

**Das interessiert Sie!
Neues im März 2015**

VERBRAUCHEREIGENSCHAFT DER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Eine Wohnungseigentümergeinschaft beruft sich auf die Unwirksamkeit einer so genannten Preisanpassung (Spannungsklausel) in einem Gaslieferungsvertrag.

Demzufolge war formularmäßig vereinbart, dass sich der Arbeitspreis für die Lieferung von Gas zu bestimmten Zeitpunkten ausschließlich in Abhängigkeit von der Preisentwicklung für Heizöl ändert.

Gegenüber Unternehmen wurden ähnlich formularmäßig vereinbarte Preisanpassungsklauseln für wirksam erachtet (BGH, Urteile vom 14.05.14, VIII ZR 114/13 und VIII ZR 116/13).

Bei einer Verwendung gegenüber Verbrauchern wurden diese Klauseln jedoch für unwirksam erachtet, da sie der Inhaltskontrolle nicht standhalten, soweit sie künftige Preisänderungen betreffen (BGH, Urteile vom 24.03.10, VIII ZR 178/08 und VIII ZR 304/08).

In nunmehr drei Verfahren hat der BGH entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher anzusehen ist.

Aus diesem Grunde sei die Preisanpassungsklausel unwirksam, sodass die Wohnungseigentümergeinschaft die vom Versorgungsunternehmen verlangten erhöhten Beträge nicht schuldet bzw. ihr ein Rückforderungsanspruch zustehe, soweit sie die verlangten Beträge gezahlt hätte.

Der Senat hat als entscheidend angesehen, dass eine natürliche Person ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher nicht dadurch verliert, dass sie – durch den Erwerb von Wohnungseigentum kraft Gesetzes (zwingend) – Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft wird.

Hinzu kommt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft beim Abschluss von Rechtsgeschäften mit Dritten in der Regel – und damit auch bei Energielieferungsverträgen, die (wie hier) der Deckung des eigenen Bedarfs dienen – zum Zweck der privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken handelt. Dies gilt auch dann, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft bei Vertragsschluss durch eine gewerbliche Hausverwaltung vertreten wird. Denn für die Abgrenzung von unternehmerischem und privatem Handeln im Sinne der §§ 13, 14 BGB kommt es im Falle einer Stellvertretung grundsätzlich auf die Person des Vertretenen an.

Demzufolge ist eine Wohnungseigentümergeinschaft 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 selbstständigen beruflichen Tätigkeit dient.

Die entsprechenden Entscheidungen ergingen in den Verfahren VIII ZR 360/13, VIII ZR 109/14 sowie VIII ZR 243/13.

Die Verbrauchereigenschaft der WEG ist im Sinne der Verbraucherschutzregelungen maßgeblich.

So gelten für Verbraucher uneingeschränkt die Regelungen über die Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch allgemeiner Geschäftsbedingungen gemäß §§ 305 ff BGB der Verbraucherverträge gemäß §§ 312 ff BGB, der außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträge und Fernabsatzverträge gemäß §§ 312b ff BGB, der Verträge im elektronischen Geschäftsverkehr gemäß §§ 312i ff BGB, des Verbrauchsgüterkaufs gemäß §§ 474 ff BGB, etc.

Entsprechend vorbezeichneten Vorschriften gelten für Verbraucher besondere Widerrufsrechte, Beweislastumkehrungen, etc.

Ihr Günther Volpers

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht