

Aktuelle Themen zum Immobilienrecht

Christoph Kothbauer



48. Bundestag der Immobilienwirtschaft
Velden am Wörthersee, 21. September 2023



www.kothbauer.co.at

I. Aktuelle Gesetzesvorhaben:

- > „Mietpreisbremse“ (3. MILG)
- > Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG)

II. Mietrecht:

- > Wertsicherungsvereinbarungen im Lichte der aktuellen Klauselentscheidungen

Zum Thema Klauselentscheidungen

- Zwei aktuelle Verbandsklageentscheidungen des OGH (**2 Ob 36/23t vom 21. März 2023, 8 Ob 37/23h vom 24. Mai 2023**) befassen sich ua mit mietvertraglichen Wertsicherungsvereinbarungen. Vor dem Hintergrund Verbraucherschutzrechtlicher Vorschriften sowie auch der Klauselkontrolle bei der Verwendung von Vertragsformblättern ist so manche Wertsicherungsvereinbarung von Unwirksamkeit bedroht.

12. Klauselentscheidung
Klausel 6/Wertsicherungs-
vereinbarung

OGH 21.3.2023, 2 Ob 36/23t

§ 879 Abs 3 ABGB (sowie § 6 Abs 3 KSchG und andere)

- **Klausel 6** lautet: *„Der Netto Mietzins von € [...] wird auf den vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht verlautbart werden, gilt jener als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.“*
- Das Berufungsgericht führte aus, **es bleibe unklar, was gelten solle, falls nicht eindeutig sei, welcher mögliche Index dem Verbraucherpreisindex am meisten entspreche und wer die Entscheidung darüber treffe.** Die Bestimmung lasse bei kundenfeindlichster Auslegung auch eine einseitige Festlegung durch den Beklagten zu. Sein Gestaltungsspielraum werde aber nicht klar umschrieben.

*12. Klauselentscheidung
Klausel 6/Wertsicherungs-
vereinbarung*

OGH 21.3.2023, 2 Ob 36/23t

§ 879 Abs 3 ABGB (sowie § 6 Abs 3 KSchG und andere)

- **Es bleibt** letztlich **vollkommen unklar, welcher Wertmesser für die Preisanpassung bei Wegfall des vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index der Verbraucherpreise 1976 maßgeblich sein soll.**
- Im Übrigen **verstößt die Klausel auch gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG**, weil bei kundenfeindlichster Auslegung schon in den ersten beiden Monaten nach Vertragsabschluss eine Entgeltänderung eintreten könnte.

13. Klauselentscheidung
Klausel 17/Wertsicherungs-
vereinbarung

OGH 24.5.2023, 8 Ob 37/23h

§ 879 Abs 3 ABGB (sowie § 6 Abs 3 KSchG und andere)

- **Klausel 17** lautet: „*Es wird Wertbeständigkeit des in § 3 genannten Hauptmietzinses nach Maßgabe der in § 5 R(icht)WG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert – vereinbart. Sollte diese Wertsicherung nicht mehr zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat der letzten Festsetzung der Richtwerte verlautbarte Indexzahl. Anpassungen werden unmittelbar nach Änderung des RWG vorgenommen.*“

*13. Klauselentscheidung
Klausel 17/Wertsicherungs-
vereinbarung*

OGH 24.5.2023, 8 Ob 37/23h

§ 879 Abs 3 ABGB (sowie § 6 Abs 3 KSchG und andere)

- **Das Verbot des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG gilt auch für Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen, wenn bei kundenfeindlichster Auslegung schon innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsschluss eine Entgeltänderung eintreten könnte.** Dieses Verbot kann nicht auf Entgelterhöhungen beschränkt werden, die vom Willen des Unternehmers abhängen, weil eine solche Vereinbarung schon nach § 6 Abs 1 Z 5 KSchG unzulässig ist und § 6 Abs 2 Z 4 KSchG insoweit der Anwendungsbereich entzogen wäre.

*13. Klauselentscheidung
Klausel 17/Wertsicherungs-
vereinbarung*

OGH 24.5.2023, 8 Ob 37/23h

§ 879 Abs 3 ABGB (sowie § 6 Abs 3 KSchG und andere)

- Im Übrigen weist das Berufungsgericht mit Recht darauf hin, dass **die Erhöhung des Richtwerts auch darauf zurückzuführen sein kann, dass es schon in der Zeit vor Abschluss des Mietvertrags zu einem Anstieg des Preisniveaus gekommen ist**, sodass eine nachträgliche Anhebung des auf dieser Grundlage vereinbarten Mietzinses insoweit auch sachlich nicht gerechtfertigt ist. Die **Klausel ist damit auch benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB** und damit jedenfalls unzulässig.

III. Wohnungseigentum:

> Rechtsfragen zur WE-Begründung

OGH 19.7.2022, 5 Ob 118/22x

§ 2 Abs 3 WEG (und § 9 Abs 2 Z 1 WEG)

*Zur Eignung eines Gartens,
Zubehör zu einem im WE
stehenden Kfz-Abstellplatz
zu sein /1*

- **Zubehörobjekte sind ohne Verbindung mit einem WE-Objekt rechtlich nicht existent. Nur insoweit kann von einer Über- und Unterordnung gesprochen werden.** Diese bezieht sich ausschließlich auf die rechtliche Selbständigkeit, die nur dem WE-Objekt zukommt.
- **Daraus lässt sich aber weder ableiten, dass das Zubehör-WE eine im Vergleich zum Hauptobjekt dienende Funktion aufweisen muss, um als solches tauglich zu sein, noch dass es dazu eines bestimmten Verhältnisses zur Größe des Hauptobjekts bedürfte.**

OGH 19.7.2022, 5 Ob 118/22x

§ 2 Abs 3 WEG (und § 9 Abs 2 Z 1 WEG)

*Zur Eignung eines Gartens,
Zubehör zu einem im WE
stehenden Kfz-Abstellplatz
zu sein /2*

- Das **Gesetz fordert** nämlich in § 2 Abs 3 WEG für die rechtliche Verbindung des Zubehör-WE lediglich, dass das Zubehörobject mit dem WE-Objekt **baulich nicht verbunden ist und ohne Inanspruchnahme anderer WE- oder Zubehörobjecte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist**. Weder ein bestimmtes Verhältnis der Flächen zueinander noch ein Über- oder Unterordnungsverhältnis sind für die Zubehörtauglichkeit tatbestandsmäßig.

OGH 19.7.2022, 5 Ob 118/22x

§ 2 Abs 3 WEG (und § 9 Abs 2 Z 1 WEG)

Zur Eignung eines Gartens,
Zubehör zu einem im WE
stehenden Kfz-Abstellplatz
zu sein /3

- Damit **verstößt** es auch **nicht** gegen **zwingende Grundsätze** der **Nutzwertberechnung**, wenn mit einem im WE stehenden **KFZ-Abstellplatz** (*hier: mit einer Fläche von 12,95 m²*) ein **dessen Fläche bei weitem übersteigender Gartenanteil** (*hier: mit einer Fläche von 443 m²*) – der Widmung entsprechend – als **Zubehör rechtlich verbunden** ist.

OGH 11.8.2022, 5 Ob 60/22t

§ 3 Abs 1 Z 3 WEG

*Zu den Voraussetzungen für eine
Realteilung durch WE-
Begründung/1*

- **Die Zivilteilung kommt nur in Betracht, wenn eine Naturalteilung (Realteilung) nicht möglich ist.** Dies gilt auch für die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft durch Begründung von WE, die eine Sonderform der Realteilung bildet.

OGH 11.8.2022, 5 Ob 60/22t

§ 3 Abs 1 Z 3 WEG

*Zu den Voraussetzungen für eine
Realteilung durch WE-
Begründung/2*

- Bei einer Realteilung – auch bei einer solchen im Wege der Begründung von WE – **hat jeder Miteigentümer einen Teil von annähernd gleicher Beschaffenheit und – gemessen an seinem Miteigentumsanteil – gleichem Wert zu erhalten.** Wenn hingegen ein Teilstück höherwertiger als ein ideeller Anteil bliebe, besteht nur dann Vorrang der Realteilung, wenn die von einer Anteilsverminderung betroffenen Miteigentümer mit der Zuweisung des geringerwertigen Teils ohne Verlangen einer Ausgleichszahlung einverstanden sind.

OGH 11.8.2022, 5 Ob 60/22t

§ 3 Abs 1 Z 3 WEG

*Zu den Voraussetzungen für eine
Realteilung durch WE-
Begründung/3*

- **Realteilung ist untunlich, wenn sie zu einer beträchtlichen Wertminderung der geteilten Sache im Vergleich zur ungeteilten Sache führt.** Dabei ist das Wertschöpfungspotential in Gestalt eines ausbaufähigen Rohdachbodens unabhängig von der Art der Teilung bei der Wertermittlung der geteilten Sache zu berücksichtigen.

OGH 11.8.2022, 5 Ob 60/22t

§ 3 Abs 1 Z 3 WEG

*Zu den Voraussetzungen für eine
Realteilung durch WE-
Begründung/4*

- **Unverhältnismäßig hohe Teilungskosten können die Naturalteilung unzulässig machen.** Als solche Kosten kommen insbesondere notwendige Umbaumaßnahmen in Frage. Da seit Geltung des WEG 2002 auch an Substandardwohnungen WE begründet werden kann, bedeutet es aber keine Fehlbeurteilung, wenn die Kosten für die Sanierung einzelner Wohneinheiten nicht als Teilungskosten qualifiziert werden.

OGH 12.10.2022, 5 Ob 114/22h

§ 3 Abs 1 Z 3 WEG (und §§ 841 ff ABGB)

*Zur beträchtlichen
Wertminderung als Hindernis für
eine Realteilung durch WE-
Begründung/1*

- Die Teilung einer Liegenschaft durch Begründung von WE gilt als Sonderform der Realteilung. **Ist die Realteilung durch Begründung von WE möglich und tunlich, hat sie demnach gesetzlichen Vorrang vor der Zivilteilung.**
- **Die Realteilung ist tunlich und möglich, wenn eine Sache ohne Notwendigkeit eines unverhältnismäßig großen Wertausgleichs in Teile zerlegt werden kann, sodass der Wert des Ganzen in den Teilen erhalten bleibt.** Geringfügige Wertunterschiede können allerdings in Geld ausgeglichen werden.

OGH 12.10.2022, 5 Ob 114/22h

§ 3 Abs 1 Z 3 WEG (und §§ 841 ff ABGB)

*Zur beträchtlichen
Wertminderung als Hindernis für
eine Realteilung durch WE-
Begründung/2*

- **Die Realteilung durch Begründung von WE ist nur dann zulässig, wenn es zu keiner beträchtlichen Wertminderung der geteilten Sache im Vergleich zur ungeteilten Sache kommt.** Die Unzulässigkeit einer Realteilung wegen beträchtlicher Wertminderung kann [aber] durch eine Erklärung des Teilungswilligen, den anderen Miteigentümern deren Anteil an der Wertminderung der Liegenschaft auszugleichen, entkräftet werden.

OGH 12.10.2022, 5 Ob 114/22h

§ 3 Abs 1 Z 3 WEG (und §§ 841 ff ABGB)

*Zur beträchtlichen
Wertminderung als Hindernis für
eine Realteilung durch WE-
Begründung/3*

- Bei der Ermittlung des Werts der Liegenschaft vor der Teilung ist das schlichte Miteigentum und die bestehende Eigentümerstruktur zu berücksichtigen. **Im Fall der Teilung durch Begründung von WE bezieht sich die Wertminderung daher auf das Wertverhältnis zwischen den bisherigen schlichten Miteigentumsanteilen und den künftigen WE-Objekten. Zum Vergleich ist also die Summe der bisherigen Miteigentumsanteile und nicht der Verkehrswert der fiktiv im Alleineigentum stehenden Liegenschaft heranzuziehen.** Dem maßgeblichen Vergleich zu Grunde zu legen sind die Verkehrswerte der bisherigen schlichten Miteigentumsanteile einerseits und der künftigen WE-Objekte andererseits.

OGH 2.11.2022, 5 Ob 124/22d

§ 5 Abs 2 WEG

*Auch obligatorische
Veräußerungsgeschäfte
sind während der dreijährigen
„Sperrfrist“ für die Veräußerung
von Kfz-Abstellplätzen an
„Liegenschaftsfremde“
unwirksam/1*

- Die **Erwerbsbeschränkungen des § 5 Abs 2 Satz 1 und 2 WEG gelten** nach nunmehr gefestigter Rsp sowohl für die **erstmalige (konstitutive) Begründung von WE als auch für derivative Erwerbsvorgänge innerhalb der Dreijahresfrist ab WE-Begründung**. Sie verbieten jedenfalls die Einverleibung des WE an einem Kfz-Abstellplatz zugunsten eines „Liegenschaftsfremden“ in einem Rang, der zeitlich vor dem Ablauf der dreijährigen Sperrfrist liegt.

OGH 2.11.2022, 5 Ob 124/22d

§ 5 Abs 2 WEG

*Auch obligatorische
Veräußerungsgeschäfte
sind während der dreijährigen
„Sperrfrist“ für die Veräußerung
von Kfz-Abstellplätzen an
„Liegenschaftsfremde“
unwirksam/2*

- Die vom Gesetzgeber erklärte Zielsetzung, lässt sich mit der in § 5 Abs 2 WEG gewählten Konstruktion einer Wartefrist nur erreichen, wenn der **Miteigentumsanteil**, mit dem das ausschließliche Nutzungsrecht daran verbunden ist, **innerhalb der** von ihm gewählten **Frist für den Erwerb durch einen Eigentümer eines Bedarfsobjekts (zumindest theoretisch) zur Verfügung steht.**

OGH 2.11.2022, 5 Ob 124/22d

§ 5 Abs 2 WEG

*Auch obligatorische
Veräußerungsgeschäfte
sind während der dreijährigen
„Sperrfrist“ für die Veräußerung
von Kfz-Abstellplätzen an
„Liegenschaftsfremde“
unwirksam/3*

- Bereits die obligatorische Bindung, dem Dritten Eigentum zu übertragen, steht – vertragskonformes Verhalten vorausgesetzt – der freien Verfügung des WE-Organisators über das selbständige WE an einem Kfz-Abstellplatz entgegen und hindert damit die (vom Gesetz gewünschte) Möglichkeit, dass vorrangig Eigentümer von Bedarfsobjekten Eigentum daran erwerben, wenn sich der WE-Organisator zum Verkauf entschließt. **Nicht erst die grundbücherliche Einverleibung des Eigentums, die den Erwerbsvorgang abschließt, sondern bereits die obligatorische Bindung durch den Kaufvertrag mit einem Liegenschaftsfremden widerspricht damit dem Zweck des § 5 Abs 2 WEG.**

OGH 2.11.2022, 5 Ob 124/22d

§ 5 Abs 2 WEG

*Auch obligatorische
Veräußerungsgeschäfte
sind während der dreijährigen
„Sperrfrist“ für die Veräußerung
von Kfz-Abstellplätzen an
„Liegenschaftsfremde“
unwirksam/4*

- **Der Gesetzeszweck erfordert es daher, dass Erwerb iSd § 5 Abs 2 WEG nicht nur die sachenrechtliche Verfügung (§ 431 ABGB), sondern bereits den Rechtsvorgang erfasst, der dem liegenschaftsfremden Dritten einen Anspruch auf sachenrechtliche Übereignung des Mindestanteils gibt, mit dem das ausschließliche Nutzungsrecht an einem Kfz-Abstellplatz verbunden ist bzw verbunden werden soll. Auch beim derivativen Erwerb verstößt der Abschluss eines Kaufvertrags vor Ablauf der Wartefrist damit gegen § 5 Abs 2 WEG, was gemäß § 879 Abs 1 ABGB dessen Nichtigkeit zur Folge hat.**

OGH 31.1.2023, 5 Ob 220/22x

§ 38 Abs 1 Z 1 WEG

*Zur Unzulässigkeit von
Nutzungsvorbehalten zugunsten
einer WE-Bewerberin bezüglich
allgemeiner Teile der
Liegenschaft/1*

- Die **Erwerberschutzbestimmung des § 38 Abs 1 WEG** kommt **auch bei nachträglicher WE-Begründung** an einem bereits bezogenen Gebäude zur Anwendung. Sie setzt auch eine Anmerkung der Einräumung von WE nach **§ 40 Abs 2 WEG** nicht zwingend voraus.
- Von **§ 38 Abs 1 WEG** werden **alle Rechtsgeschäfte erfasst, die der WE-Organisator (noch) unter Ausnutzung seiner Vertragsübermacht abschließt** oder deren Abschluss durch WE-Bewerber, Wohnungseigentümer oder der Eigentümergemeinschaft er veranlasst.

OGH 31.1.2023, 5 Ob 220/22x

§ 38 Abs 1 Z 1 WEG

*Zur Unzulässigkeit von
Nutzungsvorbehalten zugunsten
einer WE-Bewerberin bezüglich
allgemeiner Teile der
Liegenschaft/2*

- **Voraussetzung der Rechtsunwirksamkeit** einer Vereinbarung gemäß § 38 Abs 1 WEG ist jedenfalls, dass dadurch eine **unbillige, einer vernünftigen Interessensabwägung widersprechende Aufhebung oder Beschränkung von Nutzungs- und Verfügungsrechten** der Wohnungseigentümer bewirkt wurde.
- **Mietverträge und Nutzungsvorbehalte hinsichtlich allgemeiner Teile der Liegenschaft** fallen unter den in § 38 Abs 1 Z 1 WEG aufgezählten und daher grundsätzlich verdächtigen Vertragstyp.
- Ob eine konkrete Vereinbarung als unbillige Aufhebung oder Beschränkung der Rechte des WE-Bewerbers unter die Generalklausel des § 38 Abs 1 WEG oder eine der Fallgruppen des § 38 Abs 1 Z 1 bis Z 5 WEG fällt, ist **nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen.**

OGH 31.1.2023, 5 Ob 220/22x

§ 38 Abs 1 Z 1 WEG

*Zur Unzulässigkeit von
Nutzungsvorbehalten zugunsten
einer WE-Bewerberin bezüglich
allgemeiner Teile der
Liegenschaft/3*

- **Bei nachträglicher WE-Begründung** in einem bereits bestehenden oder bezogenen Gebäude können Vereinbarungen nach § 38 Abs 1 Z 1 WEG unwirksam sein, wenn diese **Vereinbarungen nicht bloß die Wahrung von bestehenden Rechten bezwecken, sondern die WE-Begründung vom WE-Organisator erst zum Anlass genommen wird, gewisse Nutzungsvorbehalte zu begründen**, die dann die Rechtsposition des späteren Wohnungseigentümers unbillig beeinträchtigen.

OGH 31.1.2023, 5 Ob 220/22x

§ 38 Abs 1 Z 1 WEG

Zur Unzulässigkeit von
Nutzungsvorbehalten zugunsten
einer WE-Bewerberin bezüglich
allgemeiner Teile der
Liegenschaft/4

- **Im vorliegenden Fall wurde die Vereinbarung der WE-Organisatorin mit einer Mieterin und späteren Wohnungseigentümerin über die Errichtung von Solarkollektoren auf dem Dach sowie die Nutzung des allgemeinen Schutzraums als Pelletslager als nach § 38 Abs 1 Z 1 WEG unwirksam erachtet, weil sie nicht bloß schon zuvor bestehende Nutzungsrechte der Mieterin abgesichert, sondern dieser überhaupt erst Nutzungsrechte eingeräumt hat. Die unbillige Beeinträchtigung der übrigen WE-Bewerber und späteren Wohnungseigentümer ergab sich dabei aus der Unentgeltlichkeit der Vereinbarung sowie auch aus der gestatteten Nutzung eines als allgemeinen Schutzraum gewidmeten Raums für eigene Zwecke.**

OGH 18.4.2023, 5 Ob 160/22y

§ 38 Abs 1 WEG (und § 6 Abs 3 KSchG,
§ 864a ABGB sowie § 879 Abs 3 ABGB)

Zur Zulässigkeit der Vereinbarung
eines Anlagen-Contractings beim
Erwerb von WE/1

- *Darüber, wie weit ein – erst in die Vereinbarung mit späteren Erwerbern („Neueigentümer“) aufgenommenes – **Anlagen-Contracting hinsichtlich der Wärmeversorgung der Liegenschaft in Verträgen zwischen einer Bauträgerin und Erwerbern von Baurechts-WE** wirksam auf frühere Erwerber („Alteigentümer“) überbunden wurde, fehlten im vorliegenden Fall noch Feststellungen.*
- *Die klagende Eigentümergemeinschaft (an welche die Ansprüche der Erwerber nach § 18 Abs 2 WEG abgetreten worden waren) behauptete allerdings auch hinsichtlich der Vereinbarungen mit den „Neueigentümern“ deren Nichtigkeit und berief sich dazu auf das Transparenzgebot nach § 6 Abs 3 KSchG, den Erwerberschutz nach § 38 WEG, die gröbliche Benachteiligung (Inhaltskontrolle) nach § 879 Abs 3 ABGB und die Geltungskontrolle nach § 864a ABGB.*

OGH 18.4.2023, 5 Ob 160/22y

§ 38 Abs 1 WEG (und § 6 Abs 3 KSchG,
§ 864a ABGB sowie § 879 Abs 3 ABGB)

Zur Zulässigkeit der Vereinbarung
eines Anlagen-Contractings beim
Erwerb von WE/2

- *Der OGH stellte dazu fest, die Beurteilung des Berufungsgerichts, die in den Kaufverträgen der Neueigentümer **enthaltene Bestimmung zum Anlagen-Contracting** sei **nicht ungewöhnlich im Sinne des § 864a ABGB**, bewege sich innerhalb des Rahmens der höchstgerichtlichen Rechtsprechung. Die Bestimmung sei nicht im Text versteckt oder deplatziert; sie finde sich im Kapitel „Herstellungsumfang“.*

OGH 18.4.2023, 5 Ob 160/22y

§ 38 Abs 1 WEG (und § 6 Abs 3 KSchG,
§ 864a ABGB sowie § 879 Abs 3 ABGB)

Zur Zulässigkeit der Vereinbarung
eines Anlagen-Contractings beim
Erwerb von WE/3

- *Auch die Beurteilung des Berufungsgerichts, die in den Kaufverträgen der „Neueigentümer“ **enthaltene Bestimmung zum Anlagen-Contracting sei nicht intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG**, stehe mit den Rechtsprechungsgrundsätzen im Einklang. Dass die Bauträgerin gegenüber den „Neueigentümern“ nicht zur Herstellung der Wärmeversorgungsanlage verpflichtet ist und der ihr geschuldete Kaufpreis daher die Kosten dieser Anlage nicht umfasst, sei für den typischen „Durchschnittskäufer“ einer Eigentumswohnung „durchschaubar“.*

OGH 18.4.2023, 5 Ob 160/22y

§ 38 Abs 1 WEG (und § 6 Abs 3 KSchG,
§ 864a ABGB sowie § 879 Abs 3 ABGB)

*Zur Zulässigkeit der Vereinbarung
eines Anlagen-Contractings beim
Erwerb von WE/4*

- Ein **Anlagen-Contracting** ist ungeachtet der in aller Regel langen Bindungsdauer **nicht per se als unbillige Beschränkung der Rechte der Wohnungseigentümer im Sinne des § 38 Abs 1 WEG** und damit als unzulässig anzusehen.

OGH 18.4.2023, 5 Ob 160/22y

§ 38 Abs 1 WEG (und § 6 Abs 3 KSchG,
§ 864a ABGB sowie § 879 Abs 3 ABGB)

Zur Zulässigkeit der Vereinbarung
eines Anlagen-Contractings beim
Erwerb von WE/5

- *Ausgehend vom derzeitigen Verfahrensstand fehlten im vorliegenden Fall allerdings Feststellungen zu den von der Bauträgerin und der mit der Errichtung der Wärmeversorgungsanlagen beauftragten Nebenintervenientin behaupteten Umständen, die die mit dem vereinbarten Anlagen-Contracting verbundenen Beschränkungen der den Wohnungseigentümern zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte im vorliegenden Einzelfall rechtfertigen könnten. Analoges gelte für die Beurteilung, ob das Anlagen-Contracting gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB ist.*

OGH 25.4.2023, 4 Ob 235/22w

§ 38 Abs 1 WEG (und § 6 Abs 3 KSchG
sowie § 879 Abs 3 ABGB)

Zur Unzulässigkeit der Bindung
der WE-Bewerber hinsichtlich des
künftigen Betriebs von Wärme-
und Wasserversorgungs-
anlagen/1

- *Gegenständlich im hier vorliegenden Verbandsklageverfahren war eine von einer Bauträgerin verwendete **Kaufvertragsklausel, in welcher sich die Käufer dazu verpflichten, mit einer mit der Bauträgerin verbundenen Konzerngesellschaft einen Grundsatzwerkvertrag samt Einzelwärmeliefervertrag über die Errichtung, den Betrieb und die Wartung einer Wärme- und Wasserversorgungsanlage sowie die Lieferung und Abrechnung von Wärme und Wasser aus dieser Anlage abzuschließen (Betriebsführungs-Contracting).***

OGH 25.4.2023, 4 Ob 235/22w

§ 38 Abs 1 WEG (und § 6 Abs 3 KSchG
sowie § 879 Abs 3 ABGB)

*Zur Unzulässigkeit der Bindung
der WE-Bewerber hinsichtlich des
künftigen Betriebs von Wärme-
und Wasserversorgungs-
anlagen/2*

- Im **Verbandsprozess nach § 28 KSchG** hat die **Auslegung der Klauseln im kundenfeindlichsten Sinn zu erfolgen**; es ist von der für die Kunden der Beklagten nachteiligsten Auslegungsvariante auszugehen. Auf eine etwaige teilweise Zulässigkeit der beanstandeten Klausel kann nicht Rücksicht genommen werden, weil eine **geltungserhaltende Reduktion nicht möglich** ist.

OGH 25.4.2023, 4 Ob 235/22w

§ 38 Abs 1 WEG (und § 6 Abs 3 KSchG
sowie § 879 Abs 3 ABGB)

Zur Unzulässigkeit der Bindung
der WE-Bewerber hinsichtlich des
künftigen Betriebs von Wärme-
und Wasserversorgungs-
anlagen/3

- ***Im vorliegenden Fall wurde festgestellt, die Bauträgerin beschränke sich nicht darauf, die Wohnhausanlage mit einer betriebsbereiten Wärme- und Wasserversorgungsanlage ihrer Wahl auszustatten. Vielmehr schreibe sie den Wohnungskäufern Vertragspartner und konkrete Konditionen für den künftigen Betrieb der Anlage vor.***

OGH 25.4.2023, 4 Ob 235/22w

§ 38 Abs 1 WEG (und § 6 Abs 3 KSchG
sowie § 879 Abs 3 ABGB)

Zur Unzulässigkeit der Bindung
der WE-Bewerber hinsichtlich des
künftigen Betriebs von Wärme-
und Wasserversorgungs-
anlagen/4

- *Wenn in diesem Zusammenhang (und im Hinblick auf die von den Käufern mit der Konzerngesellschaft der Bauträgerin abzuschließenden Verträge) die **EigG im Wohnkaufvertrag mit dem einzelnen Käufer verpflichtet werde, die Wärme- und Wasserversorgungsanlagen der Wohnhausanlage kostenlos zur Verfügung zu stellen**, liege in der im Verbandsprozess gebotenen kundenfeindlichsten Leseart nicht nur eine Beschränkung, sondern eine **Aufhebung der Nutzungs- oder Verfügungsrechte der Wohnungskäufer an der Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage vor.***

OGH 25.4.2023, 4 Ob 235/22w

§ 38 Abs 1 WEG (und § 6 Abs 3 KSchG
sowie § 879 Abs 3 ABGB)

Zur Unzulässigkeit der Bindung
der WE-Bewerber hinsichtlich des
künftigen Betriebs von Wärme-
und Wasserversorgungs-
anlagen/5

- *Im Übrigen schreibe der Vertrag vor, dass die Abrechnung und Verrechnung der Kosten dieser Wärme- und Wasserversorgung zukünftig gemäß den Bestimmungen der von Wohnungskäufern abzuschließenden Verträge erfolgt. Dies erwecke in der kundenfeindlichsten Auslegung den **Eindruck, dass ein Wechsel des Energieabgebers oder auch nur eine Neuverhandlung der Konditionen auch zu einem späteren Zeitpunkt unzulässig sind.***

OGH 25.4.2023, 4 Ob 235/22w

§ 38 Abs 1 WEG (und § 6 Abs 3 KSchG
sowie § 879 Abs 3 ABGB)

Zur Unzulässigkeit der Bindung
der WE-Bewerber hinsichtlich des
künftigen Betriebs von Wärme-
und Wasserversorgungs-
anlagen/6

- *Im Übrigen schreibe der Vertrag vor, dass die Abrechnung und Verrechnung der Kosten dieser Wärme- und Wasserversorgung zukünftig gemäß den Bestimmungen der von Wohnungskäufern abzuschließenden Verträge erfolgt. Dies erwecke in der kundenfeindlichsten Auslegung den **Eindruck, dass ein Wechsel des Energieabgebers oder auch nur eine Neuverhandlung der Konditionen auch zu einem späteren Zeitpunkt unzulässig sind.***
- *Schließlich **fehle** auch ein **Hinweis darauf, dass mit einer mit der Bauträgerin im Konzernverbund stehenden Gesellschaft kontrahiert wird.***

OGH 25.4.2023, 4 Ob 235/22w

§ 38 Abs 1 WEG (und § 6 Abs 3 KSchG
sowie § 879 Abs 3 ABGB)

*Zur Unzulässigkeit der Bindung
der WE-Bewerber hinsichtlich des
künftigen Betriebs von Wärme-
und Wasserversorgungs-
anlagen/7*

- **Aus der Rechtsprechung könne außerdem nicht abgeleitet werden, dass alle Contracting-Verträge ohne Mindestbindungsdauer jedenfalls zulässig wären.**

Christoph Kothbauer

Konsulent für Wohn- und Immobilienrecht

www.kothbauer.co.at

Kontakt

office@kothbauer.co.at

0664 459 84 66

In Kooperation mit: 



Christoph Kothbauer, Wohn- und Immobilienrecht