BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 26/04

vom

30. September 2004

in der Wohnungseigentumssache

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 30. September 2004 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel, die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein, Dr. Gaier und die Richterin Dr. Stresemann

beschlossen:

Die Sache wird an das Kammergericht in Berlin zur Behandlung und Entscheidung in eigener Zuständigkeit zurückgegeben.

Gründe:

I.

Der Antragsteller ist Verwalter der Wohnungseigentumsanlage, die Antragsgegnerinnen und die weiteren Beteiligten sind deren Wohnungseigentümer.

Auf der Grundlage des mit ihm geschlossenen Verwaltervertrages nimmt der Antragsteller die Antragsgegnerinnen gesamtschuldnerisch auf Zahlung seiner Verwaltervergütung für das Jahr 2001 in Höhe von 9.652,68 € nebst Zinsen in Anspruch. Das Amtsgericht hat die Antragsgegnerinnen zur Zahlung dieses Betrages als Gesamtschuldnerinnen verpflichtet. Die gegen diesen Beschluß gerichtete sofortige Beschwerde ist ohne Erfolg geblieben. Das Kammergericht möchte die sofortige weitere Beschwerde ebenfalls zurückweisen, sieht sich hieran jedoch durch die Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 22. Juli 1993 (WuM 1993, 762) gehindert und hat die Sache deshalb mit Beschluß vom 25. Juni 2004 (NZM 2004, 585 = ZfIR 2004, 736 mit Anm. Häublein) dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist nicht zulässig.

1. Der Bundesgerichtshof ist bei der Prüfung der Zulässigkeit einer Vorlage nach § 28 Abs. 2 FGG zwar an die Auffassung des vorlegenden Gerichts gebunden, es könne ohne Beantwortung der streitigen Rechtsfrage über die sofortige weitere Beschwerde nicht entscheiden (Senat, BGHZ 99, 90, 92; Beschl. v. 22. Januar 2004, V ZB 51/03, NJW 2004, 937, 938, zur Veröffentlichung in BGHZ 157, 322 vorgesehen, m.w.N.). Auf der Grundlage des in dem Vorlagebeschluß mitgeteilten Sachverhalts und der darin zum Ausdruck gebrachten rechtlichen Beurteilung des Falls prüft der Senat jedoch, ob eine Rechtsfrage entscheidungserheblich ist, die das vorlegende Gericht abweichend von der im Verfahren der weiteren Beschwerde ergangenen Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts oder von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes beantworten will, für die dieselbe Rechtsfrage ebenfalls erheblich war (Senat, BGHZ 156, 279, 284 m.w.N.). Mithin können nur solche Entscheidungen herangezogen werden, die auf einer anderen Beurteilung der Rechtsfrage beruhen. Dies setzt voraus, daß die strittige Rechtsfrage in der Entscheidung des anderen Gerichts erörtert und abweichend beantwortet wurde und das Ergebnis für die Entscheidung von Einfluß war (vgl. Senat, BGHZ 21, 234, 236; BGH, Beschl. v. 17. Juli 2002, XII ZB 62/00, FamRZ 2002, 1327 m.w.N). An einer solchen Vergleichsentscheidung fehlt es hier (so auch Häublein, ZfIR 2004, 738, 739).

a) Das vorlegende Gericht hält die Rechtsfrage für entscheidungserheblich, ob ein Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage unter bestimmten, im vorliegenden Fall gegebenen, Voraussetzungen seinen auf dem Verwalterver-

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

trag beruhenden Vergütungsanspruch gegen einzelne Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner gerichtlich geltend machen kann. In dem herangezogenen Beschluß des Bayerischen Obersten Landesgerichts (WuM 1993, 762) wird diese Rechtsfrage jedoch nicht erörtert, so daß das vorlegende Gericht von dieser Entscheidung nicht abweichen kann. Die Vergleichsentscheidung befaßt sich allein mit der Frage, ob es einen wichtigen Grund für die vorzeitige Abberufung eines Verwalters darstellt, wenn er sich Ansprüche eines Dritten gegen die Wohnungseigentümer abtreten läßt und sie gegen die Wohnungseigentümer oder einen von ihnen als Gesamtschuldner geltend macht. Das Bayerische Oberste Landesgericht bejaht dies auf Grund der Erwägung, der Verwalter zerstöre mit einem solchen Verhalten das für eine gedeihliche Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern erforderliche Vertrauensverhältnis. Denn er nehme damit Interessen eines Dritten wahr, die gegen diejenigen der Wohnungseigentümer gerichtet seien, obgleich es seine Aufgabe sei, die Interessen der Wohnungseigentümer zu vertreten. Die herangezogene Entscheidung beruht demnach nur auf der Überlegung, daß der Verwalter mit der Geltendmachung einer Forderung gegen Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner pflichtwidrig handele, wenn er hierbei den Interessen eines Dritten gegenüber den Interessen der Wohnungseigentümer den Vorzug gibt (vgl. Häublein, aaO, der plastisch von "Parteiverrat" spricht). Daß der Verwalter auch berechtigte eigene Interessen gegenüber denjenigen von Wohnungseigentümern zurückstellen müßte und deshalb an der Geltendmachung seines vertraglichen Vergütungsanspruchs gehindert wäre, läßt sich der herangezogenen Entscheidung entgegen der Ansicht des vorlegenden Gerichts nicht entnehmen. Aus diesem Grund stellt das Bayerische Oberste Landesgericht auch nicht auf den - von dem vorlegenden Gericht als maßgeblich herausgestellten - Umstand ab, daß der Verwalter einen Anspruch gegen nur einzelne der gesamtschuldnerisch haftenden Wohnungseigentümer verfolgt, sondern bezieht in die Feststellung der Pflicht-

widrigkeit das Geltendmachen der Forderung gegen "die" - also sämtliche - Wohnungseigentümer mit ein (vgl. Häublein, aaO).

b) Das vorlegende Gericht hat zudem nicht beachtet, daß die genannte Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts als Vergleichsentscheidung ohnehin nicht herangezogen werden darf. Über die aufgeworfene Rechtsfrage hat nämlich bereits der Bundesgerichtshof entschieden, weshalb nach § 28 Abs. 2 Satz 1 FGG allein seine Rechtsprechung für die Prüfung der Voraussetzungen einer zulässigen Vorlage maßgeblich ist (BGHZ 15, 151, 153). Die Voraussetzungen einer zulässigen Vorlage sind auch mit Blick auf diese Rechtsprechung nicht erfüllt; denn es fehlt insoweit an der notwendigen Entscheidungserheblichkeit der Abweichung von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 10. Juli 1980 (BGHZ 78, 57) entschieden, daß ein Verwalter seinen Vergütungsanspruch auch gegen einen einzelnen der gesamtschuldnerisch haftenden Wohnungseigentümer gerichtlich verfolgen kann. Daß es sich um eine Entscheidung handelt, die in einem streitigen Verfahren ergangen ist, ändert nichts an ihrer Maßgeblichkeit für eine Vorlage nach § 28 Abs. 2 FGG (vgl. Senat, Beschl. v. 1. Dezember 1988, V ZB 10/88, NJW 1989, 1093). Von dieser Rechtsprechung möchte das vorlegende Gericht nicht grundsätzlich, sondern nur insoweit abweichen, als es die Inanspruchnahme eines einzelnen Wohnungseigentümers von einschränkenden "Voraussetzungen" abhängig machen will. Hierfür soll erforderlich sein, daß der betreffende Wohnungseigentümer die fällig gestellten monatlichen Beitragsvorschüsse nicht freiwillig zahlt und außerdem das beigetriebene Verwalterhonorar über die Gemeinschaftskasse gebucht sowie in die folgende Jahresabrechnung eingestellt wird. Da das vorlegende Gericht die sofortige weitere

Beschwerde aber als unbegründet zurückweisen möchte, die nach seinem - insoweit maßgebenden - Rechtsstandpunkt zusätzlichen Bedingungen also hier erfüllt sind, fehlt es gegenüber der genannten Entscheidung an einer Abweichung, die für die Entscheidung im vorliegenden Fall erheblich ist.

2. Da nach alledem die Voraussetzungen für eine Vorlage nach § 28 Abs. 2 FGG nicht gegeben sind, ist die Sache an das vorlegende Gericht zur Entscheidung in eigener Zuständigkeit zurückzugeben (vgl. Senat, BGHZ 11, 104, 120).

Wenzel Krüger Klein

Gaier Stresemann