

Kammergericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 10 Abs. 8 WEG

- 1. Eine gesamtschuldnerische Außenhaftung einzelner Wohnungseigentümer für die von der Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt bezogenen Leistungen kommt seit der vom Bundesgerichtshof geänderten Rechtsprechung zur – nunmehr bejahten – Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (vgl. BGH, V ZB 32/05, Beschluss vom 02.06.2005 = BGHZ 163, 154ff. = NJW 2005, 2061ff.) und aufgrund des zum 01.07.2007 geänderten Wohnungseigentumsgesetzes nicht mehr in Betracht.**
- 2. Der Bundesgerichtshof hat in Präzisierung seiner Rechtsprechung zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeführt, dass in dem Teilbereich, in welchem die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen, z.B. bei Lieferbezug von Gas über einen alleinigen Zähler für alle Wohnungseigentümer, als Vertragspartner in der Regel der Verband der Wohnungseigentümer anzusehen.**
- 3. Die gesetzliche Neuregelung des § 10 Abs. 8 WEG ist auch auf Altverbindlichkeiten und nicht erst auf Verbindlichkeiten anzuwenden, die nach dem 30.06.2007 begründet wurden.**
- 4. Zwar enthält das Gesetz keine Überleitungsvorschrift zu § 10 Abs. 8 WEG. Jedoch kann den Materialien eindeutig entnommen werden, dass der Gesetzgeber mit den Regelungen zu § 10 Abs. 6 und 8 WEG auf die geänderte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes reagierte und damit eine für jedermann erkennbare klare und eindeutige Regelung in Bezug auf die Frage treffen wollte, inwieweit die Wohnungseigentümer generell für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft im Verhältnis gegenüber Dritten einzustehen haben.**

KG, Urteil vom 12.02.2008; Az.: 27 U 36/07

Tenor

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Berlin vom 25. Januar 2007, 9 O 257/06, unter Aufhebung des Versäumnisurteils des Senats vom 18. September 2007, abgeändert:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen mit Ausnahme der durch die Säumnis der Beklagten verursachten Kosten zu tragen. Diese Kosten fallen den Beklagten zur Last.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leisten.

Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand:

I.

Die Klägerin nimmt die Beklagten als Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft des Grundstückes S., ... für die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des angefallenen Schmutz- und Niederschlagswassers für die Zeit vom 18. Februar 2004 bis 14. September 2005 (insoweit sämtliche Beklagte) sowie vom 15. September 2005 bis 9. August 2006 (insoweit die Beklagten zu 1. und 3.) in Anspruch.

Das Landgericht hat die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 15.611,52 EUR nebst geltend gemachten Zinsen sowie die Beklagten zu 1. und 3. als Gesamtschuldner zur Zahlung von weiteren 9.368,52 EUR nebst Zinsen verurteilt.

Es hat zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, der Umstand, dass ein Vertrag mit der Wohnungseigentümergeinschaft zustande gekommen sei, stehe einer Haftung der Beklagten nicht entgegen. Aus den allgemeinen Bedingungen der Klägerin ergäbe sich, dass die einzelnen Wohnungseigentümer neben der Wohnungseigentümergeinschaft als Gesamtschuldner hafteten.

Wegen des Vorbringens der Parteien in erster Instanz und den weiteren Einzelheiten der Entscheidung wird auf den Tatbestand und die Entscheidungsgründe des vorgenannten Urteils Bezug genommen.

Die Beklagten haben gegen das ihnen am 20. Februar 2007 zugestellte Urteil am 19. März 2007 Berufung eingelegt und diese nach Gewährung einer Fristverlängerung bis zum 21. Mai 2007 an diesem Tag begründet.

Sie tragen unter Bezugnahme auf ihren erstinstanzlichen Vortrag zu ihrer Berufung ergänzend vor:

Eine Haftung aus dem Wasserlieferungsvertrag vom 20. Januar 1984 sei nicht gegeben, da sie damals noch nicht Miteigentümer der Wohnanlage gewesen seien. Sie hätten weder nachträglich ihre Zustimmung zu einem Wasserlieferungsvertrag erteilt, noch hätten sie Kenntnis von den allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin erhalten. Die Klägerin stütze sich darauf, dass sie nur verpflichtet sei, einen Hauptwasserzähler zur Verfügung zu stellen und auch nur gegenüber dem Organ „Verwalter“ für sämtliche Miteigentümer abzurechnen.

Die Beklagten rügen die Prüffähigkeit der Abrechnung. Die Klägerin habe entgegen ihrer Verpflichtung, mindestens alle 12 Monate abzurechnen, erst nach Ablauf von 30 Monaten die Messeinrichtung abgelesen und abgerechnet. Die Annahme eines – gleichmäßigen- durchschnittlichen Tagesverbrauchs sei unzulässig. Es habe Perioden fast ohne Wasserverbrauch gegeben. Die Klägerin habe verbrauchsabhängige Zwischenrechnungen erstellen müssen. Dies sei nicht mehr nachzuholen.

Die ordnungsgemäß geladenen Beklagten sind im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 18. September 2007 nicht erschienen. Der Senat hat antragsgemäß die Berufung der Beklagten durch Versäumnisurteil auf ihre Kosten zurückgewiesen. Die Beklagten haben gegen das ihnen am 24. September 2007 zugestellte Versäumnisurteil am 25. September 2007 Einspruch eingelegt.

Die Beklagten beantragen,

das Versäumnisurteil vom 18. September 2007 aufzuheben und die Klage unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Berlin vom 25. Januar 2007 zu 9 O 257/06 abzuweisen;

hilfsweise,

die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung zuzulassen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen;

hilfsweise, die Revision zuzulassen.

Sie vertritt die Auffassung, dass die Regelung in ihren ergänzenden Vertragsbedingungen, demzufolge jeder Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner hafte, auch gegenüber den Beklagten gelte, unabhängig von dem Vertragsschluss im Jahre 1984, da auch die Beklagten durch die Entnahme von Frischwasser Vertragspartner geworden seien. Die ergänzenden Vertragsbedingungen würden mit der öffentlichen Bekanntmachung als jedem Kunden zugegangen gelten.

Hinsichtlich der Entwässerung ergäbe sich die Haftung der Beklagten als Grundstückseigentümer ohnehin unmittelbar aus den gesetzlichen Regelungen über den Anschluss- und Benutzungszwang (vgl. LG Berlin vom 22.03.2007, 9 O 337/06 = K 7).

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der wechselseitig eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen ergänzend Bezug genommen. Die Akten des Landgerichts Berlin 9 O 300/04, 9 O 527/04 und 6 O 436/04 haben zur Information vorgelegen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Beklagten ist zulässig und begründet, so dass auf ihren rechtzeitigen Einspruch das Versäumnisurteil des Senats aufzuheben, das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen war, § 343 ZPO.

Die Beklagten haften nicht als Gesamtschuldner der Klägerin auf Zahlung des Entgelts für die Versorgung des Grundstückes S. mit Trinkwasser bzw. der Entsorgung des angefallenen Schmutz- und Niederschlagswassers für die Zeit vom 18. Februar 2004 bis 9. August 2006. Eine gesamtschuldnerische Außenhaftung einzelner Wohnungseigentümer für die von der Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt bezogenen Leistungen kommt seit der vom Bundesgerichtshof geänderten Rechtsprechung zur – nunmehr bejahten- Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (vgl. BGH, V ZB 32/05, Beschluss vom 02.06.2005 = BGHZ 163, 154ff. = NJW 2005, 2061ff.) und aufgrund des zum 01.07.2007 geänderten Wohnungseigentumsgesetzes nicht mehr in Betracht. Der Bundesgerichtshof hat in Präzisierung seiner Rechtsprechung zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeführt, dass in dem Teilbereich, in welchem die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen, z.B. bei Lieferbezug von Gas über einen alleinigen Zähler für alle Wohnungseigentümer, als Vertragspartner in der Regel der Verband der Wohnungseigentümer anzusehen (vgl. BGH, Urteil vom 7.3.2007, VIII ZR 125/06 = NZM 2007, 363f. = Grundeigentum 2007, 661ff.) und ein Vertragsschluss mit den einzelnen Wohnungseigentümern nur ausnahmsweise unter besonderen Umständen anzunehmen ist. Eine solche Annahme gilt entsprechend für die vorliegend fragliche Wasserver- und –entsorgung, denn auch in diesem Fall erfolgt der Bezug oder die Entsorgung über ein gemeinschaftliches Leitungsnetz. Insoweit entsteht eine gemeinschaftliche Schuld. Besondere Umstände, die vorliegend eine andere Betrachtungsweise rechtfertigen könnten, sind weder vorgetragen noch anderweitig ersichtlich.

Soweit der Bundesgerichtshof daneben eine akzessorische gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer für den Fall annimmt, dass sie sich neben dem Verband klar und eindeutig persönlich verpflichtet haben, ergibt sich vorliegend gleichfalls keine andere Beurteilung. Insbesondere ist der Auffassung der Klägerin nicht zu folgen, dass die Regelung in ihren ergänzenden Vertragsbedingungen, demzufolge jeder Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner hafte, gegenüber den Beklagten gelte. Eine solche Betrachtungsweise kommt schon deshalb nicht in Frage, da Vertragspartner und damit Adressat der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin nicht die einzelnen Wohnungseigentümer sondern die Gemeinschaft ist. Zusätzlich haben die Beklagten vorgetragen, sie hätten keine Kenntnis von den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin erhalten. In Anbetracht des Umstandes, dass vorliegend im Januar 1984 ein schriftlicher Vertrag über die Wasserversorgung mit der Klägerin zustande gekommen ist und die Beklagten allesamt zu jener Zeit noch nicht Wohnungseigentümer waren, kann eine klare und eindeutige Haftungserklärung der Beklagten alleine durch Verweis auf veröffentlichte Geschäftsbedingungen nicht im mindesten angenommen werden.

Seit dem Inkrafttreten des geänderten Wohnungseigentumsgesetzes am 01.07.2007 ist die vom Bundesgerichtshof im Jahre 2005 richterrechtlich anerkannte Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nun auch gesetzlich statuiert gemäß § 10 Abs. 6 WEG. Ergänzend dazu hat der Gesetzgeber in § 10 Abs. 8 WEG nunmehr geregelt, dass jeder Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft nur nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils haftet. Damit ist der bisherigen Betrachtungsweise, dass jeder Wohnungseigentümer als

Gesamtschuldner für die volle Verbindlichkeit haftet in den Fällen, in denen die Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnimmt, was in Fällen der vorliegenden Art bei einer Versorgung mit Wasser, Gas etc. über eine gemeinschaftliche Leitung zutrifft, die Grundlage entzogen. Die gesetzliche Neuregelung ist auch auf den vorliegenden Sachverhalt und nicht erst auf Verbindlichkeiten anzuwenden, die nach dem 30.06.2007 begründet wurden (vgl. Palandt/Bassenge, 67. Aufl., § 62 WEG, Rn. 1; Briesemeister, Anmerkung zum Urteil des BGH vom 7.3.2007, VIII ZR 125/06, in: ZWE 2007, 245; Schmid/Riecke, WEG, 2. Aufl., § 62, Anm. d); Abramenko, Anmerkung zu OLG München, Beschluss vom 26.07.2007, 32 Wx 73/07, in: IMR 2007, 296).

Zwar enthält das Gesetz keine Überleitungsvorschrift zu § 10 Abs. 8 WEG. Jedoch kann den Materialien eindeutig entnommen werden, dass der Gesetzgeber mit den Regelungen zu § 10 Abs. 6 und 8 WEG auf die geänderte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes reagierte und damit eine für jedermann erkennbare klare und eindeutige Regelung in Bezug auf die Frage treffen wollte, inwieweit die Wohnungseigentümer generell für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft im Verhältnis gegenüber Dritten einzustehen haben (vgl. BT-Drucksache, 16/887, S. 65; 16/3843, S. 25, erster Absatz). Dabei wurde die mit der Rechtsprechungsänderung einhergehende Einschränkung des Schutzes der Gläubiger der Wohnungseigentümergeinschaft als zu stark empfunden, während andererseits die Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer begrenzt sein sollte. Diese Problematik stellt sich aber in allen Fällen, in denen Verbindlichkeiten begründet wurden und ist nicht beschränkt auf zukünftige Verbindlichkeiten. Damit ergibt sich aus Sinn und Zweck der Vorschriften eindeutig, dass diese auch auf sämtliche, noch nicht abgeschlossene Sachverhalte anzuwenden sind, denn ein Rechtsmittelgericht hat auch jedes nach Erlass des angefochtenen Urteils ergangenes Gesetz zu berücksichtigen, soweit es nach seinem zeitlichen Geltungswillen das streitige Rechtsverhältnis erfasst (vgl. BGH, Urteil vom 10.3.1983, III ZR 198/81 = VersR 1983, 586ff. = MDR 1983, 825). Somit kommt also aufgrund der geänderten Gesetzeslage eine gesamtschuldnerische Verurteilung nicht mehr in Betracht. Auf eine anteilige Haftung, die ein Minus zu dem gestellten Antrag darstellt, konnte nicht erkannt werden, da der jeweilige Eigentumsanteil nicht vorgetragen wurde.

Eine andere Betrachtungsweise rechtfertigt sich auch nicht in Bezug auf die Wasserentsorgung. Insoweit besteht im Gegensatz zum Leistungsbezug des Trinkwassers kein ausdrücklich geschlossener Vertrag. Aber auch hier gelten die vorstehenden Ausführungen zur Wasserversorgung entsprechend. Es erfolgt die Entsorgung für sämtliche Wohnungseigentümer über eine gemeinschaftliche Leitung. Im Übrigen betrifft die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Dach und den versiegelten Flächen ohnehin nur das Gemeinschaftseigentum. Aus diesen Gründen handelt es sich bei der Wasserentsorgung ebenfalls um eine gemeinschaftliche Schuld, mag diese auch konkludent durch Einleitung und nicht durch ausdrücklichen Vertrag entstanden sein. Auch hier nimmt die Wohnungseigentümergeinschaft nach Außen am Rechtsverkehr teil, so dass diese selbst aus diesem Schuldverhältnis berechtigt und verpflichtet wird und nicht die einzelnen Wohnungseigentümer. Diese haften wiederum nur akzessorisch in Höhe ihres Eigentumsanteils gemäß § 10 Abs. 8 WEG.

Ohne Erfolg verweist die Klägerin hier auf einen bestehenden öffentlich-rechtlichen Anschluss- und Benutzungszwang als Grundlage für eine gesamtschuldnerische Haftung jedes einzelnen Eigentümers. Zwar besteht ein solcher dem Grunde nach, vgl. § 29e Abs. 1 Berliner Wassergesetz, § 3 Berliner Betriebegesetz, § 44 Berliner

Bauordnung. Jedoch ist eine öffentlich-rechtliche Abgabenschuld nach den einschlägigen Vorschriften nicht erkennbar. Auch hier handelt es sich um eine zivilrechtliche Verpflichtung, denn auch bezüglich der Entwässerung wird mit der Klägerin ein privater Vertrag begründet, aus dem dann Entgeltforderungen herzuleiten sind. Nur im Falle einer gesetzlich statuierten oder gesetzlich abgeleiteten öffentlich-rechtlichen Abgabenschuld käme eine umfassende Haftung jedes einzelnen Wohnungseigentümers in Betracht (ebenso: Zieglmeier, Anmerkung zu KG, Urteil vom 29.9.2006, 7 U 251/05, in: MietRB 2007, 94f.). Im Übrigen ist hier auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin (ABE) zu verweisen. Die Klägerin hat in § 1 selbst formuliert, dass die Entwässerung aufgrund eines privatrechtlichen Entsorgungsvertrages durchgeführt wird, der wiederum nicht notwendig mit dem Hauseigentümer oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Anmerkung: nicht mit den einzelnen Mitgliedern, vgl. § 1 Abs. 3) abgeschlossen wird. Der Entsorgungsvertrag kann auch mit dem Nutzungsberechtigten, z.B. Mieter oder Pächter abgeschlossen werden, § 1 Abs. 2 ABE. Wenn aber, wie vorliegend, kein ausdrücklicher Vertrag geschlossen wurde, so ist auch hier mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes anzunehmen, dass ein konkludenter Vertrag mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossen wurde. Eine persönliche Haftung der Beklagten als Wohnungseigentümer käme entsprechend der vorstehenden Ausführungen zur Wasserversorgung nur im Umfange ihrer – nicht bekannten- Beteiligung gemäß § 10 Abs. 8 WEG in Betracht.

Nach alledem waren die angefochtene Entscheidung auf die Berufung der Beklagten abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 91, 344 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht gemäß §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision war gemäß § 543 Abs. 2 Ziffer 2 ZPO zuzulassen, da die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert. Der erkennende Senat weicht mit der vorliegenden Entscheidung von den Entscheidungen anderer Senate des Kammergerichts (7. Zivilsenat, 7 U 251/05, Urteil vom 29. September 2006 = KG-Report 2007, 46f. = MietRB 2007, 94 = Grundeigentum 2006, 1478 = NJW-RR 2007, 232 = NZM 2007, 216f; 11. Zivilsenat, 11 U 16/07, Urteil vom 7. November 2007 = WuM 2008, 51 (LS), sowie veröffentlicht im Volltext bei „juris“; 13. Zivilsenat, 13 U 26/07, Urteil vom 7. August 2007 = Grundeigentum 2007, 1485f.; 22. Zivilsenat, 22 U 79/06, Urteil vom 8. Februar 2007, unveröffentlicht) ab.