

ZfIR 2015, A 4

BGH: Wohnungseigentümergemeinschaft - Verbrauchereigenschaft bejaht

Der BGH bejahte in drei aktuellen Entscheidungen die in der Literatur und Rechtsprechung bisher umstrittene Frage, ob eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) als Verbraucher gemäß § 13 BGB anzusehen ist. Die WEG ist im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen regelmäßig einem Verbraucher gleichzustellen, nämlich immer dann, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient, so der BGH (**BGH, Urt. v. 25.3.2015 – VIII ZR 243/13, VIII ZR 360/13 und VIII ZR 109/14**). Im Ergebnis ist bei Klauseln in Verträgen mit WEGs bei der AGB-Prüfung (§§ 305 ff. BGB) der für Verbraucher geltende strengere Kontrollmaßstab anzulegen.

Als entscheidend sahen die Bundesrichter an, dass eine natürliche Person ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher nicht dadurch verliert, dass sie – durch den Erwerb von Wohnungseigentum kraft Gesetzes (zwingend) – Mitglied einer WEG wird. Hinzu komme, dass die WEG beim Abschluss von Rechtsgeschäften mit Dritten in der Regel – und damit auch bei Energielieferungsverträgen, die (wie hier) der Deckung des eigenen Bedarfs dienen – zum Zwecke der privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken handelt. Dies gelte auch dann, wenn die WEG bei Vertragsschluss durch eine gewerbliche Hausverwaltung vertreten werde, da es für die Abgrenzung von unternehmerischem und privatem Handeln im Sinne der §§ 13, 14 BGB im Falle einer Stellvertretung grundsätzlich auf die Person des Vertretenen ankomme.

In den drei Verfahren ging es um eine in einem Gaslieferungsvertrag enthaltene formularmäßige Preisanpassungsklausel (Spannungsklausel), nach der sich der Arbeitspreis für die Lieferung von Gas zu bestimmten Zeitpunkten ausschließlich in Abhängigkeit von der Preisentwicklung für Heizöl ändert. Diese Klausel hält bei ihrer Verwendung in den vorliegenden Fällen der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB nicht stand.

Ähnliche formularmäßig vereinbarte Preisanpassungsklauseln wie die hier verwendete hatte der Senat bereits in früheren Urteilen bei einer Verwendung gegenüber Unternehmern als wirksam erachtet (BGH, Urt. v. 14.5.2014 – VIII ZR 114/13 und VIII ZR 116/13), bei einer Verwendung gegenüber Verbrauchern jedoch entschieden, dass sie der Inhaltskontrolle nicht standhalten, soweit sie künftige Preisänderungen betreffen (BGH, Urt. v. 24.3.2010 – VIII ZR 178/08 und VIII ZR 304/08).

Die jeweils betroffenen WEGs wandten gegen die Erhöhung ein, dass sie als Verbraucher anzusehen seien. Das Berufungsgericht hatte zuvor zugunsten des Versorgungsunternehmens entschieden und ein wirksames Preisanpassungsrecht bejaht. Der BGH hob die Berufungsurteile auf und verwies die Verfahren zurück, damit die erforderlichen Feststellungen zu dem jeweils geschuldeten Arbeitspreis – sowie im Verfahren VIII ZR 243/13 zur personellen Zusammensetzung der Wohnungseigentümergemeinschaft – nachgeholt werden können.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 43/2015 vom 25.3.2015)