BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 255/10

vom

27. Januar 2011

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 27. Januar 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Czub und Dr. Roth und die Richterin Dr. Brückner

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Kläger wird der Beschluss der 11. Zivilkammer des Landgerichts Karlsruhe vom 18. August 2010 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Entscheidung, auch über die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Gerichtskosten für das Rechtsbeschwerdeverfahren werden nicht erhoben.

Der Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren beträgt 1.600 €.

I.

1 Den Klägern gehören 8,92/1.000stel Anteile an einer Tiefgarage. Die Beklagten sind die übrigen Teileigentümer. Die Tiefgarage ist Teil einer Gesamtanlage von drei jeweils in Wohnungseigentum aufgeteilten Wohnhäusern. Eine dieser Wohnungseigentümergemeinschaften beschäftigte bis Ende 2006 einen eigenen Hausmeister, der zu dieser Zeit kündigte. Die übrigen drei Gemeinschaften hatten einen gemeinsamen Hausmeister. Dieser wurde ab dem 1. Ja-

nuar 2007 für alle vier Gemeinschaften als Hausmeister eingestellt, und zwar durch einen zwischen ihm und der Verwalterin der vier Gemeinschaften sowie den vier Verwaltungsbeiratsvorsitzenden geschlossenen Vertrag. Die Eigentümerversammlung der Teileigentümergemeinschaft vom 24. Juni 2008 stimmte unter TOP 6 a diesem Vertrag und unter TOP 6 b der in dem Anstellungsvertrag vorgesehenen Kostenverteilung unter den vier Gemeinschaften zu. Auf die Teileigentümergemeinschaft entfallen etwa 3.000 € jährlich, nämlich 7,13 % der Hausmeisterkosten von insgesamt 45.000 € jährlich.

2 Gegen diese Beschlüsse wenden sich die Kläger mit der Anfechtungsklage und machen geltend, das Gehalt des Hausmeisters sei überhöht, es fehle an einer Ausschreibung und der Vertrag sei wegen der Beteiligung von vier Arbeitgebern insgesamt streitträchtig. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger hat das Landgericht als unzulässig verworfen. Hiergegen wenden sich die Kläger mit der Rechtsbeschwerde.

II.

3 Das Berufungsgericht meint, die Beschwer der Kläger übersteige 600 € nicht. Selbst wenn man die gesamten auf die Teileigentümergemeinschaft entfallenden Hausmeisterkosten für maßgeblich halte, liege der 3,5-fache Jahresbetrag des Anteils der Kläger unter diesem Betrag. Die Gesamtkosten des Hausmeisters in Höhe von 45.000 € könnten nicht als Bemessungsgrundlage dienen. Ob die Teileigentümergemeinschaft insoweit als Gesamtschuldnerin hafte, könne offen bleiben. Denn eine Heranziehung für die Hausmeisterkosten der gesamten Wohnanlage sei insbesondere deshalb theoretischer Natur, weil der mit dem Hausmeister geschlossene Vertrag die Möglichkeit der Teilkündigung einer Gemeinschaft vorsehe.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

III.

4 Die Rechtsbeschwerde hat Erfolg. Ein Zulassungsgrund ist gegeben, weil die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung im Sinne von § 574 Abs. 2 Nr. 2 ZPO eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordert. Das Berufungsgericht hat den Klägern den Zugang zu dem von der Zivilprozessordnung eingeräumten Instanzenzug in unzumutbarer, aus Sachgründen nicht mehr zu rechtfertigender Weise erschwert. Dies verletzt den Anspruch der Kläger auf Gewährung wirkungsvollen Rechtsschutzes (Art. 2 Abs. 1 GG i.V.m. dem Rechtsstaatsprinzip, vgl. BVerfGE 77, 275, 284) und eröffnet die Rechtsbeschwerde nach § 574 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 ZPO (Senat, Beschluss vom 23. Oktober 2003 - V ZB 28/03, NJW 2004, 367, 368 mwN).

5 1. Im Ausgangspunkt zu Recht hat das Berufungsgericht die Beschwer in entsprechender Anwendung von § 9 ZPO ermittelt. Maßgeblich ist das Interesse der Kläger an der Abänderung der angefochtenen Entscheidung (Senat, Beschluss vom 17. September 1992 - V ZB 21/92, BGHZ 119, 216; Suilmann, in: Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 49 a GKG Rn. 1). Gemäß § 2 ZPO bemisst sich die Beschwer auch im Beschlussanfechtungsverfahren nach den §§ 3 bis 9 ZPO. Die Kläger wenden sich insgesamt gegen die Zustimmung der Teileigentümergemeinschaft zu dem Vertrag wegen der Beteiligung von mehreren Arbeitgebern, nicht nur wegen der aus ihrer Sicht überhöhten Kosten. Weil der Vertrag Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen begründet, ist die Zustimmung zu dem Vertragsschluss den von § 9 ZPO geregelten Fällen gleichzusetzen.

6 2. In Anwendung von § 9 ZPO durfte das Berufungsgericht nicht offen lassen, ob der Vertrag eine gesamtschuldnerische Haftung oder nur eine Teilschuld der Teileigentümergemeinschaft begründet. Im Falle einer Gesamtschuld ist nämlich der Anteil der Kläger an dem 3,5-fachen Jahresbetrag des gesamten Hausmeistergehalts maßgeblich. Dann errechnet sich eine 600 € ü-

bersteigende Beschwer im Sinne von § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Die Beschwer kann nicht, wie das Berufungsgericht meint, wegen der vertraglich vorgesehenen Möglichkeit der Teilkündigung auf den Anteil der Teileigentümergemeinschaft im Innenverhältnis reduziert werden. Unbefristete Dienstverträge sind nämlich regelmäßig kündbar; gleichwohl erklärt § 9 Satz 1 ZPO den 3,5-fachen Jahresbetrag der Dienstbezüge für maßgeblich. Ebenso wenig kann die fehlende Wahrscheinlichkeit der gesamtschuldnerischen Inanspruchnahme zu einer geringeren Bemessung der Beschwer führen. § 9 ZPO eröffnet nicht in gleicher Weise wie § 3 ZPO einen richterlichen Ermessensspielraum in wirtschaftlicher Hinsicht. Die darin enthaltene normative Streitwertbestimmung soll eine ausschließlich auf die konkreten Interessen des Klägers bezogene Bewertung gerade vermeiden (vgl. Musielak/Heinrich, ZPO, 7. Aufl., § 3 Rn. 2 und § 9 Rn. 1). Der Gesetzgeber hat zum Zwecke der Vereinfachung unter anderem eine typisierende Bewertung von bestimmten Rechtsstreitigkeiten vorgenommen, die sich aus Dauerschuldverhältnissen ergeben.

7 3. Der Senat kann über die Zulässigkeit der Berufung abschließend entscheiden, weil das Berufungsgericht die erforderliche Auslegung des Anstellungsvertrags unterlassen hat und weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind. Die Verwerfung der Berufung erweist sich auch im Ergebnis als rechtsfehlerhaft. Die durch den gemeinsamen Verwalter vertretenen und einheitlich als „Arbeitgeber“ bezeichneten Gemeinschaften sind mit dem Vertrag eine gemeinschaftliche vertragliche Verpflichtung eingegangen. Nach der Auslegungsregel des § 427 BGB begründet dies eine Gesamtschuld, weil die Auslegung des Vertrags gemäß §§ 133, 157 BGB keine ausdrückliche Vereinbarung einer Teilschuld ergibt. Dagegen spricht aus Sicht des Vertragspartners schon, dass das Gehalt in einem Gesamtbetrag zugesagt wurde und die Rechte und Pflichten des „Arbeitgebers“ ohne Rücksicht auf die Aufspaltung in mehrere Gemeinschaften geregelt wurden, wie zum Beispiel der vereinbarte Abschluss einer

Haftpflichtversicherung durch „den Arbeitgeber“ in § 1 Nr. 6 des Vertrages. Vor diesem Hintergrund erlaubt auch die Vereinbarung des Verteilungsschlüssels zwischen den Gemeinschaften in § 4 Nr. 3 i.V.m. Anlage III des Vertrags nicht den Schluss auf eine Teilschuld. Sie bezieht sich, wie die Rechtsbeschwerde zu Recht ausführt, nach dem Gesamtzusammenhang lediglich auf die Kostenverteilung im Innenverhältnis zwischen den Gemeinschaften. Es gibt keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Vertragsparteien eventuelle Änderungen dieses Schlüssels von einer Zustimmung des Arbeitnehmers abhängig machen wollten.

8 4. Danach kann der angefochtene Beschluss keinen Bestand haben. Er ist aufzuheben, und die Sache ist zur erneuten Entscheidung über die Berufung der Kläger an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Über die Gerichtskosten für das Rechtsbeschwerdeverfahren hat der Senat gemäß § 21 GKG entschieden. Die Wertfestsetzung beruht auf §§ 47, 49 a GKG.

Krüger Stresemann Czub

Roth Brückner

Vorinstanzen:
AG Radolfzell, Entscheidung vom 05.03.2009 - 3 C 281/08 -
LG Karlsruhe, Entscheidung vom 18.08.2010 - 11 S 73/09 -