

# **Zulässige Vertragsbindung bei Fernwärmelieferverträgen im Lichte des Verbraucherschutzes**

In jüngerer Zeit sind Vertragsgestaltungen aufgetreten, die darauf zielen, Verbraucher für die Dauer der Nutzung eines bestimmten Wohnungsobjekts an einen Fernwärmelieferanten zu binden. Dies geschieht praktisch auf zwei Ebenen: Erstens werden in Verträgen zwischen dem Fernwärmelieferanten und dem Abnehmer (Fernwärme-Einzellieferungsvertrag) Klauseln vereinbart, wonach der Abnehmer der Fernwärme den Bezugsvertrag nicht kündigen kann, so lange er Mieter oder Wohnungseigentümer des betreffenden Objekts ist (dazu sogleich I.). Zweitens erfolgt eine Absicherung dieser Vertragsbindung auf wohnrechtlicher Ebene: Häufig verpflichtet sich der Abnehmer auch im Mietvertrag einerseits oder im Kaufvertrag bzw. im Wohnungseigentumsvertrag andererseits, dass er den Fernwärmeliefervertrag für den genannten Zeitraum nicht kündigen wird (dazu sodann II.). Der folgende Beitrag untersucht die Zulässigkeit solcher Vertragsbindungen. Dabei wird § 15 KSchG und sein Verhältnis zu den wohnrechtlichen Bestimmungen im Mittelpunkt stehen. Entsprechend dem auf Verbrauchergeschäfte beschränkten Anwendungsbereich des § 15 KSchG beziehen sich die folgenden Ausführungen nur auf jene Fälle, in denen der Abnehmer der Fernwärme als Verbraucher handelt<sup>1</sup>.

## **I. Fernwärmeliefervertrag**

### **1. Vertragsgestaltungen**

In den AGB von Wärmelieferanten werden Klauseln verwendet, die die Vertragsdauer des Wärmelieferungsvertrags mit dem Zeitraum der Nutzung an dem mit Wärme belieferten Wohnungsobjekt festlegen. Für diesen Zeitraum soll der Wärmelieferungsvertrag überdies unkündbar sein. Hat der Kunde des Wärmelieferanten das Wohnungsobjekt gemietet, so besteht der Wärmelieferungsvertrag somit so lange, wie das Mietverhältnis des Kunden am beheizten Objekt aufrecht bleibt, im Fall von Wohnungseigentum für den Zeitraum des Eigentums an der beheizten Wohnung. Der Wärmelieferungsvertrag endet nach der

---

<sup>1</sup> **Der vorliegende Beitrag beruht auf den Arbeiten der Verfasser:** Zulässige Vertragsbindung bei Fernwärmelieferverträgen im Lichte des Verbraucherschutzes, wobl 2004, 133; **und** nochmals: Zur zulässigen Vertragsbindung bei Fernwärme-Einzellieferverträgen, wobl 2005, 45 **sowie auf einem für das Bundesministerium für soziale Sicherheit, Generationen und Konsumentenschutz verfassten Gutachten.**

Bestimmung des Vertrags automatisch, wenn der mit dem Bauträger, dem Hauseigentümer oder der Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossene sogenannte "Großkunden-Vertrag" beendet wird.

Diese Vertragsgestaltung ist vor dem Hintergrund folgender Rechtsverhältnisse zu verstehen: Der Wärmelieferant erzeugt Fernwärme und vertreibt sie durch ein von ihm errichtetes und erhaltenes Rohrleitungssystem an die Endabnehmer. Er schließt dabei mit dem Vermieter oder - im Fall von Wohnungseigentum - mit der Eigentümergemeinschaft oder dem Bauträger sogenannte "Großkunden"-Verträge. Darin ist vorgesehen, dass der Wärmeanbieter auf der Liegenschaft des "Großkunden" die für die Distribution der Fernwärme erforderlichen Einrichtungen errichten darf. Ferner werden mit den Endabnehmern der Fernwärme - also den Mietern der Wohnungen oder den Wohnungseigentümern - Wärmelieferungs-Einzelverträge geschlossen. Der Leistungsaustausch - Fernwärme gegen Entgelt - wird durch den Wärmelieferungs-Einzelvertrag geregelt. Der als "Großkunden-Vertrag" bezeichnete Vertrag dient allein dem Zweck, die technischen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Fernwärme geliefert und die Einzelverträge erfüllt werden können. Insofern erscheint die Bezeichnung "Großkunden-Vertrag" irreführend, weil der Partner des Vertrags keine Fernwärme abnimmt und deshalb kein "Kunde" ist, sodass es sich tatsächlich um einen bloßen Rahmenvertrag handelt. Sollte der Rahmenvertrag erlöschen, kann der Fernwärmeanbieter die Verträge mit den Einzelkunden nicht mehr erfüllen, weshalb folgerichtig auch die Einzelkunden-Verträge enden sollen.

## **2. Anwendungsbereich und Rechtsfolgen des § 15 KSchG**

Zu prüfen ist, ob solche Vertragsklauseln mit § 15 KSchG vereinbar sind. § 15 KSchG befindet sich im 1. Hauptstück des KSchG über das Verbrauchergeschäft und kommt somit nur zur Anwendung, wenn der Einzelkunde Verbraucher ist. Dies wird, wie bereits erwähnt, in der Folge jeweils unterstellt. Zur "Energie" iSd § 15 KSchG zählt nach einhelliger Ansicht auch Fernwärme<sup>2</sup>. § 15 KSchG ist somit auf den Wärmelieferungs-Einzelvertrag grundsätzlich anwendbar.

§ 15 KSchG bezieht sich auf Verträge, durch die sich der Unternehmer zur wiederholten Lieferung beweglicher körperlicher Sachen einschließlich Energie oder zu wiederholten Werkleistungen verpflichtet und die für unbestimmte Zeit oder für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum geschlossen worden sind. Solche Verträge kann der Verbraucher in

---

<sup>2</sup> So bereits die RV zum KSchG 744 BlgNR 14. GP 37; ebenso *Krejci in Rummel*<sup>3</sup> § 15 KSchG Rz 9.

der Regel erstmals nach Ablauf des ersten Jahres kündigen (Abs 1); in bestimmten Fällen kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden (Abs 2).

Vertragsbestimmungen der hier geprüften Art sind offenkundig mit § 15 Abs 1 oder 2 KSchG nicht vereinbar, weil ein Kündigungsrecht des Kunden weder nach einem Jahr noch nach zwei Jahren vorgesehen ist. § 15 Abs 3 KSchG gestattet die Vereinbarung von Kündigungsterminen und Kündigungsfristen, die zugunsten des Unternehmers von Abs 1 und 2 abweichen, wenn die Erfüllung eines bestimmten Vertrags oder einer Gruppe von Verträgen mit bereits bestimmten einzelnen Verbrauchern erhebliche Aufwendungen verursacht und der Unternehmer dies dem Verbraucher spätestens bei Vertragsschluss mitgeteilt hat.

### **3. Ist die Verknüpfung der Vertragsdauer eines Wärmelieferungsvertrags mit der Dauer der Wohnungsnutzung mit § 15 Abs 3 KSchG vereinbar?**

Dass die Lieferung von Fernwärme mit erheblichen Aufwendungen für den Unternehmer verbunden ist, dürfte unbestritten sein. Die Lieferung von Fernwärme gilt geradezu als Paradigma eines Vertrags gemäß § 15 Abs 3 KSchG<sup>3</sup>.

Im folgenden soll der Frage nachgegangen werden, ob die Regelung über die Dauer und die Auflösung des Vertrags im Sinne der eingangs beschriebenen Vertragsklauseln im Fall einer ausreichenden Bekanntgabe der mit der Vertragserfüllung verbundenen besonderen Aufwendungen mit den sich aus § 15 Abs 3 KSchG ergebenden Gestaltungsschranken in Einklang steht. Diese Frage wurde bisher in Lehre und Rechtsprechung nur wenig diskutiert. *Krejci*<sup>4</sup> und *Kosesnik-Wehrle/Lehofer/Mayer/Langer*<sup>5</sup> vertreten die Ansicht, dass in einer Vereinbarung, wonach ein Wärmebezugsvertrag nur kündbar sein soll, wenn zugleich der Bestandvertrag über die mit Wärme versorgte Wohnung gekündigt wird, keine dem § 15 Abs 3 KSchG entsprechende Vereinbarung eines abweichenden Kündigungstermins liegt. Sie berufen sich hierfür auf eine Entscheidung des BG Fünfhaus<sup>6</sup>. Eine Lektüre der Entscheidung ergibt jedoch, dass diese Frage dort gar nicht zu entscheiden war. In dem konkreten Fall hatte es der Unternehmer unterlassen, dem Verbraucher die besonderen Aufwendungen bekannt zu geben und mit ihm besondere Kündigungsfristen zu vereinbaren. Das Gericht gelangte

---

<sup>3</sup> So bereits RV zum KSchG 744 BlgNR 14. GP 37; *Mayrhofer*, Besondere Vertragsarten, in *Krejci* (Hrsg) HBzKSchG 472; *Kosesnik-Wehrle/Lehofer/Mayer/Langer*, KSchG<sup>2</sup> (2004) § 15 Rz 15; vgl auch *Koziol/Welser*, Bürgerliches Recht<sup>12</sup> II 398 (Elektrizität und Gas).

<sup>4</sup> In *Rummel*<sup>3</sup>, § 15 KSchG Rz 26.

<sup>5</sup> KSchG<sup>2</sup> § 15 Rz 17.

<sup>6</sup> KRES 1g/19.

folgerichtig zu dem Ergebnis, dass der Vertrag dann nach § 15 Abs 1 KSchG gekündigt werden könne, sodass auf die hier vorliegende Frage, ob die Kündigung des Wärmelieferungsvertrags an die Kündigung des Mietvertrags gekoppelt werden könnte, gar nicht mehr eingegangen werden musste.

§ 15 Abs 3 KSchG gestattet die Vereinbarung von "den Umständen angemessenen", von Abs 1 und 2 abweichenden Kündigungsterminen und Kündigungsfristen. Da der Zweck der Vorschrift in einem besonderen Amortisationsschutz vertragsspezifischer Investitionen liegt<sup>7</sup>, ist bei der Bestimmung der angemessenen Fristen zunächst auf die Aufwendungen und die Dauer ihrer Amortisation Bedacht zu nehmen<sup>8</sup>. Freilich handelt es sich dabei nur um eines von mehreren Kriterien, wenngleich um ein besonders gewichtiges. Denn das vom Gesetzgeber verwendete Wort "angemessen" legt nahe, dass eine umfassende Interessenabwägung stattzufinden hat, bei der auch andere Kriterien, insbesondere die Interessen des Verbrauchers zu beachten sind<sup>9</sup>. So wird beispielsweise zu beachten sein, ob die Investitionen im Falle der Vertragskündigung für den Unternehmer endgültig "verloren" sind oder ob sie in anderer Weise genutzt werden können, beispielsweise dadurch, dass auch noch andere Verträge mit Verbrauchern derselben Gruppe bestehen, denen die Aufwendungen weiterhin zugute kommen<sup>10</sup>. In jedem Fall kann aber gesagt werden, dass die Amortisation der besonderen Aufwendungen die Obergrenze der zulässigen Vertragsbindung darstellt; eine darüber hinaus gehende Bindung des Verbrauchers kann durch ein besonders Schutzbedürfnis des Unternehmers nicht mehr gerechtfertigt werden.

Bereits auf den ersten Blick fällt auf, dass die Klausel im Fernwärmeliefervertrag mit dem Wortlaut des § 15 Abs 3 KSchG nicht übereinstimmt. Denn das Gesetz gestattet nur die Vereinbarung bestimmter Kündigungstermine und Kündigungsfristen. Der Gesetzgeber geht somit ersichtlich davon aus, dass eine ordentliche Kündigung des Rechtsverhältnisses - wenngleich auf einen späteren Zeitpunkt aufgeschoben - grundsätzlich möglich sein soll. Die hier geprüfte Klausel regelt aber keine Termine oder Fristen für die Kündigung, sondern bindet die Auflösung des Vertrags an die Beendigung eines anderen Rechtsverhältnisses, nämlich entweder an das Erlöschen des Rahmenvertrags einerseits oder an die Beendigung des die Benützungsmöglichkeit am Wohnobjekt vermittelnden Rechtsverhältnisses, also des

---

<sup>7</sup> Vgl *Mayrhofer*, Besondere Vertragsarten, in *Krejci* (Hrsg) Handbuch zum Konsumentenschutzgesetz (1979) 472; *Krejci* in *Rummel*<sup>3</sup> § 15 KSchG Rz 22; *Kosesnik-Wehrle/Lehofer/Mayer/Langer*, KSchG<sup>2</sup> § 15 Rz 17.

<sup>8</sup> Vgl nur *Krejci* in *Rummel*<sup>3</sup> § 15 KSchG Rz 25.

<sup>9</sup> So auch *Kosesnik-Wehrle/Lehofer/Mayer/Langer*, KSchG<sup>2</sup> § 15 Rz 17; vgl auch *Krejci* in *Rummel*<sup>3</sup> § 15 KSchG Rz 25.

<sup>10</sup> *Kosesnik-Wehrle/Lehofer/Mayer/Langer*, KSchG<sup>2</sup> § 15 Rz 17.

Mietvertrags oder des Wohnungseigentums, andererseits. Bei der Beendigung des Mietvertrags oder des Wohnungseigentums erlischt der Wärmelieferungs-Einzelvertrag jedoch nicht endgültig, weil er nach anderen Bestimmungen in den den *Verfassern* vorliegenden Vertragsmustern auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden ist. Anderes dürfte nur ausnahmsweise gelten, wenn ein Rechtsnachfolger nicht vorhanden ist, also beispielsweise dann, wenn ein Mietvertrag über das Nutzungsobjekt aufgekündigt wird und das Objekt in der Folge leer steht. Hieraus ergibt sich zweierlei:

- Es besteht eine nahezu vollständige Akzessorietät der Wärmelieferungs-Einzelverträge zum Rahmenvertrag. Dabei offenbart sich zugleich eine besondere Funktion des Partners des Rahmenvertrags, der in die Rolle eines Absatzmittlers für den Wärmelieferanten gerät. Solange der Rahmenvertrag besteht, soll durch die Koppelung mit den Einzelverträgen gewährleistet werden, dass alle Nutzer der einzelnen Nutzungsobjekte stets und ausnahmslos in einem Absatzverhältnis zu dem Fernwärmeanbieter stehen.
- Eine selbstständige Kündigung der Wärmelieferungs-Einzelverträge ist schlechthin ausgeschlossen.

Diese Überlegungen zeigen, dass der Einzelkunde schlechter gestellt wird, als dies nach § 15 Abs 3 KSchG im Allgemeinen zulässig wäre. § 15 Abs 3 KSchG schützt zwar das Interesse des Unternehmers an der Amortisation seiner Investition, versagt aber einer darüber hinaus reichenden Bindung des Verbrauchers die rechtliche Anerkennung. Die Problematik der Klausel besteht darin, dass die Verbindung zwischen dem Amortisationsschutz des Unternehmers und der Dauer der Vertragsbindung aufgehoben und durch die Verknüpfung des Wärmelieferungseinzelvertrags mit dem Rahmenvertrag und dem die Objektnutzung begründenden Rechtsverhältnis ersetzt wird. Sie führt dazu, dass der Einzelkunde an den Vertrag auch dann gebunden bleibt, wenn sich die Aufwendungen des Unternehmers schon längst amortisiert haben und das vom Gesetz geschützte Interesse des Unternehmers am Fortbestand des Vertrags weggefallen ist.

In einem den *Verfassern* vorliegenden Wärmelieferungsvertrag fand sich eine Klausel, nach der eine Kündigung des Wärmelieferungsvertrags nur durch eine gleichzeitige Kündigung von 50 % der in dem Wohnhaus wohnenden Kunden möglich ist. Gegen die Klausel bestehen ähnliche Bedenken wie gegen einen generellen Kündigungsausschluss, weil kein schutzwürdiges Interesse des Unternehmers an der Fortsetzung des Vertrags besteht, wenn die

angemessene Frist des § 15 Abs 3 KSchG abgelaufen ist. Bei dieser Bestimmung ist eine Beendigung zwar ohne Wegfall des Benützungsverhältnisses über das Nutzungsobjekt möglich; gleichwohl kann der Verbraucher aber den Vertrag nicht nach Willkür kündigen, sondern ist an die Mitwirkung von zumindest 50 Prozent der übrigen Kunden gebunden, die auch ihre Verträge auflösen wollen. § 15 Abs 3 KSchG soll gewährleisten, dass dem Verbraucher nach erreichter Amortisation ein frei ausübbares Kündigungsrecht zusteht. Auf Mehrheitserfordernisse bei der Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft kann sich ein Wärmelieferant, der mit den einzelnen Wohnungseigentümern Verträge schließt, nicht berufen.

Diese Überlegungen führen zum Zwischenergebnis, dass auch diese Klausel eines Wärmelieferungsvertrags gegen § 15 Abs 3 KSchG verstößt, weil der Verbraucher auch nach Ablauf der für Kündigungstermine und Kündigungsfristen angemessenen Frist nicht ohne Mitwirkung anderer Personen kündigen kann.

#### **4. Die Bedeutung des HeizKG**

Eine andere Lösung würde sich jedoch ergeben, wenn das HeizKG der Kündbarkeit der Fernwärmebezugsverträge entgegenstünde.

Das HeizKG ist auf die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten in Gebäuden und wirtschaftlichen Einheiten mit mindestens vier Nutzungsobjekten anwendbar, die durch eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage versorgt werden und mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile ausgestattet sind oder nach den Bestimmungen des HeizKG, nach anderen Rechtsvorschriften oder aufgrund vertraglicher Verpflichtungen ausgestattet werden müssen (§ 3 Abs 1 HeizKG). Eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage ist eine Einrichtung, die für ein oder mehrere Gebäude einer oder mehrerer wirtschaftlicher Einheiten, von denen zumindest eine mindestens vier Nutzungsobjekte umfassen muss, Wärme erzeugt und bereitstellt (§ 2 Z 2 HeizKG). Eine wirtschaftliche Einheit ist eine Mehrzahl von Nutzungsobjekten in einem oder mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen mit gemeinsamer Wärmeversorgung und -abrechnung, unabhängig davon, ob die Gebäude oder Gebäudeteile auf einer Liegenschaft oder auf mehreren Liegenschaften errichtet sind (§ 2 Z 7 HeizKG). Zweck des HeizKG ist die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten "zum überwiegenden Teil auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs"; dadurch soll - wie die programmatische Bestimmung in § 1 HeizKG zum Ausdruck bringt - die rationelle und sparsame Energieverwendung gefördert werden. Das Gesetz ist auf die Lieferung von

Fernwärme grundsätzlich anwendbar; es enthält hierfür einige Sonderbestimmungen (vgl § 4 Abs 2, § 3 Abs 2 HeizKG). Inhaltlich enthält das HeizKG Regeln über die Aufteilung der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkosten sowie über die Ermittlung der Verbrauchsanteile (II. Abschnitt, §§ 5 ff HeizKG) und Regeln über die "Abrechnung" als solche (III. und IV. Abschnitt, §§ 16 ff HeizKG). Die Unanwendbarkeit des § 15 KSchG auf Rechtsverhältnisse, die dem HeizKG unterliegen, könnte sich aus § 4 Abs 1 HeizKG ergeben. Die Bestimmung lautet: "Sonstige bundesgesetzliche oder vertragliche Regelungen über die Heiz- und Warmwasserkosten sind nur anzuwenden, soweit sie nicht mit diesem Bundesgesetz in Widerspruch stehen." Daraus folgt, dass das HeizKG gegenüber entgegenstehenden gesetzlichen Regelungen den Charakter einer *lex specialis* (bzw gegenüber vertraglichen Vereinbarungen den Charakter von *ius cogens*) hat und diese verdrängt<sup>11</sup>.

Fraglich ist, ob auch § 15 KSchG zu den "sonstige(n) bundesgesetzlichen Regelungen über die Heiz- und Warmwasserkosten" gehört. Der Wortlaut der Bestimmung spricht dagegen, § 15 KSchG dazu zu zählen. Zwar trifft es zu, dass die Bestimmung - wenn der Verbraucher von einer durch sie begründeten Kündigungsmöglichkeit Gebrauch macht - mittelbar die Verteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser beeinflussen kann; doch regelt sie ganz allgemein die Zulässigkeit der Bindungsdauer des Verbrauchers beim Dauerschuldverhältnis, weshalb sie nicht schlechthin als Regelung über die Heiz- und Warmwasserkosten verstanden werden kann.

Die historische Interpretation des § 4 Abs 1 HeizKG trägt mehr zur Verwirrung denn zur Aufhellung bei. In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage<sup>12</sup> wird zunächst ausgeführt, dass sich aus § 4 Abs 1 HeizKG ergebe, dass grundsätzlich "übereinstimmungsfähige" Normen im Sinn des Heizkostenabrechnungsgesetzes auszulegen seien und widersprechende Bestimmungen wie beispielsweise § 24 Abs 1 MRG und § 19 Abs 1 Z 1 WEG 1975 durch Derogation verdrängt würden. Sodann heißt es wörtlich: "§ 15 KSchG<sup>13</sup>, der Verträge über wiederkehrende Leistungen regelt, findet auf die Abrechnung der Wärmekosten nicht Anwendung." Dieser Satz ist in mehrfacher Hinsicht rätselhaft: Wenn der Gesetzgeber damit zum Ausdruck bringen wollte, dass § 15 KSchG auf die *Abrechnung* der Wärmekosten nicht anwendbar ist, so würde es sich um eine selbstverständliche Banalität handeln, weil § 15 KSchG die *Kündigung* bestimmter Dauerschuldverhältnisse und nicht die "Abrechnung" von Kosten regelt. Sollte der Gesetzgeber damit gemeint haben, dass § 15 KSchG auf *Verträge*,

---

<sup>11</sup> Vgl Würth in Rummel<sup>3</sup> § 4 HeizKG Rz 1.

<sup>12</sup> Erl 716 BlgNR 18. GP 15.

<sup>13</sup> Im Originaltext der RV fehlerhaft "KschG".

die dem HeizKG unterliegen, nicht anwendbar sei, so wäre diese Aussage erneut unklar. Denn die Formulierung lässt offen, ob der Gesetzgeber - fehlerhaft - von der Annahme ausging, § 15 KSchG sei auf solche Verträge ohnehin nicht anwendbar, wofür die auf die Beschreibung eines bereits bestehenden Zustands hindeutende Formulierung sprechen könnte ("findet ... nicht Anwendung"), oder ob er zum Ausdruck bringen wollte, dass sich die Unanwendbarkeit des § 15 KSchG aus der Verdrängung durch § 4 Abs 1 HeizKG - also gerade als Folge der Anwendung dieser Bestimmung - ergeben solle. Nur im letzteren Fall würde ein normativer Gestaltungswille des Gesetzgebers des HeizKG vorliegen, der auf eine Unanwendbarkeit des § 15 HeizKG abzielte. Die Unklarheit der Aussagen in den Erläuterungen überrascht umso mehr, wenn man bedenkt, dass Verträge über die Lieferung von Fernwärme seit dem Inkrafttreten des KSchG stets als besonders typische Anwendungsfälle des § 15 Abs 3 KSchG angesehen wurden<sup>14</sup>.

Noch weitere Zweifel ergeben sich, wenn man den Ausschussbericht zum HeizKG berücksichtigt. Dort<sup>15</sup> heißt es nämlich, dass durch § 4 nur spezifische Bestimmungen betreffend die Aufteilung und Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten verdrängt werden, nicht jedoch sonstige Bestimmungen des allgemeinen Zivilrechts, die auch für den Bereich der Heiz- und Warmwasserkosten von Bedeutung sein können. So bleibe, wenn der Vermieter Warmmiete zugesagt habe, das Sondergewährleistungsrecht des § 1096 ABGB auch dann voll bestehen, wenn die Wärmeversorgung durch Dritte (zB ein Fernwärmeversorgungsunternehmen) mittels Einzellieferungsvertrag an den Mieter erfolgt. Zwar erscheint das zuletzt angeführte Beispiel der Verfasser des Ausschussberichts unglücklich gewählt, weil fraglich ist, warum sich der Vermieter zur "Warmmiete" verpflichten solle, wenn ein Einzellieferungsvertrag mit einem Fernwärmeversorgungsunternehmen besteht. Gleichwohl kann den Ausführungen im Ausschussbericht entnommen werden, dass der Kreis der gesetzlichen Regelungen, die durch das HeizKG verdrängt werden sollen, einschränkend auszulegen ist: Es geht nur um die Bestimmungen, die die Aufteilung und Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten "spezifisch" betreffen, aber nicht um die "sonstigen" Bestimmungen des allgemeinen Zivilrechts, die für diesen Bereich "auch ... von Bedeutung sein können". Wendet man diesen Maßstab an, so wäre § 15 KSchG zweifellos auch auf Verträge anwendbar, die dem HeizKG unterliegen; denn es handelt sich bei dieser Verbraucherschutzrechtlichen Vorschrift

---

<sup>14</sup> Vgl die Nachweise in FN 3.

<sup>15</sup> AB 815 BlgNR 18. GP 2.



keinesfalls um eine Bestimmung, die "spezifisch" auf Heiz- und Warmwasserkosten zugeschnitten ist.

Auch ein Blick in die Literatur hilft nicht weiter, weil die (wenigen) Autoren, die die Auflösbarkeit von Verträgen über die Lieferung von Fernwärme erörtern, jeweils nur entweder die Verbraucherschutzrechtliche Perspektive des KSchG oder die wohnrechtliche Perspektive vor Augen haben, ohne dabei zu berücksichtigen, dass die vorliegende Problematik an der Schnittstelle zweier Rechtsgebiete angesiedelt ist, denen jeweils ein spezifischer Schutzzweck zu eigen ist. So vertreten *Kosesnik-Wehrle/Lehofer/Mayer/Langer*<sup>16</sup> erst jüngst wieder die Ansicht, dass Energieversorgungsverträge, etwa solche über die Versorgung mit Fernwärme, gemäß § 15 Abs 3 KSchG gekündigt werden können, ohne auf das HeizKG hinzuweisen. *Horvath*<sup>17</sup> meint hingegen aus dem Blickwinkel des HeizKG, dass die von ihr sogenannten "(unechten) Einzelverträge" nicht ohne Zustimmung "aller anderen" gekündigt werden können<sup>18</sup>. Unter "unechten Einzelverträgen" versteht sie offenbar solche, in denen vereinbart wird, dass nicht ausschließlich der Verbrauch der vom Kunden bewohnten Einheit in Rechnung gestellt wird, sondern die Gesamtkosten der gemeinschaftlichen Wärmeversorgung nach den Bestimmungen des HeizKG auf die Kunden aufgeteilt werden.

Ergibt sich also weder aus dem Wortlaut noch aus der historischen Interpretation ein eindeutiges Ergebnis und können auch der Lehre keine überzeugenden Argumente für die eine oder andere Lösung entnommen werden, so ist auf die dem Gesetz zugrunde liegenden Zwecke und Wertungen zurückzugreifen. Doch auch dies bereitet Probleme. Denn zum einen ist nicht auszuschließen, dass der Gesetzgeber von der Vorstellung ausging, dass stets sämtliche Nutzer einer wirtschaftlichen Einheit Wärmeabnehmer und deshalb an der Aufteilung der Kosten und der Abrechnung nach den Regeln des HeizKG beteiligt seien. Eine Stütze könnte diese Ansicht beispielsweise in § 2 Z 4 HeizKG finden, wo eine Definition des Wärmeabnehmers enthalten ist. Wärmeabnehmer ist hiernach derjenige, der ein mit Wärme versorgtes Nutzungsobjekt als Eigentümer oder Fruchtnießer des Gebäudes oder als einer, der sein Benützungsrecht von einer solchen Person ableitet, oder als Wohnungseigentümer nutzt. Diese Definition wird in der Regel sämtliche Nutzer einer wirtschaftlichen Einheit umfassen und beruht möglicherweise auf der Annahme, dass alle Nutzer ihre Wärmeversorgung aus

---

<sup>16</sup> KSchG<sup>2</sup> § 15 Rz 15.

<sup>17</sup> Heizkostenabrechnung (2003) Rz 687 ff.

<sup>18</sup> Vgl auch *Würth* (in *Rummel*<sup>3</sup> § 4 HeizKG Rz 1 und 2), der eine weit reichende Verdrängungswirkung durch § 4 Abs 1 HeizKG annimmt, die alles erfasse, was "nur in einem entfernten Zusammenhang" mit den Heiz- und Warmwasserkosten steht; freilich führt *Würth* in diesem Zusammenhang allein die Erhaltungs- und Verbesserungspflichten an, erwähnt § 15 Abs 3 KSchG jedoch nicht.

derselben Quelle beziehen, weshalb sie eine Aufteilungs- und Abrechnungsgemeinschaft bilden sollen. In dieselbe Richtung könnte auch der in den Erläuterungen enthaltene Hinweis auf § 24 MRG und § 19 Abs 1 Z 1 WEG 1975 deuten, die durch das HeizKG verdrängt werden sollen: Diesen Bestimmungen liegt die Annahme einer Gemeinschaft sämtlicher Wohnungseigentümer oder - jedenfalls im Vollenwendungsbereich des MRG - sämtlicher Mieter einer bestimmten Abrechnungseinheit zugrunde. Die Folge eines solchen Konzepts wäre ein gesetzliches Zwangskollektiv aller Wärmeabnehmer einer wirtschaftlichen Einheit, woraus sich ein Argument gegen die Zulässigkeit der Kündigung eines Einzelvertrags herleiten ließe.

Zum anderen aber ist nicht zu übersehen, dass ein solches Konzept im HeizKG nicht einmal in Ansätzen verwirklicht wurde. Denn das Gesetz regelt zwar die Aufteilung der Wärmekosten und die Abrechnung; es enthält aber keinerlei Regeln über die Rechtsbeziehungen, die zwischen dem Wärmeabgeber und den Wärmeabnehmern einerseits und den Wärmeabnehmern untereinander andererseits bestehen. Ihm können vielmehr deutliche Anhaltspunkte dafür entnommen werden, dass ein Zwangskollektiv aller Nutzer einer wirtschaftlichen Einheit, wie dies eben erwogen wurde, nicht besteht. § 4 Abs 2 HeizKG sah nämlich in seiner ursprünglichen Fassung ausdrücklich auch - und gerade im Zusammenhang mit der Lieferung von Fernwärme - die Zulässigkeit von "Einzelverträgen" vor. Wengleich eine Definition des Begriffs "Einzelvertrag" im Gesetzestext fehlt, so kann darunter nur ein Vertrag verstanden werden, den der "einzelne" Wärmeabnehmer mit dem Wärmeabgeber schließt. Ist dies aber zulässig, so folgt daraus, dass die Verträge zwischen dem Wärmeabgeber und den einzelnen Wärmeabnehmern ein unterschiedliches rechtliches Schicksal haben können. Die Novelle des HeizKG durch das 3. WÄG<sup>19</sup> führte zwar zu einer Neuformulierung des Gesetzestextes, der jetzt das Wort "Einzelvertrag" nicht mehr enthält. Der Anlass der Änderung bestand jedoch darin, auch bestimmte "fernwärmeähnliche(r) Formen der Wärmeversorgung" im Gesetzestext zu berücksichtigen<sup>20</sup>; es war aber offenbar nicht die Absicht des Gesetzgebers, die Zulässigkeit von Einzelverträgen zu beseitigen. Dem entspricht es, dass die Zulässigkeit von Einzelverträgen auch in der jüngsten Lehre anerkannt wird<sup>21</sup>, und offenbar selbst von jenen, die der Praxis der Einzelverträge kritisch gegenüber stehen, nicht bestritten wird<sup>22</sup>.

---

<sup>19</sup> BGBl 1993/800.

<sup>20</sup> So AB 1268 BlgNr 18. GP 17.

<sup>21</sup> Vgl beispielsweise *Würth in Rummel*<sup>3</sup> § 2 HeizKG Rz 2 und 3, der ausdrücklich von Einzelverträgen spricht.

<sup>22</sup> *Horvath*, Heizkostenabrechnung Rz 685 ff.

Die bisherigen Überlegungen offenbaren zugleich den grundlegenden Konstruktionsfehler des HeizKG. Dieses Gesetz bezieht sich ausschließlich auf die Aufteilung der Wärmekosten auf die Wärmeabnehmer und auf bestimmte prozedurale Fragen der Abrechnung; es befasst sich aber nicht mit dem Rechtsgrund und den Rechtsverhältnissen, die die Zahlungspflicht der Wärmeabnehmer begründen. Anders ausgedrückt regelt das HeizKG die Verteilung von Kosten, setzt aber die Zahlungspflicht der Wärmeabnehmer voraus, die sich nur aus anderen Rechtsgründen ergeben kann, die ihre Grundlage im allgemeinen Zivilrecht oder allenfalls auch wohnrechtlichen Bestimmungen haben können. Dies wird auch durch eine OGH-Entscheidung zum HeizKG im Bereich des Wohnungseigentumsrechts bestätigt<sup>23</sup>. In dieser Entscheidung geht es um die Tragung der Kosten für die Beheizung eines gemeinschaftlichen Trockenraums. Der OGH führt dazu aus, dass diese Kosten nach dem HeizKG zwar den verschiedenen Nutzungsobjekten zuzuteilen sind. Dies sage jedoch nichts über die Tragung der Kosten aus. Die Aufteilung der Kosten für die Beheizung eines Trockenraumes sei nach § 19 Abs 1 WEG vorzunehmen. Eine Zahlungspflicht wird somit auch nach Ansicht des OGH durch das HeizKG nicht statuiert.

*Vonkilch* meint in diesem Zusammenhang, dass eine Zahlungspflicht im HeizKG selbst deshalb nicht vorgesehen ist, weil sie sich aus dem "Stammgesetz" ergebe<sup>24</sup>. § 24 MRG regelt die Aufteilung der Kosten des Betriebes einer Gemeinschaftsanlage entsprechend den Nutzflächen der Mieter, soweit nicht das HeizKG anzuwenden ist. Da sich aus § 24 MRG nicht nur die Aufteilungsgrundsätze für die Kosten der Anlage sondern durch die systematische Stellung der Norm auch die Zahlungspflicht der Mieter für diese Kosten ergibt, ist *Vonkilch* zuzustimmen, dass § 24 MRG für den Fall, dass der Vermieter eine gemeinschaftliche Wärmeversorgungsanlage betreibt, eine Anspruchsgrundlage für die Kostentragung darstellt<sup>25</sup>. Dadurch ist jedoch für den Fall, dass von einem gewerblichen Fernwärmelieferanten Einzellieferungsverträge mit den Wohnungsnutzern geschlossen worden sind, noch nichts gewonnen. Bestehen nämlich derartige Einzellieferungsverträge, ist Grundlage für die Zahlungspflicht allein der Lieferungsvertrag. Vertragliche Zahlungspflichten unterliegen dann aber auch vertragsrechtlichen Regelungen, zu denen eben auch § 15 KSchG zählt.

---

<sup>23</sup> OGH 5 Ob 150/97p, wobl 1998/14 (mit zustimmender Anm *Call*); zustimmend auch *Würth* in *Rummel*<sup>3</sup> § 4 HeizKG Rz 1; *Palten*, Betriebskosten im Wohnrecht<sup>2</sup> (2000) Rz 196.

<sup>24</sup> Die Kündigung von Wärmelieferungs-Einzerverträgen aus wohnrechtlicher Sicht, wobl 2005, 1 (6 FN 10).

<sup>25</sup> Anderer Ansicht wohl *Würth* in *Rummel*<sup>3</sup> § 24 MRG Rz 1, der davon ausgeht, dass § 24 MRG im Bereich des HeizKG gänzlich unanwendbar ist.

Die fehlende Befassung des Gesetzgebers des HeizKG mit den zivilrechtlichen Grundlagen und der inhaltlichen Ausgestaltung jener Rechtsverhältnisse, aus denen sich die Zahlungspflicht der Wärmeabnehmer ergibt, hat letztlich zur Folge, dass sich der von den Gesetzesverfassern gepriesene Vorzug einer "rechtsformunabhängigen" Heizkostenabrechnung (arg: "unabhängig von der Rechtsform" [§ 1 HeizKG]) in sein Gegenteil verkehren kann: Gegenstand einer "Abrechnung" kann eben nur sein, wofür die Zahlungspflicht bereits feststeht; dies erfordert aber die nähere Auseinandersetzung mit den diese Zahlungspflicht begründenden Rechtsverhältnissen. Ohne Rücksicht darauf, welchem Ergebnis man in der vorliegenden Frage de lege ferenda zuneigt, besteht in dieser Hinsicht uE dringender Reformbedarf im HeizKG, in dem die Rechtslage klargestellt werden sollte.

Für die geltende Rechtslage sind folgende Lösungen zu erwägen: Die erste Lösungsmöglichkeit bestünde in der Annahme, dass Einzelverträge mit dem Wärmeabgeber unzulässig sind. Die Konsequenz hiervon wäre eine zwangsweise Rechtsgemeinschaft unter sämtlichen Wärmeabnehmern, die in einem einheitlichen Rechtsverhältnis zum Wärmeabgeber stehen. Einer solchen Lösung kann indes nicht gefolgt werden. Gegen sie spricht der bereits erwähnte Gedanke, dass das HeizKG Einzelverträge ausdrücklich für zulässig erklärte, und dass aus dem Wegfall der entsprechenden Erwähnung der Einzelverträge im Gesetz nicht auf deren Unzulässigkeit geschlossen werden kann. Ferner ist zu bedenken, dass für eine zwangsweise Gemeinschaft aller Wärmeabnehmer kein geeigneter rechtlicher Rahmen zur Verfügung steht. Soll es nämlich darum gehen, dass sämtliche Nutzer einer wirtschaftlichen Einheit, die Wärme beziehen, dieser Gemeinschaft zwangsweise angehören müssen, dann wäre eine - auch nur analoge - Anwendung der §§ 825 ff ABGB keine geeignete Lösung. Denn nach dem Recht der Gemeinschaft mehrerer Miteigentümer kann grundsätzlich jeder Teilhaber die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen; Teilungshindernisse bestehen nur in besonderen Fällen und vermögen die Aufhebung nicht dauerhaft auszuschließen<sup>26</sup>. Es kommt hinzu, dass das Modell einer zwangsweise wirkenden Gemeinschaft nur dann effizient wäre, wenn ihr neue Wärmeabnehmer ipso iure angehören würden. Hierfür bedürfte es einer besonderen Organisationsform, für die die Eigentümergeinschaft des Wohnungseigentumsrechts<sup>27</sup> ein Vorbild sein könnte. Derartige Überlegungen könnten bei einer möglichen Reform der Heizkostenabrechnung eine Rolle

---

<sup>26</sup> Vgl nur *Koziol/Welser*, Bürgerliches Recht<sup>12</sup> I 268.

<sup>27</sup> Zu Grundfragen der Organisationsverfassung der Eigentümergeinschaft *Schauer*, Die Eigentümergeinschaft und das Gesellschaftsrecht, in *Gutknecht/Amann* (Hrsg) Zukunftsperspektiven zum Wohnrecht (2003) 25 (25 ff).

spielen. Sie können dem geltenden Recht aber nicht einmal ansatzweise entnommen werden, weshalb die erwogene Lösungsmöglichkeit ausscheidet.

Es ist deshalb - als zweite Lösungsmöglichkeit - daran festzuhalten, dass Einzelverträge auch im Anwendungsbereich des HeizKG zulässig sind. Freilich würde man auch unter dieser Prämisse zu einem an ein Gemeinschaftsmodell angenäherten Ergebnis gelangen, wenn man der Ansicht wäre, dass der einzelne Wärmeabnehmer den Vertrag nicht individuell, sondern nur mit Zustimmung der übrigen Wärmeabnehmer kündigen kann. In der Tat vertritt *Horvath*<sup>28</sup> diese Meinung. Sie beruft sich dabei auf den Umstand, dass in den wohnrechtlichen Stammgesetzen, insbesondere dem MRG und dem WGG, der Begriff der "Gemeinschaftsanlage" verwendet werde. Die Herauslösung eines einzelnen Nutzers führe automatisch zu einer Veränderung der Verteilungsschlüssel. Der "Ausstieg" eines einzelnen Wärmeabnehmers aus der gemeinschaftlichen Wärmelieferung sei deshalb nicht möglich und die Praxis der Einzelwärmelieferungsverträge "fragwürdig". *Horvath* ist jedoch entgegenzuhalten, dass ihre Ansicht im HeizKG keinen Niederschlag gefunden hat, weil dieses Gesetz die zivilrechtlichen Beziehungen zwischen dem Wärmeabgeber und den Wärmeabnehmern nicht regelt. Selbst wenn man der Ansicht *Horvaths* folgen wollte, wonach die - gemeint wohl: ordentliche – Kündigung des Einzelvertrags durch den Wärmeabnehmer nicht möglich ist, kommt hinzu, dass der Vertrag auch aus anderen Gründen wegfallen kann: Er könnte vom Wärmeabnehmer aus wichtigem Grund aufgelöst werden, wenn der Wärmeabgeber nicht vertragskonform leistet. Er könnte ferner vom Wärmeabgeber aufgelöst werden, weil der Wärmeabnehmer seine Pflichten verletzt, wie etwa das Entgelt nicht entrichtet. Zu bedenken ist ferner, dass der Vertrag bereits an einem Wurzelmangel, beispielsweise an einem Willensmangel leiden kann, oder durch ein Rücktrittsrecht des Wärmeabnehmers, zum Beispiel weil er unter den Voraussetzungen des Haustürgeschäfts geschlossen wurde, aufgehoben werden kann. Daran zeigt sich, dass es mit einem bloßen Ausschluss des Rechts des Wärmeabnehmers auf ordentliche Kündigung nicht getan wäre. Vielmehr müsste, um diesen Ansatz konsequent weiter zu verfolgen, nicht nur jede Befugnis auf individuelle Lösung des Einzelvertrags ausgeschlossen sein, sondern zugleich die Entstehung des Rechtsverhältnisses an die bloße Zugehörigkeit zum Kreis der Wärmeabnehmer iSd § 2 Z 4 HeizKG geknüpft werden. Für all dies bietet das HeizKG nicht den geringsten Anhaltspunkt.

---

<sup>28</sup> Heizkostenabrechnung Rz 687.

Diese Überlegungen führen zum Ergebnis, dass § 15 KSchG durch § 4 Abs 1 HeizKG nicht verdrängt wird. Aus diesem Grund ist die Kündigung gemäß § 15 Abs 1 oder 3 KSchG auch dann möglich, wenn das gekündigte Rechtsverhältnis dem HeizKG unterliegt.

## 5. Die Entscheidung 8 Ob 130/03f

Wenige Tage nach dem Erscheinen der ersten Untersuchung der *Verfasser* zu diesem Thema<sup>29</sup> hat der OGH am 29.4.2004 in einem Verbandsklageverfahren entschieden, dass eine Bindung des Verbrauchers an einen Wärmelieferungsvertrag für die Dauer der Nutzung eines Wohnungsobjekts unzulässig ist, und die Verwendung entsprechender Vertragsbestimmungen wegen Verstoßes gegen § 15 KSchG untersagt<sup>30</sup>. Der OGH hat - in Übereinstimmung mit den Thesen der *Verfasser* - ausgesprochen, dass sich der Fernwärmelieferant weder auf wohnrechtliche Bestimmungen (HeizKG, MRG, WEG) berufen kann noch diese als Spezialnorm gegenüber § 15 KSchG anzusehen sind. Das Höchstgericht berief sich vor allem darauf, dass der Gesetzgeber in den Materialien gerade die Verträge über die Lieferung von Fernwärme als dem § 15 KSchG unterfallende Vertragstypen angeführt habe. Dass der Energieversorger Aufwendungen für die Errichtung und Erhaltung eines Leitungsnetzes habe, müsse ihm dabei ebenso bewusst gewesen sein wie der Umstand, dass in größeren Objekten zentrale Heizanlagen bestehen und Verträge über die Wohnungsnutzung geschlossen werden, die darauf abgestellte Verpflichtungen der Mieter vorsehen. Aus diesem Umstand könne daher nicht auf die Unanwendbarkeit des § 15 KSchG auf Fernwärmeverträge geschlossen werden. Auf die Vertragsbeziehungen zwischen dem Mieter oder Wohnungseigentümer einerseits und dem Vermieter oder der Eigentümergemeinschaft andererseits könne sich der Lieferant der Fernwärme ebenso wenig berufen wie auf die mit den Vermietern oder der Eigentümergemeinschaft geschlossenen „Großkundenverträge“.

Für die Zwecke der kautelarjuristischen Vertragspraxis kann diese Frage somit als geklärt betrachtet werden.

## 6. Exkurs: § 15 Abs 3 KSchG und besondere Aufwendungen

Nur soweit ein Fernwärmelieferungsvertrag keine verpönte Koppelung der Vertragsdauer mit der Dauer der Nutzung des Objekts durch den Abnehmer der Fernwärme enthält, ist eine mit § 15 KSchG vereinbare Vertragsgestaltung möglich. Es kann sich dann die Frage stellen,

---

<sup>29</sup> *Schauer/Beig*, Zulässige Vertragsbindung bei Fernwärmelieferverträgen im Lichte des Verbraucherschutzes, wobl 2004, 133.

<sup>30</sup> OGH 29.4.2004, 8 Ob 130/03f, wobl 2004/97 (mit Anm *Beig*) = RdW 2004, 591/531 = JBl 2004, 781.

welche Anforderungen an eine korrekte Vereinbarung der Vertragsdauer im Lichte des § 15 Abs 3 KSchG zu stellen sind.

## **6.1. Relevante Aufwendungen**

Abs 3 gestattet die Vereinbarung von Kündigungsterminen und Kündigungsfristen, die von Abs 1 und Abs 2 abweichen, wenn zur Vertragserfüllung besondere Aufwendungen des Unternehmers erforderlich waren, die dem Verbraucher bei Vertragsschluss bekannt gegeben worden sind. Es stellt sich zunächst die Frage, welche Aufwendungen in diesem Zusammenhang relevant erscheinen. Abs 3 spricht ausdrücklich von Aufwendungen, die zur "Erfüllung eines bestimmten ... Vertrages" oder "von ... Verträgen mit einer Gruppe von bestimmten einzelnen Verbrauchern" erforderlich sind. Durch diese Formulierungen soll zum Ausdruck gebracht werden, dass nicht schon jeglicher Aufwand, mag er auch erheblich sein, die Vereinbarung besonderer Kündigungstermine und Kündigungsfristen gestattet, sondern nur solche Aufwendungen, die einem einzelnen Vertrag oder einer bestimmten Gruppe von Verträgen zugeordnet werden können. Übersetzt man dies in die Sprache der Betriebswirtschaft, so lässt sich - stark vereinfacht - sagen, dass Fixkosten oder Fixkostenanteile für die Anwendung des § 15 Abs 3 KSchG in der Regel nicht in Betracht kommen, sondern dass die Bestimmung tendenziell auf variable Kosten zugeschnitten ist. Dahinter steht der einleuchtende Gesetzeszweck, dass es zum allgemeinen Unternehmerrisiko gehört, ob der Aufwand von Fixkosten zu einem Ertrag führt; dieses Risiko soll nicht zu Lasten der vom Gesetzgeber angestrebten Marktmobilität des Verbrauchers gehen. Nur dann, wenn der Unternehmer gerade im Interesse eines bestimmten Verbrauchers oder einer Gruppe bestimmter Verbraucher besondere Aufwendungen tätigt, sollen die dafür erforderlichen Kosten auf dem Wege einer langfristigen Vertragsbindung dem Verbraucher aufgebürdet werden können. Der Gesetzgeber hat sich freilich nicht einer betriebswirtschaftlichen Ausdrucksweise bedient, sodass die Begriffe "Fixkosten" und "variable Kosten" bestenfalls als annäherungsweise Beschreibungen verstanden werden können.

In den Erläuterungen zur RV des KSchG wird zum Begriff der "Gruppe von bereits bestimmten einzelnen Verbrauchern", deren Verträge mit dem Unternehmer besondere Aufwendungen erforderlich machen, ausgeführt, dass als "Gruppe" die "Bewohner bestimmter Häuserblocks, nicht aber die Bewohner eines Wiener Gemeindebezirks oder einer sonstigen größeren Einheit angesehen werden" können<sup>31</sup>. Dies entspricht auch der heute

---

<sup>31</sup> RV zum KSchG 744 BlgNR 14. GP 37.

herrschenden Lehre<sup>32</sup>; sie hebt überdies hervor, dass die Gruppe möglichst genau umschrieben sein müsse<sup>33</sup>, weil der Beteiligte bei allzu großen Gruppen die Aufwendungen, ihre Aufteilung und die Angemessenheit der vereinbarten Bindung nur schwerer überblicken könne<sup>34</sup>. Namentliche Bestimmtheit sei aber nicht erforderlich<sup>35</sup>. Überträgt man diese Gedanken auf die vorliegende Konstellation, so dürfte es sich anbieten, jeweils die Einzelkunden einer bestimmten "wirtschaftlichen Einheit" als die für § 15 Abs 3 KSchG relevante Gruppe von Verbrauchern anzusehen. Unter einer "wirtschaftlichen Einheit" ist nach einer in der Praxis verwendeten Bestimmung in einem Wärmelieferungs-Einzelvertrag "eine Mehrzahl von Nutzungsobjekten in einem oder mehreren Gebäudeteilen mit gemeinsamer Wärmeversorgung und -abrechnung (zu verstehen), unabhängig davon, ob die Gebäude oder Gebäudeteile auf einer Liegenschaft oder auf mehreren Liegenschaften errichtet sind"<sup>36</sup>. Für die Qualifizierung der Einzelkunden einer wirtschaftlichen Einheit als iSd § 15 Abs 3 KSchG relevante Gruppe von Verbrauchern spricht, dass die gemeinsame Wärmeversorgung eine klare Zuordnung bestimmter Aufwendungen, nämlich der Rohrleitungen, die vom Hauptstrang abzweigen und der Versorgung gerade dieser wirtschaftlichen Einheit dienen, zu dieser Gruppe ermöglicht. Zu den erheblichen Aufwendungen, die bei der Vereinbarung der angemessenen Kündigungsfristen gemäß § 15 Abs 3 KSchG relevant sind, zählen somit allein jene, die gerade der Versorgung einer bestimmten "wirtschaftlichen Einheit" dienen und nicht etwa dem gesamten Versorgungsnetz oder anderen Teilen von diesem.

## 6.2. Bekanntgabe der Aufwendungen

Die Vereinbarung besonderer Termine und Fristen für die Kündigung setzt überdies eine Unterrichtung des Verbrauchers vor Vertragsabschluss voraus. Worüber der Verbraucher aufzuklären ist, kann dem Gesetz nicht mit vollkommener Klarheit entnommen werden. Der Wortlaut des § 15 Abs 3 KSchG bringt nur zum Ausdruck, dass der Unternehmer "dies" dem Verbraucher bekannt geben muss; aus dem grammatikalischen Zusammenhang ergibt sich, dass sich das Wort "dies" auf die besonderen Aufwendungen bezieht, die zur Vertragserfüllung erforderlich sind<sup>37</sup>. Auch der Zeitpunkt der Bekanntgabe ist nur

---

<sup>32</sup> Im Anschluss an die RV *Mayrhofer*, Besondere Vertragsarten, in *Krejci* (Hrsg), HBzKSchG 472; *Krejci* in *Rummel*<sup>3</sup> § 15 KSchG Rz 24; *Kosesnik-Wehrle/Lehofer/Mayer/Langer*, KSchG<sup>2</sup> § 15 Rz 15.

<sup>33</sup> *Krejci* in *Rummel*<sup>3</sup> § 15 KSchG Rz 24.

<sup>34</sup> *Mayrhofer*, Besondere Vertragsarten, in *Krejci* (Hrsg) HBzKSchG 472.

<sup>35</sup> *Kosesnik-Wehrle/Lehofer/Mayer/Langer*, KSchG<sup>2</sup> § 15 Rz 15; vgl auch *Plöchl*, KSchG und Energierecht, in *Krejci* (Hrsg), HBzKSchG 659 (660).

<sup>36</sup> Die Formulierung im Vertragstext ist § 2 Z 7 HeizKG entlehnt.

<sup>37</sup> Vgl ebenso *Apathy* in *Schwimann*<sup>2</sup> § 15 KSchG Rz 10; OLG Wien 1 R 91/03i.



unvollständig normiert, weil die Bekanntgabe nach der gesetzlichen Regelung nur "spätestens bei der Vertragschließung" erfolgen muss. Daraus folgt, dass die Aufklärung nicht notwendigerweise Vertragsbestandteil sein muss, was mit ihrem - vom Gesetz offenbar vorausgesetzten - Charakter als bloße Wissenserklärung harmoniert.

Der Wortlaut des § 15 Abs 3 KSchG stellt keine näheren Anforderungen an den Inhalt der Bekanntgabe. Aus dem Wort "dies" könnte geschlossen werden, dass der Verbraucher nur über die Tatsache der erheblichen Aufwendungen, nicht aber über die Höhe der Kosten oder über die Kalkulationsgrundlagen des Unternehmers zu informieren ist. Lehre und Rechtsprechung nehmen dagegen einen deutlich strengeren Standpunkt ein. So ist nach *Krejci*<sup>38</sup> erforderlich, dass dem Betroffenen die für die Kalkulation maßgebenden Umstände rechtzeitig vor Vertragsabschluss bekannt gegeben werden. Auch die Rechtsprechung hat in mehreren Entscheidungen die Ansicht vertreten, dass die bloße Behauptung erheblicher Kosten nicht hinreicht und die Dispositionsmöglichkeiten des § 15 Abs 3 KSchG nur zustehen sollen, wenn der Unternehmer den Verbraucher erkennen lässt, welche Aufwendungen die angestrebte Bindungsdauer erforderlich machen.<sup>39</sup> In der bereits erwähnten Entscheidung 8 Ob 130/03f<sup>40</sup> über ein Verbandsklageverfahren bekräftigt der OGH diese Ansicht nochmals.

Zweck der Mitteilungspflicht ist es, dem Verbraucher so viele Informationen zu überlassen, wie dieser benötigt, um die Angemessenheit der Vertragsbindung zumindest in groben Zügen zu überprüfen. Mit bloßen Floskeln wird somit auch uE nicht das Auslangen zu finden sein. Vor übertriebener Strenge sollte jedoch gewarnt werden. Eine genaue Offenlegung der Höhe der Aufwendungen sowie die exakte Berechnung der Bindungsdauer des Vertrags anhand der aufgelaufenen Kosten kann vom Unternehmer nicht verlangt werden. Dafür spricht vor allem, dass das Ausmaß der Kosten nur ein Kriterium bei der Angemessenheitskontrolle der Kündigungstermine und Kündigungsfristen ist. Neben dem berechtigten Interesse jedes Unternehmers, seine Betriebsgeheimnisse zu wahren und seine exakte Kostenstruktur und Kalkulation nicht bekannt zu geben, ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den meisten Verbrauchern nicht um ausgewiesene betriebswirtschaftliche Experten handelt, sodass allzu detaillierte Angaben unter Umständen mehr zur Verunsicherung als zur Erhellung beitragen können. Der Sinn der vorvertraglichen Bekanntgabe der Aufwendungen kann nur darin

---

<sup>38</sup> In *Rummel*<sup>3</sup> § 15 KSchG Rz 25.

<sup>39</sup> OGH am 23.4.2003, 9 Ob 241/02k (= JBl 2003, 936 = RdW 2003/477 und 478 = *ecolex* 2003/334); OLG Wien am 2.9.2003, 4 R 151/02h; OLG Wien am 6.6.2003, 1 R 91/03i; HG Wien am 11.2.2003, 19 Cg 159/02g.

<sup>40</sup> Vgl FN 12.

bestehen, dem Verbraucher eine gewisse, wenn auch nur grobe Plausibilitätskontrolle zu ermöglichen, ob die vereinbarte Vertragsbindung gerechtfertigt erscheint oder nicht. Zu diesem Zweck wird ihm zumindest mitzuteilen sein, worin die besonderen Aufwendungen bestehen, die zur Erfüllung des mit ihm geschlossenen Vertrags erforderlich sind.

## II. Wohnrechtliche Verträge

### 1. Vertragspraxis

Nachdem der OGH durch seine Entscheidung im Rechtsverhältnis zwischen dem Fernwärmelieferanten und dem Verbraucher für Klarheit gesorgt hat, verlagert sich die Diskussion nunmehr in das Wohnrecht. Denn auch in Mietverträgen oder in Kaufverträgen zwischen dem Wohnungseigentumsorganisator und dem Wohnungseigentumsbewerber bzw in Wohnungseigentumsverträgen können gleichartige Vertragsbestimmungen enthalten sein, wonach sich der Mieter oder Wohnungseigentümer verpflichtet, einen bestimmten Vertrag über den Bezug von Fernwärme abzuschließen und während der Dauer des Mietvertrags oder seines Wohnungseigentums, also ohne Rücksicht auf die Zulässigkeit der Vertragskündigung nach § 15 KSchG, aufrecht zu erhalten. Es tritt dann die Frage auf, ob zumindest wohnrechtlich abgesichert werden kann, wozu sich der Verbraucher gegenüber dem Lieferanten der Fernwärme nicht verpflichten kann. Der OGH hat dies in der Entscheidung 8 Ob 130/03f offengelassen, weil sie für das Rechtsverhältnis zwischen dem Fernwärmelieferanten und dem Abnehmer nicht relevant war.

### 2. Die Ansicht *Vonkilchs*

Ausgehend von dem Urteil des OGH, nach dem Wärmelieferungsverträge gem § 15 Abs 3 KSchG nach angemessener Frist kündbar sein müssen<sup>41</sup>, hat sich *Vonkilch*<sup>42</sup> jüngst zur Problematik der Wirksamkeit von Bindungen an einen Wärmelieferungsvertrag in Verträgen über die Nutzung von Wohnungen ausführlich geäußert. Er geht dabei der Frage nach, ob durch das Wohnrecht eine Vertragsbindung bewirkt werden kann, die über das nach § 15 KSchG zulässige Maß hinaus geht, und kommt dabei zu dem Ergebnis, dass Bindungen an einen Wärmelieferungsvertrag in Verträgen über die Nutzung von Wohnungen nicht nur wirksam vereinbart werden können, sondern entsprechende Verpflichtungen selbst ohne gesonderte Vereinbarung bereits aufgrund objektiven Rechts gelten.

---

<sup>41</sup> Vgl FN 12.

<sup>42</sup> *Vonkilch*, Die Kündbarkeit von Wärmelieferungs-Einzelverträgen aus wohnrechtlicher Sicht, wobl 2005, 1.

*Vonkilch* rückt § 879 Abs 3 ABGB in den Mittelpunkt seiner Überlegungen<sup>43</sup>. Seine Ausführungen beruhen auf der Prämisse, dass das, was sich bereits aus dem dispositiven Recht ergebe oder zumindest dessen Wertungen entspreche, nicht gröblich benachteiligend sein könne, wenn es als Rechtspflicht des Mieters im Vertrag vereinbart werde. *Vonkilch* hebt zunächst hervor, dass das Gesetz die vorliegende Frage nicht ausdrücklich regle<sup>44</sup>. Angelpunkt seiner Überlegungen, die die Vereinbarkeit mietvertraglich vereinbarter Verpflichtungen des Mieters zum Abschluss und zur Aufrechterhaltung von Fernwärmebezugsverträgen begründen sollen, sind die verschiedenen Regelungen über Gemeinschaftsanlagen. So bestehe gem § 24 MRG eine zwangsweise Kostentragungsgemeinschaft der Mieter für Gemeinschaftsanlagen. Einzelnen Mieter sei es nicht möglich, aus diesem Verband auszutreten. Auch ein Verzicht auf die Nutzung der Anlage befreie Mieter nicht von ihrer Beitragspflicht. Diese müssten sich jedenfalls an den Kosten für die Anlage beteiligen. Ferner bestehe die Wertung, dass Gemeinschaftsanlagen nur im Einvernehmen zwischen dem Vermieter und allen Mietern stillgelegt werden können. Zu beachten sei auch der "Anwendungswille" des HeizKG, durch den einer verbrauchsabhängigen Verrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten zum Durchbruch verholfen werden solle. Er finde in der Pflicht des Mieters seinen Ausdruck, die Ausstattung des Nutzungsobjekts mit Vorrichtungen zur Erfassung und Messung der Verbrauchsanteile dulden zu müssen, sowie in dem Umstand, dass die Möglichkeit zur freien Kündigung der Fernwärmebezugsverträge die Anwendbarkeit des HeizKG gefährden würde. § 8 MRG normiere eine Erhaltungspflicht des Mieters für dem Mietgegenstand dienende Einrichtungen. § 9 MRG untersage es dem Mieter, im Mietobjekt Änderungen hinsichtlich des Beheizungssystems vorzunehmen, wenn bereits eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage besteht. Im Wohnungseigentumsrecht fänden sich vergleichbare Regelungen in den §§ 16, 18, 29 WEG<sup>45</sup>. Der Abschluss von Wärmelieferungs-Einzelverträgen sei weiters aufgrund der gesetzlichen Anerkennung im HeizKG zulässig. Werde nun bei Abschluss von Einzelverträgen über die Lieferung von Fernwärme genau jenes Konzept verwirklicht, das das Gesetz für Gemeinschaftsanlagen vorsieht, sei dies jedenfalls zulässig. Hieraus leitet *Vonkilch* ab, dass die rechtsgeschäftliche Vereinbarung von Pflichten des Mieters oder Wohnungseigentumsbewerbers zum Abschluss und zur Aufrechterhaltung von Fernwärme-Einzelverträgen keine gröbliche Benachteiligung darstelle<sup>46</sup>. Er hält dieselben Argumente

---

<sup>43</sup> *Vonkilch*, wobl 2005, 5 f.

<sup>44</sup> Zum folgenden ausführlich *Vonkilch*, wobl 2005, 6 ff.

<sup>45</sup> *Vonkilch*, wobl 2005, 15 ff.

<sup>46</sup> *Vonkilch*, wobl 2005, 11 f.

auch für maßgebend, um eine analoge Anwendung des § 15 KSchG<sup>47</sup> bzw einen Verstoß gegen § 38 Abs 1 WEG abzulehnen. *Vonkilch* geht letztlich sogar noch einen Schritt weiter und will eine Verpflichtung des Mieters oder Wohnungseigentumsbewerbers, Fernwärme-Einzelverträge für die Dauer des wohnrechtlichen Rechtsverhältnisses nicht zu kündigen, sogar dann annehmen, wenn es an einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung fehlt<sup>48</sup>.

### 3. Kritik und eigene Stellungnahme

*Vonkilch* kommt das Verdienst zu, in seiner weit ausholenden Untersuchung wichtige Gesichtspunkte aufgezeigt und die Diskussion erheblich vorangetrieben zu haben. Vorweg ist auf eine von *Vonkilch* selbst nicht ausdrücklich aufgezeigte Konsequenz aus seinen Ausführungen hinzuweisen, die die Tragweite seiner Ausführungen nicht unerheblich einschränkt. *Vonkilch* betont an mehreren Stellen seiner Arbeit<sup>49</sup>, dass eine Verpflichtung im Mietvertrag, Wohnungseigentums-Anwartschaftsvertrag oder Wohnungseigentumsvertrag, einen Fernwärme-Einzellieferungsvertrag abzuschließen oder aufrecht zu erhalten, dann ausnahmsweise doch gegen § 879 Abs 3 verstoße, wenn dieser Vertrag entweder ein "unangemessenes" Entgelt für den Bezug der Fernwärme vorsehe oder gesetzwidrige Bestimmungen enthalte. Dies führt für einen nicht zu unterschätzenden Teilbereich des Problems zumindest im Ergebnis dazu, dass den entsprechenden Klauseln in den angeführten Verträgen doch wiederum die Anerkennung zu versagen wäre. Denn die bis zum Urteil des OGH 8 Ob 130/03f verwendeten Vertragsmuster enthielten - nach den den *Verfassern* vorliegenden Informationen - ganz überwiegend Vertragsbestimmungen, die mit § 15 KSchG nicht in Einklang zu bringen waren. Für diese Verträge würde also offenbar auch nach der Ansicht *Vonkilchs* eine wohnrechtliche Verpflichtung zum Abschluss und zur Aufrechterhaltung derartiger Verträge einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB darstellen und wäre deshalb für die betroffenen Mieter oder Wohnungseigentümer unverbindlich. Da der Anwendungsbereich des § 879 Abs 3 ABGB nicht auf Verbraucher beschränkt ist, könnten sich konsequenterweise offenbar sogar Unternehmer auf die Unwirksamkeit der Vertragsbestimmung berufen.

Zu prüfen bleibt somit jener – nach dem Urteil des OGH 8 Ob 130/03 freilich wachsende – Bereich jener Klauseln, in denen der wohnrechtliche Vertrag die – über § 15 Abs 3 KSchG hinausreichende – Verpflichtung zum Abschluss und zur Aufrechterhaltung eines Fernwärme-

---

<sup>47</sup> *Vonkilch*, wobl 2005, 12 f.

<sup>48</sup> *Vonkilch*, wobl 2005, 14.

<sup>49</sup> wobl 2005, 10 (FN 31), 11, 12, 14, 18, 19.

Lieferungsvertrags enthält, der seinerseits jedoch im Einklang mit § 15 Abs 3 KSchG gestaltet ist. Die Kernfrage liegt in einem grundlegenden Wertungskonflikt zwischen dem Verbraucherschutzrecht und dem Wohnrecht. Auszugehen ist davon - und hierin dürfte mit *Vonkilch* Übereinstimmung bestehen -, dass weder das Verbraucherschutzrecht noch das Wohnrecht ausdrückliche Regelungen zur Lösung des vorliegenden Problems bereit hält. § 879 Abs 3 ABGB ist jedoch nach Ansicht der *Verfasser* nicht der passende rechtsdogmatische Ansatzpunkt zur Lösung des Problems. Denn da § 15 Abs 3 KSchG den Verbraucher im Verhältnis zum Fernwärmelieferanten vor einer überlangen Vertragsbindung schützen möchte, kann es im Verhältnis zum Partner des wohnrechtlichen Vertrags nur darum gehen, ob er sich diesem gegenüber zur Aufrechterhaltung des Fernwärmelieferungsvertrags über die nach § 15 KSchG zulässige Dauer hinaus verpflichten kann. Es ist deshalb zu prüfen, ob die verbraucherrechtliche Bestimmung des § 15 KSchG im Verhältnis zwischen dem Vermieter und Mieter oder dem Wohnungseigentumsbewerber - Eigentümergemeinschaft und dem Wohnungseigentümer *analog* anzuwenden ist oder ob den wohnrechtlichen Bestimmungen Wertungen zu entnehmen sind, die gegen eine Analogie sprechen.

Der Wertungskonflikt zwischen dem Verbraucherschutzrecht und dem Wohnrecht besteht - vereinfacht ausgedrückt - darin, dass das Verbraucherschutzrecht durch eine individualistische Perspektive geprägt wird, die das Verhältnis zwischen dem einzelnen Verbraucher und dem Unternehmer im Blickfeld hat. Das Wohnrecht wird dagegen stärker durch ein kollektivistisches Verständnis beherrscht, das die Gesamtheit bzw die Mehrheit der Mieter oder Wohnungseigentümer betont. Die dafür maßgebenden Wertungen hat *Vonkilch* ausführlich und zutreffend herausgearbeitet, wenngleich anzumerken ist, dass die von ihm für maßgebend erachteten Bestimmungen des Mietrechts - also vor allem § 24, § 3 Abs 2 Z 3, § 8 und § 9 MRG - nur im *Vollanwendungsbereich* des MRG gelten. Was die Analyse dieser Wertungen betrifft, kann *Vonkilch* in großen Teilen zugestimmt werden. Dabei ist zu ergänzen, dass, auch wenn man eine analoge Anwendung des § 15 KSchG befürwortet, die Anwendung des § 9 MRG unberührt bleibt, was die Attraktivität der vorzeitigen Kündigung eines Fernwärme-Einzellieferungsvertrags für den Nutzer erheblich mindern kann. Freilich ist hier nicht von der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit, sondern von der Zulässigkeit eines bestimmten Verhaltens zu sprechen.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Vgl auch OGH 29. 4. 2004, 8 Ob 130/03f, wobl 2004/97 (mit Anm *Beig*) = RdW 2004, 591/531 = JBl 2004, 781.

Aufgabe der rechtsdogmatischen Beurteilung ist es also, eine Lösung in dem Wertungskonflikt zwischen dem Verbraucherschutzrecht und dem Wohnrecht zu finden. Dabei kann es wohl nur darum gehen, welcher der beiden Grundwertungen der Vorrang gebührt: Ein Tertium ist – soweit ersichtlich - nicht vorhanden. Wie sich bereits im Zusammenhang mit dem HeizKG gezeigt hat (oben I. 4.), hat die bisherige - vor der Arbeit *Vonkilchs* freilich nur eher spärliche - Diskussion in der Lehre darunter gelitten, dass die jeweiligen Autoren entweder die verbraucherschutzrechtliche oder die wohnrechtliche Perspektive allein im Blickfeld hatten, ohne die Wertungen des jeweils anderen Rechtsgebiets zu berücksichtigen. Nach Ansicht der *Verfasser* ist jedoch auch *Vonkilch* dieser Versuchung erlegen, der sich nur auf die wohnrechtlichen Wertungen beruft, ohne auf die durch das Verbraucherschutzrecht geschützten Interessen einzugehen.

Für eine analoge Anwendung des § 15 KSchG spricht nach der Ansicht der *Verfasser* entscheidend, dass andernfalls die vom Gesetzgeber gewollte Kündbarkeit der Verträge für den ganz überwiegenden Teil der Nutzungsobjekte in den städtischen Ballungsräumen - und nur dort wird Fernwärme vertrieben - ins Leere ginge. Die Möglichkeit zur Kündigung wäre für den Verbraucher praktisch wertlos, wenn er mit wohnrechtlichen Nachteilen zu rechnen hätte. Wie drastisch diese sein können, hat *Vonkilch* aufgezeigt: Von Schadenersatzersatzpflichten des Mieters oder Wohnungseigentümers über die Kündigung des Mietvertrags bis hin zum Ausschluss aus der Eigentümergemeinschaft reichen die Sanktionen, auf die sich der den Fernwärmevertrag kündigende Kunde nach seiner Ansicht einstellen muss<sup>51</sup>. Wer eine solche Meinung vertritt, unterstellt dem Gesetzgeber, dass er dem Verbraucher mit den Mitteln des Wohnrechts nimmt, was er ihm zuvor durch das Verbraucherschutzrecht eingeräumt hat.

Wenngleich ein solches Ergebnis sonderbar erscheint, so wäre es de lege lata gleichwohl hinzunehmen, wenn hierfür *klare und eindeutige* wohnrechtliche Wertungen sprächen. Gerade dies ist jedoch nach Ansicht der *Verfasser* nicht der Fall. Die auf der Gemeinschaftsanlage und den damit in Verbindung stehenden Wertungen aufbauende Vorstellung eines Zwangskollektivs der Mieter bzw Wohnungseigentümer ist für das vorliegende Problem deshalb nicht maßgebend, weil die von *Vonkilch* herangezogenen Bestimmungen allein das Rechtsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter bzw zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Wohnungseigentümer zum Gegenstand haben. Hier aber geht um Vertragsverhältnisse, die zwischen dem Wohnungsnutzer und einem Dritten, nämlich

---

<sup>51</sup> *Vonkilch*, wobl 2005, 14 f, 19.

dem Lieferanten der Fernwärme, geschlossen wurden – und es geht, genauer ausgedrückt, um Verträge, die nicht von einem Kollektiv der Mieter oder Wohnungseigentümer als Rechtsgemeinschaft, sondern von jedem Einzelnen geschlossen wurden. Wenn der Gesetzgeber derartige Verträge zulässt, dann nimmt er auch in Kauf, dass sie von einem einzelnen Wohnungsnutzer – individuell – gekündigt werden können. Dass derartige Verträge überhaupt zulässig sind, wurde bereits dargelegt (oben I. 4.) und wird auch von *Vonkilch* ausdrücklich zugestanden<sup>52</sup>.

Zur Vermeidung eines solchen Ergebnisses steht es dem Vermieter bzw der Eigentümergeinschaft frei, selbst eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage zu errichten und zu betreiben. Schließen aber die einzelnen Mieter bzw Wohnungseigentümer individuelle Wärmelieferungs-Einzelverträge, so kann die Natur des Einzelvertrages nicht unter Berufung auf Normen für Gemeinschaftsanlagen geleugnet werden. Erfolgt die Wärmeversorgung eines Hauses aufgrund von Einzelverträgen, so ist damit auch eine Reihe von Vorteilen für den Wärmelieferanten verbunden, die sich der Wärmelieferant ohne Abschluss von Einzelverträgen nicht zunutze machen könnte. § 3 Abs 2 iVm § 4 Abs 2 HeizKG sieht eine Privilegierung gewerblicher (Fern-)Wärmeerzeuger<sup>53</sup> vor. Bestehen Einzelverträge, so kann der Wärmelieferant die Preise für die Fernwärme gem § 3 Abs 2 Z 1 HeizKG vertraglich vereinbaren, während andernfalls bloß die tatsächlich aufgelaufenen Kosten der Wärmeversorgung anteilig auf die einzelnen Abnehmer aufgeteilt werden. § 4 Abs 2 HeizKG bestimmt, dass sich die Erhaltungspflichten für die Wärmeversorgungsanlage bei direkter Belieferung durch einen gewerblichen Anbieter nach den vertraglichen Vereinbarungen richten. Die Mieter werden somit durch den Abschluss von Einzelverträgen im Vergleich zu einer vom Vermieter betriebenen gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage mit höheren Kosten belastet. Auch die Kosten der Errichtung des Heizsystems werden bei Einzellieferungsverträgen oftmals nicht vom Vermieter getragen; diese Investitionen werden vielmehr durch das von den Mietern zu leistende Entgelt finanziert.

### **III. Ergebnisse**

1. Ein Wärmelieferungsvertrag, der eine Kündigung des Vertrags vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses am beheizten Objekt ausschließt, ist mit § 15 Abs 3 KSchG insoweit nicht vereinbar, als der Kunde zur Aufrechterhaltung des Vertrags über jenen Zeitraum hinaus verpflichtet wird, der gemäß dieser Bestimmung angemessen wäre. Nach Ablauf der im Sinn

---

<sup>52</sup> wobl 2005, 10 f (mwN).

<sup>53</sup> *Horvath*, Heizkostenabrechnung Rz 685 ff.

dieser Bestimmung angemessenen Vertragsbindungszeit ist es gem § 15 KSchG erforderlich, dass der Kunde des Wärmelieferanten über ein individuelles Kündigungsrecht verfügt.

2. Verpflichtungen in Mietverträgen, wonach der Mieter für die Vertragsdauer des Mietvertrags an einen Wärmelieferungsvertrag gebunden ist, sind in analoger Anwendung des § 15 KSchG unwirksam. Bestimmungen in Kaufverträgen über Wohnungseigentumsobjekte oder in Wohnungseigentumsverträgen, die den Käufer oder Wohnungseigentümer verpflichten, einen Wärmelieferungsvertrag über den nach § 15 KSchG zulässigen Zeitraum hinaus aufrechtzuerhalten, sind ebenso gem § 15 Abs 3 KSchG analog unwirksam. Auch wohnrechtliche Aspekte vermögen daher nichts daran zu ändern, dass nichtunternehmerischen Abnehmern von Fernwärme die Kündigungsrechte des § 15 KSchG zustehen, ohne dass durch deren Ausübung Pflichten aus dem Mietrecht oder Wohnungseigentumsrecht verletzt werden.