

TE OGH 2025/9/24 3Ob218/24s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.09.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Brenn als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek und die Hofräte Dr. Stefula und Mag. Schober als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte, *, vertreten durch Dr. Walter Reichholf, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei E* GmbH, *, vertreten durch die Rosenauer Prankl Barrett Rechtsanwälte OG in Wien, wegen 3.241,19 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Handelsgerichts Wien als Berufungsgericht vom 26. September 2024, GZ 1 R 89/24w-17, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts für Handelssachen Wien vom 24. April 2024, GZ 6 C 759/23w-13, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 602,54 EUR (darin enthalten 100,42 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Mit schriftlichem Kaufvertrag vom 3. November 2016 kaufte M* von einer Wohnungseigentumsorganisatorin Liegenschaftsanteile, mit denen Wohnungseigentum an einer Wohnung sowie an einem Kfz-Stellplatz untrennbar verbunden ist. Zwischen der Wohnungseigentumsorganisatorin und einer Rechtsvorgängerin der Beklagten bestand eine vertragliche Vereinbarung über die Wärmeversorgung der Liegenschaft. Im Revisionsverfahren ist unstrittig, dass das Unternehmen, das nach dem Kaufvertragsabschluss auf der Liegenschaft eine Wärmeversorgungsanlage errichtete, eine Rechtsvorgängerin der Beklagten ist.

[2] Am 11. Juni 2017 unterfertigte M* einen Vertrag mit einer weiteren Rechtsvorgängerin der Beklagten über die entgeltliche Bereitstellung von Wärmeenergie zur Raumheizung und Warmwassererzeugung. Für den Abrechnungszeitraum von 1. April 2017 bis einschließlich 31. März 2021 wurden M* für Heizung und Warmwasser an Entgelt insgesamt 3.241,20 EUR vorgeschrieben, die er bezahlte. Seine (allenfalls bestehenden) Ansprüche auf Rückerstattung dieses Entgelts trat M* an die Klägerin, die ein nach § 29 Abs 1 KSchG privilegierter Verband ist, zum Inkasso und zur Klageführung ab. [2] Am 11. Juni 2017 unterfertigte M* einen Vertrag mit einer weiteren Rechtsvorgängerin der Beklagten über die entgeltliche Bereitstellung von Wärmeenergie zur Raumheizung und Warmwassererzeugung. Für den Abrechnungszeitraum von 1. April 2017 bis einschließlich 31. März 2021 wurden M*

für Heizung und Warmwasser an Entgelt insgesamt 3.241,20 EUR vorgeschrieben, die er bezahlte. Seine (allenfalls bestehenden) Ansprüche auf Rückerstattung dieses Entgelts trat M* an die Klägerin, die ein nach Paragraph 29, Absatz eins, KSchG privilegierter Verband ist, zum Inkasso und zur Klageführung ab.

[3] Die Klägerin beehrte von der Beklagten die (Rück-)Zahlung von 3.241,20 EUR samt 4 % Zinsen ab 1. Jänner 2022. Die (ursprüngliche) Contracting-Vereinbarung der Wohnungseigentumsorganisatorin verstoße gegen § 38 WEG 2002 und diese Rechtsunwirksamkeit der Vereinbarung könne auch gegen die Beklagte geltend gemacht werden. Der Vertrag habe außerdem eine unzulässige Wertsicherungsvereinbarung enthalten und deswegen sei zumindest ein großer Teil der Vorschriftenen rechtsgrundlos geleistet worden. [3] Die Klägerin beehrte von der Beklagten die (Rück-)Zahlung von 3.241,20 EUR samt 4 % Zinsen ab 1. Jänner 2022. Die (ursprüngliche) Contracting-Vereinbarung der Wohnungseigentumsorganisatorin verstoße gegen Paragraph 38, WEG 2002 und diese Rechtsunwirksamkeit der Vereinbarung könne auch gegen die Beklagte geltend gemacht werden. Der Vertrag habe außerdem eine unzulässige Wertsicherungsvereinbarung enthalten und deswegen sei zumindest ein großer Teil der Vorschriftenen rechtsgrundlos geleistet worden.

[4] Die Beklagte wendete ein, der zwischen ihrer Rechtsvorgängerin und der Wohnungseigentumsorganisatorin geschlossene Vertrag sei nie auf M* überbunden worden. Dieser habe vielmehr direkt einen eigenen Wärmelieferungsvertrag mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten abgeschlossen. Auf das Dauerschuldverhältnis über die Wärmelieferungen sei außerdem die dreijährige Verjährungsfrist anzuwenden; allfällige Rückforderungsansprüche für den Zeitraum April 2017 bis Oktober 2020 seien daher bereits verjährt. Da die für die Wärmelieferungen verrechneten Beträge angemessen seien, schulde M* diese auch dann, wenn man zu dem Ergebnis gelangen sollte, dass eine vertragliche Grundlage fehle. Das Rückforderungsbegehren sei außerdem auch unschlüssig.

[5] Das Erstgericht wies die Klage ab. Eine Übertragung des Contracting-Vertrags habe nicht stattgefunden; vielmehr habe M* erst rund ein halbes Jahr nach der Unterzeichnung seines Wohnungskaufvertrags einen eigenen Vertrag mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten abgeschlossen. Die vertraglichen Entgeltbestimmungen seien weder intransparent noch überraschend noch gröblich benachteiligend und unterlägen auch nicht der Kontrolle des § 879 Abs 3 ABGB, weil es sich nicht um Nebenbestimmungen handle. [5] Das Erstgericht wies die Klage ab. Eine Übertragung des Contracting-Vertrags habe nicht stattgefunden; vielmehr habe M* erst rund ein halbes Jahr nach der Unterzeichnung seines Wohnungskaufvertrags einen eigenen Vertrag mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten abgeschlossen. Die vertraglichen Entgeltbestimmungen seien weder intransparent noch überraschend noch gröblich benachteiligend und unterlägen auch nicht der Kontrolle des Paragraph 879, Absatz 3, ABGB, weil es sich nicht um Nebenbestimmungen handle.

[6] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge. Der zu beurteilende Wärmelieferungsvertrag sei als eigenständiger Vertrag zustande gekommen und daher nicht als ein von der Wohnungseigentumsorganisatorin vorgegebener Vertrag nach § 38 WEG 2002 zu überprüfen. Die behauptete Intransparenz der Bestimmungen liege nicht vor und das von der Klägerin nicht näher konkretisierte Vorbringen, dass infolge Unwirksamkeit der Wertsicherungsvereinbarung zumindest ein großer Teil der Vorschriftenen rechtsgrundlos geleistet worden sei, sei im Individualverfahren als unschlüssig zu werten. Die Revision sei zulässig, weil der Frage nach der Anwendbarkeit des § 38 Abs 1 WEG 2002 auf Wärmelieferungsverträge eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukomme. [6] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge. Der zu beurteilende Wärmelieferungsvertrag sei als eigenständiger Vertrag zustande gekommen und daher nicht als ein von der Wohnungseigentumsorganisatorin vorgegebener Vertrag nach Paragraph 38, WEG 2002 zu überprüfen. Die behauptete Intransparenz der Bestimmungen liege nicht vor und das von der Klägerin nicht näher konkretisierte Vorbringen, dass infolge Unwirksamkeit der Wertsicherungsvereinbarung zumindest ein großer Teil der Vorschriftenen rechtsgrundlos geleistet worden sei, sei im Individualverfahren als unschlüssig zu werten. Die Revision sei zulässig, weil der Frage nach der Anwendbarkeit des Paragraph 38, Absatz eins, WEG 2002 auf Wärmelieferungsverträge eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukomme.

[7] In ihrer Revision beantragt die Klägerin die Abänderung der Entscheidung im klagsstattgebenden Sinn.

[8] Die Beklagte beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise dieser nicht Folge zu geben.

[9] Die Revision ist entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 508a Abs 1 ZPO) – Ausspruch des

Berufungsgerichts mangels einer erheblichen Rechtsfrage nicht zulässig. [9] Die Revision ist entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) – Ausspruch des Berufungsgerichts mangels einer erheblichen Rechtsfrage nicht zulässig.

[10]

Rechtliche Beurteilung

1.1 Für die Anrufbarkeit des Obersten Gerichtshofs genügt weder der Umstand, dass höchstgerichtliche Rechtsprechung zu gleichen oder ähnlichen Klauseln fehlt (RS0121516 [T4]) noch die bloße Häufigkeit der Verwendung strittiger Klauseln (RS0121516 [T38]; RS0042816 [T1]) oder der Umstand, dass mehrere ähnlich gelagerte Sachverhalte zu beurteilen sind (RS0042742 [T12]). Diese Einzelfallbezogenheit betrifft nicht nur die Auslegung von Vertragsbestimmungen im engeren Sinn, sondern auch die Inhalts- und Geltungskontrolle. Dementsprechend ist die Beantwortung dieser Fragen stets von der Kasuistik des Einzelfalls geprägt, sodass diesen Fragen in der Regel keine erhebliche Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO zukommt (RS0122393; RS0014646 [T7]). Als Einzelfallentscheidung ist sie nur dann durch den Obersten Gerichtshof überprüfbar, wenn sie sich nicht im Rahmen der Vorgaben der höchstgerichtlichen Rechtsprechung bewegt und daher im Interesse der Rechtssicherheit einer Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedarf (4 Ob 69/22h).

1.1 Für die Anrufbarkeit des Obersten Gerichtshofs genügt weder der Umstand, dass höchstgerichtliche Rechtsprechung zu gleichen oder ähnlichen Klauseln fehlt (RS0121516 [T4]) noch die bloße Häufigkeit der Verwendung strittiger Klauseln (RS0121516 [T38]; RS0042816 [T1]) oder der Umstand, dass mehrere ähnlich gelagerte Sachverhalte zu beurteilen sind (RS0042742 [T12]). Diese Einzelfallbezogenheit betrifft nicht nur die Auslegung von Vertragsbestimmungen im engeren Sinn, sondern auch die Inhalts- und Geltungskontrolle. Dementsprechend ist die Beantwortung dieser Fragen stets von der Kasuistik des Einzelfalls geprägt, sodass diesen Fragen in der Regel keine erhebliche Bedeutung im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zukommt (RS0122393; RS0014646 [T7]). Als Einzelfallentscheidung ist sie nur dann durch den Obersten Gerichtshof überprüfbar, wenn sie sich nicht im Rahmen der Vorgaben der höchstgerichtlichen Rechtsprechung bewegt und daher im Interesse der Rechtssicherheit einer Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedarf (4 Ob 69/22h).

[11] 1.2 Auch für die Beurteilung, ob eine konkrete Vereinbarung nach § 38 WEG 2002 nichtig ist, gilt, dass es sich dabei um eine Frage des konkreten Einzelfalls handelt, sodass dieser nicht schon per se eine erhebliche Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO zukommen kann (5 Ob 160/22y [Rz 33]; vgl auch RS0083371 [T6]; RS0075734 [T3]).

1.2 Auch für die Beurteilung, ob eine konkrete Vereinbarung nach Paragraph 38, WEG 2002 nichtig ist, gilt, dass es sich dabei um eine Frage des konkreten Einzelfalls handelt, sodass dieser nicht schon per se eine erhebliche Bedeutung im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zukommen kann (5 Ob 160/22y [Rz 33]; vergleiche auch RS0083371 [T6]; RS0075734 [T3]).

[12] 2.1 § 38 Abs 1 WEG 2002 erklärt unbillige, einer vernünftigen Interessenabwägung widersprechende Aufhebungen oder Beschränkungen der den Wohnungseigentümern zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte für unwirksam (RS0075734; 5 Ob 15/24b).

[12] 2.1 Paragraph 38, Absatz eins, WEG 2002 erklärt unbillige, einer vernünftigen Interessenabwägung widersprechende Aufhebungen oder Beschränkungen der den Wohnungseigentümern zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte für unwirksam (RS0075734; 5 Ob 15/24b).

[13] Im Abschluss eines Contracting-Vertrags, mit dem der Wohnungseigentumsorganisator seine Verpflichtung zur Herstellung einer Gesamtanlage für das Heizungssystem an einen Dritten auslagert und den Wohnungseigentümern durch Überbinden oder sonstiges Aufbürden eines langfristigen Vertrags (etwa im Sinn einer Knebelung) die Kosten der Herstellung gesondert in Rechnung stellen will, kann zwar grundsätzlich eine unbillige Beschränkung der Nutzungs- oder Verfügungsrechte im Sinn des § 38 Abs 1 WEG 2002 liegen (1 Ob 220/14f; dazu etwa Hoti/Scharmer, IWD – Contracting durch den Bauträger: [Wie] geht das?, wobl 2023, 483 [484]; Pittl/Prader, Modernes Wohnen – Erwerb einer Eigentumswohnung ohne Heizung oder Anlagencontracting als „Teilfluchalternative“ aus dem BTVG? Zak 2023, 269 [270]). Der Oberste Gerichtshof hat aber bereits ausgesprochen, dass ein solches Anlagen-Contracting im Wohnungseigentum nicht in jedem Fall unzulässig ist, es aber etwa einer entsprechend deutlichen Vereinbarung im Kaufvertrag bedarf und dem Erwerber dadurch Klarheit verschafft werden muss, welche kurz- und langfristigen rechtlichen und finanziellen Folgen sich für ihn daraus ergeben (8 Ob 54/23h [Rz 32]). Allgemein fallen nach ständiger Rechtsprechung Beschränkungen der gesetzlichen Nutzungs- oder Verfügungsrechte nach dem WEG, die ein Wohnungseigentumsbewerber auch bei Gleichgewicht der Vertragslage auf sich genommen hätte, die also

einer vernünftigen Interessenabwägung entsprechen, aber nicht unter § 38 Abs 1 WEG 2002 (RS0083371; RS0083359 [T2]; 8 Ob 54/23h mwN; Ofner in GeKo Wohnrecht II2 § 38 WEG Rz 7; A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 38 Rz 8). [13] Im Abschluss eines Contracting-Vertrags, mit dem der Wohnungseigentumsorganisator seine Verpflichtung zur Herstellung einer Gesamtanlage für das Heizungssystem an einen Dritten auslagert und den Wohnungseigentümern durch Überbinden oder sonstiges Aufbürden eines langfristigen Vertrags (etwa im Sinn einer Knebelung) die Kosten der Herstellung gesondert in Rechnung stellen will, kann zwar grundsätzlich eine unbillige Beschränkung der Nutzungs- oder Verfügungsrechte im Sinn des Paragraph 38, Absatz eins, WEG 2002 liegen (1 Ob 220/14f; dazu etwa Hoti/Scharmer, IWD – Contracting durch den Bauträger: [Wie] geht das?, wobl 2023, 483 [484]; Pittl/Prader, Modernes Wohnen – Erwerb einer Eigentumswohnung ohne Heizung oder Anlagencontracting als „Teilfluchtalternative“ aus dem BTVG? Zak 2023, 269 [270]). Der Oberste Gerichtshof hat aber bereits ausgesprochen, dass ein solches Anlagen-Contracting im Wohnungseigentum nicht in jedem Fall unzulässig ist, es aber etwa einer entsprechend deutlichen Vereinbarung im Kaufvertrag bedarf und dem Erwerber dadurch Klarheit verschafft werden muss, welche kurz- und langfristigen rechtlichen und finanziellen Folgen sich für ihn daraus ergeben (8 Ob 54/23h [Rz 32]). Allgemein fallen nach ständiger Rechtsprechung Beschränkungen der gesetzlichen Nutzungs- oder Verfügungsrechte nach dem WEG, die ein Wohnungseigentumsbewerber auch bei Gleichgewicht der Vertragslage auf sich genommen hätte, die also einer vernünftigen Interessenabwägung entsprechen, aber nicht unter Paragraph 38, Absatz eins, WEG 2002 (RS0083371; RS0083359 [T2]; 8 Ob 54/23h mwN; Ofner in GeKo Wohnrecht II2 Paragraph 38, WEG Rz 7; A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 38, Rz 8).

[14] 2.2 Das hier der Klägerin abgetretene Rückforderungsbegehren wird primär damit begründet, dass der Vertrag mit der Beklagten wegen mehrerer (näher konkretisierter) Verstöße gegen § 38 WEG 2002 unwirksam sei und aus diesem Grund sämtliche Zahlungen rechtsgrundlos geleistet worden seien. Nur für den Fall, dass kein Verstoß gegen § 38 WEG 2002 vorliegen sollte, wurde die Klage hilfsweise auch darauf gestützt, dass infolge einer unzulässigen Wertsicherungsvereinbarung ein unwirksamer Vertrag vorliege, wobei insoweit – ohne nähere Bezifferung – nur behauptet wurde, dass ein großer Teil der Zahlungen als rechtsunwirksam geleistet worden sei. [14] 2.2 Das hier der Klägerin abgetretene Rückforderungsbegehren wird primär damit begründet, dass der Vertrag mit der Beklagten wegen mehrerer (näher konkretisierter) Verstöße gegen Paragraph 38, WEG 2002 unwirksam sei und aus diesem Grund sämtliche Zahlungen rechtsgrundlos geleistet worden seien. Nur für den Fall, dass kein Verstoß gegen Paragraph 38, WEG 2002 vorliegen sollte, wurde die Klage hilfsweise auch darauf gestützt, dass infolge einer unzulässigen Wertsicherungsvereinbarung ein unwirksamer Vertrag vorliege, wobei insoweit – ohne nähere Bezifferung – nur behauptet wurde, dass ein großer Teil der Zahlungen als rechtsunwirksam geleistet worden sei.

[15] 2.3 Im vorliegenden Fall steht fest, dass M* nach Unterfertigung des Kaufvertrags über sein Wohnungseigentumsobjekt am 3. November 2016, in dem keine Überbindung eines Wärmelieferungsvertrags auf ihn als Käufer vorgesehen war, am 11. Juni 2017 einen gesonderten Vertrag mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten über die entgeltliche Bereitstellung von Wärmeenergie zur Raumheizung und Warmwassererzeugung unterfertigte. Diesen Vertrag hatte er im Mai 2017 erhalten und zunächst mit der Hausverwaltung über den Abschluss dieses Vertrags diskutiert. Unstrittig ist, dass die Rechtsvorgängerin der Beklagten für sein Objekt vertragskonforme Wärmelieferungen geleistet und von M* die ihm dafür vorgeschriebenen Beträge (insgesamt 3.241,20 EUR für die Zeit von 1. April 2017 bis 31. März 2021) erhalten hat. Die Wirksamkeit des Übergangs dieses gesonderten Einzel-Vertragsverhältnisses auf die Beklagte wird im Revisionsverfahren nicht in Zweifel gezogen.

[16] Entgegen den Behauptungen der Klägerin hat nach den Feststellungen kein Übergang eines bereits von der Wohnungseigentumsorganisatorin mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten abgeschlossenen Vertrags über den Bezug von Wärmeenergie stattgefunden und war auch im Kaufvertrag zwischen M* und der Wohnungseigentumsorganisatorin keine Verpflichtung zum Abschluss eines Wärmelieferungs-Einzelvertrags enthalten. Allein aus dem von der Klägerin hervorgehobenen Umstand, dass sich die Wohnungseigentumsorganisatorin gegenüber der Rechtsvorgängerin der Beklagten vertraglich verpflichtete, dafür zu sorgen, dass die Käufer der Eigentumswohnungen in der Folge Einzelverträge über die Bereitstellung von Wärmeenergie abschließen, lässt sich eine Unzulässigkeit im Sinn des § 38 WEG 2002 noch nicht ableiten, zumal nach dem Inhalt des Kauf- bzw Wohnungseigentumsvertrags die Errichtung einer Wärmeversorgung im Haus für die dort befindlichen Wohneinheiten geplant war und es nicht von vornherein als unbillig angesehen werden kann, dass sich

ein Wohnungseigentumsorganisator darum bemüht, dass die Erwerber der Wohneinheiten in der Folge entsprechende Einzelverträge mit der Errichterin der Anlage abschließen. Hinzu kommt, dass M* seinen Wärmelieferungs-Einzelvertrag über Veranlassung der – die Eigentümergemeinschaft vertretenden – Hausverwaltung abgeschlossen hat. Dass diese der Wohnungseigentumsorganisatorin zuzurechnen wäre, wurde aber weder behauptet noch bestehen Anhaltspunkte dafür. [16] Entgegen den Behauptungen der Klägerin hat nach den Feststellungen kein Übergang eines bereits von der Wohnungseigentumsorganisatorin mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten abgeschlossenen Vertrags über den Bezug von Wärmeenergie stattgefunden und war auch im Kaufvertrag zwischen M* und der Wohnungseigentumsorganisatorin keine Verpflichtung zum Abschluss eines Wärmelieferungs-Einzelvertrags enthalten. Allein aus dem von der Klägerin hervorgehobenen Umstand, dass sich die Wohnungseigentumsorganisatorin gegenüber der Rechtsvorgängerin der Beklagten vertraglich verpflichtete, dafür zu sorgen, dass die Käufer der Eigentumswohnungen in der Folge Einzelverträge über die Bereitstellung von Wärmeenergie abschließen, lässt sich eine Unzulässigkeit im Sinn des Paragraph 38, WEG 2002 noch nicht ableiten, zumal nach dem Inhalt des Kauf- bzw Wohnungseigentumsvertrags die Errichtung einer Wärmeversorgung im Haus für die dort befindlichen Wohneinheiten geplant war und es nicht von vornherein als unbillig angesehen werden kann, dass sich ein Wohnungseigentumsorganisator darum bemüht, dass die Erwerber der Wohneinheiten in der Folge entsprechende Einzelverträge mit der Errichterin der Anlage abschließen. Hinzu kommt, dass M* seinen Wärmelieferungs-Einzelvertrag über Veranlassung der – die Eigentümergemeinschaft vertretenden – Hausverwaltung abgeschlossen hat. Dass diese der Wohnungseigentumsorganisatorin zuzurechnen wäre, wurde aber weder behauptet noch bestehen Anhaltspunkte dafür.

[17] Die Beurteilung des Berufungsgerichts, wonach eine nach § 38 WEG 2002 bedenkliche Vereinbarung, durch die Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Wohnungseigentumsbewerbers unbillig beschränkt worden wären, nicht vorliege, ist insgesamt nicht korrekturbedürftig. [17] Die Beurteilung des Berufungsgerichts, wonach eine nach Paragraph 38, WEG 2002 bedenkliche Vereinbarung, durch die Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Wohnungseigentumsbewerbers unbillig beschränkt worden wären, nicht vorliege, ist insgesamt nicht korrekturbedürftig.

[18] 2.4 Auf die weitere Begründung des Berufungsgerichts, dass das – zur angeblichen Unwirksamkeit des zugrunde liegenden Wärmelieferungs-Einzelvertrags wegen unzulässiger Wertsicherungsvereinbarung erstattete – Vorbringen als unschlüssig zu werten sei, geht die Revision nicht ein, weshalb Ausführungen dazu entbehrlich sind.

[19] 3.1 Der Hinweis in der Revision auf die vor Unterzeichnung des Wärmelieferungs-Einzelvertrags geführte Diskussion von M* mit der Hausverwaltung sowie darauf, dass ihm diese nach den Feststellungen andernfalls eine kalte Wohnung in Aussicht gestellt habe, vermag einen Verstoß des Wärmelieferungsvertrags zwischen der Wohnungseigentumsorganisatorin und der Rechtsvorgängerin der Beklagten gegen § 38 WEG 2002 nicht zu begründen. Der Zweck des § 38 WEG 2002 besteht darin, unbillige, einer vernünftigen Interessenabwägung widersprechende Beschränkungen der gesetzlichen Nutzungs- oder Verfügungsrechte der Wohnungseigentumsbewerber zu verhindern. Eine bestimmte von der Eigentümergemeinschaft und/oder der Hausverwaltung im Zusammenhang mit dem selbständigen Abschluss eines Einzelvertrags eingenommene Haltung ist im Allgemeinen, ohne Hinzutreten besonderer, hier nicht festgestellter Umstände, die ein Unbilligkeits- oder Sittenwidrigkeitsurteil rechtfertigen könnten, davon nicht umfasst. [19] 3.1 Der Hinweis in der Revision auf die vor Unterzeichnung des Wärmelieferungs-Einzelvertrags geführte Diskussion von M* mit der Hausverwaltung sowie darauf, dass ihm diese nach den Feststellungen andernfalls eine kalte Wohnung in Aussicht gestellt habe, vermag einen Verstoß des Wärmelieferungsvertrags zwischen der Wohnungseigentumsorganisatorin und der Rechtsvorgängerin der Beklagten gegen Paragraph 38, WEG 2002 nicht zu begründen. Der Zweck des Paragraph 38, WEG 2002 besteht darin, unbillige, einer vernünftigen Interessenabwägung widersprechende Beschränkungen der gesetzlichen Nutzungs- oder Verfügungsrechte der Wohnungseigentumsbewerber zu verhindern. Eine bestimmte von der Eigentümergemeinschaft und/oder der Hausverwaltung im Zusammenhang mit dem selbständigen Abschluss eines Einzelvertrags eingenommene Haltung ist im Allgemeinen, ohne Hinzutreten besonderer, hier nicht festgestellter Umstände, die ein Unbilligkeits- oder Sittenwidrigkeitsurteil rechtfertigen könnten, davon nicht umfasst.

[20] 3.2 Nach dem von der Klägerin beanstandeten Wärmelieferungsvertrag ist eine Kündigung vor Ablauf von 20 Jahren nur mit einer vertraglich vorgesehenen Ausstiegszahlung möglich. Aus welchem Grund diese Bestimmung für den hier geltend gemachten, der Klägerin abgetretenen Rückzahlungsanspruch relevant sein soll, der die

Zahlungen für die Jahre 2017 bis 2021 betrifft, wird in der Revision nicht schlüssig dargelegt.

[21] 3.3 Das Argument, die vertragliche Formulierung der in Aussicht genommenen Verrechnung der verbrauchsabhängigen Kosten im Kaufvertrag über das Wohnobjekt impliziere eine Verpflichtung zum Bezug der Wärmeenergie von der Rechtsvorgängerin der Beklagten, ist ebenfalls nicht stichhaltig. Eine verbrauchsabhängige Verrechnung von Energiekosten ist grundsätzlich unbedenklich. Außerdem ist in diesem Zusammenhang nur zu prüfen, ob die gesetzlichen Nutzungs- oder Verfügungsrechte von M* durch die Wohnungseigentumsorganisatorin in unbilliger Weise eingeschränkt wurden.

[22] 3.4 Aus der in der Revision zitierten Entscheidung zu 5 Ob 74/18w ist für den Rechtsstandpunkt der Klägerin nichts abzuleiten. Verfahrensgegenstand war dort ein Antrag auf Neufestsetzung der Nutzwerte, für den die erhobenen Bedenken gegen die Rechtswirksamkeit des betreffenden Wärmelieferungsvertrags nicht relevant waren (5 Ob 74/18w [Pkt 2.3.]).

[23] 3.5 Die Hinweise darauf, dass M* schon rund zwei Monate vor Abschluss seines Wärmelieferungs-Einzelvertrags Energielieferungen für seine Wohnung erhalten habe, dass die Beheizbarkeit eine gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft einer Wohnung sei, weshalb es keinen Raum für einen unabhängigen Wärmelieferungsvertrag gegeben habe, sowie jener auf die „faktisch geschaffenen Verhältnisse“ sind ebenfalls nicht ausreichend, um eine unbillige Beschränkung der Nutzungs- oder Verfügungsrechte der Wohnungseigentümer im Sinn des § 38 WEG 2002, die sie bei Gleichgewicht der Vertragslage nicht auf sich genommen hätten (vgl RS0083371), aufzuzeigen. Zwar trifft denjenigen, der sich auf einen der in § 38 Abs 1 Z 1 bis 5 WEG 2002 genannten „verdächtigen“ Vertragstypen stützt, die Beweislast dafür, dass der Vereinbarung im konkreten Einzelfall keine Beschränkungseignung zukommt (vgl RS0040166). Allerdings konnte die Klägerin auf Basis des festgestellten Sachverhalts nicht aufzeigen, dass es hier eine solche Vertragslage gab, die wegen der wirtschaftlichen, organisatorischen und wissensmäßigen Übermacht des Wohnungseigentumsorganisations zustande kam (vgl RS0083359 [T1]). Die Behauptung, dass es tatsächlich keine alternativen Möglichkeiten gegeben hätte, das angekaufte Objekt zu beheizen, wurde im Übrigen erstmals in der Revision aufgestellt, weshalb sie wegen Verstoßes gegen das Neuerungsverbot unbeachtlich ist (RS0016473 [T10, T13]). [23] 3.5 Die Hinweise darauf, dass M* schon rund zwei Monate vor Abschluss seines Wärmelieferungs-Einzelvertrags Energielieferungen für seine Wohnung erhalten habe, dass die Beheizbarkeit eine gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft einer Wohnung sei, weshalb es keinen Raum für einen unabhängigen Wärmelieferungsvertrag gegeben habe, sowie jener auf die „faktisch geschaffenen Verhältnisse“ sind ebenfalls nicht ausreichend, um eine unbillige Beschränkung der Nutzungs- oder Verfügungsrechte der Wohnungseigentümer im Sinn des Paragraph 38, WEG 2002, die sie bei Gleichgewicht der Vertragslage nicht auf sich genommen hätten vergleiche RS0083371), aufzuzeigen. Zwar trifft denjenigen, der sich auf einen der in Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins bis 5 WEG 2002 genannten „verdächtigen“ Vertragstypen stützt, die Beweislast dafür, dass der Vereinbarung im konkreten Einzelfall keine Beschränkungseignung zukommt vergleiche RS0040166). Allerdings konnte die Klägerin auf Basis des festgestellten Sachverhalts nicht aufzeigen, dass es hier eine solche Vertragslage gab, die wegen der wirtschaftlichen, organisatorischen und wissensmäßigen Übermacht des Wohnungseigentumsorganisations zustande kam vergleiche RS0083359 [T1]). Die Behauptung, dass es tatsächlich keine alternativen Möglichkeiten gegeben hätte, das angekaufte Objekt zu beheizen, wurde im Übrigen erstmals in der Revision aufgestellt, weshalb sie wegen Verstoßes gegen das Neuerungsverbot unbeachtlich ist (RS0016473 [T10, T13]).

[24] 3.6 Soweit die Revision mit einer unzulässigen anteiligen Überwälzung der Errichtungskosten für die Wärmeversorgungsanlage durch den Wärmelieferungs-Einzelvertrag oder mit der Unmöglichkeit der Durchführung eigener Erhaltungsarbeiten argumentiert, ist ihr entgegenzuhalten, dass auch daraus kein Rückschluss auf eine unbillige Beschränkung rechtlicher Nutzungs- oder Verfügungsrechte durch die Wohnungseigentumsorganisatorin im Sinn des § 38 WEG 2002 gezogen werden kann. Gleiches gilt für die von der Klägerin beanstandete erschwerte Kündigungsmöglichkeit des Wärmelieferungs-Einzelvertrags sowie die behauptete Intransparenz der verbrauchsabhängigen Kosten und eine angebliche Benachteiligung durch die vertragliche Preisanpassungsklausel. Alle diese Fragen betreffen nicht unbillige Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkungen durch die Wohnungseigentumsorganisatorin. [24] 3.6 Soweit die Revision mit einer unzulässigen anteiligen Überwälzung der Errichtungskosten für die Wärmeversorgungsanlage durch den Wärmelieferungs-Einzelvertrag oder mit der Unmöglichkeit der Durchführung eigener Erhaltungsarbeiten argumentiert, ist ihr entgegenzuhalten, dass auch daraus kein Rückschluss auf eine unbillige Beschränkung rechtlicher Nutzungs- oder Verfügungsrechte durch die

Wohnungseigentumsorganisatorin im Sinn des Paragraph 38, WEG 2002 gezogen werden kann. Gleiches gilt für die von der Klägerin beanstandete erschwerte Kündigungsmöglichkeit des Wärmelieferungs-Einzelvertrags sowie die behauptete Intransparenz der verbrauchsabhängigen Kosten und eine angebliche Benachteiligung durch die vertragliche Preisanpassungsklausel. Alle diese Fragen betreffen nicht unbillige Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkungen durch die Wohnungseigentumsorganisatorin.

[25] 3.7 Entgegen der Ansicht der Klägerin folgt aus der Überlassung eines verschließbaren Raumes an die Beklagte schon deshalb kein Verstoß gegen § 38 Abs 1 Z 1 WEG 2002, weil nicht feststeht, ob es sich bei dem zur Verfügung gestellten Raum um einen solchen handelt, an dem grundsätzlich Wohnungseigentum begründet werden könnte. Der Anwendungsbereich der genannten Bestimmung erfasst nämlich im Wesentlichen nur solche Vereinbarungen, die allgemeine Teile der Liegenschaft betreffen (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ § 38 WEG Rz 14; Ofner in GeKo Wohnrecht II² § 38 WEG Rz 12). [25] 3.7 Entgegen der Ansicht der Klägerin folgt aus der Überlassung eines verschließbaren Raumes an die Beklagte schon deshalb kein Verstoß gegen Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer eins, WEG 2002, weil nicht feststeht, ob es sich bei dem zur Verfügung gestellten Raum um einen solchen handelt, an dem grundsätzlich Wohnungseigentum begründet werden könnte. Der Anwendungsbereich der genannten Bestimmung erfasst nämlich im Wesentlichen nur solche Vereinbarungen, die allgemeine Teile der Liegenschaft betreffen (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁵ Paragraph 38, WEG Rz 14; Ofner in GeKo Wohnrecht II² Paragraph 38, WEG Rz 12).

[26] 3.8 Die in der Revision zitierte Entscheidung zu 1 Ob 220/14f betraf ein Feststellungsbegehren der dort klagenden Wohnungseigentumsorganisatorin gegen die beklagte Eigentümergemeinschaft darüber, dass diese als Rechtsnachfolgerin der Klägerin in den Contracting-Vertrag mit einem Energieversorgungsunternehmen eingetreten sei.

[27] Die weitere Behauptung der Klägerin, die Erwerber der Wohnungseigentumsobjekte müssten die Refinanzierungskosten der Heizung ein weiteres Mal über die laufenden Wärmekosten bezahlen, obwohl sie schon beim Kauf das Miteigentum an der – damals allerdings noch nicht errichteten – Heizungsanlage erworben hätten, findet im festgestellten Sachverhalt keine Grundlage. Ebenso unklar bleibt, weshalb sich der geltend gemachte Rückerstattungsanspruch auf eine Umgehung der Bestimmungen des BTVG gründen können soll.

[28] 3.9 Dass die Erwerber keine Veranlassung gehabt hätten, sich Gedanken über alternative Heizmöglichkeiten zu machen, weil im Kaufvertrag normiert worden sei, dass die Kosten nach Verbrauch berechnet und jeweils direkt verrechnet würden, zeigt ebenfalls nicht auf, dass die konkrete vertragliche Konstruktion im Sinn des § 38 WEG 2002 bedenklich wäre. [28] 3.9 Dass die Erwerber keine Veranlassung gehabt hätten, sich Gedanken über alternative Heizmöglichkeiten zu machen, weil im Kaufvertrag normiert worden sei, dass die Kosten nach Verbrauch berechnet und jeweils direkt verrechnet würden, zeigt ebenfalls nicht auf, dass die konkrete vertragliche Konstruktion im Sinn des Paragraph 38, WEG 2002 bedenklich wäre.

[29] 3.10 Insgesamt vermag die Revision keine erhebliche Rechtsfrage aufzuzeigen. Die Revision ist daher zurückzuweisen.

[30] 4. Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Die Beklagte hat in ihrer Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. [30] 4. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41, 50, ZPO. Die Beklagte hat in ihrer Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

Textnummer

E145668

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0030OB00218.245.0924.000

Im RIS seit

14.10.2025

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