Sammlung der Rechtsprechung

URTEIL DES GERICHTSHOFS (Achte Kammer)

27. Oktober 2022*

„Vorlage zur Vorabentscheidung – Verbraucherschutz – Richtlinie 93/13/EWG – Missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen – Art. 2 Buchst. b – Begriff ‚Verbraucher' – Art. 2 Buchst. c – Begriff ‚Gewerbetreibender' – Natürliche Person, die Eigentümerin einer Wohnung in einem im Miteigentum stehenden Gebäude ist – Verschiedene Arten rechtlicher Beziehungen in Bezug auf die Verwaltung und Instandhaltung dieses Gebäudes – Nach dem Recht eines Mitgliedstaats erfolgende unterschiedliche Behandlung von Miteigentümern, die einen individuellen Vertrag für die Verwaltung und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche eines solchen Gebäudes geschlossen haben, und Miteigentümern, die keinen solchen Vertrag geschlossen haben, was die Verbrauchereigenschaft angeht"

In der Rechtssache C-485/21

betreffend ein Vorabentscheidungsersuchen nach Art. 267 AEUV, eingereicht vom Rayonen sad Nesebar (Rayongericht Nessebar, Bulgarien) mit Entscheidung vom 23. Juli 2021, beim Gerichtshof eingegangen am 5. August 2021, in dem Verfahren

„S. V." OOD

gegen

E. Ts. D.

erlässt

DER GERICHTSHOF (Achte Kammer)

unter Mitwirkung des Richters N. Piçarra in Wahrnehmung der Aufgaben des Kammerpräsidenten sowie der Richter N. Jääskinen und M. Gavalec (Berichterstatter),

Generalanwalt: N. Emiliou,

Kanzler: A. Calot Escobar,

aufgrund des schriftlichen Verfahrens,

unter Berücksichtigung der Erklärungen

* Verfahrenssprache: Bulgarisch.

– der österreichischen Regierung, vertreten durch A. Posch, J. Schmoll und M. Winkler-Unger als Bevollmächtigte,

– der Europäischen Kommission, vertreten durch N. Nikolova, I. Rubene und N. Ruiz García als Bevollmächtigte,

aufgrund des nach Anhörung des Generalanwalts ergangenen Beschlusses, ohne Schlussanträge über die Rechtssache zu entscheiden,

folgendes

Urteil

1 Das Vorabentscheidungsersuchen betrifft die Auslegung von Art. 2 Buchst. b der Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen (ABl. 1993, L 95, S. 29) und Art. 2 Nr. 1 der Richtlinie 2011/83/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2011 über die Rechte der Verbraucher, zur Abänderung der Richtlinie 93/13 und der Richtlinie 1999/44/EG des Europäischen Parlaments und des Rates sowie zur Aufhebung der Richtlinie 85/577/EWG des Rates und der Richtlinie 97/7/EG des Europäischen Parlaments und des Rates (ABl. 2011, L 304, S. 64).

2 Es ergeht im Rahmen eines Rechtsstreits zwischen der „S. V." OOD, einer Handelsgesellschaft bulgarischen Rechts, die Verwalterin eines im Miteigentum stehenden Gebäudes ist, und E. Ts. D., einer natürlichen Person, die Eigentümerin einer Wohnung in diesem Gebäude ist, wegen der Zahlung von Beträgen, die nach einem Vertrag geschuldet werden, der in Bezug auf die Verwaltung und die Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche des Gebäudes geschlossen wurde.

Rechtlicher Rahmen

Unionsrecht

3 Im zehnten Erwägungsgrund der Richtlinie 93/13 heißt es:

„Durch die Aufstellung einheitlicher Rechtsvorschriften auf dem Gebiet missbräuchlicher Klauseln kann der Verbraucher besser geschützt werden. Diese Vorschriften sollten für alle Verträge zwischen Gewerbetreibenden und Verbrauchern gelten. …"

4 Art. 1 dieser Richtlinie lautet:

„(1) Zweck dieser Richtlinie ist die Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über missbräuchliche Klauseln in Verträgen zwischen Gewerbetreibenden und Verbrauchern.

(2) Vertragsklauseln, die auf bindenden Rechtsvorschriften oder auf Bestimmungen oder Grundsätzen internationaler Übereinkommen beruhen, bei denen die Mitgliedstaaten oder die Gemeinschaft – insbesondere im Verkehrsbereich – Vertragsparteien sind, unterliegen nicht den Bestimmungen dieser Richtlinie."

5 In Art. 2 Buchst. b und c der Richtlinie heißt es:

„Im Sinne dieser Richtlinie bedeuten:

…

b) Verbraucher: eine natürliche Person, die bei Verträgen, die unter diese Richtlinie fallen, zu einem Zweck handelt, der nicht ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann;

c) Gewerbetreibender: eine natürliche oder juristische Person, die bei Verträgen, die unter diese Richtlinie fallen, im Rahmen ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit handelt, auch wenn diese dem öffentlich-rechtlichen Bereich zuzurechnen ist."

6 Nach Art. 3 Abs. 1 der Richtlinie 93/13 ist „[e]ine Vertragsklausel, die nicht im Einzelnen ausgehandelt wurde, … als missbräuchlich anzusehen, wenn sie entgegen dem Gebot von Treu und Glauben zum Nachteil des Verbrauchers ein erhebliches und ungerechtfertigtes Missverhältnis der vertraglichen Rechte und Pflichten der Vertragspartner verursacht".

Bulgarisches Recht

7 Art. 2 Abs. 1 des Zakon za upravlenie na etazhnata sobstvenost (Gesetz über die Verwaltung von Wohnungseigentum) (DV Nr. 6 vom 23. Januar 2009) in seiner auf den Sachverhalt des Ausgangsverfahrens anwendbaren Fassung (im Folgenden: ZUES) bestimmt:

„Die Verwaltung der gemeinschaftlichen Bereiche von im Miteigentum stehenden Gebäuden, die im Rahmen einer Wohnanlage „geschlossener Art" gebaut wurden, wird in einem schriftlichen Vertrag mit notarieller Beglaubigung der Unterschriften des Bauträgers und der Eigentümer der einzelnen Wohneinheiten geregelt."

8 Nach Art. 6 Abs. 1 Nr. 10 dieses Gesetzes sind die Eigentümer verpflichtet, die Kosten der Verwaltung und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche zu tragen.

9 Art. 9 des Gesetzes sieht vor:

„Die Formen der Verwaltung des Wohnungseigentums sind die Hauptversammlung und/oder die Gemeinschaft der Eigentümer."

10 Art. 195 Abs. 1 und 5 des Zakon za ustroystvo na teritoriata (Raumplanungsgesetz) (DV Nr. 1 vom 2. Januar 2001) in seiner auf den Sachverhalt des Ausgangsverfahrens anwendbaren Fassung lautet:

„(1) Eigentümer von Gebäuden sind verpflichtet, diese in einem technischen Zustand zu erhalten, der den wesentlichen Anforderungen des Art. 169 Abs. 1 und 3 … genügt.

…

(5) Der Bürgermeister der Gemeinde kann Eigentümer von Gebäuden … durch Anordnung dazu zwingen, die im Interesse der Sicherheit, der Straßenverkehrssicherheit, der Gesundheit, der

Hygiene, der Ästhetik, der Sauberkeit und der Ruhe der Bürger erforderlichen Arbeiten durchzuführen."

Ausgangsverfahren und Vorlagefragen

11 E. Ts. D. ist Eigentümerin einer Wohnung, die Teil eines im Miteigentum stehenden Gebäudes in Nessebar (Bulgarien) ist.

12 Gemäß einem von E. Ts. D. unterschriebenen Vertrag über die Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche dieses Gebäudes, der am 9. Januar 2012 auf unbestimmte Dauer geschlossen wurde und „S. V." als Verwalterin ausweist, ist E. Ts. D. als Miteigentümerin verpflichtet, dieser Gesellschaft für die Verwaltung und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche des Gebäudes eine Jahresgebühr von 6 Euro pro Quadratmeter (ohne Mehrwertsteuer) zu zahlen. Nach diesem Vertrag ist die Gesellschaft im Fall eines Zahlungsverzugs berechtigt, auf den geschuldeten Betrag Zinsen in Höhe von 0,1 % für jeden Tag des Verzugs zu erheben.

13 Am 26. August 2020 stellte „S. V." E. Ts. D. eine notariell beurkundete Zahlungsaufforderung zu, mit der sie diese aufforderte, bis zum 31. August 2020 die für die Zeit nach 2012 geschuldeten Jahresgebühren zu zahlen. In der Folge erhob sie beim Rayonen sad Nesebar (Rayongericht Nessebar, Bulgarien), dem vorlegenden Gericht, Klage gegen E. Ts. D. auf Zahlung von 1 112,40 Euro – die Jahresgebühren für die Jahre 2017 bis 2019 – sowie von 717,87 Euro als Verzugsentschädigung.

14 Vor diesem Gericht macht E. Ts. D. u. a. geltend, dass der in Rn. 12 des vorliegenden Urteils genannte Vertrag missbräuchliche Klauseln enthalte, die den Verbraucher verpflichteten, eine übermäßig hohe Verzugsentschädigung zu zahlen, und weder klar noch verständlich seien. E. Ts. D. ist der Ansicht, dass sie die Eigenschaft eines „Verbrauchers" besitze, und trägt vor, es habe bei Vertragsschluss keine Aushandlung im Einzelnen zwischen den Parteien gegeben.

15 Das vorlegende Gericht fragt sich zum einen, ob ein Eigentümer einer Wohnung in einem im Miteigentum stehenden Gebäude die Eigenschaft eines „Verbrauchers" im Sinne der Richtlinien 93/13 und 2011/83 hat, da bestimmte Aspekte der vertraglichen Beziehungen betreffend die Verwaltung der gemeinschaftlichen Bereiche eines solchen Gebäudes unmittelbar durch bulgarisches Recht geregelt sind. Zum anderen möchte es wissen, ob die Eigenschaft eines „Verbrauchers" von den verschiedenen Regelungen abhängt, die das nationale Recht für diese Verwaltung vorsieht. Außerdem äußert es Zweifel hinsichtlich der nach diesem Recht erfolgenden unterschiedlichen Behandlung von Miteigentümern, die einen Vertrag für die Verwaltung und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche eines im Miteigentum stehenden Gebäudes geschlossen haben, und Miteigentümern, die keinen solchen Vertrag geschlossen haben. Im letztgenannten Fall ist das Organ, das mit der Verwaltung der gemeinschaftlichen Bereiche betraut ist, die Hauptversammlung der Miteigentümer.

16 Da der Rayonen sad Nesebar (Rayongericht Nessebar) der Auffassung ist, dass die Entscheidung des bei ihm anhängigen Rechtsstreits von der Auslegung der Bestimmungen der Richtlinien 93/13 und 2011/83 abhängt, hat er beschlossen, das Verfahren auszusetzen und dem Gerichtshof folgende Fragen zur Vorabentscheidung vorzulegen:

1. Sind natürliche Personen, die Eigentümer von Wohnungen eines im Miteigentum stehenden Wohngebäudes sind, in Bezug auf die Rechtsverhältnisse, die sie betreffend die Verwaltung und die Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche des Wohngebäudes eingehen, „Verbraucher“ (im Sinne von Art. 2 Buchst. b der Richtlinie 93/13 und Art. 2 Nr. 1 der Richtlinie 2011/83)?

2. Ist die Eigenschaft von natürlichen Personen, die Eigentümer von Wohnungen eines im Miteigentum stehenden Gebäudes sind, als „Verbraucher“ davon abhängig, welche Art von Rechtsverhältnissen sie eingegangen sind (individueller Vertrag über die Verwaltung und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche, Vertrag nach Art. 2 ZUES, Verwaltung durch die Hauptversammlung der Miteigentümer)?

3. Sind Rechtsvorschriften, die eine unterschiedliche Behandlung (im Hinblick auf die Eigenschaft „Verbraucher“) der Eigentümer eines im Miteigentum stehenden Gebäudes zulassen, je nachdem ob sie einen individuellen Vertrag über die Verwaltung und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche des Wohngebäudes abgeschlossen haben oder nicht (im letzteren Fall ist deren Verwaltungsorgan die Hauptversammlung der Miteigentümer) mit der Richtlinie 2011/83 vereinbar?

Zu den Vorlagefragen

17 Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass es nach ständiger Rechtsprechung im Rahmen des durch Art. 267 AEUV eingeführten Verfahrens der Zusammenarbeit zwischen den nationalen Gerichten und dem Gerichtshof Aufgabe des Gerichtshofs ist, dem nationalen Gericht eine für die Entscheidung des bei diesem anhängigen Rechtsstreits sachdienliche Antwort zu geben. Hierzu hat er die ihm vorgelegten Fragen gegebenenfalls umzuformulieren (Urteile vom 17. Juli 1997, Krüger, C-334/95, EU:C:1997:378, Rn. 22 und 23, sowie vom 18. November 2021, A. S.A., C-212/20, EU:C:2021:934, Rn. 36 und die dort angeführte Rechtsprechung).

18 Im vorliegenden Fall ist zum einen festzustellen, dass das Vorabentscheidungsersuchen nichts enthält, was darauf hindeuten könnte, dass die Situation des Ausgangsverfahrens in den sachlichen Anwendungsbereich der Richtlinie 2011/83 fallen oder eine Bestimmung der bulgarischen Regelung zur Umsetzung dieser Richtlinie auf den in Rn. 12 des vorliegenden Urteils genannten Vertrag Anwendung finden würde.

19 Zum anderen erläutert das vorlegende Gericht in seinem Vorabentscheidungsersuchen nicht, inwiefern seine Fragen zu dem Fall, dass die Hauptversammlung der Miteigentümer selbst die Verwaltung der gemeinschaftlichen Bereiche des im Miteigentum stehenden Gebäudes übernommen hat, für die Entscheidung des Ausgangsrechtsstreits erheblich sind, da sich aus dem Ersuchen ergibt, dass diese Verwaltung einem Verwalter übertragen wurde, und zwar durch einen mit diesem geschlossenen Vertrag. Es erläutert auch nicht, inwiefern es für die Entscheidung dieses Rechtsstreits erheblich ist, dass nach Art. 2 Abs. 1 ZUES die Verwaltung der gemeinschaftlichen Bereiche von im Miteigentum stehenden Gebäuden, die im Rahmen einer

Wohnanlage „geschlossener Art“ gebaut wurden, in einem schriftlichen Vertrag mit notarieller Beglaubigung der Unterschriften des Bauträgers und der Eigentümer der einzelnen Wohneinheiten geregelt wird.

20 Unter diesen Umständen sind, um dem vorlegenden Gericht eine sachdienliche Antwort zu geben, die Vorlagefragen umzuformulieren und es ist davon auszugehen, dass das vorlegende Gericht mit ihnen im Wesentlichen wissen möchte, ob Art. 1 Abs. 1 und Art. 2 Buchst. b und c der Richtlinie 93/13 dahin auszulegen sind, dass eine natürliche Person, die Eigentümerin einer Wohnung in einem im Miteigentum stehenden Gebäude ist, als „Verbraucher“ im Sinne dieser Richtlinie anzusehen ist, wenn

– diese Person mit einem Verwalter einen Vertrag über die Verwaltung und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche dieses Gebäudes schließt und einige Bestimmungen dieses Vertrags durch das nationale Recht geregelt sind;

– die Hauptversammlung der Miteigentümer oder die Gemeinschaft der Eigentümer dieses Gebäudes zu diesem Zweck einen Vertrag mit einem Verwalter schließt.

21 Erstens ist festzustellen, dass die Richtlinie 93/13, wie sich aus ihrem Art. 1 Abs. 1 und Art. 3 Abs. 1 ergibt, auf Klauseln „in Verträgen zwischen Gewerbetreibenden und Verbrauchern“ Anwendung findet, darunter diejenigen, die „nicht im Einzelnen ausgehandelt“ wurden (vgl. in diesem Sinne Beschluss vom 19. November 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, Rn. 20 und die dort angeführte Rechtsprechung).

22 Nach dem zehnten Erwägungsgrund dieser Richtlinie sollten einheitliche Rechtsvorschriften auf dem Gebiet missbräuchlicher Klauseln, vorbehaltlich der in diesem Erwägungsgrund angeführten Ausnahmen, für „alle Verträge“ zwischen Gewerbetreibenden und Verbrauchern im Sinne von Art. 2 Buchst. b und c der Richtlinie gelten (vgl. in diesem Sinne Beschluss vom 14. September 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, Rn. 26 und 27 sowie die dort angeführte Rechtsprechung).

23 Nach diesem Art. 2 Buchst. b ist „Verbraucher“ eine natürliche Person, die bei Verträgen, die unter die Richtlinie 93/13 fallen, zu einem Zweck handelt, der nicht ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. „Gewerbetreibender“ ist gemäß dem genannten Art. 2 Buchst. c eine natürliche oder juristische Person, die bei diesen Verträgen im Rahmen ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit handelt, auch wenn diese dem öffentlich-rechtlichen Bereich zuzurechnen ist (vgl. in diesem Sinne Urteil vom 21. März 2019, Pouvin und Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, Rn. 22).

24 Die Richtlinie 93/13 definiert somit die Verträge, auf die sie anwendbar ist, unter Bezugnahme auf die Eigenschaft der Vertragspartner, d. h. darauf, ob sie im Rahmen ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit handeln oder nicht (Urteil vom 21. März 2019, Pouvin und Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, Rn. 23 und die dort angeführte Rechtsprechung).

25 Nach ständiger Rechtsprechung des Gerichtshofs hat der Verbraucherbegriff im Sinne von Art. 2 Buchst. b der Richtlinie 93/13 objektiven Charakter. Dieser Begriff ist anhand eines funktionellen Kriteriums zu beurteilen, nämlich, ob die in Rede stehende Vertragsbeziehung außerhalb der Ausübung einer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit liegt (vgl. Beschluss vom 14. September 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, Rn. 32 und die dort angeführte Rechtsprechung).

26 Es ist Sache des nationalen Gerichts, das mit einem Rechtsstreit über einen Vertrag befasst ist, der möglicherweise in den Anwendungsbereich dieser Richtlinie fällt, unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls und aller Beweise zu prüfen, ob die betreffende Vertragspartei als „Verbraucher“ im Sinne dieser Richtlinie eingestuft werden kann (Beschluss vom 14. September 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, Rn. 33 und die dort angeführte Rechtsprechung).

27 Im vorliegenden Fall ergibt sich aus dem Vorabentscheidungsersuchen, dass E. Ts. D. eine natürliche Person ist und dass Gegenstand des in Rn. 12 des vorliegenden Urteils genannten Vertrags die Verwaltung und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche des im Miteigentum stehenden Gebäudes ist, in dem E. Ts. D. eine Wohnung gehört. Wenn diese Person Partei dieses Vertrags ist und diese Wohnung nicht zu Zwecken verwendet, die ausschließlich ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit zuzurechnen sind, ist daher grundsätzlich davon auszugehen, dass sie bei diesem Vertrag als „Verbraucher“ im Sinne von Art. 2 Buchst. b der Richtlinie 93/13 handelt.

28 Was den Begriff „Gewerbetreibender“ im Sinne von Art. 2 Buchst. c dieser Richtlinie angeht, ergibt sich aus der Rechtsprechung des Gerichtshofs, dass der Unionsgesetzgeber die Absicht hatte, diesen Begriff weit zu fassen, so dass hierunter jede natürliche oder juristische Person fällt, sofern sie eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit ausübt, einschließlich Aufgaben im öffentlich-rechtlichen Rahmen und im Allgemeininteresse liegender Aufgaben (vgl. in diesem Sinne Urteil vom 17. Mai 2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, Rn. 48 bis 51 und die dort angeführte Rechtsprechung).

29 Insoweit ist unstreitig, dass sich das im Ausgangsverfahren in Rede stehende Vertragsverhältnis in den Rahmen der Tätigkeiten einfügt, die „S. V.“ als Verwalterin berufsmäßig ausübt.

30 In diesem Kontext kann, wie die Europäische Kommission ausführt, der Umstand, dass ein Teil der im Ausgangsverfahren in Rede stehenden Tätigkeiten der Verwaltung und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche des im Miteigentum stehenden Gebäudes und die vom betreffenden Verwalter insoweit eingenommenen Jahresgebühren auf der Notwendigkeit beruhen, die in den anwendbaren nationalen Rechtsvorschriften vorgesehenen besonderen Anforderungen im Bereich der Sicherheit und der Raumplanung zu beachten, diese Tätigkeiten nicht dem Anwendungsbereich von Art. 2 Buchst. c der Richtlinie 93/13 und folglich den in Rn. 12 des vorliegenden Urteils genannten Vertrag nicht dem Anwendungsbereich dieser Richtlinie entziehen.

31 Obwohl nach Art. 1 Abs. 2 der Richtlinie 93/13, wenn solche Rechtsvorschriften bindend sind, Vertragsklauseln, die auf diesen Vorschriften beruhen, vom Anwendungsbereich dieser Richtlinie ausgeschlossen sind, bedeutet ein solcher Ausschluss nämlich nicht, dass die Gültigkeit anderer Klauseln, die in demselben Vertrag enthalten sind und nicht auf diesen Vorschriften beruhen, vom nationalen Gericht nicht anhand dieser Richtlinie geprüft werden könnte (vgl. in diesem Sinne Urteil vom 21. Dezember 2021, Trapeza Peiraios, C-243/20, EU:C:2021:1045, Rn. 39 und die dort angeführte Rechtsprechung).

32 Zweitens ist in dem Fall, dass ein Vertrag über die Verwaltung und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche eines im Miteigentum stehenden Gebäudes zwischen dem Verwalter und der Hauptversammlung der Miteigentümer oder der Gemeinschaft der Eigentümer dieses Gebäudes geschlossen wird, der Eigentümer einer zu diesem Gebäude gehörenden Wohnung als „Verbraucher“ im Sinne von Art. 2 Buchst. b der Richtlinie 93/13

anzusehen, sofern dieser Eigentümer erstens als „Partei“ dieses Vertrags eingestuft werden kann, zweitens eine natürliche Person ist und drittens diese Wohnung nicht ausschließlich zu Zwecken verwendet, die ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit zuzurechnen sind. Zum letztgenannten Punkt ist klarzustellen, dass der Fall, dass eine natürliche Person die Wohnung, die ihren persönlichen Wohnsitz darstellt, auch zu beruflichen Zwecken nutzt, wie bei einer unselbständigen Telearbeit oder der Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit, nicht vom Anwendungsbereich des Begriffs „Verbraucher“ ausgeschlossen werden kann.

33 Kann ein solcher Wohnungseigentümer hingegen nicht als „Partei“ des fraglichen Vertrags eingestuft werden, ist, da die Hauptversammlung der Miteigentümer oder die Gemeinschaft der Eigentümer eines Gebäudes definitionsgemäß keine „natürliche Person“ im Sinne von Art. 2 Buchst. b der Richtlinie 93/13 ist und daher nicht als „Verbraucher“ im Sinne dieser Bestimmung eingestuft werden kann, ein solcher Vertrag vom Anwendungsbereich dieser Richtlinie ausgenommen (vgl. entsprechend Urteil vom 2. April 2020, Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, Rn. 29).

34 Jedoch stehen Art. 1 Abs. 1 und Art. 2 Buchst. b dieser Richtlinie einer nationalen Rechtsprechung nicht entgegen, wonach die Rechtsvorschriften, mit denen diese Richtlinie in das innerstaatliche Recht umgesetzt werden soll, so ausgelegt werden, dass die in ihnen enthaltenen Verbraucherschutzvorschriften auch auf einen Vertrag Anwendung finden, den ein Rechtssubjekt wie eine Immobilieneigentümergemeinschaft, die keine Rechtspersönlichkeit besitzt, die sich von der der Mitglieder unterscheidet, schließt, obwohl dieses Rechtssubjekt nicht in den Anwendungsbereich der Richtlinie fällt (vgl. in diesem Sinne Urteil vom 2. April 2020, Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, Rn. 18 und 38).

35 Nach alledem ist auf die Vorlagefragen zu antworten, dass Art. 1 Abs. 1 und Art. 2 Buchst. b und c der Richtlinie 93/13 dahin auszulegen sind, dass

– eine natürliche Person, die Eigentümerin einer Wohnung in einem im Miteigentum stehenden Gebäude ist, als „Verbraucher“ im Sinne dieser Richtlinie anzusehen ist, wenn sie mit einem Verwalter einen Vertrag über die Verwaltung und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche dieses Gebäudes schließt, sofern sie diese Wohnung nicht zu Zwecken verwendet, die ausschließlich ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit zuzurechnen sind. Der Umstand, dass ein Teil der vom Verwalter aufgrund dieses Vertrags erbrachten Leistungen auf der Notwendigkeit beruht, die in den nationalen Rechtsvorschriften vorgesehenen besonderen Anforderungen im Bereich der Sicherheit und der Raumplanung zu beachten, kann diesen Vertrag nicht dem Anwendungsbereich der Richtlinie 93/13 entziehen;

– in dem Fall, dass ein Vertrag über die Verwaltung und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche eines im Miteigentum stehenden Gebäudes zwischen dem Verwalter und der Hauptversammlung der Miteigentümer oder der Gemeinschaft der Eigentümer dieses Gebäudes geschlossen wird, eine natürliche Person, die Eigentümerin einer Wohnung in diesem Gebäude ist, als „Verbraucher“ im Sinne der Richtlinie 93/13 angesehen werden kann, sofern sie als „Partei“ dieses Vertrags eingestuft werden kann und diese Wohnung nicht ausschließlich zu Zwecken verwendet, die ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit zuzurechnen sind.

Kosten

36 Für die Beteiligten des Ausgangsverfahrens ist das Verfahren Teil des bei dem vorlegenden Gericht anhängigen Verfahrens; die Kostenentscheidung ist daher Sache dieses Gerichts. Die Auslagen anderer Beteiligter für die Abgabe von Erklärungen vor dem Gerichtshof sind nicht erstattungsfähig.

Aus diesen Gründen hat der Gerichtshof (Achte Kammer) für Recht erkannt:

Art. 1 Abs. 1 und Art. 2 Buchst. b und c der Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen

sind dahin auszulegen, dass

– **eine natürliche Person, die Eigentümerin einer Wohnung in einem im Miteigentum stehenden Gebäude ist, als „Verbraucher“ im Sinne dieser Richtlinie anzusehen ist, wenn sie mit einem Verwalter einen Vertrag über die Verwaltung und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche dieses Gebäudes schließt, sofern sie diese Wohnung nicht zu Zwecken verwendet, die ausschließlich ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit zuzurechnen sind. Der Umstand, dass ein Teil der vom Verwalter aufgrund dieses Vertrags erbrachten Leistungen auf der Notwendigkeit beruht, die in den nationalen Rechtsvorschriften vorgesehenen besonderen Anforderungen im Bereich der Sicherheit und der Raumplanung zu beachten, kann diesen Vertrag nicht dem Anwendungsbereich der Richtlinie 93/13 entziehen;**

– **in dem Fall, dass ein Vertrag über die Verwaltung und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Bereiche eines im Miteigentum stehenden Gebäudes zwischen dem Verwalter und der Hauptversammlung der Miteigentümer oder der Gemeinschaft der Eigentümer dieses Gebäudes geschlossen wird, eine natürliche Person, die Eigentümerin einer Wohnung in diesem Gebäude ist, als „Verbraucher“ im Sinne der Richtlinie 93/13 angesehen werden kann, sofern sie als „Partei“ dieses Vertrags eingestuft werden kann und diese Wohnung nicht ausschließlich zu Zwecken verwendet, die ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit zuzurechnen sind.**

Unterschriften