

BGH entscheidet: Auch Wohnungseigentumsgemeinschaften sind Verbraucher - HEL-Klauseln sind daher auch diesen gegenüber unwirksam

Categories : [Energie](#), [Gas](#), [Wirtschafts- und Handelsrecht](#)

Tagged as : [AGB-Recht](#), [Allgemeine Geschäftsbedingungen](#), [Energiefiefervertrag](#), [Gaslieferverträge](#), [HEL](#), [HEL-Klauseln](#), [Inhaltskontrolle](#), [Kündigungsrechte](#), [leichtes Heizöl](#), [Rahmenlieferverträge](#), [Schlichtungsstelle Energie](#), [Stellvertretung](#), [Verbraucher](#), [Vertragsgestaltung](#), [WEG](#), [Widerrufsbelehrung](#), [Widerrufsrecht](#), [WoEigG](#), [Wohnungseigentumsgemeinschaft](#), [Wohnungseigentumsgesetz](#)

Date : 9. April 2015

Gaslieferverträge enthielten bisher oft eine Klausel, die den Gaspreis an den Preis für leichtes Heizöl (HEL) koppelt. Bei Verträgen mit Verbrauchern hatte der [Bundesgerichtshof](#) (BGH) 2010 diese so genannten HEL-Klauseln für grundsätzlich unwirksam erklärt. Anders sieht es bei Verträgen mit Unternehmen aus: Hier fiel 2014 das [Urteil](#) genau gegensätzlich aus ([wir berichteten](#)). Doch wie ist es bei weniger eindeutigen Fällen, zum Beispiel wenn ein oder mehrere Verbraucher bei Vertragsschluss durch einen Gewerbetreibenden vertreten werden?

Über einen dieser Fälle hat der BGH nun am 25.3.2015 verhandelt. In drei verschiedenen Verfahren hatten sich Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG), die bei Vertragsschluss von gewerblichen Hausverwaltungen vertreten wurden, auf die Unwirksamkeit von HEL-Klauseln in ihren Gaslieferverträgen berufen und ihr Geld zurückverlangt bzw. die Zahlung verweigert.

Die WEG ist ein Verbraucher - egal, wer sie vertritt

Der BGH hat klar gestellt, dass eine WEG im Regelfall als Verbraucher gemäß [§ 13 BGB](#) gilt. Ein Wohnungseigentümer, der Verbraucher und als solcher schutzwürdig ist, verliere diesen Schutz nicht dadurch, dass er aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen nach dem [Wohnungseigentumsgesetz](#) (WoEigG) zum Teil einer WEG wird. „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“, so die [BGH-Pressemitteilung vom 25.3.2015](#).

Dass den Vertrag die gewerblichen Hausverwaltungsgesellschaft als Vertreter der WEG abgeschlossen hat, ändere hieran nichts, da es für die Abgrenzung von privatem und unternehmerischen Handeln im Falle der Stellvertretung grundsätzlich auf die Person des Vertretenen (hier der WEG) und nicht auf die des Vertreters (hier die gewerbliche Hausverwaltung) ankomme.

Das klingt zunächst plausibel: Eine WEG, die allein aus Privatleuten besteht, die einen Energiefiefervertrag zu privaten Zwecken abschließen wollen, ist nicht weniger schutzwürdig als eine alleinstehende Privatperson. Hier greift der Sinn und Zweck des AGB-Rechts, ungleichen

Verhandlungspositionen von Klauselverwender und – regelmäßig weder rechts- noch fachkundigem – Verbraucher mittels strenger Inhaltskontrolle zu begegnen und einen gewissen Schutzstandard zu etablieren.

Dass dies aber auch dann gelten soll, wenn die WEG von einer gewerblichen Hausverwaltungsgesellschaft vertreten wird, erschließt sich nicht ohne weiteres. Denn hier verhandeln der Klauselverwender (Energieversorger) und die WEG, die sich einer professionellen Hausverwaltung mit Expertise bedient, auf Augenhöhe miteinander. Jedenfalls der Profi kennt den Mechanismus und die Eigenschaften einer HEL-Klausel, da er in einer Vielzahl von vergleichbaren Fällen Energielieferverträge ausgehandelt hat, und kann seinen Kunden hierüber aufklären und beraten. In diesem Fall erscheint es fragwürdig, der WEG den gleichen Schutzstandard zukommen zu lassen wie nicht durch eine professionelle Hausverwaltung vertretenen Verbrauchern.

Folgen für die Vertragspraxis - Widerrufsrecht & Co. gelten auch für die WEG

Die Folge des BGH-Urteils ist, dass WEG in Zukunft als Verbraucher im Sinne von § 13 BGB anzusehen sind (wenn ihnen mindestens eine Privatperson angehört). Dies gilt nicht nur bei Gas-Preisanpassungen, die – jedenfalls im Regelfall – nicht auf Klauseln mit Bindung an den Preis für HEL gestützt werden können, sondern auch im Hinblick auf die Vertragsgestaltung insgesamt. Alle verbraucherschützenden Bestandteile des Energieliefervertrages (zum Beispiel Widerrufsrecht und -belehrung, Hinweis auf die Schlichtungsstelle Energie, hervorgehobene Gestaltung von Kündigungsrechten etc.) sind in Zukunft zwingend auch in Lieferverträgen mit WEG zu verwenden. Dies gilt auch bei besonderen Vertragskonstellationen wie etwa Rahmenlieferverträgen, die in der Wohnungswirtschaft zum Einsatz kommen.

Ansprechpartner: [Dr. Jost Eder/Dr. Erik Ahnis](#)

PS: Wenn Sie mehr über das Thema erfahren möchten, schauen Sie gern [hier](#).