

FREY • SCHÄFER • BRANDT
Rechtsanwälte

**Die Wohnungseigentümergeinschaft und
die Eigentümer als Verbraucher**

**Tagung von Wohnen im Eigentum e.V. am 16.06.2018 in Bonn
„Mehr Verbraucherschutz für Wohnungseigentümer/innen“**

Referent: Rechtsanwalt Thomas Brandt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Frey • Schäfer • Brandt
Aachener Straße 222, 50931 Köln

I. Einleitung

Grundsatzentscheidung des BGH

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist **Verbraucher im Sinne von § 13 BGB** und genießt damit den Vorteil der Verbraucherschutzgesetze.

Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) in seiner **Grundsatzentscheidung vom 25.03.2015** (AZ: VIII ZR 243/13) sowie zwei weiteren Entscheidungen vom gleichen Tage festgestellt. Der Sache nach ging es um die Gültigkeit von Preisanpassungsklauseln in Gas-Lieferungsverträgen mit einem Versorger der WEG.

Der BGH musste prüfen, ob die Preisanpassungsklauseln an den verschärften Schutzregelungen des Gesetzes über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (§§ 305 ff. BGB) zu messen sind und hat dies bejaht.

Dies führte im Ergebnis dazu, dass die zu prüfenden Preisanpassungsklauseln des Gaslieferungsvertrages zwischen WEG und Versorger unwirksam waren.

Wann ist eine Wohnungseigentümergeinschaft Verbraucher bzw. als Verbraucher im Sinne von § 13 BGB zu behandeln?

Bis zur Grundsatzentscheidung des BGH vom 25.03.2015 war umstritten, **ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen** die Wohnungseigentümergeinschaft Verbraucher ist bzw. die Verbraucherschutzrechte genießt. Teilweise wurde dies vollständig abgelehnt, weil es sich bei der Wohnungseigentümergeinschaft nicht um eine „natürliche Person“ im Sinne von § 13 BGB handelt; teilweise wurde vertreten, die Wohnungseigentümergeinschaft müsse mindestens in der Mehrheit aus natürlichen Personen bestehen, die ihrerseits Verbraucher sind.

Der BGH hat die verbraucherfreundlichste Auffassung vertreten und festgestellt:

Die WEG ist bereits dann als Verbraucher zu behandeln, wenn auch **nur eines ihrer Mitglieder** eine natürliche Person mit Verbraucherstatus ist.

Der Verbraucherschutz ist für die WEG auf alle Handlungen und abgeschlossenen Verträge anzuwenden, die **nicht gewerblichen oder unternehmerischen Zwecken** dienen.

Dies gilt auch dann, wenn die WEG durch eine **gewerbliche Hausverwaltung** vertreten wird.

II. Anwendungsbereiche

Was bedeutet der Verbraucherstatus für die Wohnungseigentümergeinschaft?

Der Verbraucherstatus hat im wesentlichen folgende praktische und rechtlich bedeutsame Auswirkungsbereiche für die Wohnungseigentümergeinschaft und ihre Verwaltung:

1. Inhaltliche Anforderungen an Verträge (insbesondere AGB-Regelungen)

- a) Transparenzgebot/Bestimmtheit/Günstigkeitsklausel
- b) Vertragslaufzeiten
- c) Benachteiligungsverbote

2. Beschränkte Leistungspflicht der WEG

3. Widerrufsrechte der WEG als „Kunde“ von gewerblichen Vertragspartnern

4. Sonderfall: Rechte als Kreditnehmer beim Verbraucher-Darlehnsvertrag

1. Inhaltliche Anforderungen an Verträge (AGB-Regelungen)

Die einschneidendsten Auswirkungen des Verbraucher-Status ergeben sich für den **Inhalt und die Gestaltung von Verträgen** zwischen der WEG als Kunde und Dritten als Unternehmer (gewerbliche Leistungsanbieter).

In der Regel verwenden die gewerblichen Leistungsanbieter für ihre Verträge sogenannte „**Allgemeine Geschäftsbedingungen**“, um die Rahmenbedingungen und eine Vielzahl von Einzelregelungen festzulegen.

Von Bedeutung für die WEG als Verbraucher sind insbesondere **folgende Komplexe**:

Das **Transparenzgebot** (§ 307 Abs. 1, Satz 2 BGB)

Vertragsregelungen müssen **klar und verständlich** sein. Die Eigentümer müssen erkennen können, welche Rechtsfolgen auf sie zukommen. Unwirksam sind Klauseln, die nicht hinreichend eindeutig formuliert und verständlich sind.

Das **Benachteiligungsverbot** (§ 307 Abs. 1, Satz 1 BGB)

Verboten sind Klauseln, die den Kunden **unangemessen benachteiligen**, insbesondere ein unzumutbares Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung festlegen bzw. die Rechte des Kunden auf Überprüfung und Korrektur beschneiden.

Die **Zweifelsregelung/Günstigkeitsklausel** (§ 305 c Abs. 2 BGB)

Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen gehen **zu Lasten des Verwenders** (also zugunsten der WEG).

Spezielle Benachteiligungsverbote (§ 308 BGB)

- unangemessen **lange Bindung** des Kunden an Vertragsangebote
- unangemessen lange **Nachfristen für den Unternehmer** für die von ihm zu bewirkende Leistung
- sachlich nicht gerechtfertigte **Rücktrittsrechte des Unternehmers**
- der Vorbehalt des Unternehmers, seine versprochene **Leistung ändern** zu dürfen
- Bestimmungen, die dem Kunden die **Aufhebung des Vertrages erschweren** (Rücktritt oder Kündigung), etwa durch unangemessene hohe Vergütungen oder Erstattungen
- das Recht des Unternehmers, sich bei Leistungsunfähigkeit **vom Vertrag lösen zu dürfen**

Leistungsänderungsrechte des Unternehmers (§ 309 BGB)

- das Recht **kurzfristiger Preiserhöhungen**
- der **Ausschluss von Gegenrechten** des Kunden
- die **Pauschalierung von Schadenersatzansprüchen** (ohne Entlastungsmöglichkeit)
- die Festsetzung von **Vertragsstrafen**
- der **Haftungsausschluss des Unternehmers**
- die **Laufzeit** von langfristigen Verträgen (länger als zwei Jahre); außer Versorgungsvertr.
- die **stillschweigende Verlängerung** des Vertrages mangels Kündigung um mehr als ein Jahr
- **Beweislastumkehr** oder -erschwernisse zu Lasten des Kunden

2. Beschränkung der Leistungspflicht des Verbrauchers

Preisangabepflicht des Unternehmers

- **Bei Verträgen mit Rechtsanwälten über eine Beratung oder eine gutachtliche Tätigkeit gilt:**

Erfolgt bei Auftragserteilung **keine (wirksame) Gebührenvereinbarung**, erhält der Rechtsanwalt für eine Erstberatung höchstens 190,00 € und für ein schriftliches Gutachten höchstens 250,00 € (jeweils netto zzgl. MwSt.).

- **Bei Angeboten des Unternehmers gegenüber einem Verbraucher gilt die Preisangabenverordnung:**

Der Unternehmer muss den Gesamtpreis seiner Leistung einschließlich MwSt. angeben. Das gilt auch bei **Angeboten eines Verwalters** zur Übernahme des Verwalteramtes bzw. Abschluss eines Verwaltervertrages, um unterschiedliche Angebote miteinander vergleichbar zu machen. Dies betrifft sowohl die Mehrwertsteuer als auch die unterschiedlichen Vergütungsbestandteile (Grundvergütung und Zusatzvergütungen).

3. Widerrufsrechte des Verbrauchers

Mit dem Verbraucherstatus erhält die Wohnungseigentümergeinschaft als Kunde bei einer Vielzahl von Vertragstypen ein Widerrufsrecht, also die Möglichkeit, sich in der Regel 14 Tage nach Vertragsabschluss ohne besonderen Grund vom Vertrag lösen zu können. Dies betrifft auch viele gängige Verträge einer Wohnungseigentümergeinschaft, z.B.:

Nicht in den Geschäftsräumen d. Unternehmers abgeschlossene Verträge **§ 312 b BGB**, z.B.:

- **Verwaltervertrag**
- **Energieversorgungs-, Strom- und Medienverträge**
- **Vertrag mit gewerblichen Reinigungsunternehmen**
- **Hausmeisterunternehmen**
- **Gartenpflegeunternehmen**
- **Aufzugswartungsunternehmen**

Vertragstypen mit **eigenen Widerrufsrechten** (ohne weitere Voraussetzungen), z.B.:

- **Verbraucher-Bauverträge, etwa über Umbaumaßnahmen oder grundlegende Instandsetzungsarbeiten (z.B. Dacherneuerung, Balkonsanierung) § 650 i/I BGB**
- **Verbraucher-Darlehnsverträge (§ 495 BGB)**

Belehrungspflicht über das Widerrufsrecht

Der Unternehmer muss den Verbraucher vor oder spätestens bei Vertragsabschluss **über das Widerrufsrecht informieren**.

Dies muss in **Schriftform** erfolgen.

Unterlässt er dies, verlängert sich die Widerrufsfrist **bis zu einem Jahr und 14 Tagen** ab Vertragsabschluss (§ 356 Abs. 3 Satz 2 BGB).

Für die fristgerechte Ausübung des Widerrufsrechtes reicht die **rechtzeitige Absendung** der Widerrufserklärung, § 355 Abs. 1 Satz 5 BGB.

4. Verbraucher-Darlehnsverträge

Der BGH in einer ersten Grundsatzentscheidung zu dieser Thematik entschieden, dass die Wohnungseigentümer die notwendige **Beschlusskompetenz** haben, über die Aufnahme eines Kredites durch die WEG als Verband zu beschließen (Urteil vom 28.09.2012 = V ZR 251/11).

In der weiteren Grundsatzentscheidung vom 25.09.2015 = V ZR 244/14 hat der BGH darüber entschieden, unter welchen Voraussetzungen ein Kreditvertrag der WEG **ordnungsmäßiger Verwaltung** entspricht (Notwendigkeit/Konditionen/Risikobelehrung/Protokollierung).

Diese BGH-Urteile betreffen die **interne Willensbildung** der Wohnungseigentümer zur Aufnahme eines Kredites.

Daneben gelten die gesetzlichen Vorschriften zum **Verbraucher-Darlehnsvertrag** (§§ 491-505 e BGB) über inhaltliche Anforderungen an Vertrag und Vertragsabschluss mit der WEG als Verbraucher, insbesondere:

- **vorvertragliche Informationspflichten** des Darlehnsgebers gem. § 491 a BGB, insbesondere die zur Verfügungsstellung eines Vertragsentwurfes, die eingehende Erläuterung des Vertrages, das grundsätzliche Kopplungsverbot mit weiteren Finanzprodukten und Dienstleistung (§ 492 a BGB);
- **Informationsverpflichtung während des Vertragsverhältnisses**
- **Widerrufsrecht der WEG** gem. § 495 Abs. 1 BGB
- **Bedenkzeit vor Vertragsabschluss** von mindestens sieben Tagen ab Aushändigung des Vertragsangebote gem. § 495 Abs. 3 BGB

Der Schwerpunkt dieser Regelungen liegt also in der **Transparenz und der Informationspflicht des Darlehnsgebers.**

Die Rolle und Verpflichtung des WEG-Verwalters bei Kreditaufnahme der WEG

Hier dürfte sich das praktische Problem stellen, in welcher Form der **Informationsfluss zwischen Bank und Eigentümern** verläuft. In der Regel ist Ansprechpartner für die Bank der WEG-Verwalter. Nach diesseitiger Auffassung folgen aus den Informationspflichten der Bank vor und während des Darlehensvertrages **erweiterte Informationspflichten des Verwalters gegenüber den einzelnen Eigentümern**, sowohl in zeitlicher Hinsicht (**unverzüglich**) als auch in inhaltlicher Hinsicht (**umfassend**) durch Weitergabe des Vertragsentwurfes und aller wichtigen Informationen **vor Beschlussfassung**.

Sofern der Verwalter gegen diese Vorgaben verstößt, dürfte nach diesseitiger Auffassung ein **Anfechtungsrecht des einzelnen Eigentümers gegen den Kreditbeschluss** bestehen; ggf. mit der Kostenfolge des § 49 Abs. 2 WEG, wonach **der Verwalter die Verfahrenskosten** zu tragen hat, wenn er den Anfechtungsprozess grob schuldhaft zu vertreten hat.

Insoweit dürften also die **erhöhten Informationsanforderungen** im Verbraucher-Darlehensvertragsrecht auf den Verwalter im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern durchschlagen, weil sonst kein effizienter Verbraucherschutz gewährleistet ist.

III. Verstöße gegen Verbraucherschutzvorschriften

Wenn gegen Verbraucherschutzvorschriften verstoßen wird, stellt sich die Frage, welche Konsequenzen dies hat. Hierbei sind unterschiedliche Fallgestaltungen zu betrachten.

1.

Ein Verstoß gegen **Inhaltsvorgaben** des Gesetzes über Allgemeine Geschäftsbedingungen (Transparenzgebot, Benachteiligungsverbot, etc.) führt zur Nichtigkeit der entsprechenden Klausel nach AGB-Gesetz, wobei der Vertrag im Übrigen grundsätzlich wirksam bleibt. Anders nur, wenn das Festhalten am Vertrag ohne die nichtige Klausel eine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei darstellen würde. Dann ist der Vertrag insgesamt unwirksam (§ 306 BGB).

2.

Oft liegt bei dem Verstoß gegen AGB-Regelungen auch **gleichzeitig ein Verstoß gegen Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung** vor, etwa bei unklaren Regelungen, die gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 BGB verstoßen; gleichzeitig aber auch gegen das Bestimmtheitsgebot im WEG-Recht. In diesem Falle besteht zusätzlich die Möglichkeit der Anfechtung oder Teilanfechtung des entsprechenden Vertrages, der von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen wurde.

3.

Bei besonders **krassen Verstößen gegen die Nachvollziehbarkeit** von Vertragsklauseln bzw. deren Unbestimmtheit kann die Klausel auch aus WEG-Rechtsgründen nichtig sein, wobei zur Sicherheit immer die Anfechtung und gerichtliche Nichtigkeitsfeststellung zu empfehlen ist. Beispiele:

- Eine nicht nachvollziehbare **Sondervergütungsregelung** im Verwaltervertrag.
- Unklare **Ermächtigungsregelungen** zugunsten des Verwalters, Entscheidungen ohne Beschlussfassung der Eigentümer eigenmächtig zu treffen

4.

Ob bei rechtskräftigem **Unterliegen des Anfechtungsklägers** im Anfechtungsprozess neben dem Wegfall des Nichtigkeitseinwandes nach WEG-Recht gem. § 48 Abs. 4 BGB auch der Nichtigkeitseinwand nach AGB-Recht entfällt, ist soweit ersichtlich noch nicht geklärt, dürfte aber wohl zu verneinen sein. Denn das Regelement der §§ 305 ff. BGB gilt selbständig und unabhängig von den WEG-Regelungen.

IV. Verbrauchereigenschaft des einzelnen Eigentümers im Verhältnis zur WEG?

Unbestritten haben natürlich die einzelnen Mitglieder der WEG als „**Privatpersonen**“ Verbraucherstatus im Hinblick auf ihre privaten Aktivitäten und Vertragsabschlüsse.

1.

Ob dies auch auf das **Verhältnis zwischen den einzelnen Eigentümern und der WEG** als Verband durchschlägt bzw. ob in diesem Verhältnis besondere Verbraucherschutzrechte gelten, ist soweit ersichtlich bisher nicht untersucht worden, meines Erachtens aber auch zu verneinen.

Das Rechtsverhältnis zwischen den einzelnen Eigentümern untereinander sowie zwischen dem einzelnen Eigentümer und dem Verband ist im **Wohnungseigentumsrecht als Spezialnorm** dezidiert geregelt. Soweit hier Regelungslücken bestehen, müssten diese durch Novellierung oder Ergänzung des Wohnungseigentums-Gesetzes geschlossen werden und sind nach diesseitiger Auffassung kein Problem des Verbraucherschutzes des einzelnen Eigentümers

2.

Insoweit besteht nach diesseitiger Auffassung durchaus **Regelungsbedarf**, wenn auch nicht im Verbraucherschutzrecht, so doch jedenfalls im Wohnungseigentumsrecht, auch unter dem Gesichtspunkt der Stärkung der **Interessen des einzelnen Eigentümers**. Dies betrifft insbesondere folgende Bereiche:

- **Auskunfts- und Informationsansprüche des einzelnen Eigentümers** gegen dem Verwalter, auch außerhalb von Eigentümerversammlungen, etwa in Fragen der Geldverwaltung
- Stärkung der Rechte von **behinderten Wohnungseigentümern** gegenüber dem Verband. Insofern gibt es im WEG – anders als im Mietrecht (§ 554 a BGB: Anspruch auf barrierefreien Zugang) – noch keine ausdrückliche Regelung, so dass im WEG mit allgemeinen Erwägungen der gegenseitigen Treuepflicht, des § 14 Nr. 1 WEG sowie der Vorschriften über die Instandhaltung, bauliche Veränderung, Modernisierung bzw. modernisierende Instandsetzung operiert werden muss, was bislang nur auf inhaltlich beschränkte Duldungspflichten der übrigen Eigentümer hinaus läuft. Es fehlt eine gesetzgeberische Wertungsvorgabe.

- Stärkung des Einzelnen **bei Pflichtverletzung des Verwalters**: Hier ist der einzelne Eigentümer bislang in der Regel auf die Mitwirkung der übrigen Eigentümer angewiesen, da prinzipiell ein Vergehen des Verbandes gegen den Verwalter erforderlich ist, da nur in diesem Verhältnis der Verwaltervertrag besteht. Die Durchsetzung der Mitwirkung der übrigen Eigentümer zu einem Vorgehen des Verbandes gegenüber dem Verwalter scheitert oft an dem (insoweit oft überbewerteten) Ermessensspielraum der Eigentümer bei Beschlussfassungen bzw. der Durchsetzung rechtlicher Belange.
- **Haftung des Verwalters** – auch dem einzelnen Eigentümer gegenüber – bei **Kompetenzüberschreitung** durch eigenmächtiges Handeln ohne Beschlussfassung oder Überschreitung von beschlossenen Kostenrahmen.
- Erweiterung der **außerordentlichen Kündigungsgründe** in § 26 Abs. 1 WEG, unter anderem bei nicht getrennter Vermögensverwaltung durch den Verwalter: (Stichwort: Treuhandkonten).
- Vorgeschaltetes **Schlichtungsverfahren**; ersatzweise Mediation, vor Anrufung der Gerichte bei bestimmten Streitigkeiten zwischen den Eigentümern (z.B. Lärmbelästigung) und einzelnen Eigentümern mit dem Verwalter (z.B. Verweigerung von Einsichts- und Auskunftsrechten).

V. Fazit

Die Behandlung der Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher bringt der Wohnungseigentümergeinschaft **grundsätzlich Vorteile**; dies aber in der Regel beschränkt auf Rechtsverhältnisse mit Dritten und dem Verwalter. Verbraucherschutz „innerhalb der WEG“ gibt es derzeit nicht.

Verbandsinterne Probleme im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, den einzelnen Wohnungseigentümern gegenüber dem Verwalter und dem Verband gegenüber dem Verwalter lassen sich – abgesehen von der Ausgestaltung des Verwaltervertrages – nicht über den Verbraucherschutz lösen, sondern bedürfen ergänzender Regelungen im Wohnungseigentumsrecht.

VI. Schlussbemerkung

Ich weiß, dass es Bestrebungen gibt, die den **WEG-Verband und die Rechtsstellung des Verwalters** stärken wollen, um bestimmte Verfahrensabläufe zu vereinfachen.

Ich halte dies für nicht richtig.

Schließlich hatte und hat das im Jahre 1951 entstandene Wohnungseigentumsgesetz unter anderem auch den Zweck, **mehr privates Wohneigentum** zu schaffen, da Deutschland in dieser Hinsicht rückständig war (und wohl statistisch auch noch ist). Dann aber muss der einzelne Eigentümer auch in seinen Rechten an seinem Wohnungseigentum möglichst individuell betrachtet und behandelt werden.

Die Bündelung der Eigentümerrechte in einer **GmbH-ähnlichen Form** steht dem meines Erachtens entgegen. Die individuellen Interessen des Einzelnen an seinem Eigentum und deren Durchsetzbarkeit sind vielmehr zu stärken.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**