

VIII ZR 243/13 - Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in drei Entscheidungen mit der Frage befasst, ob eine in einem Gaslieferungsvertrag enthaltene formularmäßige Preisanpassungsklausel (Spannungsklausel), nach der sich der Arbeitspreis für die Lieferung von Gas zu bestimmten Zeitpunkten ausschließlich in Abhängigkeit von der Preisentwicklung für Heizöl ändert, bei ihrer Verwendung gegenüber einer [Wohnungseigentümergeinschaft](#) der Inhaltskontrolle nach § [307 Abs. 1 BGB](#) standhält. Ähnliche formularmäßig vereinbarte Preisanpassungsklauseln wie die hier verwendete hatte der Senat bereits in früheren Urteilen bei einer Verwendung gegenüber Unternehmern als wirksam erachtet (BGH, Urteile vom 14. Mai 2014 – VIII ZR 114/13, BGHZ 201, 230, und VIII ZR 116/13, VersorgW 2014, 212), bei einer Verwendung gegenüber Verbrauchern jedoch entschieden, dass sie der Inhaltskontrolle nicht standhalten, soweit sie künftige Preisänderungen betreffen (BGH, Urteile vom 24. März 2010 - [VIII ZR 178/08](#), BGHZ 185, 96, und VIII ZR 304/08, WM 2010, 1050).

In den drei heute verhandelten Verfahren haben die [Wohnungseigentümergeinschaften](#) geltend gemacht, dass sie als [Verbraucher](#) anzusehen seien. Deswegen sei die Preisanpassungsklausel unwirksam, so dass sie die vom Versorgungsunternehmen verlangten erhöhten Beträge nicht schuldeten beziehungsweise ihnen ein Rückforderungsanspruch zustehe, soweit sie die verlangten Beträge gezahlt hätten. Im Verfahren [VIII ZR 243/13](#) geht es dabei um einen Betrag von 184.736,56 € für einen Lieferzeitraum von 2 ½ Jahren. Das Berufungsgericht hatte in allen Verfahren ein wirksames Preisanpassungsrecht bejaht und deshalb zugunsten des Versorgungsunternehmens entschieden.

Der unter anderen für das Kaufrecht zuständige VIII. Zivilsenat hat die in Literatur und Rechtsprechung umstrittene Frage, ob die [Wohnungseigentümergeinschaft](#) als [Verbraucher](#) gemäß § [13 BGB](#) anzusehen ist, nunmehr bejaht. Die [Wohnungseigentümergeinschaft](#) ist im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden [natürlichen Personen](#) regelmäßig einem [Verbraucher](#) gleichzustellen, nämlich immer dann, wenn ihr wenigstens ein [Verbraucher](#) angehört und sie ein [Rechtsgeschäft](#) zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient.

Als entscheidend hat der Senat angesehen, dass eine [natürliche Person](#) ihre Schutzwürdigkeit als [Verbraucher](#) nicht dadurch verliert, dass sie - durch den Erwerb von Wohnungseigentum kraft Gesetzes (zwingend) - Mitglied einer [Wohnungseigentümergeinschaft](#) wird. Hinzu kommt, dass die [Wohnungseigentümergeinschaft](#) beim Abschluss von Rechtsgeschäften mit Dritten in der Regel - und damit auch bei Energielieferungsverträgen, die (wie hier) der Deckung des eigenen Bedarfs dienen - zum Zwecke der privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken handelt. Dies gilt auch dann, wenn die [Wohnungseigentümergeinschaft](#) bei [Vertragsschluss](#) durch eine gewerbliche Hausverwaltung vertreten wird. Denn für die Abgrenzung von unternehmerischem und privatem Handeln im Sinne der §§ [13 BGB](#), [14 BGB](#) kommt es im Falle einer Stellvertretung grundsätzlich auf die [Person](#) des Vertretenen an.

Unter Anwendung dieser Grundsätze ist in den Verfahren VIII ZR 360/13 und VIII ZR 109/14 nach den vom Berufungsgericht bereits getroffenen Feststellungen und im Verfahren [VIII ZR 243/13](#) nach dem revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Sachverhalt von einer Verbrauchereigenschaft der

[Wohnungseigentümergeinschaften](#) und damit von einer Unwirksamkeit der den streitgegenständlichen Preiserhöhungen zugrunde liegenden Vertragsbestimmungen auszugehen.

Der Bundesgerichtshof hat die Berufungsurteile deshalb aufgehoben und die Verfahren zurückverwiesen, damit die erforderlichen Feststellungen zu dem jeweils geschuldeten Arbeitspreis - sowie im Verfahren [VIII ZR 243/13](#) zur personellen Zusammensetzung der [Wohnungseigentümergeinschaft](#) – nachgeholt werden können.

BGH-Urteile vom 25. März 2015 [VIII ZR 243/13](#) - [BGH PM 43/2015](#)