

Für das Nachschlagewerk! Ja
Für die Fachpresse! Ja
Für die amtliche Sammlung! Nein

Gesetz: ZPO § 36 Nr. 3, § 31, Wohnungseigentumsgesetz vom
15. März 1951 §§ 1, 10, 15, 20 ff.

Leitsatz Klagen aus einer Vermögensverwaltung im Sinne
des § 31 ZPO sind auch Rechtsstreitigkeiten aus
der Verwaltung von Wohnungseigentum.

Aktenzeichen 5 AR 330/73
Beschuß des BAG vom 14. Januar 1974



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

5 AR 330/73

B e s c h l u ß

In Sachen

pp.

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

- 2 -



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
([mobile App](#))



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- 2 -

hat der Fünfte Senat des Bundesarbeitsgerichts am 14. Januar 1974 beschlossen

Die von den Antragstellern begehrte Bestimmung
des örtlich zuständigen Gerichts wird abgelehnt.

G r u n d e

1. Die Antragsteller bilden nach ihrem Vorbringen den Vorstand der Interessengemeinschaft (IdV) der vermietenden Wohnungseigentümer des "Haus S" in Bad Fussing. Der IdV gehört der größte Teil der Wohnungseigentümer des "Haus S" an, sie hat den Zweck, die Vermietung der Appartements zu regeln.

Die Antragsteller werden in dem Verfahren 2 Ca 429/72 Arbeitsgericht Passau auf Gehaltszahlungen in Höhe von 16.810,19 DM aus einem Arbeitsvertrag vom 23. April 1972 in Anspruch genommen, mit dem sie Frau L Sch aus F - als "Vermietungsverwalterin" eingesetzt haben. Durch Teilurteil des Arbeitsgerichts vom 19. Januar 1973 sind sie zur Zahlung eines Teilbetrages von 2.574,08 DM verurteilt worden.

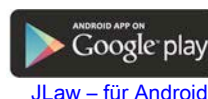
Die Antragsteller beabsichtigen, die Antragsgegner als Streitgenossen vor einem Arbeitsgericht auf gesamtschuldnerischen Ausgleich gemäß § 426 BGB in Anspruch zu nehmen. Sie begehren gemäß § 36 Nr. 3 ZPO für das beabsichtigte Verfahren die Bestimmung des zuständigen Gerichts, da die Antragsgegner über das gesamte Bundesgebiet verteilt wohnen, dabei schlagen sie die Bestimmung des Arbeitsgerichts Passau vor.

2. Der Antrag war abzulehnen. Die Voraussetzungen eines Bestimmungsverfahrens nach § 36 Nr. 3 ZPO sind nicht gegeben. Nach dieser Vorschrift wird das zuständige Gericht durch das im Rechtszuge höhere Gericht bestimmt, wenn mehrere Personen, die bei verschiedenen Gerichten ihren allgemeinen Gerichtsstand haben, als Streitgenossen im allgemeinen Gerichtsstand verklagt werden sollen und für den Rechtsstreit ein gemeinschaftlicher besonderer Gerichtsstand nicht begründet ist. Die Antragsgegner haben zwar nicht sämtlich denselben allgemeinen Gerichtsstand,

- 3 -



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- 3 -

für den beabsichtigten Rechtsstreit besteht jedoch der besondere gemeinschaftliche Gerichtsstand des § 31 ZPO. Die Vorschrift erklärt für Klagen, die aus einer Vermögensverwaltung von dem Geschäftsherrn gegen den Verwalter oder von dem Verwalter gegen den Geschäftsherrn erhoben werden, das Gericht des Ortes für zuständig, wo die Verwaltung geführt ist.

Dieser besondere Gerichtsstand des § 31 ZPO hat seinen inneren Grund in der Zweckmäßigkeit, Rechtsstreitigkeiten aus der Vermögensverwaltung in räumlicher Nähe zum verwalteten Vermögen zu führen. Im allgemeinen wird dadurch die Prozeßführung für Parteien und Gericht erleichtert, da vor allem Beweiserhebungen am geschäftlichen Mittelpunkt der Vermögensverwaltung leichter und weniger aufwendig durchzuführen sind. Voraussetzung ist allerdings das Bestehen einer Verwaltung im vollen Sinne dieses Wortes, d.h. ein nicht nur auf einzelne Geschäfte beschränkter Auftrag, fremde Vermögensinteressen wahrzunehmen; anderenfalls besteht nicht die bezeichnete Notwendigkeit (vgl. Stein-Jonas-Pohle, ZPO, 19. Aufl., § 31 Anm. II).

3. Als Vermögensverwaltung im Sinne des § 31 ZPO ist bei Wohnungseigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (WEG) auch die Verwaltung des sog. gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne des § 1 Abs. 4 WEG anzusehen. Dies ergibt sich aus der gesetzlichen Beschreibung des Verwaltungsbereichs in § 21 Abs. 5 WEG und des Aufgabenbereichs des – nach § 20 Abs. 2 WEG unabdingbar zu bestellenden – Verwalters in § 27 f. WEG.

Die Antragsteller sind nach ihrem Vorbringen allerdings nicht Verwalter gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne der Verwaltungsvorschriften des WEG (§ 20 ff.). Denn die Weitervermietung des Wohnungseigentums gehört nicht zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 5 WEG. Sie hat vielmehr eine besondere Gebrauchsregelung für das Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2 u. 3 WEG) im Sinne des § 15 WEG zum Inhalt. Soweit die daran interessierten Wohnungseigentümer sich danach zu einer zentral gelenkten Vermietung ihrer Appar-

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



- 4 -

- 4 -

tements zusammengeschlossen haben, bilden sie neben der gesetzlichen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 10 ff. WEG) eine besondere Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Auch deren Aufgabenbereich ist jedoch die treuhänderische Vermögensverwaltung. Die gemeinschaftliche Verwaltung des Sondereigentums unterscheidet sich sachlich nicht von der des gemeinschaftlichen Eigentums. Beide haben die Wahrung fremder Vermögensinteressen zum Inhalt, die erstere sogar dann in höherem Maße, wenn – wie häufig in Kurorten und offensichtlich auch beim "Haus S –
" – Wohnungseigentum vor allem zum Zwecke der Vermietung geschaffen wird.

Daraus folgt, daß der von der Gesellschaft bestellte Geschäftsführer Aufgaben der Vermögensverwaltung in dem dargelegten Sinne wahrnimmt. Die dem § 31 ZPO zugrunde liegenden Zweckmäßigkeitserwägungen gebieten es, auch für die aus Anlaß der Verwaltung von Wohnungseigentum entstehenden Rechtsstreitigkeiten den besonderen Gerichtsstand dieser Vorschrift für zulässig anzusehen.

Damit entfällt das Bedürfnis, einen einheitlichen Gerichtsstand für den beabsichtigten Rechtsstreit gemäß § 36 Nr. 3 ZPO zu bestimmen.

gez. Hilger

Siara

Bichler



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)

