

Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft (Pressemitteilung des BGH vom 25.03.2015 zu Az.: VIII ZR 243/13 - Folgeentscheidungen VIII ZR 360/13 und VIII ZR 109/14)

Der 8. Zivilsenat des BGH hat die umstrittene Frage der Verbrauchereigenschaft gemäß § 13 BGB einer Wohnungseigentümergeinschaft dahingehend beantwortet, dass bei einer Wohnungseigentümergeinschaft in der nicht gewerblich handelnde natürliche Personen zusammengeschlossen sind, diese als Verbraucher einzustufen ist.

Was war geschehen:

Im Verfahren VIII ZR 243/13 hat die Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht, dass sie als Verbraucher anzusehen sei. Daher sei die Preisanpassungsklausel im Gaslieferungsvertrag nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. Die vom Versorgungsunternehmen in der Vergangenheit verlangten erhöhten Beträge seien daher nicht geschuldet gewesen und es bestehe ein Rückzahlungsanspruch. Dieser Rückzahlungsanspruch belief sich bei einem Lieferzeitraum über 2 ½ Jahre im vorliegenden Fall auf fast 185.000 €.

Die formularmäßige Preisanpassungsklausel (Spannungsklausel) im Gaslieferungsvertrag knüpfte für den Arbeitspreis für die Lieferung von Gas zu bestimmten Zeitpunkten ausschließlich an die Abhängigkeit der Preisentwicklung für Heizöl an. Ähnliche formularmäßig vereinbarte Preisanpassungsklauseln wie die hier verwendete, hat der VIII. Zivilsenat des BGH in früheren Urteilen bei einer Verwendung gegenüber Unternehmern als wirksam erachtet. Bei der Verwendung gegenüber Verbrauchern hat der BGH in der Vergangenheit allerdings entschieden, dass diese Regelungen der Inhaltskontrolle nicht genüge, soweit diese künftige Preisänderungen betreffen.

Die Entscheidung:

Der VIII. Zivilsenat des BGH hat nunmehr die umstrittene Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher im Sinne des § 13 BGB anzusehen ist, hier bejaht. Nach der bislang vorliegenden Pressemitteilung des BGH ist die Wohnungseigentümergeinschaft im Interesse des Verbraucherschutzes, jedenfalls soweit nicht gewerblich handelnde natürliche Personen in ihr zusammengeschlossen sind, einem Verbraucher gleich zu stellen und zwar immer dann, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit dient.

Der BGH hat inhaltlich insbesondere mit der Schutzwürdigkeit der Verbraucher argumentiert und es als entscheidend angesehen, dass eine natürliche Person ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher nicht dadurch verliert, da sie - durch den Erwerb von Wohnungseigentum kraft Gesetzes (zwingend) - Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft wird. Zudem dienen die Zwecke, insbesondere auch beim Abschluss eines Energielieferungsvertrages, in aller Regel privater Vermögensverwaltung der Mitglieder und damit nicht gewerblichen Zwecken.

Fazit:

Auch wenn die Urteilsbegründung des BGH noch nicht vorliegt, sondern derzeit nur die Pressemitteilung, so gilt es bereits jetzt festzuhalten, dass der BGH eine äußerst umstrittene und in zahlreichen Fallkonstellationen und rechtlichen Bereichen erheblich Frage betreffend der rechtlichen Einstufung einer Wohnungseigentümergeinschaft beantwortet hat.

Die Einstufung der Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher im Sinne des § 13 BGB hat wesentliche Bedeutung und wird sich vermutlich in vielen Sachverhaltskonstellationen auswirken. Zu denken sei bspw. an die Beauftragung von Wer-

kleistungen durch die Wohnungseigentümergeinschaft auf Grundlage eines Angebots des Unternehmers, das selbst Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) enthält oder diese als gängige eigene AGB in Bezug nimmt und einbezieht. Auch gesetzliche Widerrufsrechte knüpfen sich häufig an die Verbrauchereigenschaft an. Und etwa auch die VOB/B (Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen) - ebenfalls AGB – hat bei der Verwendung gegenüber Verbrauchern durch die Rechtsprechung deutliche Einschränkungen (zahlreiche unwirksame Klauseln) erfahren.

Für **Auftragnehmer** von Wohnungseigentümergeinschaften, seien dies nun die Energieversorgungsunternehmen, Handwerker oder aber auch die Verwaltungen selbst, bedeutet die Einstufung der Wohnungseigentümergeinschaft, in der private natürlich Personen zusammengeschlossen sind, als Verbraucher im Sinne des § 13 BGB, dass bei der Vertragsgestaltung und der Verwendung formularmäßiger Klauseln (AGB) nunmehr ein nochmals gesteigertes Augenmerk auf Gesichtspunkte wie Klarheit und Transparenz gelegt werden muss. Die Einhaltung der durchaus strengen AGB-rechtlichen Vorgaben (§§ 305 ff BGB) bei Verwendung gegenüber Verbrauchern müssen ebenso berücksichtigt werden, wie die diesbezügliche Rechtsprechung des BGH.

Inhaltlich kann der Entscheidung des BGH, auch mit der derzeit nur in Teilen vorliegenden Begründung der Pressemitteilung, nur zugestimmt werden. Für den einzelnen **Wohnungseigentümer** kann es aus Gesichtspunkten der Schutzwürdigkeit keinen Unterschied machen, ob dieser selbst, etwa mit seinem kleinen Einfamilienhaus, Rechtsgeschäfte abschließt oder dies durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschieht. Nachdem der Wohnungseigentümer durch den Erwerb von Wohnungseigentum zwingend Mitglied der Gemeinschaft wird, würde dieser seiner Schutzwürdigkeit letztlich ändern-

falls allein durch diesen Erwerb „beraubt“. Die Wohnungseigentümergeinschaft handelt in diesen Konstellationen auch nicht allein aufgrund deren Existenz „in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbstständig beruflichen Tätigkeit“, wie dies für die Einstufung als Unternehmer im Sinne des § 14 BGB erforderlich ist.

Die Entscheidung des BGH schafft Rechtsklarheit, was für die Praxis zu begrüßen ist.

Rechtsanwalt Timo Sahn, Mannheim
auch Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

