

ZfIR 2010, A 5

BGH: Zur Haftung einzelner Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft für Wasserkosten

Der BGH traf am 20.1.2010 eine Entscheidung zur Haftung für die Kosten der Belieferung eines in Wohnungseigentum aufgeteilten Hauses mit Wasser sowie der Abwasserentsorgung (**BGH, Urt. v. 20.1.2010 - VIII ZR 329/08**). Eine Haftung einzelner Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner für die Forderung des klagenden Versorgungsunternehmens wurde in dem entschiedenen Fall verneint.

Die drei Beklagten sind – neben anderen – als Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft Miteigentümer eines Grundstücks in Berlin. Die Klägerin versorgte dieses Grundstück mit Trinkwasser und entsorgte das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser. Die Klägerin verlangt von den Beklagten als Gesamtschuldner die Zahlung restlichen Entgelts für die von ihr erbrachten Leistungen im Zeitraum von April 2006 bis März 2007. Die Beklagten sind der Ansicht, dass nur die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die Forderungen der Klägerin hafte und nicht die jeweiligen Mitglieder als Gesamtschuldner.

Der VIII. Zivilsenat des BGH entschied, dass die Beklagten nicht als Gesamtschuldner haften. Die Vertragsangebote der Klägerin richteten sich nach dem Wortlaut der Vertragsbedingungen nicht an die einzelnen Wohnungseigentümer, sondern an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Mit der Annahme der Angebote sind Verträge über die Belieferung mit Wasser und die Abwasserentsorgung jeweils mit der Wohnungseigentümergeinschaft zustande gekommen. Soweit diese bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt, ist sie nach der neueren Rechtsprechung des BGH rechtsfähig (Beschl. v. 2.6.2005 – V ZB 32/05, BGHZ 163, 154; vom Gesetzgeber zum 1.7.2007 in der Vorschrift des § 10 Abs. 6 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) umgesetzt). Dies hat Konsequenzen für das Haftungssystem. Konnte ein Gläubiger für Schulden der Gemeinschaft nach früherer Auffassung sämtliche Wohnungseigentümer als Vertragspartner und somit als Gesamtschuldner in Anspruch nehmen, ist Vertragspartner nunmehr in der Regel die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft. Daneben kommt eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer nur in Betracht, wenn sie sich daneben klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet haben. Daran fehlt es im entschiedenen Fall.

Der BGH verwies die Sache an das Landgericht zurück. Dieses muss nun die Miteigentumsanteile der Beklagten feststellen (§ 10 Abs. 8 WEG).

(Quelle: PM des BGH Nr. 15/2010 vom 21.1.2010)