächlich übertragen würden und welche nicht. Damit verstoße die Klausel gegen § 6 Abs 3 KSchG. Ebenso sei die Klausel gröblich benachteiligend, weil es sich um einen Vertrag zu Lasten Dritter handle.

[110] Die Klägerin brachte vor, für den Rechtsanwender ergebe sich eine vollkommen unklare Rechtslage, weil nicht ersichtlich sei, welche Rechte tatsächlich übertragen würden und welche nicht. Damit verstoße die Klausel gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Ebenso sei die Klausel gröblich benachteiligend, weil es sich um einen Vertrag zu Lasten Dritter handle.

[111] Die Beklagte erwiderte, der „Erste Nachtrag“ resultiere nur aus der historischen Entwicklung eines Projekts, die

sich denklogisch nicht wiederhole. Es fehle daher an der für den Unterlassungsanspruch erforderlichen Wiederholungsgefahr. Die Beklagte als Energielieferant müsse die Rechte aus den in der Klausel genannten Dienstbarkeiten in Anspruch nehmen können, um die Energieversorgung sicherstellen zu können. Die Klausel sei nicht „unklar“, weil sämtliche Verträge als Beilagen einsehbar seien.

[112] Das Erstgericht hielt die Klausel für zulässig. Auch wenn die Eigentümergemeinschaft dem „Ersten Nachtrag“ beigetreten sei, sei sie in ihrer Rechtsposition von der Klausel nicht unmittelbar betroffen, weil nur die Projektgesellschaft sich verpflichtet habe. Es liege daher weder ein Vertrag zu Lasten Dritter noch eine von der Eigentümergemeinschaft eingegangene Vertragsbestimmung vor, die intransparent wäre.

[113] Das Berufungsgericht ging dagegen – im Wesentlichen aus den bereits zu Klausel 23 wiedergegebenen Erwägungen – von der Intransparenz der Klausel aus.

[114] Die Revision hält dem entgegen, dass jeder Betreiber eines Entnahmebauwerks Zugang zu diesen Anlagen benötige, um seine Arbeit entsprechend ausführen zu können. Daher werde dies auch bei anderen Angeboten in den Preis des Angebots mit einzuberechnen sein. Der einzelnen Dienstbarkeit sei daher kein Wert beizumessen. Ob ein separater Wert, der auch bloß fiktiv sein könne, angegeben werde, könne daher faktisch keine Rolle beim Vergleich konkurrierender Wärmeanbieter spielen.

[115] 1. Wie bereits unter I. ausgeführt, verwendet die Beklagte die Wärmelieferungsverträge und den „Ersten Nachtrag“ im geschäftlichen Verkehr sowohl mit den Wohnungseigentümergemeinschaften als auch den einzelnen Wohnungseigentümern als ihren Kunden. Es kann daher keine Rede davon sein, dass die darin enthaltenen Klauseln von ihr nicht wiederholt eingesetzt würden. [115] 1. Wie bereits unter römisch eins. ausgeführt, verwendet die Beklagte die Wärmelieferungsverträge und den „Ersten Nachtrag“ im geschäftlichen Verkehr sowohl mit den Wohnungseigentümergemeinschaften als auch den einzelnen Wohnungseigentümern als ihren Kunden. Es kann daher keine Rede davon sein, dass die darin enthaltenen Klauseln von ihr nicht wiederholt eingesetzt würden.

[116] 2. Die beanstandete Klausel sieht im Wesentlichen vor, dass die an den jeweiligen Liegenschaften des Gebäudekomplexes dinglich Berechtigten verschiedene ihnen vertraglich zugesagte (dingliche) Rechtspositionen an Liegenschaften Dritter der Beklagten einräumen. Richtig ist, dass sich die Klausel ihrem Wortlaut nach nur an die jeweilige Projektgesellschaft richtet. Es kann dabei aber nicht ausgeblendet werden, dass die angeführten (dinglichen) Rechte nach der Klausel gerade für die gesamte Dauer der Wärmelieferung durch die Beklagte eingeräumt werden, von den Projektgesellschaften als bloß vorläufige Liegenschaftseigentümerinnen die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte nach den Feststellungen „abverkauft“ wurden, und in der Präambel des „Ersten Nachtrags“ darüber hinaus der Vertragsbeitritt der Wohnungseigentümergemeinschaften festgehalten wird, ohne dabei näher zu spezifizieren, welche vertraglichen Rechte und/oder Pflichten diese dadurch übernehmen sollen. Unter Berücksichtigung auch dieser Umstände kann die Klausel – jedenfalls bei kundenfeindlichster Auslegung – auch dahin verstanden werden, dass sie die Wohnungseigentümergemeinschaft zur (weiteren) Einräumung der angeführten Rechtspositionen an die Beklagte verpflichten soll.

[117] 3. Dabei vermittelt die Klausel dem Verbraucher aber ein unklares Bild seiner Vertragsposition: Für den Verbraucher ist – jedenfalls ohne nähere Erläuterung – nicht durchschaubar, in welchem Umfang eine Überbindung der angesprochenen Rechte an die Beklagte „für die Zwecke der Wärmelieferung [...] notwendig [...] und nützlich [...]“ ist, sodass das genaue Ausmaß der Verpflichtung zur Einräumung von Rechten an die Beklagte im Dunkeln bleibt. Damit sind die Auswirkungen der Klausel für den Kunden unklar (vgl. RS0115219 [T1, T14, T21]). Das Berufungsgericht hat die Klausel daher im Ergebnis zu Recht wegen eines Verstoßes gegen § 6 Abs 3 KSchG für unwirksam erklärt. [117] 3. Dabei vermittelt die Klausel dem Verbraucher aber ein unklares Bild seiner Vertragsposition: Für den Verbraucher ist – jedenfalls ohne nähere Erläuterung – nicht durchschaubar, in welchem Umfang eine Überbindung der angesprochenen Rechte an die Beklagte „für die Zwecke der Wärmelieferung [...] notwendig [...] und nützlich [...]“ ist, sodass das genaue Ausmaß der Verpflichtung zur Einräumung von Rechten an die Beklagte im Dunkeln bleibt. Damit sind die Auswirkungen der Klausel für den Kunden unklar (vergleiche RS0115219 [T1, T14, T21]). Das Berufungsgericht hat die Klausel daher im Ergebnis zu Recht wegen eines Verstoßes gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG für unwirksam erklärt.

Klausel 44 (Pkt 1.1. „Erster Nachtrag“):

„[Die Projektgesellschaft] und die WEG werden diese Dienstbarkeit, soweit erforderlich, der [Beklagten] für die

Errichtung und den Betrieb des Entnahmebauwerks unentgeltlich zur Verfügung stellen und selbst solange keine Ansprüche aus der Dienstbarkeit selbst ableiten, solange das Entnahmebauwerk der [Beklagten] dort errichtet ist und die Wärmeversorgung sicherstellt.“

[118] Die Klägerin brachte vor, die Klausel verstoße gegen § 879 Abs 1 ABGB. Indem die Projektgesellschaft und die Wohnungseigentümergeinschaft die an der Dienstbarkeit bestehenden Rechte der Wohnungseigentümer der Beklagten schenken, stelle dies einen Vertrag zu Lasten Dritter dar. [118] Die Klägerin brachte vor, die Klausel verstoße gegen Paragraph 879, Absatz eins, ABGB. Indem die Projektgesellschaft und die Wohnungseigentümergeinschaft die an der Dienstbarkeit bestehenden Rechte der Wohnungseigentümer der Beklagten schenken, stelle dies einen Vertrag zu Lasten Dritter dar.

[119] Das Vorbringen der Beklagten deckt sich mit jenem zur Klausel 43.

[120] Das Erstgericht ging von der Unzulässigkeit der Klausel aus. Mangels eindeutiger Trennbarkeit der Rechte der Wohnungseigentümer von jenen der Eigentümergeinschaft könne bei kundenfeindlichster Auslegung eine vertragliche Vereinbarung zu Lasten einzelner Wohnungseigentümer vorliegen.

[121] Das Berufungsgericht ging dagegen – aus den bereits zur Klausel 23 angeführten Gründen – von einer Intransparenz der Klausel iSd § 6 Abs 3 KSchG aus. [121] Das Berufungsgericht ging dagegen – aus den bereits zur Klausel 23 angeführten Gründen – von einer Intransparenz der Klausel iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG aus.

[122] Die Ausführungen der Revision folgen jenen zur Klausel 43.

[123] 1. Der der Klausel 44 unmittelbar vorangehende Satz unter Punkt 1.1. des „Ersten Nachtrags“ lautet wie folgt:

„Ausdrücklich festgehalten wird, dass die noch einzuverleibende Dienstbarkeit zugunsten von [der Projektgesellschaft] und der WEG hinsichtlich des Ein- und Auslaufbauwerkes samt Leitungen [...] noch im Grundbuch eingetragen wird und bestehen bleiben soll.“

[124] Die in der Klausel 44 enthaltene Formulierung „diese Dienstbarkeit“ ist daher jedenfalls so zu verstehen, dass sich die beanstandete Klausel inhaltlich auf die im Satz davor erwähnte Dienstbarkeit bezieht.

[125] 2. Die Klausel sieht vor, dass die Dienstbarkeit (auch) von der Wohnungseigentümergeinschaft „soweit erforderlich“ der Beklagten für die Errichtung und den Betrieb des Entnahmebauwerks unentgeltlich zur Verfügung zu stellen ist, und keine Ansprüche aus der Dienstbarkeit selbst abzuleiten sind. Für den durchschnittlichen Verbraucher ergibt sich aber nicht, nach welchen Kriterien (und von wem) zu beurteilen ist, ob eine solche „Erforderlichkeit“ vorliegt und wann diese allenfalls tatsächlich erfüllt sind, sodass die in der Klausel beschriebene Verpflichtung überhaupt ausgelöst wird. Damit bleibt für den Verbraucher aber seine Vertragsposition im Zusammenhang mit der beanstandeten Klausel unklar. Sie verstößt daher schon aus diesem Grund gegen § 6 Abs 3 KSchG. Ob die Klausel auch aus den vom Berufungsgericht angeführten Erwägungen intransparent ist, kann daher dahingestellt bleiben. [125] 2. Die Klausel sieht vor, dass die Dienstbarkeit (auch) von der Wohnungseigentümergeinschaft „soweit erforderlich“ der Beklagten für die Errichtung und den Betrieb des Entnahmebauwerks unentgeltlich zur Verfügung zu stellen ist, und keine Ansprüche aus der Dienstbarkeit selbst abzuleiten sind. Für den durchschnittlichen Verbraucher ergibt sich aber nicht, nach welchen Kriterien (und von wem) zu beurteilen ist, ob eine solche „Erforderlichkeit“ vorliegt und wann diese allenfalls tatsächlich erfüllt sind, sodass die in der Klausel beschriebene Verpflichtung überhaupt ausgelöst wird. Damit bleibt für den Verbraucher aber seine Vertragsposition im Zusammenhang mit der beanstandeten Klausel unklar. Sie verstößt daher schon aus diesem Grund gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Ob die Klausel auch aus den vom Berufungsgericht angeführten Erwägungen intransparent ist, kann daher dahingestellt bleiben.

IV. Zum Veröffentlichungsbegehren:römisch vier. Zum Veröffentlichungsbegehren:

[126] 1. Die Revision wendet sich gegen eine österreichweite Urteilsveröffentlichung und geht davon aus, dass eine Veröffentlichung in einem regionalen Medium für Wien ausreichend sei, die beteiligten Verkehrskreise über die konkrete Rechtsverletzung aufzuklären.

[127] 2.1 Das für die Urteilsveröffentlichung maßgebende berechnete Interesse (§ 25 Abs 3 UWG iVm § 30 Abs 1 KSchG) liegt bei der Verbandsklage nach dem KSchG darin, dass der Rechtsverkehr bzw die Verbraucher als Gesamtheit das Recht haben, darüber aufgeklärt zu werden, dass bestimmte allgemeine Vertragsklauseln gesetz- bzw sittenwidrig sind. Zweck der Urteilsveröffentlichung ist es, über die Rechtsverletzung aufzuklären und den genannten

Verkehrskreisen Gelegenheit zu geben, sich entsprechend zu informieren, um vor Nachteilen geschützt zu sein (3 Ob 32/23m Rz 25). [127] 2.1 Das für die Urteilsveröffentlichung maßgebende berechnete Interesse (Paragraph 25, Absatz 3, UWG in Verbindung mit Paragraph 30, Absatz eins, KSchG) liegt bei der Verbandsklage nach dem KSchG darin, dass der Rechtsverkehr bzw die Verbraucher als Gesamtheit das Recht haben, darüber aufgeklärt zu werden, dass bestimmte allgemeine Vertragsklauseln gesetz- bzw sittenwidrig sind. Zweck der Urteilsveröffentlichung ist es, über die Rechtsverletzung aufzuklären und den genannten Verkehrskreisen Gelegenheit zu geben, sich entsprechend zu informieren, um vor Nachteilen geschützt zu sein (3 Ob 32/23m Rz 25).

[128] 2.2 Die Zielgruppe für den Verkauf von Eigentumswohnungen in Wien ist nicht auf jene Menschen beschränkt, die dort bereits ihren Lebensmittelpunkt haben. Vielmehr werden gerade auch Personen an Wohnungen in Wien Interesse haben, die erst dorthin ziehen. Außerdem können Eigentumswohnungen unabhängig vom Wohnsitz des Käufers auch als Vermögensanlageobjekt erworben werden. Die spricht – ebenso wie die festgestellte Größe des Gebäudekomplexes im vorliegenden Fall (Turm 1: 242 Wohnungen; Turm 2: 258 Wohnungen) und die von der Beklagten selbst betonte Einzigartigkeit und Exklusivität der Anlage – für ein Aufklärungsinteresse an der Unwirksamkeit der von der Beklagten gegenüber den Wohnungseigentümergeinschaften der Wohntürme und/oder gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern verwendeten Klauseln im gesamten Bundesgebiet. Die von den Vorinstanzen angeordnete Veröffentlichung in der bundesweit erscheinenden Samstagsausgabe der Kronen Zeitung ist daher nicht korrekturbedürftig (vgl 3 Ob 32/23m Rz 26 mwN; 4 Ob 235/22w). [128] 2.2 Die Zielgruppe für den Verkauf von Eigentumswohnungen in Wien ist nicht auf jene Menschen beschränkt, die dort bereits ihren Lebensmittelpunkt haben. Vielmehr werden gerade auch Personen an Wohnungen in Wien Interesse haben, die erst dorthin ziehen. Außerdem können Eigentumswohnungen unabhängig vom Wohnsitz des Käufers auch als Vermögensanlageobjekt erworben werden. Die spricht – ebenso wie die festgestellte Größe des Gebäudekomplexes im vorliegenden Fall (Turm 1: 242 Wohnungen; Turm 2: 258 Wohnungen) und die von der Beklagten selbst betonte Einzigartigkeit und Exklusivität der Anlage – für ein Aufklärungsinteresse an der Unwirksamkeit der von der Beklagten gegenüber den Wohnungseigentümergeinschaften der Wohntürme und/oder gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern verwendeten Klauseln im gesamten Bundesgebiet. Die von den Vorinstanzen angeordnete Veröffentlichung in der bundesweit erscheinenden Samstagsausgabe der Kronen Zeitung ist daher nicht korrekturbedürftig vergleiche 3 Ob 32/23m Rz 26 mwN; 4 Ob 235/22w).

V. Kostenentscheidung:römisch fünf. Kostenentscheidung:

[129] Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 3 ZPO. Das Berufungsgericht hat die Kostenentscheidung – sowohl hinsichtlich der Kosten des Verfahrens erster Instanz als auch hinsichtlich der Kosten des Berufungsverfahrens – bis zur rechtskräftigen Erledigung der Streitsache vorbehalten. Daran ist auch der Oberste Gerichtshof gebunden (vgl RS0129336, [insb T1]). [129] Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, Absatz 3, ZPO. Das Berufungsgericht hat die Kostenentscheidung – sowohl hinsichtlich der Kosten des Verfahrens erster Instanz als auch hinsichtlich der Kosten des Berufungsverfahrens – bis zur rechtskräftigen Erledigung der Streitsache vorbehalten. Daran ist auch der Oberste Gerichtshof gebunden vergleiche RS0129336, [insb T1]).

Textnummer

E146421

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0040OB00075.25W.1216.000

Im RIS seit

22.01.2026

Zuletzt aktualisiert am

03.07.2026

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