

Keine gesamtschuldnerische Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers mehr

Für eine Kaufpreisforderung gegen eine Wohnungseigentümergeinschaft aus einem Gaslieferungsvertrag haftet die insoweit rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die jeweiligen Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft haften demgegenüber nicht als Gesamtschuldner, auch nicht ausnahmsweise unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes neben bereits rechtskräftig (durch Versäumnisurteil) verurteilten weiteren Mitgliedern.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat seine Rechtsprechung geändert. Seit Jahrzehnten galt die Rechtsprechung, dass die einzelnen Wohnungseigentümer gesamtschuldnerisch für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft haften. Unter „gesamtschuldnerisch“ ist zu verstehen, dass jeder einzelne Wohnungseigentümer für die ganze Verbindlichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft herangezogen werden konnte. Durch den Beschluss des BGH vom 02. Juni 2005¹ zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft änderte sich auch das Haftungssystem. In der jetzt vorliegenden Entscheidung² äußerte sich der BGH auch zum Vertrauensschutz seiner bisherigen Rechtsprechung.

Der Sachverhalt

Die Klägerin, eine Gaslieferantin, verlangt von den Beklagten, die – neben anderen - Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft sind, als Gesamtschuldner die Zahlung der Vergütung für die Lieferung von Erdgas. Aufgrund eines mit der Streithelferin der Klägerin (fortan nur: Streithelferin) als Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft im Juli 2003 abgeschlossenen Energielieferungsvertrages belieferte die Klägerin die Wohnungseigentumsanlage vom September 2003 bis März 2004 mit Erdgas, für das sie unter Berücksichtigung einer Teilzahlung restliche 10.956,46 € berechnete. Das Erdgas wurde über einen zentralen Zähler am Übergabepunkt, an dem das Gas in das Leitungsnetz der Wohnungseigentumsanlage eingespeist wird, in das Leitungsnetz des Grundstücks eingebracht. Die Streithelferin war mangels Einvernehmens der Wohnungseigentümer über die Bestellung eines Verwalters durch gerichtlichen Beschluss zur Verwalterin bestellt worden. Zur Anberaumung einer Eigentümerversammlung zum Zwecke der Genehmigung des Gaslieferungsvertrags ist es nicht gekommen. Die Streithelferin hat ihr möglicherweise zustehende Ansprüche auf Aufwendungsersatz und Freistellung gegen die Wohnungseigentümer an die Klägerin abgetreten. Mit ihrer Klage hat die Klägerin Zahlung des Entgelts von 10.956,46 € nebst Zinsen gegen die Beklagten zu 1 bis 14 als Gesamtschuldner geltend gemacht.

Die Entscheidungen des Eingangs- und des Berufungsgerichtes

Das Landgericht Berlin³ hat mit Versäumnisurteil, gegen das die Beklagten zu 10 bis 14 keinen Einspruch eingelegt haben, der Klage gegen die Beklagten zu 2 bis 5 und 7 bis 14 stattgegeben. Mit nachfolgendem Urteil/Schlussurteil hat das Landgericht der Klage auch gegen die Beklagten zu 1 und 6 stattgegeben und das Versäumnisteilurteil gegen die Beklagten zu 2 bis 5 und 7 bis 9 - bis auf einen Teil der Zinsen - aufrechterhalten.

Das Berufungsgericht⁴ hat die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten zu 1 bis 9 zurückgewiesen. Zur Begründung seiner Entscheidung hat das Kammergericht im Wesentlichen Folgendes ausgeführt. Der Klägerin stehe gegen die Beklagten als Gesamtschuldner der der Höhe nach zwischen den Parteien unstrittige Zahlungsanspruch für die Belieferung mit Gas in dem fraglichen Zeitraum gemäß § 433 Abs. 2 BGB zu. Zwar habe der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in seiner Entscheidung vom 2. Juni 2005 - V ZB 32/05 - ausgesprochen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft rechtsfähig sei und eine persönliche Haftung der Wohnungseigentümer ausscheide. Im vorliegenden Fall müsse es jedoch ausnahmsweise unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes bei der gesamtschuldnerischen Haftung der Beklagten zu 1 bis 9 neben den bereits durch das Versäumnisteilurteil rechtskräftig als Gesamtschuldner

verurteilten Beklagten zu 10 bis 14, die anderenfalls die Kosten der Gasbelieferung für die gesamte Anlage letztlich aller Voraussicht nach allein tragen müssten, verbleiben. Die Beklagten zu 10 bis 14 hätten nach der bisherigen ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs darauf vertrauen können, dass die Beklagten zu 1 bis 9 für einen vertraglichen Anspruch neben ihnen als Gesamtschuldner mithaften würden. Zwar sei eine Änderung der Rechtsprechung nicht mit einer Gesetzesänderung gleichzusetzen und stelle regelmäßig nur eine rechtlich unbedenkliche unechte Rückwirkung dar. Dennoch genossen die Beklagten zu 10 bis 14 im hier zu entscheidenden Fall ausnahmsweise Vertrauensschutz bei der Abwägung der Interessen der Parteien, weil eine Klageabweisung gegenüber den Beklagten zu 1 bis 9 das Haftungsgefüge zwischen den Wohnungseigentümern in nicht gerechtfertigter Weise empfindlich stören würde. Der während des vorliegenden Rechtsstreits eingetretenen Rechtsprechungsänderung mit der einhergehenden Änderung der Haftung lasse sich nicht durch eine Berichtigung des Rubrums Rechnung tragen, weil hier nicht die Gesamtheit der Wohnungseigentümer die Partei des Berufungsverfahrens gewesen sei, sondern sich lediglich ein Teil der Eigentümer gegen die erstinstanzliche Verurteilung gewehrt habe. Die vertraglichen Ansprüche der Klägerin gegen die Wohnungseigentümergeinschaft beruhten allerdings nicht auf dem zwischen der Klägerin und der Streithelferin als Verwalterin unterzeichneten Gaslieferungsvertrag vom 4./14. Juli 2003. Denn die Streithelferin habe insoweit keine Vertretungsmacht gehabt. Diese folge weder aus den Regelungen der §§ 21, 27 WEG, noch habe die Streithelferin angesichts der Mehrheitsverhältnisse in der Wohnungseigentümergeinschaft, die nach Ansicht der Streithelferin eine Zustimmung der Wohnungseigentümer zum Abschluss des Vertrags als von vornherein aussichtslos hätten erscheinen lassen, gegen den erkennbaren Willen der Mehrheit der Eigentümer handeln dürfen. Jedoch sei durch die Entnahme des von der Klägerin gelieferten Erdgases an der Hauptabsperrereinrichtung für die Verbrauchsstelle der Wohnungseigentümergeinschaft seitens der Wohnungseigentümer ein konkludenter Wärmelieferungsvertrag durch schlüssiges Verhalten der Wohnungseigentümer zustande gekommen. Die in der Belieferung der Wohnungseigentümergeinschaft mit Gas liegende Realofferte der Klägerin hätten die Wohnungseigentümer dadurch angenommen, dass Gas zum Verbrauch in das Leitungsnetz des Grundstücks eingespeist und verbraucht worden sei und die Wohnungseigentümer die Beheizung, die sich zwangsläufig auch auf das Gemeinschaftseigentum ausgewirkt habe, hingenommen hätten. Darauf, wer im Einzelnen welche Menge verbraucht habe, komme es nicht an, da über einen zentralen Zähler an alle Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft habe geliefert werden sollen.

Die Entscheidung des BGH

Der BGH hat auf die Berufung der Beklagten zu 1 bis 9 das Urteil des Kammergerichts aufgehoben und das Urteil / Schlussurteil des Landgerichts geändert. Die Klage wird, soweit sie sich gegen die Beklagten zu 1 bis 9 richtet, unter Aufhebung des Versäumnisurteils des Landgerichts Berlin vom abgewiesen.

Die Begründung der Entscheidung des BGH

Der BGH entschied, dass die Ausführungen des Berufungsgerichts einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalten. Zu Unrecht habe das Berufungsgericht den Anspruch der Klägerin auf Zahlung des Entgelts für die Belieferung mit Erdgas in Höhe von 10.956,46 € aus § 433 Abs. 2 BGB gegen die Beklagten zu 1 bis 9 bejaht. Die Entscheidung des BGH lässt sich in zwei Teile untergliedern.

1. Keine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft nach neuer Rechtsprechung

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts haften die Beklagten zu 1 bis 9, die lediglich einen Teil der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft darstellen, nicht, auch nicht ausnahmsweise unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes neben den bereits rechtskräftig verurteilten Beklagten zu 10 bis 14, als Gesamtschuldner für die hier geltend gemachte Kaufpreisforderung. Insoweit könne es dahinstehen, ob ein ausdrücklicher Vertragsschluss der

Klägerin mit der Wohnungseigentümergeinschaft mangels Genehmigung des von der Streithelferin als Verwalterin ohne entsprechende Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft mit der Klägerin abgeschlossenen Energielieferungsvertrages vom Juli 2003 möglicherweise aufgrund gesetzlicher Vertretungsregeln zustande gekommen sei oder ob durch die Annahme der Realofferte der Klägerin seitens der Wohnungseigentümergeinschaft durch Einspeisung der gelieferten Gasenergie in das Leitungsnetz der Wohnungseigentümergeinschaft und dortigen Verbrauch ein Vertrag konkludent geschlossen worden sei, denn die Beklagten zu 1 bis 9 haften nicht gesamtschuldnerisch für die Kosten der Gaslieferung an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Das Berufungsgericht erkenne zutreffend, dass die Wohnungseigentümergeinschaft teilrechtsfähig sei. Durch den Beschluss vom 2. Juni 2005 habe der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs seine bis dahin geltende Rechtsprechung, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht rechtsfähig sei, aufgegeben und entschieden, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtsfähig sei, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnehme. Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft habe Konsequenzen für das Haftungssystem. Konnte ein Gläubiger für Schulden der Gemeinschaft nach bisheriger Auffassung sämtliche Wohnungseigentümer als Vertragspartner und somit als Gesamtschuldner in Anspruch nehmen, ist Vertragspartner nunmehr in der Regel der Verband der Wohnungseigentümer. Er hafte mit seinem Verwaltungsvermögen. Daneben komme eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer nur dann in Betracht, wenn sie sich neben dem Verband klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet hätten. Daran fehle es hier. Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft sei allerdings auf die Teilbereiche des Rechtslebens beschränkt, bei denen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen würden. Das sei insbesondere bei Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen im Außenverhältnis der Fall. So sei es hier. Bei der Zahlungsverbindlichkeit gegenüber der Klägerin handele es sich um eine Verbindlichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft. Denn ein mit der Gesamtheit der Wohnungseigentümer abgeschlossener Vertrag sei mit der Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähigem Verband, nicht mit den einzelnen Eigentümern geschlossen. Etwas anderes könne ausnahmsweise nur dann in Betracht kommen, wenn der Vertrag aufgrund besonderer Umstände (z.B. geringe Größe der Liegenschaft, einmaliger Leistungsaustausch, persönliche Verbundenheit der Vertragspartner, besonderes Sicherungsinteresse des Gläubigers) gerade mit jedem einzelnen Wohnungseigentümer abgeschlossen worden sei. Dafür sei im vorliegenden Fall nichts ersichtlich. Die Beklagten zu 1 bis 9 hätten keine eigene Haftungserklärung abgegeben, weder für die gesamte Gaslieferung noch für die Teilmenge, die sie selbst oder ihre Mieter zur Beheizung ihres Sondereigentums verbraucht hätten. Hieran ändere sich - entgegen der Ansicht der Klägerin - auch nichts deshalb, weil die Klägerin im Jahr 2003/2004 - noch vor der Änderung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft - davon ausging, mit den einzelnen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft einen Versorgungsvertrag abzuschließen. Wie das Berufungsgericht zutreffend dargestellt habe, konnte die Gaslieferung aus objektiver Sicht der Klägerin nur dahin verstanden werden, dass damit die Gesamtheit der Wohnungseigentümer als der für das Gasleitungsnetz grundsätzlich zuständige Personenkreis als Vertragspartner beliefert werden solle. Denn auch aus der Sicht der Klägerin sollte das Gas über den alleinigen Zähler an alle Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als Miteigentümer des Grundstücks geliefert werden. Nach diesen vorstehenden Grundsätzen könne die Klägerin die Bezahlung der Gaslieferung folglich nur gegenüber der - insoweit rechtsfähigen - Wohnungseigentümergeinschaft mit Erfolg geltend machen, nicht gegenüber deren einzelnen Mitgliedern, somit auch nicht gegenüber den Beklagten zu 1 bis 9.

2. Kein Vertrauensschutz auf bisherige Rechtsprechung des BGH

Dieses Ergebnis werde - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - durch den Grundsatz des Vertrauensschutzes nicht in Frage gestellt. Zwar träfe es zu, dass nach der damaligen ständigen, seit Jahrzehnten bestehenden Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs alle Beteiligten, so auch die

durch das Versäumnisteilurteil des Landgerichts verurteilten Beklagten zu 10 bis 14, davon ausgehen konnten, dass die einzelnen Wohnungseigentümer gesamtschuldnerisch für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft haften würden. Die Änderung einer lange Zeit geltenden höchstrichterlichen Rechtsprechung habe aber nicht nur Bedeutung für zukünftige, sondern sie betreffe in gleicher Weise früher begründete, noch nicht abgeschlossene Rechtsbeziehungen. Höchststrichterliche Urteile sind nicht einer Gesetzesänderung gleichzustellen. Sie wirkten auf einen in der Vergangenheit liegenden, noch nicht abgeschlossenen Sachverhalt ein. Diese so genannte unechte Rückwirkung sei dem Grunde nach rechtlich unbedenklich. Diese Rückwirkung einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung erfahre allerdings Einschränkungen durch den Grundsatz des Vertrauensschutzes. Der Vertrauensschutz als Schranke der Rückwirkung ergebe sich aus dem rechtsstaatlichen Prinzip der Rechtssicherheit und aus dem Grundsatz von Treu und Glauben. Durfte die von der Rückwirkung betroffene Partei mit der Fortgeltung der bisherigen Rechtslage rechnen und verdiene dieses Interesse bei der Abwägung mit den Belangen des Vertragspartners und den Anliegen der Allgemeinheit den Vorrang, so greife die Rückwirkung in rechtlich geschützte Positionen ein. Ein solcher Eingriff liege insbesondere dann vor, wenn die für eine Partei daraus erwachsenden Folgen unter dem Gesichtspunkt des Vertrauens auf die Fortdauer der bisherigen Rechtsprechung zu unbilligen, ihr unzumutbaren Härten führen würden. Davon sei jedoch in der Regel nur in solchen Fällen auszugehen, in denen es um - häufig Versorgungscharakter tragende - Dauerschuldverhältnisse ginge und die Rückwirkung für die Betroffenen möglicherweise existenzbedrohende Auswirkungen hätte. Ein hiermit vergleichbarer Vertrauensschutz sei jedoch weder der Klägerin dieses Verfahrens als unmittelbar betroffener Partei noch den im Streitfall nicht mehr beteiligten Beklagten zu 10 bis 14 zuzubilligen. Die (unechte) Rückwirkung führe auf Seiten der Klägerin hier ersichtlich nicht zu einer Existenzbedrohung, zumal die Klägerin bereits rechtskräftige Titel gegen die Beklagten zu 10 bis 14 in Händen hätte. Belange der am Verfahren nicht mehr beteiligten Beklagten zu 10 bis 14 seien nicht schutzwürdig, nachdem sie die Versäumnisteilurteile gegen sich hätten rechtskräftig werden lassen. Da zwischen den einzelnen Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft auch nach damaliger Rechtslage keine notwendige Streitgenossenschaft im Sinne von § 62 ZPO bestanden habe, konnte der Einspruch der Beklagten zu 2 bis 5 und 7 bis 9 gegen das Versäumnisteilurteil des Landgerichts den Beklagten zu 10 bis 14 nicht zugute kommen.

Fazit

Für den einzelnen Wohnungseigentümer ist die Entscheidung von herausragender Bedeutung. Er kann nunmehr nicht (bzw. nur in Ausnahmefällen) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft als Einzelner herangezogen werden.

Der Autor

Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig (www.dr-ehrenkoenig.de) ist als Rechtsanwalt und Notar in Berlin tätig. Der anwaltliche Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Mietrecht und im zivilen Baurecht.

Fußnoten:

- 1) BGH, Entscheidung vom 02.06.2005 (Az. V ZB 32/05).
- 2) BGH, Urteil vom 07.03.2007 (Az. VIII ZR 125/06).
- 3) Landgericht Berlin, Entscheidung vom 23.05.2005 (Az. 6 O 436/04).
- 4) Kammergericht (Berlin), Entscheidung vom 20.04.2006 (Az. 22 U 71/05).