

Ein Beitrag von sms.law Rechtsanwältin Anna Woschitz und sms.law Associate Lakitha Shetty

Anlagen-Contracting, insbesondere zur Wärme- und Warmwasserversorgung, ist im Wohnungseigentum mittlerweile weit verbreitet und regelmäßig Gegenstand rechtlicher Auseinandersetzungen. Im Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Planungssicherheit für Anbieter und dem Schutz der Wohnungseigentümer kommt § 38 WEG 2002 zentrale Bedeutung zu. Mit der Entscheidung 3 Ob 218/24s hat der OGH seine bisherige Rechtsprechung bestätigt und weiter präzisiert.

👉 Was versteht man unter Anlagen-Contracting?

Kurz gesagt handelt es sich um ein Modell, bei dem nicht der Bauträger, sondern ein externer Dritter (Contractor) die Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage eines Gebäudes herstellt und betreibt. Die Wohnungseigentümer refinanzieren diese Anlage indirekt über die laufenden Entgelte für die bereitgestellte Wärme, das Eigentum und das wirtschaftliche Risiko verbleiben üblicherweise vorerst (meist über die Vertragsdauer) beim Contractor.

👉 Einschränkungen von Anlagen-Contracting im Wohnungseigentum

Im Wohnungseigentum sind Anlagen-Contracting Modelle insbesondere am Maßstab des § 38 WEG 2002 zu prüfen.

Hiernach sind jene Vereinbarungen oder Vorbehalte des Wohnungseigentumsorganisations unwirksam, welche die Nutzungs- oder Verfügungsrechte der Wohnungseigentümersbewerber unbillig beschränken. Die Bestimmung dient dem Schutz der Wohnungseigentümer vor der strukturellen Überlegenheit des Organisations.

👉 Die Entscheidung 3 Ob 218/24s

Dem Anlassfall lag zugrunde, dass ein Wohnungseigentümersbewerber nach Erwerb eines Wohnungseigentumsobjekts einen eigenen Einzelwärmeliefervertrag mit dem Contractor abschloss. Zwischen der Wohnungseigentumsorganisatorin und dem Contractor bestand zwar eine Vereinbarung über die Wärmeversorgung der Liegenschaft, eine Überbindung oder Abschlussverpflichtung im Kaufvertrag des Wohnungseigentümersbewerbers war jedoch nicht vorgesehen. Der Wohnungseigentümer begehrte die Rückerstattung der geleisteten Entgelte und stützte sich insbesondere auf einen behaupteten Verstoß gegen § 38 WEG 2002.

👉 Die Kernaussagen des OGH

- ◆ Wie bereits in vorherigen Entscheidungen hielt der OGH nochmals fest, dass Anlagen-Contracting im Wohnungseigentum nicht per se unzulässig ist. Zwar kann die Auslagerung der Errichtung einer Heizungsanlage in Verbindung mit einer langfristigen Kostenbelastung der Wohnungseigentümer eine unbillige Beschränkung darstellen. Entscheidend ist jedoch, ob sich ein Erwerber bei vernünftiger Interessenabwägung und in Kenntnis der langfristigen rechtlichen und finanziellen Folgen auf die Regelung eingelassen hätte.
- ◆ Allein die Verpflichtung des Wohnungseigentumsorganisations gegenüber dem Contractor, auf den Abschluss von Einzelverträgen hinzuwirken, begründet noch keinen Verstoß gegen

§ 38 WEG 2002. Da im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag die Errichtung einer Wärmeversorgung vorgesehen war, ist es nicht von vornherein unbillig, wenn der Organisator den Abschluss entsprechender Einzelverträge anstrebt.

- ◆ Auch Einwände zur Kostenüberwälzung, Intransparenz oder Kündigungsdauer betrafen daher nicht die unbillige Beschränkung von Nutzungs- oder Verfügungsrechten durch die Wohnungseigentumsorganisatorin und stellen sohin keinen Verstoß gegen § 38 WEG 2002 dar.
- ◆ Entscheidend war im konkreten Fall, dass im Kaufvertrag weder eine Überbindung noch eine Verpflichtung zum späteren Abschluss eines Wärmelieferungsvertrags mit dem Contractor vereinbart war. Dadurch fand auch kein Übergang eines bereits von der Wohnungseigentumsorganisatorin abgeschlossenen Vertrags über den Bezug von Wärme statt.
- ◆ Der Einzelwärmelieferungsvertrag kam vielmehr erst nach Abschluss des Kaufvertrags und über Veranlassung der Hausverwaltung zustande. Eine Zurechnung zur Wohnungseigentumsorganisatorin lag daher nicht vor.

Konsequenz: Der Einzelwärmelieferungsvertrag war daher nicht am Maßstab des § 38 WEG 2002 zu prüfen.

👉 Praxistipps

- ◆ **Beachtung der Prüfung auf mehreren Ebenen:** Anlagen-Contracting Modelle sind nicht nur an § 38 WEG 2002 zu messen. Da es sich regelmäßig um eigenständige und vorformulierte Wärmelieferungsverträge handelt, die Erwerber typischerweise als Verbraucher abschließen, unterliegen sie zusätzlich den allgemeinen zivil- und verbraucherschutzrechtlichen Kontrollmechanismen, insbesondere der Geltungskontrolle (§ 864a ABGB), der Inhaltskontrolle (§ 879 Abs 3 ABGB) sowie dem Transparenzgebot (§ 6 Abs 3 KSchG).
- ◆ **Anlagen-Contracting klar offenlegen:** Ist eine Überbindung oder Abschlussverpflichtung vorgesehen, muss eindeutig und unmissverständlich festgehalten werden, dass ein Contracting-Modell vorliegt und welche kurz- und langfristigen rechtlichen und finanziellen Folgen sich daraus ergeben.
- ◆ **Interessensabwägung vornehmen:** Einschränkungen von Nutzungs- und Verfügungsrechten sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und wirtschaftlich vertretbar sind. Die Beweislast dafür, dass die Einschränkung der Nutzungs- und Verfügungsrechte zulässig ist, trifft den WE-Organisator.
- ◆ **Leistungsabgrenzung transparent machen:** Klar offenzulegen ist, dass Heizung und Warmwasser nicht Teil der Leistung des Wohnungseigentumsorganisations und nicht im Kaufpreis enthalten sind, dass Errichtungs- und Finanzierungskosten gesondert anfallen und ob bzw. wann das Eigentum an der Anlage auf die Wohnungseigentümer übergeht (zB nach Vertragsende oder vollständiger Refinanzierung).