

Senatsverwaltung Stadt • 10702 Berlin (Postanschrift)

Senatsverwaltung für Stadt-
entwicklung
Dienstgebäude
Berlin-Wilmersdorf
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Zimmer
1717

Bearbeiter/in
Frau Messer

Telefon (0 30)
9012 4801

Telefax (0 30)
9012 3525

Datum
10.02.2006

Geschäftszeichen
VI D15

Bei Antwort bitte angeben

Rundschreiben VI D Nr. 19/2006

Sicherung der Versorgung von Wohnungen mit Wärme (Heizperiode), Wasser und Hausstrom zur Gefahrenabwehr im Rahmen der Ersatzvornahme

hier: Wohnungseigentum

Die Bezirksämter haben in ihrer Funktion als Wohnungsaufsichtsbehörde zum Schutz von Mietern einzugreifen, wenn die Versorgungsunternehmen Bewag/Vattenfall, Gasag, Berliner Wasserbetriebe u.a. eine Versorgungssperre verhängen, weil bestehende Verträge durch die Grundstückseigentümer nicht erfüllt wurden. Nach bisheriger Praxis wurden im Falle einer Wohnungseigentümergeinschaft die einzelnen Eigentümer gesamtschuldnerisch als Pflichtige einer zur Gefahrenabwehr erfolgten Ersatzvornahme herangezogen.

Anlässlich einer Anfrage des Bezirksamtes Mitte bezüglich eines Beschlusses des Bundesgerichtshofs vom 02. Juni 2005, in dem die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft anerkannt wird, soll die Frage für alle Bezirksämter Berlins geklärt werden, ob in Zukunft statt der Eigentümer persönlich nur noch die Wohnungseigentümergeinschaft haftet.

Verkehrsverbindungen:
U Fehrbelliner Platz
Bus 101, 104, 115

Sprechzeiten
nach Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos
an die Landeshauptkasse
Klosterstraße 59
10179 Berlin

Geldinstitut
Postbank Berlin
Berliner Bank
Berliner Sparkasse
Landeszentralbank

Kontonummer
58-100
9 919 260 800
0 990 007 600
10 001 520

Bankleitzahl
100 100 10
100 200 00
100 500 00
100 000 00

In seinem Beschluss legt der BGH fest, dass grundsätzlich die Wohnungseigentümergeinschaft mit ihrem Verwaltungsvermögen haftet, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Dies soll insbesondere bei Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen im Außenverhältnis der Fall sein. Daneben kommt eine akzessorische gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer nur dann in Betracht, wenn diese sich neben dem Verband klar und deutlich auch persönlich verpflichtet haben.

Die Abschlüsse der Verträge mit den Versorgungsunternehmen durch die Wohnungseigentümergeinschaft stellen Rechtsgeschäfte im Außenverhältnis dar und lassen sich daher als Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und somit als Teilnahme am Rechtsverkehr werten.

Allerdings ist die 9. Zivilkammer des Landgerichts Berlin in ihrem Urteil vom 27. Oktober 2005 trotz des BGH-Beschlusses, den die Kammer im Übrigen als verfehlt erachtet, bei einem Vertrag zwischen Wohnungseigentümern und einem Versorgungsunternehmen für Wasserver-/entsorgung weiterhin von der persönlichen gesamtschuldnerischen Haftung der Eigentümer ausgegangen. Für diese Entscheidung beruft sich die Kammer auf § 1 I der Vertragsbestimmungen über die Wasserversorgung in Berlin (VBW) und § 1 II 2 der Allgemeinen Bedingungen für die Entwässerung in Berlin (ABE), wonach der Vertrag allein mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer zustande kommt, wenn nicht explizit eine anderweitige vertragliche Vereinbarung geschlossen wurde.

Unabhängig von der Frage, ob diese Rechtsprechung auch auf die anderen Versorgungsbetriebe zu übertragen ist, bleibt festzuhalten, dass es in diesem Fall um die Haftung aus dem Vertrag selbst ging.

Von einer solchen vertraglichen Haftung ist eine gesetzliche Haftung, wie die aufgrund einer hier in Rede stehenden Ersatzvornahme im verwaltungsrechtlichen Vollstreckungsverfahren, zu unterscheiden. Eine derartige Haftung trifft den Pflichtigen aufgrund eines bestimmten Verhaltens und nicht etwa aufgrund der Verletzung eines Vertrages mit dem Bezirksamt. Damit gleicht sie weniger einer vertraglichen als viel mehr einer deliktischen Haftung, die für Wohnungseigentümer gemäß § 840 BGB eine gesamtschuldnerische ist. Es erscheint fraglich, wie sich ein Eigentümer in diesen Fällen neben der Gemeinschaft persönlich verpflichten soll, so wie es der BGH verlangt, da gerade kein Rechtsgeschäft geschlossen wird.

Deshalb ist davon auszugehen, dass der BGH zwar beabsichtigte, eine Regelung insbesondere für die Haftung aus zweiseitigen Rechtsgeschäften zu treffen, aber vorgenannte Fälle der Haftung aus Gesetz aufgrund einer Ersatzvornahme nicht im Blick hatte und demnach nicht regeln wollte.

Dementsprechend weise ich darauf hin, dass der BGH-Beschluss derartige Fälle nicht betrifft und es bei der bisherigen Praxis, also der gesamtschuldnerischen Inanspruchnahme der einzelnen Eigentümer, bleibt.

Allerdings ist nicht auszuschließen, dass diese Sichtweise von den Verwaltungsgerichten nicht geteilt wird. Daher bitte ich um Mitteilung, falls eine gegenteilige Entscheidung bekannt wird.

Im Auftrag

Th. Meyer