

VERTRAGSANALYSE

Zum Thema

Wärmeversorgungsanlagen *im* *Verbrauchergeschäft*

Auftraggeber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien
Klima- und Energiefonds

erstellt durch: Dr. Walter Reichholf, Rechtsanwalt in Wien

August 2016

Inhaltsverzeichnis

Vertragsanalyse Wärmeversorgungsanlagen im Verbrauchergeschäft

<i>Inhalt</i>	<i>Seite</i>
<i>VERTRAGSANALYSE</i>	<i>1</i>
I. <i>EINLEITUNG</i>	<i>3</i>
II. <i>ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE</i>	<i>4</i>
III. <i>VERTRAGSANALYSEN</i>	<i>7</i>
<i>Biowärme Schneebergland GmbH</i>	<i>7</i>
<i>Wien Energie GmbH</i>	<i>12</i>
<i>GTE - Gebäude - Technik - Energie - Betriebs - und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.&CoKG</i>	<i>22</i>
<i>treeeco Energiecontracting GmbH/ista Österreich GmbH</i>	<i>37</i>
<i>Meßtechnik GesmbH & Co KG</i>	<i>51</i>

I. EINLEITUNG:

Aufgabenstellung:

Vom Auftrag umfasst war die Erfassung, Dokumentation und juristische Analyse bestehender, mit Verbrauchern abgeschlossener Einzelwärmelieferverträge folgender Anbieter:

- Biowärme Schneebergland GmbH
- Wien Energie GmbH
- GTE Gebäude-Technik-Energie-Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co KG
- treeeco Energiecontracting GmbH/ista Österreich GmbH
- Messtechnik GmbH & Co KG

Die juristische Analyse der genannten Vertragsverhältnisse sollte bestehende Vertragskonstruktionen und die dabei verwendeten Vertragsbestimmungen beleuchten und so eine der Grundlagen für eine darauf aufbauende Studie über die rechtliche Situation am Markt für Nah- und Fernwärme für Verbraucher und allfällige gesetzliche Regelungsdefizite bzw. Regelungsbedarf bilden.

Methodisches Vorgehen:

Die einzelnen Vertragsverhältnisse wurden in den nachfolgend angeschlossenen Vertragsanalysen beschrieben und die Bestimmungen, die die geprüften Verträge zu einzelnen, für den Verbraucher als Kunden wichtigen Punkten enthalten, in der Vertragsanalyse wiedergegeben und diese kommentiert, was ihr zivilrechtliche, insbesondere verbraucherschutzrechtliche Zulässigkeit, im Besonderen ihre Transparenz, angeht. Stellung genommen wird auch zur Transparenz der Vertragskonstruktion und der Vertragsgestaltung. Als verbraucherrelevant wurden dabei folgende Themen festgelegt:

- Preistransparenz
- Preisanpassung während des aufrechten Vertragsverhältnisses
- Abrechnungstransparenz
- Schutzbestimmungen für den Kunden

II. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE:

1. Ein einziger Vertrag, nämlich der Vertrag der **Biowärme Schneebergland GmbH**, gab wenig Grund für Beanstandungen, sowohl was (mit gewissen Einschränkungen, was die Preisanpassungsklausel und die Vertragsbindungsdauer angeht) die einzelnen Vertragsbestimmungen selbst angeht, als auch was die Vertragsgestaltung und die Vertragskonstruktion betrifft. Es fällt allerdings auf, dass es sich dabei um den einzigen Vertrag handelt, dessen Gegenstand die Wärmeversorgung eines Einfamilienhauses direkt durch einen Wärmeerzeuger ist. Bei solchen Vertragsverhältnissen ist der Regelungsbedarf naturgemäß geringer und die Vertragsbeziehung weniger komplex als im Fall der Wärmeversorgung von Mehrparteienwohnhäusern bzw. Wohnhausanlagen, wobei die letztgenannten aber den typischeren Fall darstellen, in welchem für die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser Fernwärme bzw. auch Contracting gewählt wird.

2. Abgesehen von dem unter Pkt. 1. genannten Vertragsverhältnis betreffen die übrigen vier Verträge die Wärmeversorgung von Mehrfamilienhäusern.

Bei drei Verträgen (Wien Energie, GTE und Messtechnik) handelt es sich um *Fernwärme*, die von einem Fernwärmeerzeuger über sein eigenes Leitungsnetz angeliefert wird. In einem Fall (treeeco/ista) handelt es sich um *Energieliefer-Contracting*. Das sind Vertragskonstruktionen, bei denen der Contractor die Energieanlage im Gebäude oder in unmittelbarer Nachbarschaft des Kunden errichtet und auf eigenes Risiko und Kosten auf Basis von langfristigen Verträgen mit seinen Kunden betreibt.

Im Fall der **Wien Energie GmbH** schließt der Wärmeerzeuger einen Wärmelieferungsvertrag mit dem einzelnen Wohnungsmieter oder Wohnungseigentümer eines Mehrfamilienhauses. Die Vertragskonstruktion ist transparent, und auch die Vertragsgestaltung und vertraglichen Regelungen gaben wenig Grund für Beanstandungen. Was Preistransparenz und Preisanpassung angeht, ist allerdings zu berücksichtigen, dass dieses Wärmeversorgungsunternehmen der amtlichen Preisregelung und damit auch der behördlichen Kontrolle unterliegt, was Preisfestsetzung und Preisänderungen angeht. Verbesserungswürdig im Sinne einer verbraucherfreundlicheren Regelung erscheinen die Bestimmungen, die den Modus der Unterbrechung der Wärmezufuhr im Fall des Zahlungsverzuges des Kunden festlegen.

Im Fall der **GTE-Gebäude-Technik-Energie-Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & CO KG** wird ein Wärmeliefervertrag zwischen der GTE und dem einzelnen Wohnungseigentümer abgeschlossen, wobei die Fernwärme allerdings von der Wien Energie GmbH angeliefert wird. Die GTE errichtet zwar die Fernwärmeumformerstation in der Wohnhausanlage, die jedoch über einen Baukostenzuschuss des Bauträgers finanziert und nach Fertigstellung in das Eigentum des Bauträgers übergeht. Die Ablesung des Wärmeverbrauchs und die Verrechnung erfolgt nicht durch die GTE selbst, sondern in ihrem Auftrag durch die ista Österreich GmbH, wobei im Vertrag vorgesehen ist, dass die Verrechnung durch die ista mit den Wärmeabnehmern im eigenen Namen erfolgen soll. Sowohl die Vertragskonstruktion ist aufgrund mehrerer, an der Wärmeversorgung beteiligter Unternehmen völlig intransparent als auch die Vertragsgestaltung, da in dem mit dem Verbraucher abgeschlossenen Einzelwärmeliefervertrag auf die Regelungen mehrerer anderer Verträge verwiesen wird, die zwischen den beteiligten Unternehmen abgeschlossen wurden. Darüber hinaus enthält der Vertrag sowohl im Zusammenhang mit Preisbestimmung, Preisanpassung, Verbrauchsmessung, Einstellung der Wärmeversorgung und Vertragsbindungsdauer gesetzwidrige Vertragsbestimmungen.

Was für den Vertrag der GTE gilt, gilt weitestgehend auch für den Contractor **treeeco energiecontracting GmbH**. Hinzu kommt hier, dass treeeco zwar als Contractor auftritt und die (in ihrem Eigentum verbleibende) Wärmeversorgungsanlage auf der Liegenschaft errichtet und betreibt, der Einzelwärmeliefervertrag jedoch zwischen der **ista Österreich GmbH** als Wärmeabgeber und dem einzelnen Mieter abgeschlossen wird. Vertragskonstruktion und Vertragsgestaltung sind hochgradig intransparent und der Einzelwärmeliefervertrag enthält sowohl im Zusammenhang mit Preisbestimmung, Preisanpassung, Verbrauchsmessung, Kündigungsrecht des Wärmeversorgers als auch Vertrags- und Bindungsdauer gesetzwidrige Klauseln.

Die **Messtechnik Ges.m.b.H. & Co KG** schließt als Wärmeabgeber einen Wärmeliefervertrag mit den einzelnen Mietern ab, wobei die Wärme allerdings vom Wärmeerzeuger Energie Steiermark Wärme GmbH stammt, ohne dass das im Vertrag offengelegt wird. In diesem Fall ist zwar die Vertragskonstruktion selbst scheinbar transparent, wobei es sich aber tatsächlich beim Wärmeversorger nicht um den Produzenten selbst handelt. Der Vertrag weist erhebliche Defizite auf, was Preistransparenz und mögliche Preisänderungen angeht, da nicht einmal der Wärmepreis (Grund- und Arbeitspreis) im Vertrag angegeben wird. Die Vertrags-

gestaltung weist auch insofern erhebliche Defizite auf, als der Vertrag hinsichtlich Vertragsdauer und allfälligen Kündigungsmöglichkeiten überhaupt keine Regelungen enthält. Ausgesprochen verbraucherunfreundlich ist die Regelung im Zusammenhang mit der Unterbrechung der Wärmezufuhr im Fall des Zahlungsverzuges des Verbrauchers.

Resümee:

Im Bereich der Versorgung von Mehrfamilienhäusern mit Wärme und Warmwasser gibt es erkennbar die Tendenz, die Versorgung in Form des Bezuges von Fernwärme oder in Form des Energieliefer-Contractings an Dritte (= vom Vermieter bzw. der Eigentümergemeinschaft verschiedene Akteure) auszulagern. In jenen Fällen, bei denen es sich bei diesen Akteuren um die Wärmeerzeuger handelt, die den Wärmeliefervertrag direkt mit dem Kunden abschließen, erscheinen Vertragskonstruktion, Vertragsgestaltung und Vertragsbestimmungen aus juristischer Sicht weitgehend unproblematisch. Das gilt allerdings nicht für das Energieliefer-Contracting, wie der in dieser Untersuchung analysierte Vertrag zeigt.

In der Praxis treten häufig Vertragsverhältnisse auf, bei welchen die Errichtung, Erhaltung und Wartung der Wärmeversorgungsanlage, die Wärmeversorgung selbst sowie Verbrauchserfassung und Abrechnung von mehreren verschiedenen Unternehmen übernommen wird, was auch aufgrund der intransparenten Vertragsgestaltungen für den Verbraucher regelmäßig Unklarheiten mit sich bringt, wer eigentlich in welchen Fragen sein Gegenüber als Vertragspartner ist und wie das von ihm eingegangene Vertragsverhältnis rechtlich ausgestaltet ist. Defizite gibt es dabei insbesondere im Zusammenhang mit der Preistransparenz für die vom Verbraucher bezogene Wärmeenergie. Häufig enthalten die Verträge auch unzulässige, insbesondere intransparente Regelungen, was die Vertragsdauer und Kündigungsmöglichkeiten von Seiten des Kunden angeht.

III. VERTRAGSANALYSEN:

Biowärme Schneebergland GmbH

1. Vertragliche Grundlagen:

Wärmeliefervertrag zwischen BLOWÄRME Schneebergland GmbH (WVU) und dem Eigentümer eines Einfamilienhauses in Niederösterreich aus August 2007

2. Anzuwendende gesetzliche Bestimmungen:

ABGB, KSchG

3. Beschreibung der Vertragskonstruktion:

Der Eigentümer eines Einfamilienhauses (im Vertrag als WK bezeichnet) hat mit dem WVU (im Vertrag als WL bezeichnet), das eine Fernwärmeversorgungsanlage auf Biomassebasis betreibt, mit Wärmeliefervertrag aus August 2007 die Versorgung des Einfamilienhauses mit Wärme für Raumheizung und Warmwasserbereitung aus dem Leitungsnetz des WVU vereinbart. Für den Anschluss der Hausstation des Kunden an das Leitungsnetz hat der Kunde eine Anschlussgebühr in der Höhe von € 3.000,00 zuzüglich USt geleistet. Die Ablesung und Verrechnung der Wärmekosten führt das WVU selbst durch.

4. Vertragstypus:

Fernwärme

5. Analyse der vertraglichen Vereinbarungen:

Unter diesem Punkt werden nachfolgend die vertraglichen Vereinbarungen, die der geprüfte Vertrag zu einzelnen, für den Verbraucher relevanten Fragen enthält, wiedergegeben und kommentiert, was ihre zivilrechtliche Zulässigkeit, insbesondere ihre Transparenz, angeht.

5.1. Preistransparenz

Das Entgelt für die Wärmelieferung setzt sich aus dem Produkt von gelieferter Wärmemenge und Wärmepreis zusammen. (Pkt. 6.)

Der **Wärmepreis** (beinhaltet Grundgebühr, Wärmepreis, Zählergebühr) beträgt bei Aufnahme der Wärmelieferung:

Grundgebühr	€	1,68/m² Wohnnutzfläche (Basis 100 m²)
Wärmepreis	€	0,056/kWh der gemessenen Wärmemenge
Zählergebühr	€	50,00 p.a.

Als Grundlage der Verrechnung im ersten Jahr werden 90 % des im vorhinein errechneten vermutlichen Jahresverbrauches der Wärmeabgabe verrechnet. Die endgültige Berechnung des Wärmepreises erfolgt aufgrund der Ablesung des (der) Wärmemengenzähler(s).

Die angeführten Preise verstehen sich exkl. MwSt. (Pkt. 6.2.)

Kommentar:

Die Vereinbarung des Wärmepreises als Hauptleistung des Kunden ist klar und verständlich und damit nach § 6 Abs 3 KSchG (Transparenzgebot) nicht zu beanstanden.

5.2. Preisanpassung während des aufrechten Vertragsverhältnisses:

Wertsicherung

- Die Berechnung erfolgt gemäß diesem Wärmelieferungsvertrag*
- Der WL ist berechtigt bzw. verpflichtet, den Wärmepreis (netto, d. h. exkl. fiskalischer Belastung) entsprechend zu ändern, wenn sich infolge Änderungen von in nachstehender Formel genannten Faktoren der zuletzt gültige Wärmepreis verändert.*
- Es gilt die Formel: $W = W_o \cdot \left(\frac{A}{A_o} = 25\% + \frac{C}{C_o} = 25\% + \frac{E}{E_o} = 25\% + \frac{F}{F_o} = 25\% \right)$*

Hierin bedeutet:

W = Wärmepreis

W_o = der im Wärmelieferungsvertrag eingetragene Wärmepreis

A = der jeweils geltende Abgabepreis für Erdgas pro kWh, Haushaltstarif inkl. aller Abgaben und Steuern (Zone 1/Grundlage EVN), exkl. MwSt.

A_o = der am Basistag geltende Abgabepreis für Erdgas, entspr. A

C = der jeweils geltende Stromtarif pro kWh, EVN-Haushaltstarif inkl. aller Abgaben und Steuern (Optima midi –Arbeitspreis), exkl. MWSt.

C_o = der am Basistag geltende Stromtarif entsprechend C

E = der jeweils geltende Energieholztarif

E_o = der am Basistag geltende Energieholztarif, entsprechend E

F = die jeweiligen Arbeitskosten (Generalindex der Kollektivvertragslöhne)

F_0 = die am Basistag geltende Arbeitskosten, entsprechend F

Am Basistag (erstmalige Aufnahme der Wärmelieferung – **August 2007**) gelten folgende Werte:

Ao: **4,5746 cent/kWh** (exkl. Mwst.)

Co: **13,2930 cent/kWh** (exkl. Mwst.)

Eo: **1,252**

Fo: **193,6**

Änderungen des Wärmepreises werden mit Stichtag 30.06. j.J. für die folgende Heizperiode neu berechnet.

Wird die Ermittlung von Kostenfaktoren seitens einer Ausgabestelle während der Dauer des Wärmelieferungsvertrages eingestellt, so sollen die geeigneten Feststellungen anderer Behörden oder Stellen für die Ermittlung der jeweiligen Kostenfaktoren herangezogen werden. (Pkt. 6.1.)

Kommentar:

Die Preisanpassungsklausel entspricht insofern § 6 Abs 1 Z 5 KSchG, als sie zweiseitig ausgestaltet ist und die Preisänderung offenbar an objektive Parameter geknüpft werden soll, die nicht vom Willen des Unternehmers abhängig sind. Intransparent ist jedoch, dass dem Verbraucher nicht bekanntgegeben wird, wer die Parameter Energieholztarif und Generalindex der Kollektivvertragslöhne erstellt, wie und wo sie veröffentlicht werden, und wo sie der Verbraucher abrufen kann. Nach der Konzeption des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG muss der Verbraucher aufgrund der Angaben in der Preisanpassungsklausel in die Lage versetzt werden, bereits ex ante abschätzen zu können, welche Preiserhöhungen aus der Preisanpassungsklausel allenfalls resultieren können, ohne dass er zuerst weitwendige Nachforschungen anstellen muss, und ohne dass er dafür einer zusätzlichen Hilfestellung von Seiten des Unternehmers bedarf. Da die vorliegende Klausel das nicht gewährleistet, ist sie ausgehend von § 6 Abs 1 Z 5 KSchG problematisch. Ob die vorgesehenen Parameter auch sachlich gerechtfertigt sind, wie dies § 6 Abs 1 Z 5 KSchG verlangt, bedürfte einer eingehenderen Auseinandersetzung mit der Kostenstruktur des WVU; grundsätzlich erscheinen die in Preisanpassungsklausel aufgenommenen Kostenfaktoren nicht unplausibel.

5.3. Abrechnungstransparenz:

5.3.1. Verbrauchsmessung:

Die gelieferte Wärmemenge wird durch die vorgesehenen Zähl- und Messeinrichtungen festgestellt. Art, Zahl und Größe sowie ein etwaiger Austausch der Messeinrichtungen wurden/werden durch den

WL bestimmt. Die Messeinrichtungen sind Ultraschallwärmehähler die über Bussystem zentral abgelesen werden, bei der Ablesung muss der Wärmeabnehmer nicht anwesend sein. Der WK erhält das Recht auf Zugang zu dem Wärmehähler. (Pkt. 5.1)

Kommentar:

Die vorgesehene Methode der Verbrauchsmessung entspricht den marktüblichen Standards. Angaben darüber, ob die verwendeten Messeinrichtungen einer externen Kontrolle unterliegen, enthält der Vertrag nicht.

5.3.2. Abrechnung

Ab dem Datum des erstmaligen Wärmebezuges werden dem Abnehmer betragsgleiche quartalsweise Akontozahlungen in Rechnung gestellt. (Pkt. 7.1.)

Zum 30. (dreißigsten) Juni jeden Jahres wird die Jahresabschlussrechnung aufgrund des tatsächlichen Verbrauches und des im Vertrag vereinbarten Wärmepreises gelegt. (Pkt. 7.2.)

Für die folgenden Bezugsjahre werden betragsgleiche quartalsweise Akontobeträge vorgeschrieben, die sich nach dem effektiven Verbrauch des Vorjahres richten. (Pkt. 7.3.)

Kommentar:

Die vorgesehene Art und Weise der Abrechnung ist transparent und begegnet keinen rechtlichen Bedenken.

5.4. Schutzbestimmungen für den Kunden (Kündigung durch den Wärmeversorger; Leistungsverweigerung/Leistungsstörungen)

Unbeschadet der vereinbarten Kündigungsbestimmungen ist jeder Vertragspartner berechtigt, den gegenständlichen Wärmelieferungsvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung für aufgelöst zu erklären, wenn der jeweils andere Vertragspartner die Bestimmungen dieses Vertrages gröblich verletzt. (Pkt. 8.3.)

Kommentar:

Schuldverhältnisse können aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aufgelöst werden, wenn die Vertragsverletzung des einen Vertragspartners dem anderen die wei-

tere Aufrechterhaltung der vertraglichen Bindungen unzumutbar erscheinen lässt. Die vorliegende Klausel stellt allerdings nur auf die Gröblichkeit der Vertragsverletzung und nicht auf die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses ab. Sie verstößt daher gegen § 6 Abs 2 Z 1 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB und sie ist auch intransparent gem. § 6 Abs 3 KSchG, da unklar bleibt, was unter einer gröblichen Vertragsverletzung im Einzelnen zu verstehen ist. Regelungen, ob und unter welchen Bedingungen das WVU im Fall des Zahlungsverzuges die Wärmeversorgung einstellen bzw. das Vertragsverhältnis auflösen darf, finden sich im Vertrag keine.

5.5. Vertragsdauer und Bindungsdauer (Kündigungsmöglichkeiten auf Seiten des Kunden)

Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. (Pkt. 8.1.)

Ein Vertragsjahr (Verrechnungsjahr) beginnt am 1. Juli und endet am 30. Juni des Folgejahres. Jeder Vertragspartner kann den Vertrag spätestens 6 Monate vor Ablauf eines Vertragsjahres mittels eingeschriebenen Briefes kündigen. Beide Vertragspartner verzichten jedoch auf die Dauer von fünfzehn Jahren ab Aufnahme der Wärmelieferung auf eine Kündigung des Vertrages. Der Vertrag verlängert sich um 5 Jahre, wenn nicht spätestens sechs Monate vor Ablauf der Vertragsdauer durch einen der beiden Vertragspartner die schriftliche Kündigung erfolgt. (Pkt. 8.2)

Kommentar:

Wärmelieferungsverträge können gem. § 15 Abs 1 KSchG vom Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres gekündigt werden. Nur wenn die Erfüllung eines bestimmten Vertrages oder von solchen Verträgen mit einer Gruppe von bereits bestimmten, einzelnen Verbrauchern erhebliche Aufwendungen des Unternehmers erfordert und er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben hat, dürfen gem. § 15 Abs 3 KSchG den Umständen angemessene, abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden. Da die Voraussetzungen des § 15 Abs 3 KSchG im vorliegenden Fall nicht erfüllt sind, ist der Kündigungsverzicht für die Dauer von 15 Jahren ebenso unwirksam wie die vorgesehene Vertragsverlängerung um weitere 5 Jahre. Der Verbraucher kann daher das Vertragsverhältnis unter Einhaltung der im § 15 Abs 1 KSchG vorgesehenen Termine und Fristen aufkündigen. Soweit die Klausel eine – automatische – Vertragsverlängerung um 5 Jahre vorsieht, wenn der Verbraucher nicht kündigt, ist die Bestimmung auch gem. § 6 Abs 1 Z 2

KSChG unzulässig, da die dort für derartige Erklärungsfiktionen vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllt sind.

5.6. Resümee:

Es handelt sich um einen durchaus transparenten Vertrag, sowohl was die Vertragsgestaltung als auch den Vertragsinhalt angeht. Das hängt nicht zuletzt damit zusammen, dass der Vertrag direkt zwischen dem WVU und dem Endkunden abgeschlossen wird, ohne dass ein Wärmeabnehmer (WA), der die Wärme an den Endkunden weiterverkauft oder eine Abrechnungsfirma zwischengeschaltet sind. Auch bringt ein Vertrag über die Belieferung eines Einfamilienhauses einen wesentlich geringeren Regelungsbedarf mit sich als die Versorgung von Mehrparteienhäusern.

Auch die vertragliche Preisgestaltung ist transparent. Nicht uneingeschränkt gilt das für die Preisanpassungsbestimmungen, da die Preisanpassungsparameter teilweise nur unzureichend angegeben werden. Unzulässig ist die vorgesehene Vertragsbindungsdauer von 15 Jahren, wobei es aufgrund der Umstände durchaus möglich gewesen wäre, ausgehend von § 15 Abs 3 KSChG entsprechend den Investitionen des WVU einen Kündigungsverzicht des Kunden für einen längeren Zeitraum zu vereinbaren. Es wurde von Seiten des WVU aber gar nicht versucht, die Regelung des § 15 Abs 3 KSChG in Anspruch zu nehmen.

Wien Energie GmbH

1. Vertragliche Grundlagen:

- 1.1. Wärmelieferungs-Einzelvertrag betreffend Raumheizung und Warmwasser aus 2016
- 1.2. Allgemeine Versorgungsbedingungen der Wien Energie GmbH (Stand: 2016)

2. Anzuwendende gesetzliche Bestimmungen:

ABGB, KSChG, HeizKG

3. Beschreibung der Vertragskonstruktion:

Im Vorfeld des abgeschlossenen Wärmelieferungs-Einzelvertrages zwischen einem Wohnungsmieter oder Wohnungseigentümer steht die Entscheidung eines Bauträges bzw. des Errichters eines Mietwohnhauses (in Wien zumeist eine gemeinnützige Bauvereinigung), dass die Versorgung der zu errichtenden Wohnhausanlage mit Wärme für Heizung und Warmwasser durch Fernwärme der Wien Energie GmbH erfolgen soll. Aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung errichtet die Wien Energie GmbH im Zuge des Bauvorhabens nicht nur die Zuleitung der Fernwärme, sondern die gesamte Heizungs- und Warmwasseranlage einschließlich der Radiatoren in den einzelnen Objekten.

Der Mieter bzw. Wohnungskäufer schließt dann beim Einzug in seine Wohnung einen Wärmelieferungs-Einzelvertrag lt. Punkt 1.1. mit der Wien Energie GmbH ab, der die Geltung der Allgemeinen Versorgungsbedingungen der Wien Energie GmbH lt. Punkt 1.2. vorsieht.

4. Vertragstypus:

Fernwärme

5. Analyse der vertraglichen Vereinbarungen:

Unter diesem Punkt werden nachfolgend die vertraglichen Vereinbarungen, die der geprüfte Vertrag bzw. die diesem angeschlossenen Versorgungsbedingungen zu einzelnen, für den Verbraucher relevanten Fragen enthalten, wiedergegeben und kommentiert, was ihre zivilrechtliche Zulässigkeit, insbesondere ihre Transparenz, angeht.

5.1. **Preistransparenz**

Allgemeine Versorgungsbedingungen lt. Punkt 1.2.:

*Die Lieferung von Fernwärme durch WIEN ENERGIE unterliegt derzeit einer **amtlichen Preisregelung** durch den Landeshauptmann von Wien gemäß dem letztgültigen Bescheid vom 24.06.2014, MA 62-I/94083/2014, im Folgenden kurz „Preisbescheid“ genannt.*

A) Preis für Raumheizung

1. *WIEN ENERGIE verrechnet für die Lieferung von Wärme für Raumheizung einen Grund- und Arbeitspreis („gespaltener Tarif“).*

2. Der von WIEN ENERGIE nach m² beheizbarer Nutzfläche verrechnete **Grundpreis** beträgt entsprechend dem Preisbescheid derzeit **EUR 0,2543/m² und Monat zuzüglich USt.** und ist auch dann in voller Höhe (d.h. für 12 Monate) zu entrichten, wenn keine Wärme verbraucht wurde.
3. Der **Arbeitspreis** beträgt gemäß Preisbescheid höchstens EUR 47,9075 pro MWh zuzüglich Energieabgaben und USt.
4. Von WIEN ENERGIE werden derzeit **EUR 47,9075 pro MWh zuzüglich USt.** verrechnet, wobei dieser Arbeitspreis die Energieabgaben beinhaltet (Rabatt).

WIEN ENERGIE behält sich vor, den tatsächlich verrechneten Arbeitspreis an den auf Grundlage des (jeweils letztgültigen) Preisbescheids vorgegebenen Höchstpreis (Arbeitspreis) anzupassen.

5. Erfolgt die Feststellung der Verbrauchsanteile bzw. Messung der gelieferten Wärmemengen je Nutzungsobjekt nicht mit Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip, sondern z.B. mit elektronischen Heizkostenverteilern oder Kleinwärmemessern, ist WIEN ENERGIE berechtigt, zusätzlich zum Wärmepreis jährlich einen wertgesicherten **Messpreis**, in einer im Wärmelieferungs-Einzelvertrag zu vereinbarenden Höhe, zu verrechnen

B) Preis für Warmwasser

1. Der Preis für die Erwärmung von Trinkwasser zu Warmwasser durch WIEN ENERGIE beträgt pro m³ EUR 6,3384 (wertgesichert gemäß Punkt IV.D.2 ff.; Wertsicherungsbasis: 01.09.2011) zuzüglich Energieabgaben und USt.
2. Von WIEN ENERGIE werden derzeit im Rahmen eines freiwilligen Rabatts lediglich **EUR 5,2325 zuzüglich USt. pro m³ erwärmten Wassers** verrechnet, wobei dieser Preis die Energieabgaben beinhaltet. WIEN ENERGIE behält sich vor, den Rabatt auf den Warmwasserpreis im Falle von Kostensteigerungen zu reduzieren und den tatsächlich verrechneten Warmwasserpreis an den gemäß Punkt IV.B.1 vertraglich vereinbarten Warmwasserpreis anzupassen.

Wärmelieferungs-Einzelvertrag lt. Punkt 1.1.:

Objektspezifische Vereinbarungen:

Für den Einsatz des geeichten Kleinwärmemessers wird unabhängig von den Wärmekosten einmal jährlich im Zuge der Jahresabrechnung ein **Messpreis** in der Höhe von derzeit EUR zuzüglich USt. zum Stichtag verrechnet.

Kommentar:

Der Preis wird in den Versorgungsbedingungen für die Lieferung von Wärme in Form von Grundpreis (je m² beheizbarer Nutzfläche), Arbeitspreis (EUR/MWh) und Messpreis (Jahrespauschale) sowie für Warmwasser (EUR/m³) transparent ausgewiesen.

5.2. Preisanpassung während des aufrechten Vertragsverhältnisses:Allgemeine Versorgungsbedingungen lt. Punkt 1.2.:**D) Wertsicherung**

Bei Wegfall der amtlichen Preisregelung verändern sich der **Grundpreis** für Raumheizung gemäß Punkt IV.A.2 und der **Arbeitspreis** gemäß Punkt IV.A.3 unter den Voraussetzungen und zu den Bedingungen der nachstehend angeführten Wertsicherung; bei Aufhebung der amtlichen Preisregelung bloß in Bezug auf entweder den Arbeitspreis oder den Grundpreis kommt für die dann nicht mehr amtlich geregelte Preiskomponente folgende Wertsicherung zur Anwendung:

1. Die Basis der Wertsicherung für die einzelnen Preise bildet der jeweils letzte amtlich festgesetzte Preis; dabei ist von der Indexzahl desjenigen Monats auszugehen, in dem jener zuletzt amtlich festgesetzte Preis in Kraft getreten ist (Index = 100).
2. Grundlage der Wertsicherung sind die Kosten folgender Komponenten:

Brennstoff Heizöl	45%	Personalkosten	20%
Baukosten	20%	Elektrische Energie	15%
3. Im gleichen Verhältnis, in dem sich die einzelnen Komponenten gemäß Punkt IV.D.2 ändern, ändert sich auch der Wärmepreis. Schwankungen bis fünf Prozent der Gesamtsumme nach oben oder unten, bezogen auf den zuletzt gültigen Wärmepreis, bleiben jedoch unberücksichtigt. Bei Erreichen der Fünf-Prozent-Schwelle ist die Indexänderung mit Wirksamkeit ab Beginn der dem Sprung folgenden Heizperiode zur Gänze zu berücksichtigen. Die Indexzahl, welche die Preisänderung auslöst, bildet die neue Basis der Wertsicherung.
4. Den angeführten Komponenten sind folgende Kosten zugrunde gelegt:

Brennstoff Heizöl:

Offizieller Raffinerieabgabepreis für Heizöl schwer, 1% Schwefelgehalt, ab Schwechat per Tonne inkl. Mineralölsteuer, exkl. Handelsspanne, Frachtgebühr, USt. und sonstiger Abgaben.

Baukosten:

Baukostenindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau in Wien, Abschnitt Baumeisterarbeiten inkl. U-Bahnabgabe, exkl. USt., veröffentlicht vom Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit oder von einer an deren Stelle tretenden Bundesanstalt.

Personalkosten:

Mindeststundenlohn der Grundstufe der Beschäftigungsgruppe E (qualifizierter Facharbeiter), laut Kollektivvertrag für die eisen- und metallerzeugende und –verarbeitende Industrie.

Elektrische Energie:

Verbrauchspreis der WIEN ENERGIE Vertrieb GmbH & Co KG in Cent pro kWh, Tarif „Giga Klassik“ einschließlich Mehraufwand gemäß § 19 Ökostromgesetz, Mischpreis: 65% Winterpreis, 35% Sommerpreis, und „Entgelt für Netznutzung und Netzverluste der Netzebene 7, gemessene Leistung“ in Cent pro kWh der WIENER NETZE GmbH bzw. deren Rechtsnachfolger, Mischpreis: 65% Arbeitspreis Winter, 35% Arbeitspreis Sommer, exkl. Elektrizitätsabgabe, Steuern, Zuschläge und sonstige Abgaben.

5. Bei **Entfall einer Wertsicherungskomponente** tritt an deren Stelle die jeweilige Nachfolgekomponente oder in Ermangelung einer solchen eine andere, geeignete Wertsicherungskomponente, die der Entfallenen wirtschaftlich möglichst nahe kommt.

Wärmelieferungs-Einzelvertrag lt. Punkt 1.1:

Der Messpreis ist gemäß den näheren Bestimmungen der Punkte IV. D) 4. und 5. der Allgemeinen Versorgungsbedingungen auf Grundlage der folgenden Preiskomponente(n) und Aufteilung wertgesichert:

- %
- %

Preisbasis ist der und der Betrag von EUR

Kommentar:

Die Wertsicherungsklausel für Grund- und Arbeitspreis sowie den Messpreis sind grundsätzlich an § 6 Abs 1 Z 5 KSchG orientiert, da sie zweiseitig ausgestaltet ist und die Parameter auch vom Willen des Unternehmers unabhängig sind. Ob die vorgesehenen Parameter und ihre Gewichtung zueinander sachlich gerechtfertigt sind, wie dies § 6 Abs 1 Z 5 KSchG verlangt, bedürfte einer eingehenden Auseinandersetzung mit der Kostenstruktur des WVU.

5.3. Abrechnungstransparenz:**5.3.1. Verbrauchsmessung:**Allgemeine Versorgungsbedingungen lt. Punkt 1.2.:

1. Die Messeinrichtungen stehen im **Eigentum von WIEN ENERGIE** und werden von dieser abgelesen, bei Bedarf überprüft, geeicht bzw. ausgetauscht. WIEN ENERGIE behält sich vor, eine Änderung der bestehenden Verbrauchserfassung für Raumheizung und/oder Warmwasser nach dem Stand der Technik vorzunehmen.
2. Der Kunde hat die leichte **Zugänglichkeit der Messeinrichtungen** (z.B. Ablesung, Zählertausch gemäß Maß- und Eichgesetz, Kontrollen) zu gewährleisten, widrigenfalls Punkt III.5 bzw. VII. 1d Anwendung findet.

Er hat weiters sicherzustellen, dass die Messeinrichtungen zu dem von WIEN ENERGIE oder einem von dieser beauftragten Unternehmen durch Aushang angekündigten Termin abgelesen werden können. Bei Verhinderung oder sonstiger Abwesenheit des Kunden wird durch Anbringen einer Verständigung an der Wohnungstür ein zweiter Ablesetermin angekündigt. Anstelle des zweiten Ablesetermins kann auf Kundenwunsch bis längstens fünf Werktage vor dem angekündigten Termin ein anderer Termin zu den üblichen Geschäftszeiten vereinbart werden. Ist der Kunde auch beim angekündigten bzw. vereinbarten zweiten Ablesetermin nicht anwesend und wird dadurch ein weiterer Termin erforderlich, so ist für diesen ein Kostenbeitrag von EUR 40,00 zuzüglich USt. (wertgesichert gemäß Punkt IX.4) zu entrichten.

3. Wird Wärme aus dem Leitungsnetz an **Gemeinschaftseinrichtungen** (z.B. Waschküche, Schwimmbecken, Sauna u.a.) geliefert und liegt keine schriftliche Sondervereinbarung zwischen WIEN ENERGIE, dem Businesskunden und den Kunden vor, so werden die Kosten der verbrauchten Wärme- bzw. Warmwassermengen allen Kunden anteilmäßig als Zuschlag zum Grundpreis verrechnet. Die Verrechnung erfolgt dergestalt, dass der Wärmeverbrauch mittels geeichtem Wärmezähler in Megawattstunden (MWh) gemessen bzw. bei Heizkostenverteilern ermittelt (Umrechnung in MWh) und mit einem Wärmepreis von EUR 54,50 pro MWh zuzüglich USt. bzw. bei Warmwasser mit dem in Punkt IV.B.1 genannten Preis (unter Berücksichtigung eines allfälligen Rabatts gemäß Punkt IV.B.2) pro m³ multipliziert wird. Der zuvor genannte Wärmepreis wird anhand der in Punkt IV.D.2 festgelegten Komponenten wertgesichert, wobei der Stichtag 01.01.1997 die Basis für die Wertsicherung (Index = 100) bildet. Von WIEN ENERGIE werden derzeit im Rahmen eines freiwilligen Rabatts lediglich EUR 76,45 pro MWh inkl. Energieabgabe zuzüglich USt. verrechnet.

Die sich daraus errechneten Kosten werden durch die beheizbare Nutzfläche aller Nutzungsobjekte der wirtschaftlichen Einheit dividiert und das Ergebnis dem Grundpreis gemäß Punkt IV.A.2 hinzugerechnet (Verrechnung pro m² und Monat).

4. Der **Gesamtverbrauch an Wärme für Raumheizung** des Gebäudes/der wirtschaftlichen Einheit, in der sich das Nutzungsobjekt befindet, wird durch geeichte Wärmezähler gemessen. Der so festgestellte Gesamtwärmeverbrauch der wirtschaftlichen Einheit für Raumheizung wird auf die Nutzungsobjekte aufgeteilt. Basis für diese Aufteilung bilden die Ableseergebnisse für Raumheizung in den Nutzungsobjekten selbst.

Der **Wasserverbrauch** wird entsprechend den Ableseergebnissen der geeichten Warmwasserzähler (m³-Zähler) im Nutzungsobjekt ermittelt.

5. *Bei **Störungen, Beschädigungen** oder einem **Ausfall** der Verbrauchserfassungsgeräte hat der Kunde WIEN ENERGIE ehest möglich zu verständigen. In diesen Fällen sowie bei nicht ermöglichter Verbrauchsablesung während längstens zwei Heizperioden finden die in der ÖNORM M5930 für Heizkostenabrechnung festgelegten Regelungen (Hochrechnung) Anwendung. Bei Außerkrafttreten der ÖNORM M5930 findet die Folgenorm Anwendung bzw. sind die dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren einzusetzen. Erfolgt auf Kundenwunsch, abweichend bzw. zusätzlich zu den gesetzlich vorgesehenen Überprüfungen der Messeinrichtungen, eine Zählerüberprüfung durch WIEN ENERGIE, sind die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten dem Kunden nach tatsächlichem Aufwand in Rechnung zu stellen. Dies gilt nicht, wenn bei der Überprüfung der Messeinrichtungen eine Überschreitung der gesetzlichen Fehlergrenzen festgestellt wird.*
6. *Wird Wärme für Raumheizung bzw. Warmwasser unter **Umgehung oder Beeinträchtigung der Verbrauchserfassungsgeräte/Absperreinrichtungen** entnommen und damit die Verbrauchserfassung beeinflusst, ist WIEN ENERGIE unbeschadet strafrechtlicher Verfolgung berechtigt, den Wärmeverbrauch nach dem Höchstmaß der möglichen Entnahme zu berechnen sowie allfällige Grundkosten in Rechnung zu stellen.*

Kommentar:

Die Regelungen im Einzelwärmeliefervertrag lassen offen, welche Erfassungsgeräte der WA gegen welches Entgelt tatsächlich bereitstellt und für die Verbrauchsmessung verwendet. Das verstößt zwar nicht gegen das HeizKG, da § 11 lediglich die Verpflichtung des Wärmeabgebers vorsieht, die Verbrauchsanteile nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren zu ermitteln und es damit dem Wärmeabgeber überlässt welche Vorrichtungen er dafür konkret verwendet. Was die Vertragsgestaltung angeht, so ist das Verfahren der Verbrauchsmessung und die dafür verwendeten Geräte und deren Kosten Vertragsinhalt, der einer Festlegung bedarf und dessen Änderung nur einvernehmlich erfolgen kann. Dass eine Festlegung im Einzelwärmeliefervertrag nicht erfolgt und eine Abänderung so offenbar auch einseitig durch den WA erfolgen kann, ist einerseits intransparent gem. § 6 Abs 3 KSchG und überdies gröblich benachteiligend gem. § 879 Abs 3 ABGB.

5.3.2. Abrechnung

Allgemeine Versorgungsbedingungen lt. Punkt 1.2.:

1. *Zwischen WIEN ENERGIE und dem Kunden wird vereinbart, dass der Arbeitspreis pro MWh verbrauchten Wärmemenge für Raumheizung sowie der Preis pro m³ für Warmwasser zur Gänze **verbrauchsabhängig** verrechnet werden.*

2. Der Kunde hat alle zwei Monate (also sechsmal jährlich) an WIEN ENERGIE **Teilbetragszahlungen** zu leisten. Diese beinhalten gegebenenfalls auch die Kosten für Warmwasser.
3. Die Höhe der **Teilbeträge** richtet sich nach den durchschnittlichen Verbrauchswerten des jeweils abgelaufenen Verrechnungsjahres. Bis zum Vorliegen ausreichender Verbrauchswerte (d.h. Verbrauchswerte für ein ganzes Verrechnungsjahr) wird bei der Lieferung von Wärme für Raumheizung und Warmwasser zur Festlegung der Höhe des Teilbetrages je m² beheizbarer Nutzfläche und Monat ein Betrag von derzeit EUR 0,70 zuzüglich USt. verrechnet. Wird nur Wärme für Raumheizung geliefert, gelangt derzeit ein Betrag je m² beheizbarer Nutzfläche von EUR 0,50 zuzüglich USt. zur Verrechnung. Die Fälligkeit des Teilbetrages tritt jeweils 14 Tage nach Ausstellungsdatum der Zahlungsanweisung ein. Die Fälligkeit der Teilbeträge wird durch die Jahresabrechnung nicht berührt.
4. WIEN ENERGIE sendet dem Kunden spätestens sechs Monate nach Ablauf des Verrechnungsjahres die **Jahresabrechnung** zu. Die in der Jahresabrechnung ausgewiesene Differenz zwischen den Zahlungen der Teilbeträge und den ermittelten Gesamtkosten ist innerhalb von zwei Monaten nach Erhalt der Jahresabrechnung an WIEN ENERGIE zu zahlen bzw. von WIEN ENERGIE rückzuerstatten. Ergibt die Abrechnung, dass zu hohe Teilbeträge geleistet wurden, so wird WIEN ENERGIE den übersteigenden Betrag im Rahmen der Abrechnung erstatten oder aber mit dem nächsten Teilbetrag verrechnen. Nach Beendigung des Vertrags wird WIEN ENERGIE zu viel gezahlte Beträge unverzüglich erstatten.
5. Gemäß § 24 HeizKG gilt die gehörig gelegte Abrechnung als genehmigt, wenn der Kunde nicht innerhalb von **sechs Monaten** nach Rechnungslegung schriftlich begründete **Einwendungen** erhebt.
6. Der Kunde ist nur dann berechtigt, seine Verbindlichkeiten durch Aufrechnung aufzuheben, wenn WIEN ENERGIE zahlungsunfähig ist oder die Forderung des Kunden im Zusammenhang mit seiner Verbindlichkeit steht oder gerichtlich festgestellt oder von WIEN ENERGIE anerkannt worden ist.
7. Eine Erhöhung oder Reduzierung des Teilbetrages während des Verrechnungsjahres (Abrechnungsperiode) ist möglich, wenn erhebliche, bei der Ermittlung der Höhe des Teilbetrages nicht berücksichtigte Änderungen, (z.B. unerwartete Temperaturschwankungen) eingetreten sind.
8. WIEN ENERGIE kann im Sinne des § 5 HeizKG aus sachlich gerechtfertigten Gründen (z.B. mangelnde Beeinflussbarkeit des Wärmeverbrauchs) die **Verrechnungsart** bzw. aus verrechnungstechnischen Gründen die **Verrechnungszeiträume** sowie das **Verrechnungsjahr** ändern.

Kommentar:

Die vertraglichen Bestimmungen über die Abrechnung der Wärmekosten entsprechen dem HeizKG, insbesondere den §§ 9 ff., 16, 17 und 24 HeizKG.

5.4. Schutzbestimmungen für den Kunden (Kündigung durch den Wärmeversorger; Leistungsverweigerung/Leistungsstörungen)

Allgemeine Versorgungsbedingungen lt. Punkt 1.2.:

1. WIEN ENERGIE ist berechtigt, die Versorgung sofort einzustellen und die hierfür erforderlichen **Absperrungsmaßnahmen** – auch im Nutzungsobjekt selbst – zu treffen, wenn der Kunde
 - a) allfällige Zahlungen aus Wärmelieferungsverträgen mit WIEN ENERGIE trotz schriftlicher Mahnung nicht geleistet hat;
 - b) Wärme und Warmwasser vertragswidrig entnimmt, ableitet oder verwendet bzw. mit der Versorgung zusammenhängende Einrichtungen eigenmächtig ändert;
 - c) Messeinrichtungen beschädigt, in ihrer Funktion beeinträchtigt oder die Montage dieser Geräte verweigert;
 - d) trotz mehrfacher, schriftlicher Aufforderung und nach zwei Heizperioden, in denen der Verbrauch – mangels Zutrittsmöglichkeit für WIEN ENERGIE zu den Messeinrichtungen - hochgerechnet werden musste, auch in der dritten Verrechnungsjahr die Wärme- oder Warmwasserverbrauchsablesung nicht ermöglicht;
 - e) Mängel an heizungstechnischen Einrichtungen im Nutzungsobjekt trotz schriftlicher Aufforderung innerhalb angemessener Frist nicht behebt und diese Mängel die Versorgung anderer Nutzungsobjekte mit Fernwärme beeinträchtigen.

...
3. Unbeschadet eines allfälligen gesetzlichen Rücktrittsrechts gemäß § 918 ABGB ruhen die Verpflichtungen zur **Lieferung von Wärme für Raumheizung und zur Trinkwassererwärmung** durch WIEN ENERGIE, soweit und solange WIEN ENERGIE an der Erzeugung und/oder Lieferung von Wärme für Raumheizung oder der Trinkwassererwärmung gehindert ist, sei es durch höhere Gewalt bzw. durch andere Umstände, die mit zumutbaren Mitteln (auch erhöhten Aufwendungen) nicht abgewendet werden können, oder sei es durch Arbeiten, die zur Wartung, zum Betrieb oder zur Erweiterung des Fernwärmenetzes notwendig sind. WIEN ENERGIE verpflichtet sich, jede Unterbrechung oder sonstige Unregelmäßigkeit in der Lieferung von Wärme für Raumheizung oder der Trinkwassererwärmung raschest möglich zu beseitigen.

Kommentar:

Der Vertrag sieht eine Unterbrechung der Wärmezufuhr vor, wenn der Kunde „allfällige Zahlungen ... trotz schriftlicher Mahnung nicht geleistet hat“, ohne festzulegen, ob und inwieweit dem Verbraucher eine Nachfrist gesetzt wird oder ob ihm die Unterbrechung der Wärmezufuhr im Sinne einer qualifizierten Mahnung angedroht werden muss. Erst nach Berichtigung des gesamten, offenen Saldos und sämtlicher Spesen soll er wieder beliefert werden. Die Re-

gelung ist einerseits intransparent gem. § 6 Abs 3 KSchG, da nicht genau festgelegt wird, wann der Wärmeabnehmer tatsächlich mit der Unterbrechung der Wärmezufuhr zu rechnen hat. Überdies erscheint sie problematisch, da im Fall des Zahlungsverzuges relativ rasch die Wärmerversorgung eingestellt wird und unterbrochen bleibt, solange nicht der gesamte, offene Saldo bezahlt wird. Es könnte daher durch ein Versehen oder auch durch Nachlässigkeit dazu kommen, dass die Wärmeversorgung plötzlich eingestellt wird und es relativ lange dauert, bis der Mieter wieder mit Wärme versorgt wird. Soweit eine derartige Regelung nicht gröblich benachteiligend gem. § 879 Abs 3 ABGB ist, ist sie zumindest unüblich und führt unter Umständen zu sozialen Härtefällen.

5.5. Vertragsdauer und Bindungsdauer (Kündigungsmöglichkeiten auf Seiten des Kunden)

- 1. Der vom Kunden zu unterzeichnende Wärmelieferungs-Einzelvertrag tritt mit jenem Zeitpunkt in Kraft, zu dem der Kunde das Nutzungsobjekt nach den maßgeblichen Verträgen (z.B. Mietvertrag) benutzen darf oder tatsächlich benutzt. Im Falle des nachträglichen Anschlusses an das Fernwärmenetz (Nachinstallation) tritt der Vertrag mit Fertigstellung der Heizungsinstallation in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt besteht ein Anspruch von WIEN ENERGIE auf Bezahlung des Wärmepreises (für Raumheizung und allenfalls Trinkwassererwärmung) gemäß den Bestimmungen von Punkt IV. Der Vertrag wird auf **unbestimmte Dauer** abgeschlossen.*
- 2. Er kann nur als Ganzes, d.h. bei Versorgung mit Raumheizung und Warmwasser hinsichtlich beider Komponenten gekündigt werden. Der Kunde ist berechtigt den Vertrag, unter Einhaltung einer **zweimonatigen Kündigungsfrist** erstmals zum Ablauf eines Jahres nach Vertragsabschluss und danach jeweils zum Ende eines jeden Kalenderhalbjahres zu kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform und ist an WIEN ENERGIE zu richten. WIEN ENERGIE ist hingegen aus sachlich gerechtfertigten Gründen berechtigt, den Vertrag nach Ablauf des ersten Jahres unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.*
- 3. Sollte das Bestandverhältnis zwischen dem Kunden und dem Businesskunden oder das Eigentumsrecht des Kunden am Nutzungsobjekt bereits vor dem Ablauf des Wärmelieferungsverhältnisses enden, so erlischt das gegenständliche Wärmelieferungsvertragsverhältnis spätestens mit dem Zeitpunkt der Beendigung des Nutzungsverhältnisses bzw. des Wohnungseigentumsrechts des Kunden (Punkt VIII.B.)*

Kommentar:

Die vorgesehene Kündigungsregelung steht im Einklang mit § 15 Abs 1 KSchG.

Die Regelung, wonach der Wärmelieferungsvertrag erlischt, wenn der Kunde die Eigentumswohnung verkauft, ist verbraucherfreundlich, da sie sicherstellt, dass den scheidenden Wohnungseigentümer keine Verpflichtungen mehr treffen, sobald er die Wohnung verkauft hat, ohne dass er den Bezugsvertrag kündigen muss.

6. Resümee:

Es handelt sich um einen im Wesentlichen gesetzeskonformen Wärmelieferungsvertrag. Verbesserungsfähig ist der Kundenschutz im Fall der Versorgungseinstellung durch das WVU.

GTE - Gebäude - Technik - Energie - Betriebs - und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.&CoKG

1. Vertragliche Grundlagen:

- 1.1. Grundsatzwerkvertrag Wärme- und Wasser-Versorgung zwischen Wiener Heim Wohnbaugesellschaft m.b.H. als Bauträger (BT) und GTE – Gebäude – Technik – Energie – Betriebs – und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co KG als Wärmeabgeber (WA) iSd § 2 Z 3 Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) aus Dezember 2015
- 1.2. Dienstleistungsvertrag Wärme- und Wasserversorgung zwischen BT und WA (Anlage 5 des Grundsatzwerkvertrages)
- 1.3. Einzelwärmeliefervertrag zwischen WA und einem Wohnungseigentümer als Wärmeabnehmer samt Beiblatt
- 1.4. Wärmelieferungsvertrag zwischen WA und Wien Energie GmbH (WVU) aus Oktober 2015
- 1.5. Allgemeine Versorgungsbedingungen der Wien Energie (Großkundenvertrag) aus Februar 2015
- 1.6. Wohnungskaufvertrag des BT mit einem Käufer

2. Anzuwendende gesetzliche Bestimmungen:

ABGB, BTVG, WEG, KSchG, HeizKG

3. Beschreibung der Vertragskonstruktion:

Der BT hat in Wien in den Jahren 2015/2016 eine Wohnhausanlage mit Wohnungseigentumsobjekten errichtet.

Laut dem vom BT mit den einzelnen Käufern abgeschlossenen Kaufvertrag wird die Wohnhausanlage an das Fernwärmenetz der Wien Energie GmbH angeschlossen „und erfolgt die Heizung- und Warmwasseraufbereitung über die Wärme- und Wasserversorgungsanlagen der Wohnhausanlage“, wobei für die Wärmelieferung, die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Wärme- und Wasserversorgungsanlagen sowie die Verrechnung der gelieferten Wärme und des Kaltwasserverbrauchs die GTE sorgen soll. Der Kaufvertrag sieht eine Verpflichtung des Käufers vor, einen Einzelwärmeliefervertrag mit der GTE abzuschließen. Weiters wird im Kaufvertrag ausdrücklich festgehalten, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Wärme- und Wasserversorgungsanlagen der Wohnhausanlage kostenlos zur Verfügung stellt.

Für die Versorgung der Wohnhausanlage mit Wärmeenergie für Raumheizung und Warmwasser hat der BT einen Grundsatzwerkvertrag Wärme- und Wasser-Versorgung mit der GTE – Gebäude – Technik – Energie Betriebs – und Verwaltungsgesellschaft m.b.H & Co KG als Wärmeversorger abgeschlossen. Laut diesem Vertrag errichtet, betreibt und wartet GTE die Wärme- und Wasserversorgungsanlage in der Wohnhausanlage und liefert aus dieser Anlage Wärme für Heizung und Wasser. GTE stattet die einzelnen Wohnungseinheiten/Nutzungsobjekte auch mit Messeinrichtungen aus, die in ihrem Eigentum bleiben und verrechnet aufgrund der Messergebnisse die verbrauchten Wärme- und Wassermengen. GTE obliegt auch der Abschluss von Einzelwärmelieferungsverträgen mit den einzelnen Mietern.

Die von GTE zu errichtende Wärme- und Wasserversorgungsanlage besteht aus einer Fernwärmeumformerstation, die Primärenergie wird in Form von Fernwärme von der Wien Energie GmbH im Rahmen eines mit dieser als WVU abgeschlossenen Fernwärmeliefervertrages geliefert. Laut Anlage 2 - Konditionen des Grundsatzwerkvertrages leistet der BT an das WVU einen Baukostenzuschuss in Höhe von € 14,80 je m² an beheizter Wohnnutzfläche, wobei die Anlagenteile (Anm.: der Fernwärmeumformerstation) gegen vollständige Bezahlung des Baukostenzuschusses nach Fertigstellung in das Eigentum des Bauträgers übergehen. Nur die Messeinrichtungen verbleiben im Eigentum des WVU.

Laut Einzelwärmeliefervertrag zwischen GTE und den einzelnen Wohnungseigentümern übernimmt die Wien Energie GmbH als WVU die Versorgung des Objektes mit Wärmeenergie.

gie für Raumheizung und Warmwasser, wobei „aufgrund einer gesonderten Vereinbarung zwischen WEG (Anm.: Wohnungseigentümergeinschaft) und GTE“ die GTE als Wärmeabgeber iSd § 2 Z 3 HeizKG (WA) die gelieferte Wärmemenge übernimmt. Weiter sieht der Einzelwärmeliefervertrag vor, dass die GTE als WA die ista Österreich GmbH mit der Abrechnung der Wärme- und Wasserkosten mit den Wärmeabnehmern im eigenen Namen beauftragt.

Laut Einzelwärmeliefervertrag tritt im Fall einer Vertragsbeendigung, die nur „gleichzeitig mit der Auflösung der Vereinbarung zwischen WEG und GTE“ erfolgen kann, die WEG in den zwischen GTE als WA und WVU abgeschlossenen Wärmeliefervertrag ein.

4. Vertragstypus:

Fernwärme

5. Analyse der vertraglichen Vereinbarungen:

Unter diesem Punkt werden nachfolgend die vertraglichen Vereinbarungen, die die geprüften Verträge zu einzelnen, für den Verbraucher relevanten Fragen enthalten, wiedergegeben und kommentiert, was ihre zivilrechtliche Zulässigkeit, insbesondere ihre Transparenz, angeht.

5.1. Preistransparenz

Einzelwärmeliefervertrag:

§ 1 Präambel:

Die Wien Energie GmbH, Thomas-Klestil-Platz 14, 1030 Wien, nachfolgend kurz WVU genannt, hat mit GTE einen Wärmeliefervertrag abgeschlossen. Im Rahmen dieses Vertrages übernimmt das WVU die Versorgung der/des oben genannten Objekte/s mit Wärmeenergie für Raumheizung und Gebrauchswasseraufbereitung.

Aufgrund einer gesonderten Vereinbarung zwischen WEG und GTE übernimmt GTE als Wärmeabgeber im Sinne des §2 Z3 Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) die gelieferte Wärmemenge vom WVU zu den Bedingungen des zwischen GTE und WVU abgeschlossenen Vertrages.

§ 10 Kosten und Wertsicherung:

a. Die Kosten des Wärmebezuges setzen sich aus folgenden Komponenten zusammen:

1. Dem vom WVU verrechneten Grund- und Arbeitspreis für Wärmelieferung laut Wärmeliefervertrag
 2. Den Kosten für den erforderlichen Strom im Sekundärnetz.
 3. Den Kosten des Kaltwassers.
 4. Den Kosten für den Messpreis
 5. Den Kosten für die Wartung und Sekundärnetz
 - ...
- g. Die ad a/3 angeführten Kosten werden gemäß den Rechnungen der jeweiligen Fachfirmen angelastet.
- h. Das Beiblatt mit den aktuellen Preisen ist ein integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

Beiblatt zum Einzelwärmeliefervertrag:

Mit Stichtag 01.07.2015 gelten entsprechend § 10 – Kosten und Wertsicherung – folgende Preise (exkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer):

ad § 10/a/1.	WÄRMEPREIS	lt. Tarif WVU
ad § 10/a/2	STROMKOSTEN	lt. EVU-Tarif
ad § 10/a/4	KALTWASSERKOSTEN	lt. Tarif der Stadt Wien
ad § 10/a/5	ABLESE-; GERÄTE- UND ABRECHNUNGSKOSTEN.....	lt. Preisliste

(im Messpreis enthalten)

Messpreise:

- Messpreis pro Nutzer und Jahr (bei 3 Zählern)..... EUR 120,00
- pro zusätzlichem Wärmezähler und Jahr
- pro zusätzlichem Wasserzähler und Jahr..... EUR 25,00

Restwert der Messausstattung bei Vertragskündigung

Die Laufzeit der Mietvereinbarung der eingebauten Messausstattungen beträgt 10 Jahre. Bei einer Kündigung des Einzelwärmeliefervertrages genau alle 10 Jahre nach Vertragsabschluss bzw. nach Eichung der Geräte beträgt der Restwert 0 EUR. Bei Kündigung dazwischen gilt als Restwert der Geräte 80% der jährlichen Messpreise bis zum Ablauf von 10 Jahresperioden vereinbart.

Wärmelieferungsvertrag (Punkt 1.4.):

Wärmepreis:

Der zur Verrechnung gelangende Wärmepreis setzt sich aus einem Leistungs- und Arbeitspreis (zuzüglich Steuern und Abgaben) gem. den näheren Bestimmungen des Punkt VII zusammen.

Allgemeine Versorgungsbedingungen der Wien Energie (Punkt 1.5.):

VII. Wärmepreis und Wertsicherung

1. Der Wärmepreis besteht aus einem Leistungspreis und einem Arbeitspreis und gelangt im Zuge der Jahresabrechnung gemäß Punkt IX.4. wie folgt zur Verrechnung:

a. Leistungen:

Basis für den Leistungspreis ist ein Betrag von EUR 69.437,07 pro MW (= EUR 69,43707 pro kWh) und Jahr zum Stichtag 01.01.2013 (Index = 100). Dieser Basispreis ist mit den unter Punkt VII.4. angeführten Preiskomponenten und einer Aufteilung von 20 % unveränderlich, 65 % Baukosten und 25 % Personalkosten wertgesichert. Der sich daraus ergebende Betrag wird mit dem Verrechnungsanschlusswert gemäß Punkt VIII. multipliziert.

b. Arbeitspreis:

Basis für den Arbeitspreis ist ein Betrag von EUR 47,30 pro MWh (= EUR 0,04730 pro kWh) zuzüglich Energieabgaben zum Stichtag 01.10.2014 (Index = 100). Dieser Basispreis ist mit den unter Punkt VII. 4. angeführten Preiskomponenten und einer Aufteilung von 20 % unveränderlich, 75 % Brennstoff Gas und 5 % Verbraucherpreisindex (VPI) wertgesichert. Der sich daraus ergebende Betrag wird mit dem Jahresverbrauch gemäß Ablesergebnis des Wärmezählers multipliziert.

2. Der aufgrund der Wertsicherung ermittelte Leistungs- und Arbeitspreis gemäß Punkt VII.1. ergibt in Kombination mit dem Verrechnungsanschlusswert und dem Jahresverbrauch des Kunden einen anlagespezifischen Mischpreis pro MWh gemäß folgender Formel:

$$MP = \frac{API \times JV + LPI \times VAW}{JV}$$

MP = anlagespezifischer Mischpreis in EUR/MWh im Verrechnungsjahr

API = aufgrund der Wertsicherung ermittelter Arbeitspreis in EUR/MWh

JV = Jahresverbrauch in MWh

LPI = aufgrund der Wertsicherung ermittelter Leistungspreis in EUR/MWh pro Jahr

VAW = Verrechnungsanschlusswert in MW

3. Limitierter Wärmepreis

WIEN ENERGIE begrenzt im Interesse des Kunden insbesondere für den Fall ungünstigen Lastverhaltens, den anlagespezifischen Mischpreis (im Folgenden kurz „limitierter Preis“ genannt) auf Basis des Wärmeverbrauchs bei 1.500 Volllaststunden gemäß folgender Formel:

$$WP_{lim} = API + \frac{PLI}{1.500 \text{ Volllaststunden pro Jahr}}$$

WP_{lim} = Limitierter Preis in EUR/MWh

Volllaststunden = Jahresverbrauch (JV in MWh) dividiert durch den Verrechnungsanschlusswert (VAW in MWh)

Übersteigt der gemäß Punkt VII.2. errechnete anlagespezifische Mischpreis den limitierten Preis, wird im Zuge der Jahresabrechnung anstelle von Leistungs- und Arbeitspreis lediglich jener Preis verrechnet, er sich aus der Multiplikation des Wärmeverbrauchs mit dem limitierten Preis (EUR/MWh) ergibt. WIEN ENERGIE behält sich vor, bei und für die Dauer der Nichteinhaltung der Technischen Richtlinien die Limitierung des Wärmepreises auszusetzen und den Leistungs- und Arbeitspreis gemäß Punkt VII. 1. zu verrechnen.

Dienstleistungsvertrag:

§ 2 Daten:

Pauschale/Heizperiode: € 3.500,- + USt

§ 3 Leistungen Allgemein:

Die Leistungen von GTE beinhalten die Betriebsführung und Instandhaltung der fernwärmeversorgten Anlagenteile sowie den Not- und Gebrechensdienst. Der konkrete Leistungsumfang ist im Beiblatt ersichtlich.

§ 8 Verrechnung, Zahlung, Wertsicherung

b. Sämtliche von der Pauschalvergütung nicht erfassten Dienstleistungen und Kosten von GTE werden gesondert in Rechnung gestellt.

Kommentar:

1. Eine transparente Preisgestaltung sollte es dem Verbraucher ermöglichen, aufgrund der Angaben im Vertrag ohne großen Aufwand einschätzen zu können, mit welchen Wärmekosten er bezogen auf seine konkrete Wohnung im Abrechnungszeitraum – in der Regel ein Jahr – zu rechnen hat und wovon die Höhe dieser Kosten abhängt. Dies einerseits im Hinblick auf die Vergleichbarkeit der Preise mit den Preisen anderer Anbieter und andererseits auch, um die Abrechnungen der Leistungen nachvollziehen und überprüfen zu können. Das ist im

vorliegenden Fall gleich aus mehreren Gründen nicht gewährleistet. Zwar führt der Einzelwärmeliefervertrag mehrere Preiskomponenten an, verweist aber einerseits hinsichtlich Grund- und Arbeitspreis für Wärmelieferung auf den Wärmeliefervertrag mit dem WVU weiter. Im Beiblatt findet sich ebenfalls nur der Verweis: „Wärmepreis...lt Tarif WVU.“ Im angesprochenen Tarif (= Allgemeine Versorgungsbedingungen der Wien Energie (Großkundenvertrag)) wird nicht wie im Einzelwärmeliefervertrag angegeben der Grund- und Arbeitspreis für Wärmelieferung ausgewiesen, sondern ein aus einem Leistungspreis sowie einem Arbeitspreis bestehender Wärmepreis, der nach einer komplizierten Formel zu ermitteln ist. Welchen Grund- und Arbeitspreis er für die Wärmelieferung bezahlen muss, erfährt der Verbraucher auch hier nicht. Es ist daher im Ergebnis nicht nachvollziehbar, was der Kunde für die Wärmelieferung tatsächlich bezahlen muss.

2. Völlig unklar bleibt, welche Kosten für Wartung und Sekundärnetz lt. § 10 a/5 anfallen. Hier wird einerseits auf die „Rechnungen der jeweiligen Fachfirmen“ weiterverwiesen (gemeint ist offenbar nicht a/3 sondern a/5) und überdies im Beiblatt ein Messpreis ausgewiesen, der die Kosten für die Ablesung, die Geräte und die Abrechnungskosten abdecken soll. Offenbar fallen unter die „Kosten für Sekundärnetz“ die im Beiblatt ausgewiesenen Ablesungs-, Geräte- und Abrechnungskosten, die durch den Messpreis abgegolten werden. Dazu kommen noch die „Kosten für die Wartung“, die nicht pauschaliert werden, sondern „gemäß den Rechnungen der jeweiligen Fachfirmen“ zusätzlich dem Verbraucher (anteilig) angelastet werden.

3. Unklar bleibt, in welcher Form und aus welchem Titel die der GTE laut Dienstleistungsvertrag zustehenden Entgelte an den Verbraucher weiterverrechnet werden. Bemerkenswert ist, dass im Dienstleistungsvertrag nicht nur ein jährliches Pauschalentgelt für „Betriebsführung und Instandhaltung“ vorgesehen ist, sondern weiters eine gesonderte Verrechnung „sämtlicher von der Pauschalvergütung nicht erfasster Dienstleistungen und Kosten“ durch die GTE. Diese Regelung stellt eine völlig intransparente Ermächtigung der GTE dar, nicht näher spezifizierte Zusatzleistungen zu nicht spezifizierten Preisen in Rechnung zu stellen.

4. Unklar bleibt auch, von wem und wie die Leistungen der ista Österreich GmbH abgegolten werden, die laut dem Vertrag (siehe dazu Punkt 5.3.1. Verbrauchsmessung) von Seiten der GTE beauftragt ist, die Abrechnung der Wärme- und Wasserkosten inklusive aller anfallenden Nebenleistungen im eigenen Namen durchzuführen. Laut den Preisbestimmungen wäre jedenfalls davon auszugehen, dass diese Kosten aus dem von der GTE verrechneten Messpreis abgedeckt werden.

5. Im Ergebnis sind die vertraglichen Preisbestimmungen unüberschaubar, unbestimmt und unklar.

5.2. Preisanpassung während des aufrechten Vertragsverhältnisses:

Einzelwärmeliefervertrag:

- b. Die ad a/1 angeführten Preise sind wertgesichert und verändern sich entsprechend den Bestimmungen des zwischen WVU und GTE geschlossenen Wärmelieferungsvertrages.
- c. Die ad a/2 angeführten Kosten verändern sich entsprechend den Tarifen des örtlichen Elektrizitätsversorgungsunternehmens.
- e. Der ad a/3 angeführte Preis verändert sich entsprechend den Tarifen des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens.
- f. Die ad a/4 angeführten Kosten der GTE sind wertgesichert gemäß Verbraucherpreisindex 2010
- h. Tarifänderungen werden jeweils mittels eines Beiblattes zu diesem Vertrag bekannt gegeben.

Beiblatt zum Einzelwärmeliefervertrag:

Die Messpreise sind wertgesichert mit dem Verbraucherpreisindex (VPI 2010) oder einem an dessen Stelle getretenen Index mit einer Schwelle von 5%

Allgemeine Versorgungsbedingungen der Wien Energie (Punkt 1.5.):

VII. Wärmepreis und Wertsicherung

4. Preiskomponenten für die Wertsicherung

Baukosten:

Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau in Wien, Abschnitt Baumeisterarbeiten inkl. U-Bahnabgabe, exkl. USt. veröffentlicht vom Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit oder von einer an dessen Stelle tretenden Bundesanstalt.

Personalkosten:

Mindeststundenlohn der Grundstufe der Beschäftigungsgruppe E (qualifizierte Facharbeiter) laut Kollektivvertrag für die eisen- und metallherstellende und verarbeitende Industrie.

Brennstoff Gas:

Die im Vergleich zum Vormonat erfolgte Änderung des Erdgaspreises für Monatslieferungen mit Lieferort Marktgebiet Österreich. Diese Änderung wird auf Basis der prozentuellen Änderung des CEGH Futures Front Month Index veröffentlicht auf <http://www.cogh.at/gas-futuresmarket> berech-

net und in EUR pro MWh ausgedrückt. Ausgangsbasis ist der für den Monat Oktober 2014 verlautbarte Wert von EUR 23,70 pro MWh.

Verbraucherpreisindex:

Der von der Statistik Austria verlautbarte monatliche Index der Verbraucherpreise 2010 (VPI 2010). Ausgangsbasis ist die für den Monat Oktober 2014 verlautbarte Indexzahl 110,10.

Der Leistungspreis und der Arbeitspreis verändern sich – ungeachtet des Zeitpunktes des Vertragsabschlusses – im gleichen prozentuellen Verhältnis wie der für ihre Wertsicherung jeweils maßgebliche Index (der jeweils aktuelle Leistungs- und Arbeitspreis ist dem Angebot bzw. den bezughabenden Vertragsunterlagen zu entnehmen). Der Kunde ist berechtigt, den jeweiligen Indexstand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und auch während der Vertragslaufzeit bei WIEN ENERGIE zu erfragen. Schwankungen der Indexentwicklung werden dermaßen berücksichtigt, dass eine Veränderung von mehr als 5 % nach oben oder unten zu einer Anpassung des Arbeits- und/oder Leistungspreises führt. Jene Indexzahl, welche die Wertanpassung auslöst, ist die neue Basiszahl für die Berechnung der für Preisänderungen maßgeblichen 5 %-Schwelle.

5. Im Fall einer Preisänderung aufgrund der Wertsicherung wird der neue Preis sowohl beim Leistungs- wie auch beim Arbeitspreis ab dem Zeitpunkt des Indexsprungs verrechnet. Hinsichtlich des Arbeitspreises wird der Wärmeverbrauch zum jeweiligen Stichtag der Preisänderung gegebenenfalls unter Berücksichtigung der Heizgradtagszahl rechnerisch ermittelt.
6. Zur Ermittlung des limitierten Preises gemäß Punkt VII.3. wird im Fall von indexbedingten Preisänderungen während eines Verrechnungsjahres das zeitlich gewichtete, arithmetische Mittel sämtlicher, sich im Verrechnungsjahr aufgrund der Wertsicherung ergebender Leistungs- und Arbeitspreise herangezogen. Bei Entfall einer Wertsicherungskomponente tritt an deren Stelle die jeweilige Nachfolgekomponekte oder in Ermangelung einer solchen eine andere, geeignete Wertsicherungskomponente, die der entfallenen wirtschaftlich möglichst nahe kommt.

Dienstleistungsvertrag:

§ 2 Daten:

Wertsicherung nach Indexbasismonat/-zahl

01. November 2014 / 13,97

§ 8 Verrechnung, Zahlung, Wertsicherung

- d. Sämtliche im Deckblatt angeführten Beträge sind zu 100 Prozent mit dem Personalkostenindex vom Mindeststundenlohn der Grundstufe der Beschäftigungsgruppe E (qualifizierter Facharbeiter) laut Kollektivvertrag der eisen- und metallzeugenden und –verarbeitenden Industrie wertgesichert. Basis für die Wertsicherung ist die für November 2005 verlautbarte Indexzahl von 10,76, Schwankungen werden dermaßen berücksichtigt, dass eine Veränderung von mehr als 5 % nach oben oder unten zu einer Anpassung des Preises führt. Jene Indexzahl, welche die Wertanpassung auslöst ist die Grundlage für die Berechnung der Preisanpassung, wobei die sich stets aufgrund einer Veränderung von mehr als 5 % nach oben oder unten ergebende Indexzahl die neue

Grundlage für die Berechnung der Preisanpassung bildet. Die zuletzt zum Stichtag 01. November verlaubliche Indexzahl wird gemeinsam mit dem Referenzmonat/-jahr im § 2 angeführt.

Kommentar:

1. So wie die Preisbestimmungen selbst sind auch die Preisanpassungsklauseln intransparent, soweit auf andere Verträge bzw. Tarife weiterverwiesen wird, die der Verbraucher ohne einen konkreten Hinweis, an welcher Stelle der genannten Verträge bzw. Tarife sich die Regelungen, auf die verwiesen wird, befinden, gar nicht auffinden kann. Ein Pauschalverweis, der typischerweise dazu führt, dass sich der Kunde aus den AGB erst jene Regelungen herausuchen muss, die für das von ihm geschlossene Vertragsverhältnis gelten sollen, ist ebenso intransparent wie Vertragsgestaltungen, die nicht sicherstellen, dass der Verbraucher die AGB zuverlässig in ihrer für das konkrete Vertragsverhältnis gültigen Form auffinden kann (1 Ob 88/14w).

2. Hinsichtlich der von der GTE weiterverrechneten Kosten (Wärmelieferung) wird auf den Wärmelieferungsvertrag zwischen GTE und Wien Energie weiterverwiesen. Die in diesem Vertrag bzw. in den Allgemeinen Versorgungsbedingungen unter Punkt VII. enthaltene Preisanpassungsklausel ist offenbar auf Großkunden zugeschnitten und kaum nachvollziehbar, selbst wenn die vorgesehenen Parameter grundsätzlich transparent und vom Willen des Unternehmers unabhängig sein mögen. Ob die vorgesehenen Parameter und ihre Gewichtung zueinander (siehe dazu die unter Punkt 5.1. wiedergegebene Bestimmung VII. der Allgemeinen Versorgungsbedingungen) auch sachlich gerechtfertigt sind, wie dies § 6 Abs 1 Z 5 KSchG verlangt, bedürfte einer eingehenden Auseinandersetzung mit der Kostenstruktur des WVU.

3. Für Strom und Wasser ist eine Veränderlichkeit „entsprechend den Tarifen des örtlichen Elektrizitätsversorgungsunternehmens“ bzw. „des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens“ vorgesehen. Diese Verweisung auf Tarife, die nicht Vertragsbestandteil sind und von denen auch unklar bleibt, wo sie der Verbraucher auffinden kann, ist intransparent gem. § 6 Abs 3 KSchG.

4. Die im Dienstleistungsvertrag für die Leistungen der GTE vorgesehene Anpassung der Pauschalvergütung entspricht der Bestimmung des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG.

5.3. Abrechnungstransparenz:

5.3.1. Verbrauchsmessung:

Einzelwärmeliefervertrag:

§ 1 Präambel

Die GTE beauftragt die ista Österreich GmbH, 1030 Wien, Leopold-Böhm-Straße 12, nachstehend kurz ista genannt mit der Abrechnung der Wärme- und Wasserkosten mit den Wärmeabnehmern im eigenen Namen, inklusive aller anfallenden Nebenleistungen.

§ 4 Leistungen der GTE:

- a) GTE obliegt die Kontrollablesung des, dem Eichgesetz entsprechenden Verrechnungszählers in der Wärmeübergabestation, sowie die jährliche Ablesung der Erfassungsgeräte im Nutzungsobjekt des Wärmeabnehmers. Bei Übernahme der Wärmeversorgung durch die ista erfolgt eine Nulljustierung bzw. Aufnahme des Anfangsstandes der Erfassungsgeräte. Am Ende der Meßperiode werden die Erfassungsgeräte für Wärme abgelesen und erforderlichenfalls für die nachfolgende Meßperiode justiert.

...

- g) GTE übergibt die Durchführung der o.g. Leistungen an die ista Österreich GmbH, welche diese im eigenen Namen durchführt.

§ 5 Gerätebeistellungsverpflichtung der GTE:

Die Gerätebeistellung beinhaltet:

- a) Lieferung und Montage von im Eigentum der ista stehenden und verbleibenden Erfassungsgeräten.
- d) Die Laufzeit der Mietvereinbarung beträgt bei elektronischen Heizkostenverteilern oder Erfassungsgeräten mit Fernablesung (Funk oder M-Bus) 10 Jahre, bei Wärme- bzw. Wasserzählern mit manueller Ablesung 5 Jahre. Während der Laufzeit kann jährlich zum Ende der Abrechnungsperiode unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden. In diesem Fall ist jedoch der Geräterestwert sofort fällig. ista ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Geräte zu entfernen. Erfolgt nach Ablauf der Laufzeit keine Kündigung, wird die Vereinbarung um eine weitere Periode verlängert. Die Kündigung kann sich grundsätzlich nur auf die gesamte Anlage beziehen und erfordert eine entsprechende Mehrheit der Wärmeabnehmer. Kündigungen einzelner Wärmeabnehmer sind in Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen nicht möglich. Bei vorzeitiger Kündigung werden die verbleibenden Raten bis zum Laufzeitende mit der Endabrechnung fällig

Kommentar:

1. Die Regelungen im Einzelwärmeliefervertrag lassen offen, welche Erfassungsgeräte der WA gegen welches Entgelt tatsächlich bereitstellt und für die Verbrauchsmessung ver-

wendet. Das verstößt zwar nicht gegen das HeizKG, da § 11 lediglich die Verpflichtung des Wärmeabgebers vorsieht, die Verbrauchsanteile nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren zu ermitteln und es damit dem Wärmeabgeber überlässt welche Vorrichtungen er dafür konkret verwendet. Was die Vertragsgestaltung angeht, so ist das Verfahren der Verbrauchsmessung und die dafür verwendeten Geräte und deren Kosten Vertragsinhalt, der einer Festlegung bedarf und dessen Änderung nur einvernehmlich erfolgen kann. Dass eine Festlegung im Einzelwärmeliefervertrag nicht erfolgt und eine Abänderung so offenbar auch einseitig durch den WA erfolgen kann, ist einerseits intransparent gem. § 6 Abs 3 KSchG und überdies gröblich benachteiligend gem. § 879 Abs 3 ABGB.

2. Dass der Einzelwärmeliefervertrag eine Mietvereinbarung für die Erfassungsgeräte mit einer Laufzeit von 10 bzw. 5 Jahren vorsieht, wobei das Mietentgelt und die konkreten Geräte, die gemietet werden, gar nicht genannt werden, ist einerseits intransparent gem. § 6 Abs 3 KSchG und auch als nachteilige und überraschende Klausel iSd § 864a ABGB zu qualifizieren. Die Intransparenz ergibt sich auch daraus, dass unklar bleibt, ob die in der Preisliste in der ista (1.5.) angeführten Beträge für einzelne Arten von Erfassungsgeräten das Mietentgelt darstellen und ob es sich dabei um das Gesamtentgelt oder um das Jahresentgelt handelt.

5.3.2. Abrechnung

Einzelwärmeliefervertrag:

§ 4 Leistungen der GTE:

- b. GTE obliegt die Durchführung der Jahresabrechnung der aufgelaufenen Kosten sowie die Rechnungslegung an den Wärmeabnehmer.*
- c. GTE obliegt die Festsetzung der monatlichen Akontozahlungen sowie deren Vorschreibung an den Wärmeabnehmer.*
- d. GTE haftet für die Betriebsbereitschaft aller Geräte im Rahmen des §5 dieses Vertrages für die Dauer des Vertrages.*
- e. GTE übernimmt als Wärmeabgeber im Sinne des §2 Z3 HeizKG alle aufgrund des HeizKG entstehenden Verpflichtungen (z.B. Führung der Stammbücher, Prüfpflichten, etc.) und ist für alle, im Zusammenhang mit der übernommenen Tätigkeit stehenden Anfragen, Reklamationen, Informationen etc. seitens der Wärmeabnehmer zuständig und verantwortlich.*

GTE übergibt die Durchführung der o.g. Leistungen an die ista Österreich GmbH, welche diese im eigenen Namen durchführt.

§ 7 Abrechnung:

- a. Grundlage der Verrechnung der von WVU gelieferten und vom Wärmeabnehmer bezogenen Wärmeenergie bildet der in der Wärmeübergabestation installierte, dem Eichgesetz entsprechende Verrechnungszähler. Der Verkauf der Wärmeenergie durch GTE entsteht zum Zeitpunkt der Lieferung von Wärme an den Wärmeabnehmer durch WVU.
- b. Grundlage der Verrechnung der Wärme bilden die in den einzelnen Nutzungsobjekten der Wärmeabnehmer installierten Erfassungsgeräte.
- c. Die in der Abrechnungsperiode (1.9. – 31.08.) angefallenen Wärmekosten werden entsprechend den Bestimmungen des HeizKG aufgeteilt. Es wird vereinbart, dass die Gesamtkosten der Wien Energie GmbH im Verhältnis 35% nach beheizbarer Nutzfläche und 65% nach den Verbrauchswerten aufgeteilt werden.

Die Kaltwasserkosten werden entsprechend dem aktuellen Tarif der Stadt Wien auf Basis der installierten Kaltwasserzähler zu 100% nach Verbrauch abgerechnet. Die Differenz zum Hauptkaltwasserzähler wird nach dem Betriebskostenschlüssel aufgeteilt.

Liegt für die Erstellung der Jahresabrechnung, aus welchen Gründen auch immer, für das betreffende Nutzungsobjekt (Wärmeabnehmereinheit) keine Verbrauchsablesung der Erfassungsgeräte vor, so ist GTE verpflichtet, eine entsprechende Verbrauchshochrechnung nach dem Stand der Technik durchzuführen. Gleiches gilt auch, wenn durch Funktionsstörungen einzelne Erfassungsgeräte keine plausiblen Verbrauchsergebnisse anzeigen.

- d. Eine Pauschalierung nach dem Verhältnis der beheizbaren Nutzungsflächen der mit Wärme versorgten Nutzungsobjekte erfolgt dann, wenn eine ordnungsgemäße Feststellung der Verbrauchsanteile für mindestens 25% der gesamten beheizbaren Nutzfläche aller versorgten Nutzungsobjekte, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich ist.
- e. Wird die jährliche Wärmekostenabrechnung nicht innerhalb von 6 Monaten nach dem Datum der Rechnungslegung sachlich begründet beanstandet, gilt sie als endgültig anerkannt.

§ 8 Zahlung:

- a. Nach Ende der Abrechnungsperiode, das ist jeweils der 31.08., erfolgt die Abrechnung der Wärmekosten für die abgelaufene Messperiode innerhalb von sechs Monaten. Der sich unter Berücksichtigung der Akontovorschreibungen bzw. Zahlungen ergebende Saldo wird bei einem Guthaben dem Wärmeabnehmer bis zur Fälligkeit der nächsten Akontozahlung rücküberwiesen. Eine Nachzahlung ist gleichzeitig mit dem nächsten Monatskonto fällig. Bei Einzug mit SEPA-Verfahren erfolgt die Vorankündigung bei sich ändernden Beträgen bis zu vier Tage vor dem Durchführungstermin.

Kommentar:

Nachzahlungen des Wärmeabnehmers, die sich aus der Abrechnung ergeben, sind gem. § 21 Abs 5 HeizKG binnen zwei Monaten ab der Abrechnung nachzuzahlen. Die Regelung in § 8 des Einzelwärmelieferungsvertrages, wonach die Nachzahlung gleichzeitig mit dem nächsten Monatskonto fällig ist, verstößt daher gegen § 21 Abs 5 HeizKG. Im Übrigen entsprechen die vertraglichen Bestimmungen über die Abrechnung der Wärmekosten grundsätzlich dem HeizKG, insbesondere den §§ 9 ff., 16, 17 und 24 HeizKG.

Verwirrend und auch juristisch nicht nachvollziehbar ist jedoch der Umstand, dass einerseits GTE als das für die Abrechnung der Wärmekosten und Rechnungslegung an den Wärmeabnehmer zuständige Unternehmen genannt wird, wobei allerdings die Durchführung dieser Leistungen durch die ista Österreich GmbH "im eigenen Namen" erfolgen soll.

5.4. Schutzbestimmungen für den Kunden (Kündigung durch den Wärmeversorger; Leistungsverweigerung/Leistungsstörungen)

b. Bei Zahlungsverzug, sowohl vom Akonto als auch der Jahresabrechnung, erfolgt eine Erstmahnung. Wird dieser nicht entsprochen, so folgt eine Zweitmahnung, in der dem Wärmeabnehmer die Abschaltung der Wärmeversorgung angekündigt wird. Wird auch diese Frist nicht wahrgenommen, so erfolgt eine unverzügliche Sperre der Wärmezufuhr, die bis zur vollständigen Begleichung aller Rückstände inkl. aller entstandenen Nebenkosten aufrecht bleibt. Alle sich aus Mahn- und Inkassoverfahren ergebenden Spesen sind vom Wärmeabnehmer zu tragen. Verzugszinsen werden in Höhe von 1% per Monat berechnet.

GTE bzw. ista ist berechtigt, die Versorgung mit Wärmeenergie für Raumheizung sofort einzustellen und die hierzu erforderlichen Absperrungsmaßnahmen – auch im Bereich der Nutzungsobjekte der Wärmeabnehmer – zu treffen, wenn der Wärmeabnehmer:

- *Fällige Zahlungen trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung nicht leistet;*
- *Wärme vertragswidrig entnimmt, ableitet oder verwendet;*
- *Messeinrichtungen bzw. Vorrichtungen zur Erfassung des individuellen Verbrauchsanteiles in ihrer Funktion beeinträchtigt oder manipuliert;*
- *Die termingerechte Erfassung des Wärmeverbrauches verhindert;*
- *Sonstige Bestimmungen dieses Vertrages nicht einhält.*

Eine Unterbrechung der Versorgung aus den oben genannten Gründen entbindet den Wärmeabnehmer jedoch nicht von der Fortzahlung der Festkostenanteile für Wärmeversorgung während der Dauer der Abschaltung. Die Wärmeversorgung wird erst nach dem völligen Wegfall der Einstellungsursache

und nach Erstattung aller GTE bzw. ista dadurch entstandener Kosten wieder aufgenommen. Durch die Nichtbenützung der Heizung ist ein nachteiliger Gebrauch der Wohnung gegeben, was im Falle von Mietobjekten einen Kündigungsgrund gem. § 30 Abs. 2 Z3 MRG durch Ihre Hausverwaltung zur Folge hat.

Kommentar:

Die Klausel ist zumindest insofern gröblich benachteiligend gem. § 879 Abs 3 ABGB, als bereits die Nichteinhaltung eines Termins für die Ablesung der Verbrauchswerte und jede sonstige Vertragsverletzung den WA berechtigen sollen, die Versorgung mit Wärmeenergie für Raumheizung sofort einzustellen.

5.5. Vertragsdauer und Bindungsdauer (Kündigungsmöglichkeiten auf Seiten des Kunden)

*Liegt **Eigentum am Nutzungsobjekt** vor, so gilt folgendes als vereinbart:*

Dieser Vertrag tritt zum in §11 festgelegten Zeitpunkt in Kraft und ist auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Eine Kündigung kann nur unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist jeweils zum 31.08. eines Jahres, gleichzeitig mit der Auflösung der Vereinbarung zwischen WEG und GTE, erfolgen. Im Übrigen gilt der §15 lit. 3 KSchG sinngemäß. Zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung tritt die WEG in den zwischen GTE und WVU abgeschlossenen Wärmeliefervertrag ein.

Kommentar:

Die Klausel verstößt gegen § 15 Abs 1 KSchG, wonach der Verbraucher insbesondere Energielieferverträge unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen kann. Auch die Bedingung, dass die Kündigung der Vereinbarung zwischen WEG und GTE erfolgen muss, ist gem. § 15 Abs 1 KSchG unzulässig. Der Hinweis auf die sinngemäße Anwendung des § 15 lit 3 (richtig: Abs 3) KSchG ist falsch und intransparent. Die Anwendung des § 15 Abs 3 KSchG würde voraussetzen, dass der Unternehmer erhebliche Aufwendungen hatte, die er dem Verbraucher bei Vertragsabschluss bekannt gegeben hat. Darauf beruft sich die GTE oben gar nicht, und es ist daher schon deshalb nicht zulässig, ausgehend von § 15 Abs 3 KSchG längere Kündigungsfristen zu vereinbaren als jene, die § 15 Abs 1 KSchG vorsieht.

6. Resümee:

Die Vertragsgestaltung ist hochgradig intransparent.

Der Vertrag enthält sowohl im Zusammenhang mit Preisbestimmung, Preisanpassung, Verbrauchsmessung, Einstellung der Wärmeversorgung und Vertragsbindungsdauer gesetzwidrige Klauseln.

Die Vielzahl von Akteuren (GTE, Wien Energie, ista) und Verträgen macht es für den Verbraucher schwierig herauszufinden, wer wofür sein Ansprechpartner ist, welche Kosten wem zuzuordnen sind und wofür sie bezahlt werden. Nicht nachvollziehbar ist dabei, warum die ista die Abrechnung im eigenen Namen durchführt, obwohl sie doch eigentlich nur Auftragnehmer der GTE ist.

treeeco Energiecontracting GmbH/ista Österreich GmbH

1. Vertragliche Grundlagen:

- 1.1. Vereinbarung zwischen Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Ges.m.b.H. (GBV) und treeeco Energiecontracting GmbH (WVU) sowie ista Österreich GmbH als Wärmeabgeber iSd § 2 Z 3 HeizKG (WA)
- 1.2. Wärmelieferungsvertrag zwischen WVU und der GBV aus April 2013
- 1.3. Mietvertrag der GBV mit einem Mieter aus Oktober 2014
- 1.4. Einzelwärmeliefervertrag zwischen der ista (WA) und einem Mieter der GBV aus Oktober 2014
- 1.5. Preisliste für Wärme- und Wasserabrechnungsservice WS010716 der ista (WA)
- 1.6. Allgemeine Geschäftsbedingungen der ista

2. Anzuwendende gesetzliche Bestimmungen: ABGB, WGG, KSchG, HeizKG

3. Beschreibung der Vertragskonstruktion:

Die GBV hat in Niederösterreich im Jahr 2013/2014 eine Mietwohnhausanlage errichtet.

Für die Versorgung der Wohnhausanlage mit Wärmeenergie für Raumheizung und Warmwasser hat die GBV eine **Vereinbarung** mit treeeco Energiecontracting GmbH als Wärmeversorgungsunternehmen (WVU) und ista Österreich GmbH als Wärmeabgeber iSd § 2 Z 3 HeizKG (WA) abgeschlossen. Gemäß dieser Vereinbarung stellt die GBV alle für Heizung und gegebenenfalls Gebrauchswarmwasseraufbereitung erforderlichen Anlagen in dem Objekt auf ihre Kosten zur Verfügung; es obliegt ihr auch der Betrieb und die Instandhaltung der objekt eigenen Einrichtungen und Installationen auf der Sekundärseite (= jenseits der Leistungsgrenze des WVU) laut Wärmeliefervertrag. Dem WVU obliegt die Versorgung der Objekte mit Wärmeenergie für Raumheizung und Warmwasser, wobei das WVU seine Leistungen an den WA fakturiert. Der WA schließt im eigenen Namen Einzelwärmeverträge mit jedem Wärmeabnehmer ab (Wärmeabgeber iSd § 2 Z 3 lit b) HeizKG) und verpflichtet sich zur Lieferung von Wärme samt allen Nebenleistungen, insbesondere der Verbrauchsmessung und der Wärmekostenabrechnung.

Laut **Wärmelieferungsvertrag** zwischen GBV und WVU stellt die GBV dem WVU auf der Liegenschaft ein Kesselhaus und einen Lagerraum für Brennstoff zur Verfügung. Das WVU errichtet dort eine Heizzentrale für Biomasse, die in ihrem Eigentum steht. Die Heizzentrale soll Beheizung und Warmwasseraufbereitung für insgesamt 27 Wohneinheiten im Objekt dienen. Für die Errichtung der Heizzentrale leistet die GBV dem WVU einen Baukostenbeitrag von € 39.150,00 (zuzüglich USt).

Die Nutzung des Kesselhauses erfolgt – lt. Wärmelieferungsvertrag - auf Grundlage eines zwischen GBV und WVU abgeschlossenen Mietvertrages (dessen Inhalt nicht bekannt ist).

Laut Punkt VII des Wärmelieferungsvertrages ist das WVU berechtigt, die gelieferte Wärmemenge an die ista Österreich GmbH als Wärmeabgeber iSd § 2 Z 3 HeizKG zu übergeben und beauftragt diese mit der Ablesung und Verrechnung an den einzelnen Wärmeabnehmer im eigenen Name und auf eigene Rechnung.

Der **Mietvertrag** zwischen GBV und Mieter sieht vor, dass die Verrechnung der Heizkosten und Kosten des Warm- und Kaltwassers über die Ablese- bzw. Abrechnungsfirma ista aufgrund von selbstständigen Eigenverträgen erfolgt und dass der Mieter verpflichtet ist, die sich aufgrund der Abrechnung ergebenden laufenden Kosten direkt zu entrichten. Weiters ist vorgesehen, für den Fall, dass für die Betriebsführung der gesamten haustechnischen Anlagen

(Heizungsanlage, Solaranlage, etc., ...) und Optimierung eine Fachfirma beauftragt wird, deren Kosten zur Verrechnung gelangen.

Der zwischen WA und dem Mieter der GBV abgeschlossene **Einzelwärmeliefervertrag** sieht vor, dass der WA „aufgrund einer gesonderten Vereinbarung zwischen WVU und ista“ die vom WVU gelieferte Wärmemenge vom WVU „zu den Bedingungen des zwischen HV (= GBV) und WVU abgeschlossenen Vertrages“ übernimmt und die Abrechnung der Wärme- und Wasserkosten mit dem Wärmeabnehmer inkl. aller hierfür anfallenden Nebenleistungen durchführt.

Die **Preisliste** der ista sieht auf insgesamt 4 Seiten Gebührenpositionen vor, die die ista als WA für die von ihr erbrachten Leistungen verrechnet.

Die **Allgemeinen Geschäftsbedingungen** der ista liegen laut einer in der Preisliste der ista enthaltenen Einbeziehungsklausel den von der ista geschlossenen Verträgen, also auch dem Einzelwärmeliefervertrag zugrunde

4. Vertragstypus:

Contracting

5. Analyse der vertraglichen Vereinbarungen:

Unter diesem Punkt werden nachfolgend die vertraglichen Vereinbarungen, die die geprüften Verträge zu einzelnen, für den Verbraucher relevanten Fragen enthalten, wiedergegeben und kommentiert, was ihre zivilrechtliche Zulässigkeit, insbesondere ihre Transparenz, angeht.

5.1. Preistransparenz

Der Einzelwärmelieferungsvertrag lt. Punkt 1.4. enthält folgende Preisbildungsbestimmungen:

- a. *Die Kosten des Wärmebezuges setzen sich aus folgenden Komponenten zusammen:*
 1. *Dem vom WVU verrechneten Grund-, Meß- und Arbeitspreis für Wärmelieferung laut Wärmeliefervertrag.*
 2. *Den Kosten für den erforderlichen Strom der Heizanlage und des sekundärseitigen Verteilnetzes.*
 3. *Den Servicekosten für das sekundärseitige Verteilernetz.*

4. *Den Kosten des Kaltwassers inklusive Abwasser.*
 5. *Den Kosten der Leistungen der ista.*
- c. *Die ad a/3 angeführten Kosten werden gemäß den Rechnungen der jeweiligen Fachfirma angelastet.*
- f. *Die ad a/5 angeführten Kosten für die Leistung der ista entsprechen den jeweils gültigen Positionen der „Preisliste für Wärmeabrechnungsservice“ bzw. Gerätebeistellung. Kosten für Zusatzleistungen, Gerätereparaturen, Nachtermine bei Hauptablesungen, Mahnungen, Abschaltungen der Wärmeversorgung etc. werden dem jeweiligen Wärmeabnehmer zusätzlich in Rechnung gestellt*
- g. *Das Beiblatt mit den aktuellen Preisen ist ein integrierender Bestandteil dieses Vertrages.*

Preisliste lt. Punkt 1.5.:

Die Preisliste der ista sieht auf insgesamt 4 Seiten Gebührenpositionen für die Zurverfügungstellung der Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler, die Ablesung und Abrechnung der Wärmekosten und andere, im Zusammenhang damit stehenden „Zusatzleistungen“ vor.

Beiblatt mit den aktuellen Preisen:

Ein Beiblatt mit den aktuellen Preisen, wie es der Einzelwärmeliefervertrag anführt, lag zumindest im Rahmen der Vertragsprüfung nicht vor.

Der Wärmelieferungsvertrag lt. Punkt 1.2., auf den im Einzelwärmelieferungsvertrag (Pkt 1.4.) verwiesen wird, was den vom WVU verrechneten Grund-, Mess- und Arbeitspreis angeht, enthält folgende Preisbildungsvorschriften:

Das Entgelt für die Wärmelieferung setzt sich aus dem Grundpreis und dem Arbeitspreis als Produkt von gelieferter Wärmemenge und Wärmepreis sowie dem Messpreis zusammen.

Der Wärmepreis am Basistag beträgt:

€ 55,00 / MWh gemessene Wärmeabgabe – Arbeitspreis

€ 7.885,00 p.a. – Grundpreis

Die Berechnung des Arbeitspreises erfolgt aufgrund der Ablesung des Wärmeverbrauchs an den Wärmemengenzählern bei den Wärmeerzeugern (Kesselanlagen, Solar). Die Grundpreise und Messpreise sind jährliche Pauschalpreise.

Messpreis je Zähleinrichtung für Wärme in der Heizzentrale

Kessel, Solar, Netz zu á € 210,-- / p.a.

Die Kosten der Wärmeverrechnung mit den Einzelabnehmern werden lt. Einzelwärmeliefervertrag der Fa. Ista geregelt.

Die angeführten Preise verstehen sich netto zuzüglich USt.

Die Vereinbarung lt. Punkt 1.1. enthält folgende Preisbildungsvorschriften:

Die Kosten des Wärmebezuges der Wärmeabnehmer setzen sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- a) Den Kosten der von WVU an ista fakturierten Wärme (Grund-, Meß- und Arbeitspreis für Wärmelieferung laut Wärmeliefervertrag (HV – WVU).*
- b) Den Kosten für den erforderlichen Strom im Sekundärnetz (lt. Fakturen des örtlichen Elektrizitätsversorgungsunternehmens).*
- c) Den Servicekosten für das sekundärseitige Verteilnetz jenseits der Leistungsgrenze des WVU gemäß Wärmeliefervertrag (lt. Fakturen der Fachfirmen).*
- d) Den Kosten lt. Pkt. 5.f. dieses Vertrages (lt. Fakturen Wasserversorger bzw Gemeinde).*
- e) Den Kosten des Kaltwassers (lt. Miet- bzw. Garantiewartungsvereinbarung).*
- f) Den Kosten für die Übernahme des Ausfallsrisikos durch ista gemäß Pkt. 5.h. dieser Vereinbarung.*
- g) Den Kosten der Ablesung der Erfassungsgeräte, der Erstellung der jährlichen Wärmekostenabrechnung, sowie der sonstigen Leistungen der ista (lt. Jeweils gültiger „Preisliste für Wärmeabrechnungsservice“ bzw. der „Preisliste für Gerätemiete und Garantiewartung“ der ista).*

Kommentar:

1. Eine transparente Preisgestaltung sollte es dem Verbraucher ermöglichen, aufgrund der Angaben im Vertrag einschätzen zu können, mit welchen Wärmekosten er bezogen auf seine konkrete Wohnung im Abrechnungszeitraum – in der Regel ein Jahr – rechnen muss und wovon diese Kosten abhängen. Dies einerseits im Hinblick auf die Vergleichbarkeit der Preise mit den Preisen anderer Anbieter und andererseits auch auf die Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit der Abrechnung der Leistungen. Das ist im vorliegenden Fall gleich aus mehreren Gründen nicht gewährleistet. Zwar führt der Einzelwärmelieferungsvertrag mehrere Preiskomponenten an, verweist aber diesbezüglich weiter auf Regelungen im Wärmeliefervertrag, auf die Preisliste für Wärmeabrechnungsservice, auf eine Abrechnung durch Dritte

(Stromkosten, Servicekosten) sowie auf ein Beiblatt, das nicht vorhanden ist und in dem angeblich die aktuellen Preisen (für welche Kostenpositionen?) angeführt sein sollen. Im Wärmeliefervertrag wird zwar der Arbeitspreis von € 55MWh angeführt sowie ein Messpreis von € 210/p.a., die zumindest gewisse Anhaltspunkte für die Preisgestaltung geben; der angeführte Grundpreis von € 7.885 p.a. ist aber offenbar auf die gesamte Wohnhausanlage bezogen, so dass mangels näherer Aufschlüsselung und Erklärung unklar bleibt, welcher Anteil dabei auf den einzelnen Wohnungsmieter entfällt.

Offen bleibt im Übrigen, inwieweit die Preisbildungsvorschriften in der Vereinbarung zwischen GBV, WVU und WA auch Vertragsinhalt des Einzelwärmeliefervertrages sind. Immerhin nimmt der Einzelwärmeliefervertrag in einigen Punkten Bezug auf die genannte Vereinbarung, wo es heißt: „Die Kosten des Wärmebezuges der Wärmeabnehmer setzen sich aus folgenden Komponenten zusammen:“. Da dem Einzelwärmeliefervertrag selbst nicht entnommen werden kann, welchen Preis der Verbraucher konkret für Heizung und Warmwasser bezahlen muss und wovon der von ihm zu bezahlende Preis abhängt, da dieser Vertrag wiederum auf andere Verträge bzw. Preislisten weiterverweist, ist die Vertrags- und Preisgestaltung hochgradig intransparent.

2. Was die Rolle der ista als Wärmeabgeber angeht, so stellen die von dieser laut Preisliste für Wärme- und Wasserabrechnungsservice in Rechnung gestellten Leistungen im Wesentlichen vertragliche Nebenleistungen im Rahmen des Einzelwärmeliefervertrages dar. Die Rechnungslegung gehört zu den vertraglichen Nebenleistungspflichten und es stellt eine gröbliche Benachteiligung des Kunden dar, für die Erfüllung derartiger Pflichten ein gesondertes Entgelt zu verlangen (4 Ob 141/11f; 3 Ob 168/12w; 7 Ob 84/12x). In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, warum an den Verbraucher einerseits an Kosten des WVU ein Messpreis weiterverrechnet und überdies von Seiten der ista als Wärmeabgeber weitere Kosten für Wärmeablesung und -abrechnung verrechnet werden.

5.2. Preisanpassung während des aufrechten Vertragsverhältnisses:

Einzelwärmeliefervertrag lt. Punkt 1.4.:

- b. Die ad a/1 angeführten Preise sind wertgesichert und verändern sich entsprechend den Bestimmungen des zwischen WVU und HV geschlossenen Wärmeliefervertrages.*
- d. Die ad a/2 angeführten Kosten verändern sich entsprechend den Tarifen des örtlichen Elektrizitätsversorgungsunternehmens.*

- e. Der ad a/4 angeführte Preis verändert sich entsprechend den Tarifen des örtlichen Wasser-versorgungsunternehmens
- g. Tarifänderungen werden jeweils mittels eines Beiblattes zu diesem Vertrag bekanntgegeben.

Wärmelieferungsvertrag lt. Punkt 1.2.:

Wertsicherung:

Die WG ist berechtigt die Preise entsprechend zu ändern, wenn sich infolge Änderungen von in nachstehender Formel genannten Faktoren die zuletzt gültigen Preise veränderten.

Es gilt die Formel: $W = W_o \times (a \times A/A_o + B/B_o)$

Hierin bedeutet:

W = Wärmepreis

W_o = der im Wärmeliefervertrag eingetragene Wärmepreis

A = der jeweils geltende Pelletspreisindex veröffentlicht von „pro Pellets Austria 06“ Jänner 2006 = 100

A_o = der am Basistag geltende Wert des Pelletspreisindex 2000

a = 65 %

B = der jeweils geltende Verbraucherpreisindex VPI 2000 (Energieträger ohne Schmiermittel) lt. Statistik Austria

B_o = der am Basistag geltende Wert des Verbraucherpreisindex 2000

b = 35 %

A) Pelletspreisindex veröffentlicht von „pro Pellets Austria 06“ (Jan 2006 = 100) mit 65 % Anteil

B) Verbraucherpreisindex lt. Statistik Austria VPI 2000 (Energieträger ohne Schmiermittel) mit 35 % Anteil

Basistag ist der Wert von August 2012

A) Basiswert „pro Pellets Austria 06“	08 / 2012	127,38
B) Basiswert VPI 2000 (Energie)	08 / 2012	160,50

Preisanpassung:

Das Wärmelieferjahr beginnt jeweils am 1. Juli eines Jahres und endet am 30. Juni des darauf folgenden Jahres. Für Änderungen des Wärmepreises wird jeweils der Index des Dezembers im Vorjahr herangezogen und ist Berechnungsgrundlage für die Energieabrechnung für das folgende Wärmelieferjahr mit dem Abnehmer.

Wird die Ermittlung von Kostenfaktoren seitens einer Ausgabestelle während der Dauer des Wärmelieferungsvertrages eingestellt, so sollen die geeigneten Feststellungen anderer Behörden oder Stellen für die Ermittlung der jeweiligen Kostenfaktoren herangezogen werden.

Preisliste lt. Punkt 1.5.:

Auf Seite 4 unten enthält die Preisliste folgende Passage:

Jedem mit der ista Österreich GmbH abgeschlossenen Vertrag liegen unser Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu Grunde. Diese sind auf unserer Homepage unter www.ista.at abrufbar und können Ihnen auf Wunsch auch in schriftlicher Form übermittelt werde. Alle vorherigen Preislisten und Preisvereinbarungen verlieren hiermit ihre Gültigkeit. Irrtum sowie technische und preisliche Änderungen behalten wir uns vor.

Kommentar:

1. So wie die Preisbestimmungen selbst ist auch die Preisanpassungsklausel schon deshalb intransparent, da auf andere Verträge bzw. Tarife weiterverwiesen wird, die dem Verbraucher entweder gar nicht zur Verfügung gestellt werden oder weil ein Hinweis fehlt, an welcher Stelle der genannten Verträge bzw. Tarife er die Regelungen, auf die verwiesen wird, auffinden kann. Ein Pauschalverweis, der typischerweise dazu führt, dass sich der Kunde aus den AGB erst jene Regelungen herausuchen muss, die für das von ihm geschlossene Vertragsverhältnis gelten sollen, ist ebenso intransparent wie Vertragsgestaltungen, die nicht sicherstellen, dass der Verbraucher die AGB zuverlässig in ihrer für das konkrete Vertragsverhältnis gültigen Form auffinden kann (1 Ob 88/14w).

2. Hinsichtlich der vom WVU weiterverrechneten Kosten (Grund-, Mess- und Arbeitspreis für Wärmelieferung) wird auf den Wärmeliefervertrag zwischen WVU und HV (= GBV) weiterverwiesen. Die in diesem Vertrag enthaltene Preisanpassungsklausel entspricht deshalb nicht § 6 Abs 1 Z 5 KSchG, weil sie nur die Berechtigung des Unternehmers zur Preisänderung vorsieht, nicht aber auch eine Verpflichtung. Bei dem als Parameter der Preisänderung genannten Pelletspreisindex 2000 bzw. VPI 2000 (Energieträger ohne Schmiermittel) scheint es sich um objektive Parameter zu handeln, die nicht vom Willen des Unternehmers abhängig sind und daher § 6 Abs 1 Z 5 KSchG entsprechen. Ob die vorgesehenen Parameter und ihre Gewichtung zueinander auch sachlich gerechtfertigt sind, wie dies § 6 Abs 1 Z 5 KSchG verlangt, bedürfte einer eingehenden Auseinandersetzung mit der Kostenstruktur des WVU.

3. Für Strom und Wasser ist eine Veränderlichkeit „entsprechend den Tarifen des örtlichen Elektrizitätsversorgungsunternehmens“ bzw. „des örtlichen Wasserversorgungsunternehmens“ vorgesehen. Diese Verweisung auf Tarife, die nicht Vertragsbestandteil sind und von denen auch unklar bleibt, wo sie der Verbraucher auffinden kann, ist intransparent gem. § 6 Abs 3 KSchG.

4. Was die Kosten für die Leistungen der ista angeht, so ist auf den ersten Blick unklar, in welcher Form diese einer Preisanpassung unterliegen. Es stellt sich die Frage, welche Bedeutung in diesem Zusammenhang die Bestimmung im Einzelwärmeliefervertrag (1.2.) hat, wonach Tarifänderungen „jeweils mittels eines Beiblattes zu diesem Vertrag bekanntgegeben“ werden. Offenbar soll dem WA ein unbeschränktes Preisänderungsrecht zustehen, was auch damit korrespondiert, dass die Preisliste (1.5.) vorsieht, dass sich der WA „preisliche Änderungen“ vorbehält. Eine rechtswirksame Bekanntgabe von Tarifänderungen setzt aber eine gem. § 6 Abs 3 KSchG transparente und – soweit es sich um einseitige Tarifierhöhungen handelt – auch der Bestimmung des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG entsprechende vertragliche Grundlage voraus. Dem werden aber die angeführten Bestimmungen im Einzelwärmeliefervertrag und in der Preisliste ebenso wenig gerecht wie die Bestimmungen in den AGB (1.6.), wonach „eine Erhöhung maßgeblicher Kosten aufgrund kollektivvertraglicher oder vertraglicher Vereinbarungen oder gesetzlicher Vorschriften“ den WA berechtigen, die daraus resultierenden Preiserhöhungen in Rechnung zu stellen. Schon die fehlende Zweiseitigkeit macht diese Preisanpassungsklausel unzulässig, und die vorgesehenen Anpassungsparameter sind nicht ausreichend bestimmt gem. § 6 Abs 1 Z 5 KSchG.

5.3. Ermittlung des Wärmeverbrauchs und Abrechnungstransparenz:

5.3.1. Verbrauchsmessung:

Einzelwärmeliefervertrag lt. Punkt 1.4.:

- b) *ista* obliegt die Kontrollablesung des, dem Eichgesetz entsprechenden Verrechnungszählers in der Wärmeübergabestation, sowie die jährliche Ablesung der Erfassungsgeräte im Nutzungsobjekt des Wärmeabnehmers. Bei Übernahme der Wärmeversorgung durch die *ista* erfolgt eine Nulljustierung bzw. Aufnahme des Anfangsstandes der Erfassungsgeräte. Am Ende der Meßperiode werden die Erfassungsgeräte für Wärme abgelesen und erforderlichenfalls für die nachfolgende Meßperiode justiert.

Die Gerätebeistellung beinhaltet:

- b) *Lieferung und Montage von im Eigentum der ista stehenden und verbleibenden Erfassungsgeräten.*
- e) *Die Laufzeit der Mietvereinbarung beträgt bei elektronischen Heizkostenverteiltern oder Erfassungsgeräten mit Fernablesung (Funk oder M-Bus) 10 Jahre, bei Wärme- bzw. Wasserzählern mit manueller Ablesung 5 Jahre. Während der Laufzeit kann jährlich zum Ende der Abrechnungsperiode unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden. In diesem Fall ist jedoch der Geräterestwert sofort fällig. ista ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Geräte zu entfernen. Erfolgt nach Ablauf der Laufzeit keine Kündigung, wird die Vereinbarung um eine weitere Periode verlängert. Die Kündigung kann sich grundsätzlich nur auf die gesamte Anlage beziehen und erfordert eine entsprechende Mehrheit der Wärmeabnehmer. Kündigungen einzelner Wärmeabnehmer sind in Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen nicht möglich. Bei vorzeitiger Kündigung werden die verbleibenden Raten bis zum Laufzeitende mit der Endabrechnung fällig*

Kommentar:

1. Die Regelungen im Einzelwärmeliefervertrag lassen offen, welche Erfassungsgeräte der WA gegen welches Entgelt tatsächlich bereitstellt und für die Verbrauchsmessung verwendet. Das verstößt zwar nicht gegen das HeizKG, da § 11 lediglich die Verpflichtung des Wärmeabgebers vorsieht, die Verbrauchsanteile nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren zu ermitteln und es damit dem Wärmeabgeber überlässt welche Vorrichtungen er dafür konkret verwendet. Was die Vertragsgestaltung angeht, so ist das Verfahren der Verbrauchsmessung und die dafür verwendeten Geräte und deren Kosten Vertragsinhalt, der einer Festlegung bedarf und dessen Änderung nur einvernehmlich erfolgen kann. Dass eine Festlegung im Einzelwärmeliefervertrag nicht erfolgt und eine Abänderung so offenbar auch einseitig durch den WA erfolgen kann, ist einerseits intransparent gem. § 6 Abs 3 KSchG und überdies gröblich benachteiligend gem. § 879 Abs 3 ABGB.

2. Dass der Einzelwärmeliefervertrag eine Mietvereinbarung für die Erfassungsgeräte mit einer Laufzeit von 10 bzw. 5 Jahren vorsieht, wobei das Mietentgelt und die konkreten Geräte, die gemietet werden, gar nicht genannt werden, ist einerseits intransparent gem. § 6 Abs 3 KSchG und auch als nachteilige und überraschende Klausel iSd § 864a ABGB zu qualifizieren. Die Intransparenz ergibt sich auch daraus, dass unklar bleibt, ob die in der Preisliste in der ista (1.5.) angeführten Beträge für einzelne Arten von Erfassungsgeräten das Mietentgelt darstellen und ob es sich dabei um das Gesamtentgelt oder um das Jahresentgelt handelt.

5.3.2. Abrechnung:

Einzelwärmeliefervertrag lt. Punkt 1.4.:

§ 6 Pflichten des Wärmeabnehmers:

...

- b) *Die vorgeschriebene monatliche Akontozahlung ist im voraus bis spätestens 5. Des laufenden Monats kostenfrei an ista zu leisten. Diese Monatskonto wird zwölfmal jährlich vorgeschrieben. ista ist berechtigt, die Höhe der Akontovorschreibung aufgrund eingetretener Steigerungen im Bereich der Wertsicherung auch während der Abrechnungsperiode zu verändern.*
- c) *Der Wärmeabnehmer leistet eine aus der Jahresabrechnung allfällig resultierende Nachzahlung gleichzeitig mit dem nächstfälligen Monatskonto an das von ista bekanntgegebene Konto.*

§ 7 Abrechnung:

- a) *Grundlage der Verrechnung der von WVU gelieferten und vom Wärmeabnehmer bezogenen Wärmeenergie bildet der in der Wärmeübergabestation installierte, dem Eichgesetz entsprechende Verrechnungszähler. Der Verkauf der Wärmeenergie durch ista entsteht zum Zeitpunkt der Lieferung von Wärme an den Wärmeabnehmer durch WVU.*
- b) *Grundlage der Verrechnung der Wärme bilden die in den einzelnen Nutzungsobjekten der Wärmeabnehmer installierten Erfassungsgeräte.*
- c) *Die in der Abrechnungsperiode (1.7. – 30.6.) angefallenen Kosten werden entsprechend den Bestimmungen des HeizKG aufgeteilt. Vereinbart wird, dass der Arbeitspreis zu 100% nach den festgestellten Verbrauchswerten in 60% Heizkosten und 40% Warmwasserkosten geteilt werden*
Die Kaltwasserkosten werden zu 100% nach Verbrauch aufgeteilt.
Anteilige Kosten für Allgemeinräume werden auf die jeweils Nutzungsberechtigten nach der beheizbaren Nutzfläche aufgeteilt.
Liegt für die Erstellung der Jahresabrechnung, aus welchen Gründen auch immer, für das betreffende Nutzungsobjekt (Wärmeabnehmereinheit) keine Verbrauchsablesung der Erfassungsgeräte vor, so ist ista verpflichtet, eine entsprechende Verbrauchshochrechnung nach dem Stand der Technik durchzuführen. Gleiches gilt auch, wenn durch Funktionsstörungen einzelne Erfassungsgeräte keine plausiblen Verbrauchsergebnisse anzeigen.
- d) *Eine Pauschalierung nach dem Verhältnis der beheizbaren Nutzflächen der mit Wärme versorgten Nutzungsobjekte erfolgt dann, wenn eine ordnungsgemäße Feststellung der Verbrauchsanteile für mindestens 25% der gesamten beheizbaren Nutzfläche aller versorgten Nutzungsobjekte, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich ist.*
- e) *Wird die jährliche Wärmekostenabrechnung nicht innerhalb von 6 Monaten nach dem Datum der Rechnungslegung sachlich begründet beanstandet, gilt sie als endgültig anerkannt.*

§ 8 Zahlung:

- a) *Nach Ende der Abrechnungsperiode, das ist jeweils der 30.6., erfolgt die Abrechnung der Wärmekosten für die abgelaufene Meßperiode innerhalb von sechs Monaten. Der sich unter Berücksichtigung der Akontovorschreibung bzw. Zahlungen ergebende Saldo wird bei einem Guthaben dem Wärmeabnehmer bis zur Fälligkeit der nächsten Akontozahlung rücküberwiesen. Eine Nachzahlung ist gleichzeitig mit dem nächsten Monatskonto fällig.*
- b) *Bei Zahlungsverzug, sowohl vom Konto als auch der Jahresabrechnung, erfolgt eine Erstmahnung. Wird dieser nicht entsprochen, so folgt eine Zweitmahnung, in der dem Wärmeabnehmer die Abschaltung der Wärmeversorgung angekündigt wird. Wird auch diese Frist nicht wahrgenommen, so erfolgt eine unverzügliche Sperre der Wärmezufuhr, die bis zur vollständigen Begleichung aller Rückstände inkl. aller entstandenen Nebenkosten aufrecht bleibt.*

Kommentar:

Nachzahlungen des Wärmeabnehmers, die sich aus der Abrechnung ergeben, sind gem. § 21 Abs 5 HeizKG binnen zwei Monaten ab der Abrechnung nachzuzahlen. Die Regelung in § 8 des Einzelwärmelieferungsvertrages, wonach die Nachzahlung gleichzeitig mit dem nächsten Monatskonto fällig ist, verstößt daher gegen § 21 Abs 5 HeizKG. Im Übrigen entsprechen die vertraglichen Bestimmungen über die Abrechnung der Wärmekosten dem HeizKG, insbesondere den §§ 9 ff., 16, 17 und 24 HeizKG.

5.4. Schutzbestimmungen für den Kunden (Kündigung durch den Wärmeversorger; Leistungsverweigerung/Leistungsstörungen)

Einzelwärmeliefervertrag lt. Punkt 1.4.:

ista ist berechtigt, die Versorgung mit Wärmeenergie für Raumheizung sofort einzustellen und die hierzu erforderlichen Absperrmaßnahmen – auch im Bereich der Nutzungsobjekte der Wärmeabnehmer – zu treffen, wenn der Wärmeabnehmer:

- *Fällige Zahlungen trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung nicht leistet;*
- *Wärme vertragswidrig entnimmt, ableitet oder verwendet;*
- *Meßeinrichtungen bzw. Vorrichtungen zur Erfassung des individuellen Verbrauchsanteiles in ihrer Funktion beeinträchtigt oder manipuliert;*
- *Die termingerechte Erfassung des Wärmeverbrauchs verhindert;*
- *Sonstige Bestimmungen dieses Vertrages nicht einhält.*

Eine Unterbrechung der Versorgung aus den oben genannten Gründen entbindet den Wärmeabnehmer jedoch nicht von der Fortzahlung der Festkostenanteile für Wärmeversorgung während der Dauer der Abschaltung. Die Wärmeversorgung wird erst nach dem völligen Wegfall der Einstellungsursache und nach Erstattung aller ista dadurch entstandener Kosten wieder aufgenommen. Durch die Nichtbenützbarkeit der Heizung ist ein nachteiliger Gebrauch der Wohnung gegeben, was im Fall von Mietobjekten einen Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z3 MRG durch Ihre Hausverwaltung zur Folge hat.

Kommentar:

Die Klausel ist zumindest insofern gröblich benachteiligend gem. § 879 Abs 3 ABGB, als bereits die Nichteinhaltung eines Termins für die Ablesung der Verbrauchswerte und jede sonstige Vertragsverletzung den WA berechtigen sollen, die Versorgung mit Wärmeenergie für Raumheizung sofort einzustellen.

Fraglich erscheint überdies die Richtigkeit des Hinweises, wonach die Nichtbenützbarkeit der Heizung in jedem Fall einen Kündigungsgrund gem. § 30 Abs 2 Z 3 MRG darstellt

5.5. Vertragsdauer und Bindungsdauer (Kündigungsmöglichkeiten auf Seiten des Kunden)

Einzelwärmeliefervertrag lt. Punkt 1.4.:

Dieser Vertrag wird auf die Dauer der Laufzeit des Mietverhältnisses zwischen dem Wärmeabnehmer und der HV abgeschlossen und ist während dieses Zeitraumes beiderseitig unkündbar. Er endet jedenfalls mit der Beendigung des Mietverhältnisses zwischen dem Wärmeabnehmer und der HV, allenfalls mit dem Ende der zwischen HV, WVU und ista abgeschlossenen, rahmenvertraglichen Vereinbarung.

Liegt Eigentum an Nutzungsobjekt vor, so gilt folgendes als vereinbart:

Dieser Vertrag tritt zum in §11 festgelegten Zeitpunkt in Kraft und ist auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Eine Kündigung kann nur unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist jeweils zum 30.6. eines Jahres, gleichzeitig mit der Auflösung der Vereinbarung zwischen HV, WVU und ista, erfolgen. Im übrigen gilt der §15 lit. 3 KSchG sinngemäß.

Wärmelieferungsvertrag lt. Punkt 1.2.:

9.1. *Der Vertrag tritt am Tag der gegenseitigen Vertragsunterzeichnung in Kraft und wird auf die Dauer von zunächst 20 (zwanzig) vollen Bezugsjahren, gerechnet vom Tage des Beginnes der Wärmelieferung an, abgeschlossen.*

- 9.3. *Die WG ist berechtigt, nach einer Auflösung des Wärmelieferungsvertrages die Heizzentrale auf eigene Kosten vom Objekt des Abnehmers zu entfernen.*

Vereinbarung lt. Punkt 1.1.:

Die Vereinbarung lt. Punkt 1.1. (= rahmenvertragliche Vereinbarung) sieht keine Vertragsdauer und auch keine Kündigungsregelungen vor. Allerdings enthält sie folgende Einbeziehungsklausel:

Der zwischen HV und WVU abgeschlossenen Wärmeliefervertrag sowie die zwischen ista und den Wärmeabnehmern abgeschlossenen Einzelwärmelieferverträge und die zwischen dem Hauseigentümer bzw. der Hausverwaltung und den Wärmeabnehmern abgeschlossenen Miet- bzw. Verwaltungsverträge sind integrierende Bestandteile dieser Vereinbarung.

Kommentar:

Die vorgesehene Unkündbarkeit des Wärmelieferungsvertrages ist mit § 15 KSchG unvereinbar. Selbst wenn im Mietvertrag des Mieters mit der GBV die Verpflichtung des Mieters zum Abschluss eines Wärmeversorgungsvertrages vorgesehen wäre, kann der Mieter den Vertrag gem. § 15 Abs 1 KSchG unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen (8 Ob 130/03f). Nur wenn die Erfüllung eines bestimmten Vertrages oder von solchen Verträgen mit einer Gruppe von bereits bestimmten, einzelnen Verbrauchern erhebliche Aufwendungen des Unternehmers erfordert und er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekanntgegeben hat, dürfen gem. § 15 Abs 3 KSchG den Umständen angemessene, abweichende Kündigungsfristen und Kündigungsfristen vereinbart werden. Da die Voraussetzungen des § 15 Abs 3 KSchG im vorliegenden Fall nicht erfüllt sind, ist der vorgesehene Kündigungsverzicht gem. § 15 Abs 1 KSchG unwirksam.

Ähnliches gilt auch für die Eigentumswohnungen betreffende Kündigungsbeschränkung. Insbesondere ist es ausgehend von § 15 Abs 1 KSchG unzulässig, das Recht zur Kündigung davon abhängig zu machen, dass gleichzeitig die Auflösung der Vereinbarung zwischen HV, WVU und ista (= Vereinbarung lt. Punkt 1.1.) erfolgt. Völlig unklar ist der Hinweis auf die sinngemäße Geltung des § 15 lit. 3 (gemeint offenbar Abs 3) KSchG. § 15 KSchG gilt nämlich nicht bloß sinngemäß, sondern er ist auf das Vertragsverhältnis anwendbar, wobei aber der Vertrag die Voraussetzungen für eine Verlängerung der Kündigungsfristen und Kündigungsfristen gem. § 15 Abs 3 KSchG nicht erfüllt.

6. Resümee:

Da der Einzelwärmeliefervertrag mehrfach auf andere Verträge und Beiblätter weiterverweist, wobei die Preisliste, auf die der Einzelwärmeliefervertrag weiterverweist, ihrerseits wiederum auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des WA weiterverweist, die aber dem Vertrag selbst gar nicht angeschlossen sind, ist die Vertragsgestaltung als hochgradig intransparent zu beanstanden. Es bedarf von Seiten des Verbrauchers zumindest eines beträchtlichen Zeitaufwandes, um überhaupt herauszufinden, mit welchen Kosten für Heizung und Warmwasser er tatsächlich zu rechnen hat. Das gilt aber nicht nur für die Preisbildung, sondern für den gesamten Vertragsinhalt. Schon der quantitative Umfang des Vertragsinhaltes lässt sich nur mit Mühe ermitteln und es bedarf schon eines erheblichen Zeitaufwandes und einschlägiger, juristischer Kenntnisse, um ausgehend von den unterschiedlichen Klauselwerken, die zum Vertragsbestandteil gemacht werden, den Vertragsinhalt herauszufiltern.

Der Vertrag enthält sowohl im Zusammenhang mit Preisbestimmung, Preisanpassung, Verbrauchsmessung, Kündigungsrecht des Wärmeversorgers als auch Vertrags- und Bindungsdauer gesetzwidrige Klauseln.

Gerade die Kombination eines schwer überblickbaren Vertragsgefüges mit zahlreichen Querweisen und zahlreichen intransparenten oder aus anderen Gründen gesetzwidrigen Vertragsbestimmungen macht es dem Verbraucher praktisch unmöglich, seine Rechte und Pflichten aus dem Vertrag verlässlich festzustellen und seine Ansprüche aus dem Vertragsverhältnis erfolgreich geltend zu machen bzw. ungerechtfertigte Forderungen abzuwehren.

Meßtechnik GesmbH & Co KG

1. Vertragliche Grundlagen:

1.1. Mietvertrag der gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten Köflach, registrierte Genossenschaft m.b.H (GBV) mit einem Mieter

1.2. Einzel-Dienstleistungs- und Wärmelieferungsvertrag eines Mieters mit der Meßtechnik GesmbH & Co KG als Wärmeabgeber (WA) iSd § 2 Z 3 HeizKG samt Tarifblatt auf der Rückseite aus 2009

2. Anzuwendende gesetzliche Bestimmungen:

ABGB, KSchG, WGG, HeizKG

3. Beschreibung der Vertragskonstruktion:

Die GBV hat in der Steiermark im Jahr 2009 eine Mietwohnanlage (betreutes Wohnen) errichtet.

Laut Mietvertrag aus 2009 werden die Kosten für den Haushaltsstrom, die Fernwärme und die Wasserkosten vom Energielieferungsunternehmen direkt an den Mieter vorgeschrieben. Mehr an Regelungen oder Information über das Energielieferunternehmen und die Konditionen enthält der Mietvertrag nicht.

Als Energielieferungsunternehmen für Fernwärme tritt gegenüber dem Mieter die Meßtechnik GesmbH & Co KG auf, ohne dass aus dem Einzel-Dienstleistungs- und Wärmelieferungsvertrag lt. Punkt 1.2. hervorgehen würde, woher die gelieferte Wärmeenergie stammt und wie sie erzeugt wird. Der Inhalt des Vertrages, insbesondere weil sich die Gesellschaft nicht als Wärmeversorgungsunternehmen (WVU), sondern (nur) als Wärmeabgeber bezeichnet und die Rede davon ist, dass sie Kosten für die Primärenergie ohne jeden Aufschlag als Durchlaufposten weiterverrechnet, lässt darauf schließen, dass die Fernwärme aus einem Fernwärmeleitungsnetz eines anderen Anbieters stammt. Dass es sich dabei offenbar um die Energie Steiermark Wärme GmbH handelt, ist erst auf Grund der in einem Beschwerdefall geführten Korrespondenz mit dem WA bekannt geworden. Im Vertrag selbst findet sich weder ein Hinweis darauf, noch auf die Konditionen, zu welchen die Energie Steiermark Wärme GmbH dem WA Fernwärme zur Verfügung stellt.

4. Vertragstypus:

Fernwärme

5. Analyse der vertraglichen Vereinbarungen:

Unter diesem Punkt werden nachfolgend die vertraglichen Vereinbarungen, die der geprüfte Vertrag lt. Punkt 1.2 zu einzelnen, für den Verbraucher relevanten Fragen enthält, wiederge-

geben und kommentiert, was ihre zivilrechtliche Zulässigkeit, insbesondere ihre Transparenz, angeht.

5.1. Preistransparenz:

Der Wärmeabnehmer beauftragt den Wärmeabgeber mit den umseitig angegebenen Leistungen zu den dort ausgewiesenen Tarifen.

Leistungen des Wärmeabgebers:

- *Übernahme der Kosten für die Primärenergie in Form von Fernwärme*
- *Vorfinanzierung der Wasserkosten*
- *Lieferung, Montage und Wartung der erforderlichen Wärmemessgeräte, Verrechnung der Gerätekosten auf Basis einer 10 jährigen Miete*
- *Durchführung eines jährlichen Kundendienstes an den Wärme- und Wassermessgeräten; jährliche Abrechnung der Heiz- Kalt- und Warmwasserkosten entsprechend den Bestimmungen des HeizKG lt. BGBl 827/1992 in der letztnovellierten Fassung soweit der ÖNORM A-4000*
- *Direktverrechnung der Heiz- Kalt- und Warmwasserkosten mit den Wärmeabnehmern, demnach mit den Eigentümern bzw. Mietern der Nutzungsobjekte, inklusive einer Zahlungsüberwachung samt Mahnwesen, wie auch mit dem Wärmeversorgungs- bzw. Energieversorgungs- bzw. Wasserversorgungsunternehmen im Sinne einer Vorfinanzierung der Energie- und Wasserkosten.*
- *Übernahme der Ausfallhaftung für nicht oder nicht vollständig bezahlte Heiz- Kalt- und Warmwasserkosten der Eigentümer bzw. Mieter der Nutzungsobjekte.*

Verrechnung der Heizkosten:

Der Wärmeabgeber verrechnet dem Wärmeabnehmer nachfolgende Kosten

- *Die Energiekosten lt. § 2 Abs. 9 HeizKG ohne jeden Aufschlag als Durchlaufposition*
- *Die sonstigen Kosten des Betriebes lt. § 2 Abs. 10 HeizKG ohne jeden Aufschlag als Durchlaufposition*
- *Die Kosten für die Dienstleistungen des Wärmeabgebers lt. nachfolgendem Tarif*

Euro 0,12210 je m² beheizbarer Nutzfläche / Monat

zzgl. 20 % MWst.

Kommentar:

1. Der Vertrag legt weder offen von welchem Wärmeversorgungsunternehmen die Fernwärme stammt, noch wird im Vertrag der Preis (Grund- und Arbeitspreis) für die vom Verbraucher in Anspruch genommene Wärme genannt. Ein Vertrag, dem sich nicht einmal der zu zahlende Preis für die bezogenen Leistungen, also die Hauptleistung des Kunden, entnehmen lässt, ist zweifellos intransparent gem. § 6 Abs 3 KSchG.

2. Auch der Verweis die „sonstigen Kosten des Betriebes lt. § 2 Abs. 10 HeizKG ohne jeden Aufschlag als Durchlaufposition“ ist intransparent, da ungeachtet des Hinweises auf § 2 Abs. 10 (richtig § 2 Z 10) HeizKG unklar bleibt, um welche Kosten es sich dabei handelt; dies unter anderem auch deshalb, da ja gar nicht bekannt ist, welches WVU die Fernwärme liefert und welche Vereinbarungen der WA mit dem WVU bezüglich dieser Kosten getroffen hat.

Überdies fällt auf, dass zu den sonstigen Kosten des Betriebes gem. § 2 Z 10 HeizKG insbesondere auch die Kosten der Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsteile sowie die Kosten der Abrechnung gehören. Wenn daher zusätzlich zu diesen Kosten, die das WVU verrechnet, auch Kosten für die Dienstleistungen des WA (die im Vertrag nicht näher konkretisiert werde) verrechnet werden, stellt sich die Frage, inwieweit hier Leistungen doppelt verrechnet werden.

3. Unklar ist, welche Dienstleistungen des WA durch die im Vertrag vorgesehene Pauschale abgegolten werden; auch insofern ist der Vertrag intransparent gem. § 6 Abs 3 KSchG.

5.2. Preisanpassung während des aufrechten Vertragsverhältnisses:

der vorgenannte Tarif wird wie folgt wertgesichert:

zu 70 % auf der Basis des Kollektivvertrages für die Handelsangestellten Österreichs, allgemeiner Groß und Kleinhandel, Beschäftigungsgruppe 1 im 3. Berufsjahr, wobei das Bezugsdatum jeweils als Datum der Auftragserteilung gilt

zu 30 % auf der Grundlage des Baukostenindex für den Wohn- Haus- und Siedlungsbau (Basis 1990 = 100 für Lohn), herausgegeben von der Statistik Austria, wobei als Bezugsdatum jeweils das Datum der Auftragserteilung gilt.

...

Bei einer Änderung der Leistungen des Wärmeabgebers ändern sich auch die diesbezüglichen Tarife.

Kommentar:

1. Eine an § 6 Abs 1 Z 5 KSchG orientierte Preisanpassungsklausel enthält der Vertrag nur für die Kosten der Dienstleistungen des WA. Es bleibt dabei unklar, ob die Preisanpassungsklausel zweiseitig ausgestaltet ist, da darüber in der Klausel nichts ausgesagt wird. Bei den für die Preisänderung vorgesehenen Parameter handelt es sich immerhin um objektive, nicht vom Willen des Unternehmers abhängige Kriterien. Ob die vorgesehenen Parameter auch sachlich gerechtfertigt sind, wie dies § 6 Abs 1 Z 5 KSchG verlangt, bedürfte einer eingehenderen Auseinandersetzung mit der Kostenstruktur des WA. Fragwürdig erscheint dies zumindest für den Baukostenindex, da auf den ersten Blick nicht nachvollziehbar ist, inwieweit die Baukosten von Bedeutung für die Kostenstruktur eines Dienstleisters sind, der selbst keine Bauleistungen erbringt.

Die im Vertrag weiters vorgesehene Klausel, dass sich bei einer Änderung der Leistungen des Wärmeabgebers auch die „diesbezüglichen Tarife“ ändern sollen, verstößt gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG und ist überhaupt völlig intransparent, da sich aus dem Vertrag gar nicht ergibt, für welche Leistungen des WA der im Vertrag vorgesehene Pauschalbetrag je beheizbarer Nutzfläche/Monat zu bezahlen ist.

2. Für die Energiekosten der Fernwärme sieht der Vertrag keine Preisanpassungsklausel vor. Grund dafür ist offensichtlich, dass diese Kosten vom WA ohne Aufschlag als Durchlaufposten weiterverrechnet werden, sodass Preiserhöhungen von Seiten des WVU an den Endkunden einfach weitergegeben werden. Dieser hat so auch gar keine Möglichkeit, sich gegen seines Erachtens unberechtigte Preiserhöhungen zur Wehr zu setzen.

Einer derartigen Vertragsgestaltung steht aber § 6 Abs 1 Z 5 KSchG entgegen. Im Rahmen des Wärmeliefervertrages stehen sich der WA als Unternehmer und der einzelne Mieter als Verbraucher gegenüberstehen. Auch wenn der WA Leistungen von dritter Seite zukaft, kann er den dafür von ihm mit dem Verbraucher vereinbarten Preis nur auf der Grundlage einer Preisanpassungsklausel gem. § 6 Abs 1 Z 5 KSchG ändern. Es ist mit der Bestimmung des § 6 Abs 1 Z 5 nicht vereinbar die Preisbestimmung einem Dritten zu übertragen bzw. zu überlassen. Die Vertragskonstruktion, dass der WA Preiserhöhungen von Seiten des WVU, auf welcher Grundlage immer diese erfolgen, weiter überwälzt, ist daher mit § 6 Abs 1 Z 5 unvereinbar.

3. Die Ausführungen zu Punkt 2. gelten auch für die „sonstigen Kosten des Betriebes“, bei welchen es sich offenkundig ebenfalls um Fremdkosten handelt, die vom WA nur weiterverrechnet werden.

5.3. Abrechnungstransparenz:

5.3.1. Verbrauchsmessung:

Der Vertrag enthält keine Regelung für die Durchführung der Verbrauchsmessungen außer dem Hinweis, dass die Lieferung, Montage und Wartung der erforderlichen Wärmemessgeräte zu den Leistungen des Wärmeabgebers gehört.

Kommentar:

Mangels vertraglicher Regelung bleibt offen, welche Erfassungsgeräte der WA gegen welches Entgelt tatsächlich bereitstellt und für die Verbrauchsmessung verwendet. Das verstößt zwar nicht gegen das HeizKG, da § 11 lediglich die Verpflichtung des Wärmeabgebers vorsieht, die Verbrauchsanteile nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren zu ermitteln und es damit dem WA überlässt, welche Vorrichtungen er dafür konkret vorsieht. Was die Vertragsgestaltung angeht, so ist das Verfahren der Verbrauchsmessung und die dafür verwendeten Geräte und deren Kosten aber Vertragsinhalt, der einer Festlegung bedarf und dessen Änderung nur einvernehmlich erfolgen kann. Dass eine Festlegung im Einzelwärmeliefervertrag nicht erfolgt und eine Abänderung auf diese Weise offenbar auch einseitig durch den WA erfolgen kann, ist einerseits intransparent gem. § 6 Abs 3 KSchG und überdies erheblich benachteiligend gem. § 879 Abs 3 ABGB.

5.3.2. Abrechnung

Zur Abdeckung der Kosten des Wärmeabgebers werden dem Wärmeabnehmer jährlich 12 gleich hohe monatliche Akontobeträge vorgeschrieben. Diese enthalten bereits abschätzbare Kostensteigerungen sowohl bedingt durch Erhöhungen der Energietarife wie auch zufolge erkennbarer Tendenzen des Verbraucherverhaltens der Wohnungsnutzer. Die Akontobeträge sind jeweils derartig einzuzahlen, daß sie bis spätestens am 05. eines jeden Monats auf dem Konto des Wärmeabgebers eingehen. Am Ende einer Heizperiode werden die sich aus dem tatsächlichen Verbrauch je Nutzungsobjekt für den Wärmeabnehmer ergebenden Kosten entsprechend den Vorschriften des HeizKG lt. BGBl. 827/1992 in der novellierten Fassung berechnet, der Saldo zwischen den tatsächlichen Kosten und den Akontozahlungen in Form einer Gutschrift bzw. einer Nachzahlung durch den Wärmeabgeber ausgewiesen und von diesem innerhalb der gesetzlichen Frist im Falle von Guthaben ausbezahlt, bei Nachzahlungen eingefordert. Die Abrechnung der Kosten erfolgt ausschließlich nach Ablauf einer Abrechnungsperiode innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist. Ein Abrechnungstermin zu einem Zeitpunkt während einer laufenden Abrechnungsperiode ist nicht möglich.

Die monatliche Vorauszahlung für das gegenständliche Nutzungsobjekt, ab Übernahme durch den Wärmeabnehmer, bis zur Zustellung der Wärmeabrechnung an den Eigentümer bzw. Mieter des Nutzungsobjektes nach dem Ablauf der Heizperiode beläuft sich inkl. der MWSt. auf

EUR 96,48 /Monat

Kommentar:

Die Bestimmungen über die Abrechnung verweisen auf die Vorschriften des HeizKG.

5.4. Schutzbestimmungen für den Kunden (Kündigung durch den Wärmeversorger; Leistungsverweigerung/Leistungsstörungen)

Der Wärmeabnehmer anerkennt, daß bei Zahlungsverzug Mahnspesen sowie Verzugszinsen in der Höhe von 1 % pro Monat in Rechnung gestellt werden. Er anerkennt weiters, daß nach der ersten Mahnung – es gibt nur eine Mahnung – die Wärmezufuhr zu den Heizkörpern in dessen Nutzungsobjekt ohne weitere schriftliche oder mündliche Information seitens der Wärmeabgebers durch geeignete technische Maßnahmen, entweder außerhalb oder innerhalb des Nutzungsobjektes, unterbrochen bzw. verplombt wird und zwar so lange bis der offene Saldo samt allfälligen Nebenkosten inkl. den Kosten für die Absperrung und die Wiederöffnung zur Gänze vom Wärmeabnehmer beglichen wurde.

Kosten die durch den Zahlungsverzug einzelner Wärmeabnehmer entstehen, wie Mahn- und Klagsgebühren, Inkassogebühren entsprechend BGBl. 141/1996, Verzugszinsen. Kosten für die Absperrung der Wärmezufuhr sowie deren Wiederöffnung u.ä.m werden nur denjenigen Wohnungsnutzern in Rechnung gestellt, auf welche die vorgenannten Fakten zutreffen.

Kommentar:

1. Der Vertrag sieht eine Unterbrechung der Wärmezufuhr „nach der 1. Mahnung“ vor, ohne festzulegen, ob und inwieweit dem Verbraucher eine Nachfrist gesetzt wird oder ob ihm die Unterbrechung der Wärmezufuhr im Sinne einer qualifizierten Mahnung angedroht werden muss. Erst nach Berichtigung des gesamten, offenen Saldos und sämtlicher Spesen soll er wieder beliefert werden. Die Regelung ist einerseits intransparent gem. § 6 Abs 3 KSchG, da nicht genau festgelegt wird, wann der Wärmeabnehmer tatsächlich mit der Unterbrechung der Wärmezufuhr zu rechnen hat. Überdies erscheint sie problematisch, da im Fall des Zahlungsverzuges relativ rasch die Wärmerversorgung eingestellt wird und unterbrochen bleibt, solange nicht der gesamte, offene Saldo bezahlt wird. Es könnte daher durch ein Versehen oder auch durch Nachlässigkeit dazu kommen, dass die Wärmeversorgung plötzlich eingestellt wird und es relativ lange dauert, bis der Mieter wieder mit Wärme versorgt wird. Soweit eine derartige

Regelung nicht gröblich benachteiligend gem. § 879 Abs 3 ABGB ist, ist sie zumindest unüblich und führt unter Umständen zu sozialen Härtefällen.

2. Insofern der Vertrag die Verpflichtung vorsieht, Mahn- und Inkassokosten zu bezahlen, sind die Regelungen gröblich benachteiligend gem. § 879 Abs 3 ABGB, da gem. § 1333 ABGB nur solche Mahnkosten angelastet werden dürfen, die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig sind und die auch in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.

5.5. Vertragsdauer und Bindungsdauer (Kündigungsmöglichkeiten auf Seiten des Kunden)

Der Vertrag enthält überhaupt keine Regelungen über die Vertragsdauer und Kündigungsrechte.

In der Beschreibung der Leistungen des WA (siehe dazu die in Punkt 5.1. wiedergegebene Regelung) ist von der Verrechnung der Gerätekosten (für die „erforderlichen Wärmemessgeräte“) „auf Basis einer 10-jährigen Miete“ die Rede.

Kommentar:

Ein Dauerschuldverhältnis, das keine Regelung über seine Dauer und darüber enthält, ob es befristet oder unbefristet abgeschlossen ist, ist im Zweifel unbefristet, da eine Befristung nicht vereinbart wurde.

Auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Dauerschuldverhältnisse dürfen unter Einhaltung einer angemessenen Kündigungsfrist aufgekündigt werden, soweit das Kündigungsrecht nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen wurde.

Inwieweit im Rahmen des Wärmelieferungsvertrages auch ein Mietvertrag für die Wärmemessgeräte abgeschlossen wurde, wovon bei der Beschreibung der Leistungen des Wärmeabgebers (siehe dazu die in Punkt 5.1. angeführte Regelung) die Rede ist, bleibt unklar; die Entrichtung eines Mietzinses ist im Vertrag jedenfalls ebenso wenig vorgesehen wie eine Kündigung eines derartigen Vertragsverhältnisses. Jedenfalls ist die Regelung in Punkt 5.1. daher intransparent gem. § 6 Abs 3 KSchG.

6. Resümee:

Der vorliegende Vertrag lässt den Verbraucher gänzlich im Unklaren darüber, woher die ihm gelieferte Wärme stammt, was sie kostet und wie sich die ihm dafür verrechneten Energiekosten allenfalls ändern können. Völlig unklar bleibt auch, welche „sonstigen Kosten des Betriebes“ zusätzlich zu den Energiekosten anfallen, wie hoch sie sind, wie sie sich zusammensetzen und allenfalls ändern können. Was die Kosten für die Dienstleistungen des WA angeht, wird ihm zwar zumindest ein Pauschalbetrag je m² beheizbarer Nutzfläche/Monat bekanntgegeben, dafür bleibt aber unklar, welche Dienstleistungen dadurch abgegolten werden.

Unklar bleibt auch die Vertragsdauer und allfällige Kündigungsmöglichkeiten, da der Vertrag diesbezüglich überhaupt keine Regelungen enthält.

Problematisch ist weiters, dass im Fall des Zahlungsverzuges relativ rasch und in überdies intransparenter Form die Unterbrechung der Wärmezufuhr vorgesehen ist, ohne dabei das vitale Interesse des Verbrauchers an einer ununterbrochenen Wärmeversorgung in der kalten Jahreszeit ausreichend zu berücksichtigen.