

VIII ZR 329/08 - Haftung einzelner Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft für Wasserkosten

Der Bundesgerichtshof hat heute eine Entscheidung zur Haftung für die Kosten der Belieferung eines in Wohnungseigentum aufgeteilten Hauses mit Wasser sowie der Abwasserentsorgung getroffen. 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 in Höhe von rund 3.600 € 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.

Das [Amtsgericht](#) hat der Klage gegen eine Beklagte aufgrund eines Anerkenntnisses teilweise stattgegeben; die weitergehende Klage hat es abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht der Klage in vollem Umfang stattgegeben.

Die dagegen gerichtete Revision der beiden anderen Beklagten hatte Erfolg. Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, 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 Bundesgerichtshofs [rechtsfähig](#) (Beschluss vom 2. Juni 2005 - V ZB 32/05, BGHZ 163, 154; vom Gesetzgeber zum 1. Juli 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 Bundesgerichtshof hat die [Sache](#) an das Landgericht zurückverwiesen. Dieses muss nun die Miteigentumsanteile der Beklagten feststellen. Denn die Beklagten haften zwar nicht als Gesamtschuldner für die gesamte Forderung, sie haften aber gemäß § 10 Abs. 8 WEG* nach dem Verhältnis ihres jeweiligen Miteigentumsanteils für die [Verbindlichkeiten](#) der Wohnungseigentümergeinschaft.

AG Berlin-Spandau, Urteil vom 19. März 2008 – 13 C 518/07

LG Berlin, Urteil vom 14. Oktober 2008 – 9 S 7/08

* § [421 BGB](#)

** § 10 WEG: Allg. Grundsätze

...

(6) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. ...Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

...

(8) Jeder Wohnungseigentümer haftet einem [Gläubiger](#) nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für [Verbindlichkeiten](#) der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums [fällig](#) geworden sind; ...