

Ausnahmen für öffentliche Abgaben im neuen Haftungssystem des BGH zum WEG?

RA/StB/vBP Dr. Marcel M. Sauren, Aachen

I. Das neue Haftungssystem des BGH

a) Haftung des Wohnungseigentümers nach BGH

Der BGH stellt in seiner. grundlegenden Entscheidung vom 02.06.2005¹ fest, dass Vertragspartner im Rechtsverkehr nur der WEG-Verband sei. Dieser Verband werde im Rechtsverkehr durch den Verwalter vertreten (gern. § 27 Abs. 1 WEG). Die abgeschlossenen Verträge verpflichteten den Verband, welcher mit seinem Vermögen haftet. Eine unmittelbare Haftung der Wohnungseigentümer gegenüber den Vertragspartnern der Gemeinschaft bestehe in der Regel nicht.

Der BGH lehnt damit eine parallele oder akzessorische Haftung des einzelnen Eigentümers grundsätzlich ab. Er lehnt es auch ab, parallele Vorschriften aus dem Handelsgesetzbuch (§ 128 oder/und § 130) heranzuziehen, obwohl diese bei der Rechtsfähigkeit der BGB-Gesellschaft noch herangezogen wurden. Darüber hinaus lehnt er auch eine Mithaftung aus allgemeinen Grundsätzen, die im Gesellschaftsrecht nach dem 2. Senat des BGHs gelten sollen, ab. Damit haftet der Eigentümer grundsätzlich nicht.

II. Öffentliche Gebühren

Fraglich ist, ob die vorgenannten Grundsätze auch für öffentliche Gebühren, wie z. B. Abwassergebühren², Abfall und Straßenreinigungsgebühren³ gelten. Der BGH hatte in seiner Entscheidung nämlich wörtlich ausgeführt, dass die Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers neben dem Verband entweder der Übernahme einer persönlichen Schuld oder einer ausdrücklichen Anordnung des Gesetzgebers bedürfe. Letztere fehle im WEG. Trotzdem haben nun 4 Gerichte, und zwar der VGH Baden-Württemberg, das Bundesverwaltungsgericht und 2 Senate des Kammergerichts Berlin eine gesamtschuldnerische Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers für öffentliche Gebühren bejaht, d. h. jeder haftet auf die volle Summe.

1. VGH Baden-Württemberg

A)

Mit Entscheidung vom 07.04.2005 hatte das VG Karlsruhe" als eines der ersten Gerichte die Konsequenzen -

¹ BGH, ZMR 2005, 547 = BGH, NJW 2005, 2061.

² VGH BW v. 04.10.2005.

³ BVerwG, ZMR 2006, 242; KG v. 23.09.2005, KG v. 06.04.2006.

ZMR 2005, 667 m. Anm. Greiner.

ZMR-Aufsatz, BBA = Vortrag 2006.doc