# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VIII ZR 125/06

Verkündet am:
7. März 2007
Kirchgeßner
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

---

BGB § 433; WEG §§ 21, 27; ZPO § 319

Für eine Kaufpreisforderung gegen eine Wohnungseigentümergemeinschaft aus einem Gaslieferungsvertrag haftet die insoweit rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die jeweiligen Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft haften demgegenüber nicht als Gesamtschuldner, auch nicht ausnahmsweise unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes neben bereits rechtskräftig (durch Versäumnisurteil) verurteilten weiteren Mitgliedern.

BGH, Urteil vom 7. März 2007 - VIII ZR 125/06 - Kammergericht Berlin
LG Berlin

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 31. Januar 2007 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Wiechers und Dr. Frellesen sowie die Richterinnen Hermanns und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten zu 1 bis 9 werden das Urteil des 22. Zivilsenats des Kammergerichts vom 20. April 2006 aufgehoben und das Urteil/Schlussurteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 23. Mai 2005 geändert.

Die Klage wird, soweit sie sich gegen die Beklagten zu 1 bis 9 richtet, unter Aufhebung des Versäumnisteilurteils der 6. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 12. November 2004 abgewiesen.

Die Kosten der Berufung und der Revision trägt die Klägerin. Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Beklagten zu 2 bis 5 und 7 bis 9 die Kosten ihrer Säumnis, die Beklagten zu 10 bis 14 ihre eigenen außergerichtlichen Kosten sowie darüber hinaus 5/14 der Gerichtskosten und 1/5 der außergerichtlichen Kosten der Klägerin; die weiteren Kosten des ersten Rechtszugs fallen der Klägerin zur Last.

Die Streithelferin der Klägerin trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Von Rechts wegen

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law



## Tatbestand:

1 Die Klägerin verlangt von den Beklagten, die - neben anderen - Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft S. in B. sind, als Gesamtschuldnern die Zahlung der Vergütung für die Lieferung von Erdgas.

2 Aufgrund eines mit der Streithelferin der Klägerin (fortan nur: Streithelferin) als Verwalterin der Wohnungseigentümergemeinschaft S. am 4./14. Juli 2003 abgeschlossenen Energielieferungsvertrags belieferte die Klägerin die Wohnungseigentumsanlage vom 25. September 2003 bis 8. März 2004 mit Erdgas, für das sie unter Berücksichtigung einer Teilzahlung restliche 10.956,46 € berechnete.

3 Das Erdgas wurde über einen zentralen Zähler am Übergabepunkt, an dem das Gas in das Leitungsnetz der Wohnungseigentumsanlage eingespeist wird, in das Leitungsnetz des Grundstücks S. eingebracht.

4 Die Streithelferin war mangels Einvernehmens der Wohnungseigentümer über die Bestellung eines Verwalters durch gerichtlichen Beschluss zur Verwalterin bestellt worden. Zur Anberaumung einer Eigentümerversammlung zum Zwecke der Genehmigung des Gaslieferungsvertrags ist es nicht gekommen. Die Streithelferin hat ihr möglicherweise zustehende Ansprüche auf Aufwendungsersatz und Freistellung gegen die Wohnungseigentümer an die Klägerin abgetreten.

5 Mit ihrer Klage hat die Klägerin Zahlung des Entgelts von 10.956,46 € nebst Zinsen gegen die Beklagten zu 1 bis 14 als Gesamtschuldner geltend gemacht. Das Landgericht hat mit Versäumnisteilurteil, gegen das die Beklagten zu 10 bis 14 keinen Einspruch eingelegt haben, der Klage gegen die Beklagten zu 2 bis 5 und 7 bis 14 stattgegeben. Mit nachfolgendem Urteil/Schluss-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

urteil hat das Landgericht der Klage auch gegen die Beklagten zu 1 und 6 stattgegeben und das Versäumnisteilurteil gegen die Beklagten zu 2 bis 5 und 7 bis 9 - bis auf einen Teil der Zinsen - aufrechterhalten.

6 Das Berufungsgericht hat die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten zu 1 bis 9 zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten zu 1 bis 9 ihren Antrag auf Klageabweisung unter Aufhebung des Versäumnisteilurteils des Landgerichts, soweit es gegen sie gerichtet ist, weiter.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision der Beklagten hat Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

9 Der Klägerin stehe gegen die Beklagten als Gesamtschuldner der der Höhe nach zwischen den Parteien unstreitige Zahlungsanspruch für die Belieferung mit Gas in dem fraglichen Zeitraum gemäß § 433 Abs. 2 BGB zu.

10 Zwar habe der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in seiner Entscheidung vom 2. Juni 2005 - V ZB 32/05 - ausgesprochen, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft rechtsfähig sei und eine persönliche Haftung der Wohnungseigentümer ausscheide. Im vorliegenden Fall müsse es jedoch ausnahmsweise unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes bei der gesamtschuldnerischen Haftung der Beklagten zu 1 bis 9 neben den bereits durch das Versäumnisteilurteil rechtskräftig als Gesamtschuldner verurteilten Beklagten

zu 10 bis 14, die anderenfalls die Kosten der Gasbelieferung für die gesamte Anlage letztlich aller Voraussicht nach allein tragen müssten, verbleiben.

11 Die Beklagten zu 10 bis 14 hätten nach der bisherigen ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs darauf vertrauen können, dass die Beklagten zu 1 bis 9 für einen vertraglichen Anspruch neben ihnen als Gesamtschuldner mithaften würden. Zwar sei eine Änderung der Rechtsprechung nicht mit einer Gesetzesänderung gleichzusetzen und stelle regelmäßig nur eine rechtlich unbedenkliche unechte Rückwirkung dar. Dennoch genössen die Beklagten zu 10 bis 14 im hier zu entscheidenden Fall ausnahmsweise Vertrauensschutz bei der Abwägung der Interessen der Parteien, weil eine Klageabweisung gegenüber den Beklagten zu 1 bis 9 das Haftungsgefüge zwischen den Wohnungseigentümern in nicht gerechtfertigter Weise empfindlich stören würde.

12 Der während des vorliegenden Rechtsstreits eingetretenen Rechtsprechungsänderung mit der einhergehenden Änderung der Haftung lasse sich nicht durch eine Berichtigung des Rubrums Rechnung tragen, weil hier nicht die Gesamtheit der Wohnungseigentümer die Partei des Berufungsverfahrens gewesen sei, sondern sich lediglich ein Teil der Eigentümer gegen die erstinstanzliche Verurteilung gewehrt habe.

13 Die vertraglichen Ansprüche der Klägerin gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft beruhten allerdings nicht auf dem zwischen der Klägerin und der Streithelferin als Verwalterin unterzeichneten Gaslieferungsvertrag vom 4./14. Juli 2003. Denn die Streithelferin habe insoweit keine Vertretungsmacht gehabt. Diese folge weder aus den Regelungen der §§ 21, 27 WEG, noch habe die Streithelferin angesichts der Mehrheitsverhältnisse in der Wohnungseigentümergemeinschaft, die nach Ansicht der Streithelferin eine Zustimmung der Wohnungseigentümer zum Abschluss des Vertrags als von vornherein aus-

sichtslos hätten erscheinen lassen, gegen den erkennbaren Willen der Mehrheit der Eigentümer handeln dürfen.

14 Jedoch sei durch die Entnahme des von der Klägerin gelieferten Erdgases an der Hauptabsperreinrichtung für die Verbrauchsstelle der Wohnungseigentümergemeinschaft S. seitens der Wohnungseigentümer ein konkludenter Wärmelieferungsvertrag durch schlüssiges Verhalten der Wohnungseigentümer zustande gekommen. Die in der Belieferung der Wohnungseigentümeranlage mit Gas liegende Realofferte der Klägerin hätten die Wohnungseigentümer dadurch angenommen, dass Gas zum Verbrauch in das Leitungsnetz des Grundstücks S. eingespeist und verbraucht worden sei und die Wohnungseigentümer die Beheizung, die sich zwangsläufig auch auf das Gemeinschaftseigentum ausgewirkt habe, hingenommen hätten. Darauf, wer im Einzelnen welche Menge verbraucht habe, komme es nicht an, da über einen zentralen Zähler an alle Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft habe geliefert werden sollen.

II.

15 Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht den Anspruch der Klägerin auf Zahlung des Entgelts für die Belieferung mit Erdgas in Höhe von 10.956,46 € aus § 433 Abs. 2 BGB gegen die Beklagten zu 1 bis 9 bejaht.

16 1. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts haften die Beklagten zu 1 bis 9, die lediglich einen Teil der Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft S. darstellen, nicht, auch nicht ausnahmsweise unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes neben den bereits rechtskräftig verur-

teilten Beklagten zu 10 bis 14, als Gesamtschuldner für die hier geltend gemachte Kaufpreisforderung.

17 Schon aus diesem Grund kommt eine Änderung des Titels (Versäumnisteilurteil vom 12. November 2004) in einen gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft gerichteten Titel durch Berichtigung des Rubrums (§ 319 ZPO) nicht in Betracht.

18 a) Insoweit kann dahinstehen, ob ein ausdrücklicher Vertragsschluss der Klägerin mit der Wohnungseigentümergemeinschaft mangels Genehmigung des von der Streithelferin als Verwalterin ohne entsprechende Vollmacht der Wohnungseigentümergemeinschaft mit der Klägerin abgeschlossenen Energielieferungsvertrags vom 4./14. Juli 2003 möglicherweise aufgrund gesetzlicher Vertretungsregeln (§§ 21, 27 WEG) zustande gekommen ist oder ob durch die Annahme der Realofferte der Klägerin seitens der Wohnungseigentümergemeinschaft durch Einspeisung der gelieferten Gasenergie in das Leitungsnetz der Wohnungseigentümergemeinschaft und dortigen Verbrauch ein Vertrag gemäß § 2 Abs. 2 AVBGasV konkludent geschlossen worden ist (Senatsurteil vom 17. März 2004 - VIII ZR 95/03, NJW-RR 2004, 928, unter II 2 a).

19 Denn die Beklagten zu 1 bis 9 haften nicht gesamtschuldnerisch für die Kosten der Gaslieferung an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

20 b) Wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, ist die Wohnungseigentümergemeinschaft teilrechtsfähig. Durch den Beschluss vom 2. Juni 2005 (BGHZ 163, 154 ff.) hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs seine bis dahin in Rechtsprechung und Schrifttum überwiegend geteilte Auffassung, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht rechtsfähig sei (Nachweise dazu: BGH, aaO, 159 f.; BGHZ 142, 290, 294), aufgegeben und entschieden, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtsfähig ist, soweit sie bei

der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt (aaO, Leitsatz).

21 Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft hat Konsequenzen für das Haftungssystem. Konnte ein Gläubiger für Schulden der Gemeinschaft nach bisheriger Auffassung sämtliche Wohnungseigentümer als Vertragspartner und somit als Gesamtschuldner in Anspruch nehmen, ist Vertragspartner nunmehr in der Regel der Verband der Wohnungseigentümer. Er haftet mit seinem Verwaltungsvermögen. Daneben kommt eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer nur dann in Betracht, wenn sie sich neben dem Verband klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet haben (BGHZ 163, 154, 172 f.). Daran fehlt es hier.

22 Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft ist allerdings auf die Teilbereiche des Rechtslebens beschränkt, bei denen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen. Das ist insbesondere bei Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen im Außenverhältnis der Fall (BGHZ, aaO, 177).

23 So ist es hier. Bei der Zahlungsverbindlichkeit gegenüber der Klägerin handelt es sich um eine Verbindlichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft S. . Denn ein mit der Gesamtheit der Wohnungseigentümer abgeschlossener Vertrag ist mit der Wohnungseigentümergemeinschaft als rechtsfähigem Verband, nicht mit den einzelnen Eigentümern geschlossen. Etwas anderes kann 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 (vgl. BGHZ, aaO, 178). Dafür ist

im vorliegenden Fall nichts ersichtlich. Die Beklagten zu 1 bis 9 haben keine eigene Haftungserklärung abgegeben, weder für die gesamte Gaslieferung noch für die Teilmenge, die sie selbst oder ihre Mieter zur Beheizung ihres Sondereigentums verbraucht haben.

24 Hieran ändert sich - entgegen der Ansicht der Klägerin - auch nichts deshalb, weil die Klägerin im Jahr 2003/2004 - noch vor der Änderung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft - davon ausging, mit den einzelnen Mitgliedern der Wohnungseigentümergemeinschaft einen Versorgungsvertrag abzuschließen.

25 Wie das Berufungsgericht zutreffend festgestellt hat, konnte die Gaslieferung aus objektiver Sicht der Klägerin nur dahin verstanden werden, dass damit die Gesamtheit der Wohnungseigentümer als der für das Gasleitungsnetz grundsätzlich zuständige Personenkreis als Vertragspartner beliefert werden sollte. Denn auch aus der Sicht der Klägerin sollte das Gas über den alleinigen Zähler an alle Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als Miteigentümer des Grundstücks S. geliefert werden.

26 Nach den vorstehenden Grundsätzen kann die Klägerin die Bezahlung der Gaslieferung folglich nur gegenüber der - insoweit rechtsfähigen - Wohnungseigentümergemeinschaft mit Erfolg geltend machen, nicht gegenüber deren einzelnen Mitgliedern, somit auch nicht gegenüber den Beklagten zu 1 bis 9.

27 c) Dieses Ergebnis wird - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - durch den Grundsatz des Vertrauensschutzes nicht in Frage gestellt.

28 Zwar trifft es zu, dass nach der damaligen ständigen, seit Jahrzehnten bestehenden Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs alle Beteiligten, so auch die durch das Versäumnisteilurteil des Landgerichts verurteilten Beklagten zu 10 bis 14, davon ausgehen konnten, dass die einzelnen Wohnungseigentümer gesamtschuldnerisch für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft haften. Die Änderung einer lange Zeit geltenden höchstrichterlichen Rechtsprechung hat aber nicht nur Bedeutung für zukünftige, sondern sie betrifft in gleicher Weise früher begründete, noch nicht abgeschlossene Rechtsbeziehungen. Höchstrichterliche Urteile sind nicht einer Gesetzesänderung gleichzustellen. Sie wirken auf einen in der Vergangenheit liegenden, noch nicht abgeschlossenen Sachverhalt ein (BGH, Urteil vom 29. Februar 1996 - IX ZR 153/95, BGHZ 132, 119, 129). Diese so genannte unechte Rückwirkung ist dem Grunde nach rechtlich unbedenklich (BGH, aaO; BVerfGE 74, 129, 155).

29 Diese Rückwirkung einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung erfährt allerdings Einschränkungen durch den Grundsatz des Vertrauensschutzes. Der Vertrauensschutz als Schranke der Rückwirkung ergibt sich aus dem rechtsstaatlichen Prinzip der Rechtssicherheit und aus dem Grundsatz von Treu und Glauben. Durfte die von der Rückwirkung betroffene Partei mit der Fortgeltung der bisherigen Rechtslage rechnen und verdient dieses Interesse bei der Abwägung mit den Belangen des Vertragspartners und den Anliegen der Allgemeinheit den Vorrang, so greift die Rückwirkung in rechtlich geschützte Positionen ein (BGHZ, aaO, 130; BVerfGE 72, 175, 196).

30 Ein solcher Eingriff liegt insbesondere dann vor, wenn die für eine Partei daraus erwachsenden Folgen unter dem Gesichtspunkt des Vertrauens auf die Fortdauer der bisherigen Rechtsprechung zu unbilligen, ihr unzumutbaren Härten führen würden (BGHZ, aaO, 131). Davon ist jedoch in der Regel nur in solchen Fällen auszugehen, in denen es um - häufig Versorgungscharakter tra-

gende - Dauerschuldverhältnisse geht und die Rückwirkung für die Betroffenen möglicherweise existenzbedrohende Auswirkungen hätte (vgl. BGHZ, aaO; BVerfGE 74, 129, 155).

31 Ein hiermit vergleichbarer Vertrauensschutz ist jedoch weder der Klägerin dieses Verfahrens als unmittelbar betroffener Partei noch den im Streitfall nicht mehr beteiligten Beklagten zu 10 bis 14 zuzubilligen. Die (unechte) Rückwirkung führt auf Seiten der Klägerin hier ersichtlich nicht zu einer Existenzbedrohung, zumal die Klägerin bereits rechtskräftige Titel gegen die Beklagten zu 10 bis 14 in Händen hat.

32 Belange der am Verfahren nicht mehr beteiligen Beklagten zu 10 bis 14 sind nicht schutzwürdig, nachdem sie die Versäumnisteilurteile gegen sich haben rechtskräftig werden lassen. Da zwischen den einzelnen Mitgliedern einer Wohnungseigentümergemeinschaft auch nach damaliger Rechtslage keine notwendige Streitgenossenschaft im Sinne von § 62 ZPO bestand, konnte der Einspruch der Beklagten zu 2 bis 5 und 7 bis 9 gegen das Versäumnisteilurteil des Landgerichts den Beklagten zu 10 bis 14 nicht zugute kommen.

33 2. Bereits aus den vorgenannten Gründen kommen Ansprüche der Klägerin aus abgetretenem Recht der Streithelferin aufgrund der Abtretungsvereinbarung vom 12./16. Februar 2005 gegen die Beklagten zu 1 bis 9 nicht in Betracht. Auch solche Ansprüche könnten sich nur gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft als teilrechtsfähigen Verband richten.

III.

34 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben. Da es sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig erweist, ist es aufzuheben

(§ 564 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist zur Endentscheidung reif, da es gemäß den vorstehenden Ausführungen weiterer tatsächlicher Feststellungen nicht bedarf. Auf die Berufung der Beklagten zu 1 bis 9 ist demgemäß das Schlussurteil des Landgerichts aufzuheben und die Klage gegen die Beklagten zu 1 bis 9 abzuweisen.

35 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92, 101, 344 ZPO.

Ball Wiechers Dr. Frellesen

Hermanns Dr. Hessel

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 23.05.2005 - 6 O 436/04 -
KG Berlin, Entscheidung vom 20.04.2006 - 22 U 71/05 -