



# Ist der Verband Wohnungseigentümergemein- schaft Verbraucher? Konsequenzen für das Verwalterhandeln

RiKG Dr. Oliver **Elzer**, Berlin



Verband der nordrhein-westfälischen  
Immobilienverwalter e.V.



# Überblick

1. Was ist ein Verbraucher?
2. Ist der Verband  
Wohnungseigentümergeinschaft (= Gemeinschaft der Wohnungseigentümer)  
Verbraucher?
3. Was sind die Folgen einer rechtlichen Qualifikation?

3.1 Für Verwalter

3.2 Für Dritte

3.2.1 Kaufrecht

3.2.2 Darlehen

3.2.3 VVG



# 1.1 Ausgangspunkt: § 13 BGB

**Verbraucher ist:**

- jede **natürliche** Person,
- die ein Rechtsgeschäft zu einem Zwecke abschließt,
  - der weder ihrer **gewerblichen**
  - noch ihrer **selbständigen beruflichen**
- **Tätigkeit** zugerechnet werden kann.



## 1.1.1 Auslegung

Zweifelhaft kann nach der gesetzlichen Definition allein sein, ob der Verband Wohnungseigentümergeinschaft eine „**natürliche**“ Person i.S.v. § 13 BGB ist.



## 1.1.2 BGHZ 149, 80 zur GbR

- Unter „natürliche Person“ ist auch eine **gesellschaftsrechtlich verbundene Gruppe** von natürlichen Personen zu verstehen.
- An der Schutzwürdigkeit ... ändert sich ... nichts, wenn [Personen] auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage einen gemeinsamen Zweck verfolgen. Auf die **rechtsdogmatisch richtige Einordnung** ... kann es nicht ankommen.



## 2. Der Verband: ein Verbraucher?





## 2.1 OLG München

v. 25.9.2008 - 32 Wx 118/08, NJW 2008, 3574

- Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist jedenfalls dann ein Verbraucher i.S.d. § 13 BGB, wenn an dieser **nicht ausschließlich Unternehmer** beteiligt sind.
- Unter natürlicher Person i. S. des § 13 BGB ist auch eine gesellschaftsrechtlich verbundene Gruppe von natürlichen Personen zu verstehen. Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist ebenso wenig eine juristische Person wie eine GbR.
- Es kommt auf den **Schutzzweck des § 310 BGB** an. Die Vorschrift will alle Personen schützen, die mit dem Vertrag nicht bereits eine ausgeübte gewerbliche oder selbstständige berufliche Tätigkeit fördern.



## 2.2 LG Nürnberg-Fürth

v. 23.6.2008 – 14 T 1462/08, ZMR 2008, 831

- Bei der Antragstellerin handelt es sich nicht um einen Unternehmer. Maßgeblicher Gesichtspunkt muss die **Prüfung der Schutzwürdigkeit** sein. Von daher gesehen ist darauf abzustellen, ob die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft in eben dieser Funktion eine selbstständige bzw. gewerbliche Tätigkeit ausüben oder nicht.
- Dies entspricht der am Schutzzweck der Verbraucherschützenden Normen orientierten Sichtweise, wie sie der BGH etwa in der Entscheidung NJW 2002, 368 zum Ausdruck bringt.
- Die in dieser Entscheidung anhand einer GbR entwickelte Argumentation ist ohne weiteres auf die WEG übertragbar.





## 2.3 LG Rostock

v. 16.2.2007 - 4 O 322/06, NZM 2007, 370

- Wohnungseigentümergeinschaften sind keine Verbraucher i.S. des § 13 BGB.
- Sind die Eigentümer selbst an dem Abschluss des Rechtsgeschäfts nicht beteiligt, sind sie als vertragsfremde Dritte nicht in den Schutzbereich des § 13 BGB zu integrieren.
- Eine analoge Anwendung der materiellen Verbraucherschutznorm auf andere als natürliche Personen ist nicht eröffnet und würde zu einer unzulässigen Rechtsfortbildung contra legem führen.



## 2.4 Schrifttum

- **Verband ist Verbraucher:** *Abramenko*, IMR 2008, 379; *Armbrüster*, GE 2007, 420, 424; *Elzer*, in: Riecke/Schmid, WEG, 2. Aufl. 2008, § 10 Rz. 432
- **Verband ist Unternehmer:** *Prütting*, in: PWW, BGB, 3. Aufl. 2008, § 14 Rz. 6; *Grziwotz/Jennißen* in Jennißen, WEG, 2008, § 10 Rz. 59



## 2.5 Zwischenergebnis

- Da die Rechtsprechung des BGH von den Gesellschaften kommt, der Verband aber **körperschaftlich organisiert** ist, könnte man den Verband auch als **Unternehmer** ansehen.
- Es ist zurzeit aber davon auszugehen, dass der Verband **Verbraucher sein kann**, jedenfalls dann, wenn ihm nicht nur Unternehmer angehören. Diesem Standpunkt fehlt zwar der Segen des BGH. Verwalter sollten sich bis auf weiteres aber **auf diese Rechtslage der Vorsicht halber** einstellen.



# 3. Folgen



## 3. Allgemein: Phänomen Verbraucher

- Informationspflichten
- Widerrufsrecht(e)
- besondere Formvorschriften
- teilweise zwingendes Recht



## 3.0 Aufklärungspflichten des Verbandes?

- **These:** Der Vertragspartner der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann nicht wissen, dass die Rechtsprechung die Gemeinschaft als Verbraucher ansieht.
  - Kann aus dem Wissensvorsprung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Obliegenheit ausnahmsweise eine Aufklärungspflicht ggü. einem Unternehmer folgen?
  - Kann sich die Gemeinschaft in besonders gelagerten Einzelfällen als Folge der Obliegenheitsverletzung nicht auf die Verbraucher schützenden Vorschriften berufen?



## 3.1 Verwalter

- Der Verwalter (= Unternehmer) tritt als Vertragspartner dem Verband als Verbraucher ggü.
  - AGB gelten damit als **gestellt**, es sei denn, dass sie durch den Verband in den Vertrag eingeführt wurden;
  - Bestimmte Vorschriften der §§ 305 ff. BGB finden auf auch dann Anwendung, wenn diese nur zur **einmaligen Verwendung** bestimmt sind und soweit der Verband auf Grund der Vorformulierung auf ihren Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte.
  - Bei der Beurteilung der unangemessenen Benachteiligung nach § 307 Abs. 1 und 2 BGB sind auch die den Vertragsschluss **begleitenden Umstände** zu berücksichtigen.



## 3.1.1 Beispiel

- Z.B. die Klausel „Die vom Verwalter erstellte Jahresabrechnung gilt gegenüber dem Verwalter als genehmigt, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft nicht innerhalb von vier Wochen nach Vorlage Einwendungen erhebt“ verstößt gegen § 307 BGB.
- OLG München v. 25.9.2008 - 32 Wx 118/08, NJW 2008, 3574





## 3.1.2 Umsatzsteuer ausweisen?

- Ggf. ja. Das ist dann der Fall, wenn der Verband Vorsteuerabzug begehrt. Das setzt allerdings eine **Option des Verbandes** (§ 9 Abs. 1 UStG) voraus. Diese müssten die Wohnungseigentümer beschließen. Hierzu dürfte in der Regel kein Anlass bestehen.



## 3.2 Dritte

- 3.2.1 Was gilt bei Kaufverträgen?
- 3.2.2 Was gilt bei Werkverträgen?
- 3.2.3 Was gilt bei Krediten?
- 3.2.4 Was gilt bei Versicherungen?



## 3.2.0 Grundsatz, der für alle gilt!

- AGB des Vertragspartners unterliegen einer **strengen Kontrolle**.



## 3.2.1 Kaufrecht

- Der Verband besitzt nach § 355 BGB für bestimmte Geschäfte ein **besonderes Widerrufsrecht**.
- Das ist der Fall in:
  - § 312 BGB: Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften
  - § 312d BGB: Widerrufs- und Rückgaberecht bei Fernabsatzverträgen
  - § 485 BGB: Widerrufsrecht bei Teilzeit-Wohnrechtverträgen
  - § 505 BGB: Widerrufsrecht bei Ratenlieferungsverträgen
  - § 4 FernUSG: Widerrufsrecht bei Fernunterrichtsverträgen



## 3.2.1.1 Verbrauchsgüterkauf

- § 474 BGB: Verbraucher kauft vom Unternehmer eine bewegliche, nicht gebrauchte Sache (Verbrauchsgüterkauf)
  - § 475 BGB: **Einschränkung Privatautonomie Unternehmer**
  - § 476 BGB: **Beweislastumkehr zugunsten Verbraucher**
  - § 477 BGB: Sonderbestimmungen für Garantien
  - § 478 BGB: Rückgriff des Unternehmers gegen Unternehmer
  - § 479 BGB: Verjährung von Rückgriffsansprüchen



## 3.2.2 Darlehen

- §§ 492, 494 BGB: Formvorschriften, nicht für Überziehungskredit
- § 492a BGB: Unterrichtungspflichten während des Vertragsverhältnisses
- § 495 BGB: Widerrufsrecht
- § 496 BGB: Einwendungsverzicht, Wechsel- und Scheckverbot
- § 497 BGB: Behandlung der Verzugszinsen, Anrechnung von Teilleistungen
- § 498 BGB: Gesamtfälligstellung bei Teilzahlungsdarlehen



## 3.2.3 Versicherungsrecht

Erleichterungen des VVG für Versicherung eines Großrisikos greifen nicht.

- **§ 4 Abs. 1 der Verordnung über Informationspflichten bei Versicherungsverträgen (VVG-Informationspflichtenverordnung - VVG-InfoV):** Ist der Versicherungsnehmer ein **Verbraucher**, so hat der Versicherer ihm ein **Produktinformationsblatt** zur Verfügung zu stellen, das diejenigen Informationen enthält, die für den Abschluss oder die Erfüllung des Versicherungsvertrages von besonderer Bedeutung sind.
- **§ 8 VVG Widerrufsrecht des Versicherungsnehmers**



## 3.2.4 Im Übrigen

- Verzugszinsen, §§ 286, 288 BGB
- ...