

# Oberlandesgericht Karlsruhe

## BESCHLUSS

§ 10 Abs. 8 WEG

- 1. Auf die vor dem 01.07.2007 entstandene Schuld der Wohnungseigentümergeinschaft ist § 10 Abs. 8 WEG nicht anwendbar.**
- 2. Die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss des BGH vom 02.06.2005 (BGHZ 163, 154) hat zur Konsequenz, dass für deren Schulden der einzelne Wohnungseigentümer nicht von Gesetzes wegen unmittelbar (gesamtschuldnerisch) einzustehen hat.**
- 3. Eine akzessorische gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer kommt vielmehr nur in Betracht, wenn sie sich neben dem Verband klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet haben.**

OLG Karlsruhe, Beschluss vom 30.10.2008; Az.: 9 U 5/08

### **Tenor:**

1. Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Konstanz vom 07.12.2007 abgeändert:

Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Gründe:**

I.

Streitgegenständlich waren erstinstanzlich Entgeltansprüche der Klägerin wegen Bezug von Strom, Gas, Wasser und Entsorgung von Abwasser für die Zeit vom 01.01.2002 bis zum 08.11.2005. Die Rechnungen waren adressiert an „WEG M.-Str. 6, K.weg 1, 78465 Konstanz“ (Anlagen A 1 u. A 2). Der Beklagte hatte im Jahre 2000 Wohnungseigentum mit einer Anteilsberechtigung in Höhe von insgesamt 374/1000 erworben, nachdem der bisherige Alleineigentümer an dem aus mehreren Wohnungen bestehenden Anwesen Wohnungseigentum gebildet hatte.

Die Klägerin hat vorgetragen, der Beklagte sei Inhaber der Verbrauchsstelle und damit Vertragspartner. Richtig sei, dass mit Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 02.06.2005 die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft anerkannt worden sei. Neben der Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft komme eine zusätzliche akzessorische gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer dann in Betracht, wenn diese neben dem Verband erkennbar auch persönlich Vertragspartner hätten werden sollen. Dies sei vorliegend nach dem zwischen den Parteien geschlossenen Versorgungsvertrag nach § 2 AVBeltV/AVBWasserV/AVBGasV der Fall. Außerdem sei der Beklagte nach Erwerb des Miteigentumsanteils des Anwesens als Kunde gemeldet worden. Im übrigen wird auf die tatsächlichen Feststellungen in der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen.

Das Landgericht hat der Klage teilweise stattgegeben. Eine persönliche Haftung des Beklagten aus Rechtsgeschäft sei nicht gegeben, weil es an einer klaren und eindeutigen Verpflichtung fehle. Allein der Umstand, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nur aus zwei Personen bestanden habe, reiche für die Annahme einer persönlichen Haftung nicht aus. Allerdings hafte der Beklagte in Höhe seines Miteigentumsanteils nach der zum 01.07.2007 in Kraft getretenen Bestimmung des § 10 Abs. 8 WEG. § 62 WEG sehe nämlich keine Übergangsregelung vor. Das bedeute, dass die Haftung nach § 10 Abs. 8 WEG auch für Altfälle gelte.

Hiergegen richtet sich die rechtzeitig eingelegte Berufung des Beklagten. Zur Begründung macht er geltend, dass das Landgericht in verfassungsrechtlich bedenklicher Weise eine erst später in Kraft getretene Vorschrift auf einen abgeschlossenen Sachverhalt angewandt habe. Mangels Übergangsregelung sei das neue Recht auf den vorliegenden Sachverhalt gerade nicht anwendbar.

Der Beklagte stellt folgenden Antrag:

Es wird beantragt, das am 07.10.[gemeint: 12.].2007 verkündete Urteil des Landgerichts Konstanz, Az. 3 O 159/07 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung des Beklagten zurückzuweisen,

nachdem sie die Klage auf einen Betrag von 10.257,55 € beschränkt hat. Die Klagerücknahme betrifft noch offene Abwassergebühren auf öffentlich-rechtlicher Anspruchsgrundlage.

Der Einzelrichter hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen Föhrenberg. Wegen des Beweisergebnisses wird auf die Sitzungsniederschrift vom 25.04.2008 Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen verwiesen.

II.

Die Berufung des Beklagten ist begründet, weil auf die vor dem 01.07.2007 entstandene Schuld der Wohnungseigentümergeinschaft § 10 Abs. 8 WEG nicht

anwendbar ist und die Voraussetzungen für eine persönliche Haftung des Beklagten aus Vertrag oder anderen Rechtsgründen nicht nachgewiesen.

1. Die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss des BGH vom 02.06.2005 (BGHZ 163, 154) hat zur Konsequenz, dass für deren Schulden der einzelne Wohnungseigentümer nicht von Gesetzes wegen unmittelbar (gesamtschuldnerisch) einzustehen hat. Eine akzessorische gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer kommt vielmehr nur in Betracht, wenn sie sich neben dem Verband klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet haben. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Der zum Beweise hierfür benannte Zeuge der Klägerin hat berichtet, er wisse nicht, wie das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien zustande gekommen sei. Schriftliche Unterlagen existieren bei der Klägerin hierzu nicht. Der Umstand, dass die Klägerin die streitgegenständliche Rechnung an die „WEG M.-Str. 6“ gerichtet hat, spricht für die Richtigkeit des Vortrags des Beklagten, dass die Wohnungseigentümergeinschaft Vertragspartner sein sollte, nicht aber die jeweiligen Wohnungseigentümer persönlich. Dies findet seine Bestätigung in dem allerdings vom Beklagten nicht unterzeichneten Vertragsentwurf der Klägerin, in welchem ausdrücklich als Vertragspartner die „WEG M.-Str. 6“ festgehalten ist.

2. Ein mit den Wohnungseigentümern abgeschlossener Vertrag ist auch dann, wenn er nicht ausdrücklich die Wohnungseigentümergeinschaft als Vertragspartei benennt, in der Regel mit dem rechtsfähigen Verband, nicht mit den einzelnen Eigentümern geschlossen. Etwas anderes wird 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 wurde (BGHZ 163,154). Dafür ist vorliegend jedoch nichts ersichtlich. Das Anwesen, welches die Klägerin beliefert hat, ist keineswegs eine in diesem Sinne kleine Liegenschaft. Ausweislich des vorgelegten notariellen Vertrages ist Sondereigentum an insgesamt 6 Wohnungen und Teileigentum an 3 Garagen begründet worden.

3. Dass der Beklagte der Wohnungseigentümergeinschaft wegen Unterfinanzierung auf Schadensersatz haften würde, ist nicht vorgetragen. Ohnehin klagt die Klägerin nicht aus fremdem Recht.

4. Die Voraussetzungen einer etwaigen Durchgriffshaftung nach § 826 BGB sind in keiner Weise dargetan.

5. Der Senat vermag der Auffassung des Landgerichts, dass auf den vorliegenden Altfall bereits die neu eingeführte Vorschrift des § 10 Abs. 8 WEG anwendbar sei, nicht zu folgen.

§ 10 Abs. 8 WEG ist durch Art. 1 Nr. 4 f des Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und andere Gesetze vom 26.03.2007 (BGBl I 370) eingefügt worden. Nach Art. 4 Satz 2 ist dieses Gesetz am 01.07.2007 in Kraft getreten. Das Gesetz enthält in Art. 1 Nr. 21 eine Übergangsvorschrift. Hiernach sind für die am 01.07.2007 bei Gericht anhängigen Verfahren in Wohnungseigentumssachen die durch Art. 1 u. 2 des Gesetzes geänderten Vorschriften in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. Weitere Übergangsvorschriften enthält das Gesetz nicht.

§ 10 Abs. 8 WEG n.F. ist keine Vorschrift über das Verfahren. Dies bedeutet, dass § 10 Abs. 8 WEG n.F. grundsätzlich sofort anwendbar ist. Allerdings heißt dies nicht, dass § 10 Abs. 8 WEG auch auf abgeschlossene Sachverhalte anwendbar wäre.

Art. 170 EGBGB bestimmt, dass für ein Schuldverhältnis, das vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches entstanden ist, die bisherigen Gesetze maßgebend bleiben. Diese Bestimmung hat heute keinen unmittelbaren Anwendungsbereich. Sie ist jedoch Ausfluss eines allgemeinen Grundsatzes des Privatrechts, dass für ein unter der alten Rechtsordnung entstandenes Rechtsverhältnis grundsätzlich deren Bestimmungen maßgebend bleiben (vgl. BGHZ 149, 337; Staudinger/Hönle [September 1997] Art. 170 EGBGB Rdnr. 4; vgl. auch BGH NJW-RR 2008, 172, VersorgW 2005, 228 jeweils zu Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB und BGH NJW-RR 2005, 962 zu Art. 229 § 3 EGBGB). Voraussetzung für die Anwendung früheren Rechts ist, dass sich der gesamte Entstehungstatbestand unter seiner Geltung verwirklicht hat (vgl. MünchKomm/Krüger, 4.A. Art. 170 EGBGB Rdnr. 4). Nachdem die klägerischen Forderungen vor dem 01.07.2007 begründet und fällig geworden sind und keine vom Grundsatz abweichende Übergangsregelung normiert worden ist, hat es bei dem von der Rechtsprechung herausgearbeiteten Grundsatz zu verbleiben, dass der einzelne Wohnungseigentümer mangels besonderen Verpflichtungstatbestandes für die Schulden der Wohnungseigentümergeinschaft nicht unmittelbar einzustehen hat (wie hier Briesemeister NZM 2008, 230; Schach, Juris PR-MietR 9/2008 Anm. 6; vgl. auch Bergerhoff NZM 2007, 553; aA Bärman/Wenzel, Wohnungseigentumsgesetz 10.A. § 10 Rn. 304).

6. Die Entscheidung beruht im übrigen auf den §§ 91, 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Gründe für die Zulassung der Revision sind nicht gegeben. Rechtsgrundsätzliche Fragen stellen sich nicht. Zur Fortbildung des Rechts ist die Revision ebenso wenig zuzulassen. Eine Abweichung von tragenden Gründen anderer obergerichtlicher Entscheidung ist nicht gegeben. Die von der Literatur teilweise zitierte Entscheidung BGH NJW 2007, 3492 befasst sich mit der vorliegenden Fragestellung nicht. Das Kammergericht vertritt in einer rechtskräftigen Entscheidung vom 12.02.2008 (27 U 36/07) zwar eine hiervon abweichende Auffassung. Es handelt sich jedoch nicht um tragende Gründe, weil das Kammergericht die Klage dennoch abgewiesen hat.