

Nachschlagewerk: ja zu I. u. II. EGr.
BGHZ: ja

WohnungseigentumsG § 43

Ein Streit zwischen Wohnungseigentümern und dem später zum Verwalter bestellten Baubetreuer über die Verwendung von gemeinschaftlichen Geldern zur Deckung angeblicher Grundstückserwerbskosten ist jedenfalls dann nicht nach § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit sondern vor dem Prozeßgericht auszutragen, wenn die Gelder dem Baubetreuer anvertraut worden waren und er sie auch verwendet hat, b e v o r die Wohnungseigentümergeinschaft gebildet oder tatsächlich vollzogen war (im Anschluß an BGHZ 59, 58).

ZPO § 264

Der Beitritt weiterer Kläger im Berufungsrechtszug ist eine Klagänderung, deren Zulässigkeit sich nach § 264 ZPO richtet.

BGH Urt. v. 13. November 1975 - VII ZR 186/73 - Kammergericht
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 186/73

URTEIL

Verkündet am

13. November 1975
Werner,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der M- und E- GmbH & Co KG,
B-, S- weg, vertreten durch die
M- und E- GmbH, diese vertreten
durch den Kaufmann Walter K-,

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. -
und Prof. Dr. -

gegen

1. die Filialleiterin Charlotte R - ,
2. die Kauffrau Gertrud J - geb. H - ,
3. a) den Werkmeister Herbert H - ,
b) die kaufmännische Angestellte Hedwig H -
geb. J - ,
4. a) den Postbeamten Karl-Heinz W - ,
b) die Hausfrau Caroline W - geb. van den B - ,

21

- 1a -

- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- 1b -

23.

24.

25.

26.

27.

28.

29.

30.

31.

32.

33.

34.

35.

36.

37.

38.

- 1c -

39.

40.

41.

42.

43.

44.

45.

46.

47.

48.

49.

50.

51.

52.

53.

54.

- 1d -

55.

56.

57.

58.

59.

60.

61.

62.

63.

sämt.

Kläger, Berufungskläger
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. November 1975 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Girisch, Doerry, Bliesener und Kuhn

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 10. Juli 1973 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind die Wohnungseigentümer des Gebäudegrundstücks B[REDACTED], S[REDACTED]straße [REDACTED]. Die Beklagte war bei der Errichtung der Häuser als Baubetreuerin tätig und ist zur Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt worden.

Das Grundstück gehörte ursprünglich dem Deutschen Reich (Reichseisenbahnvermögen). Um seinen Erwerb bemühte sich die Kauffrau Elsbeth K[REDACTED], die Ehefrau des Geschäftsführers der persönlich haftenden Gesellschafterin der beklagten GmbH & Co KG, um es mit Hilfe der Beklagten mit Eigentumswohnungen zu bebauen, die sie weiterver-

äußern wollte. Sie beauftragte deshalb einen Grundstücks- und einen Finanzmakler. Durch notarielle Erklärung vom 7. Mai 1968 bot das Deutsche Reich das jetzt den Klägern gehörende Grundstück einem von Frau K [REDACTED] zu benennenden Personenkreis (zum Preis von 543.400 DM zuzüglich eventueller Mehrwertsteuer) zum Kauf an.

Noch im gleichen Monat verpflichteten sich die Kläger bzw. ihre Rechtsvorgänger (künftig sämtlich als "Kläger" bezeichnet) durch notarielle Erklärungen Frau K [REDACTED] gegenüber, das Angebot in Höhe eines jeweils noch zu benennenden, zu einer bestimmten erst zu erstellenden Eigentumswohnung gehörenden Miteigentumsanteils anzunehmen. Es wurde für jeden Käufer ein Betrag festgelegt, der auf das Anderkonto des Notars einzuzahlen war. Der Notar erhielt die Anweisung, davon den anteiligen Kaufpreis an das Deutsche Reich und den Rest als "anteilige Eigenleistung für die Baufinanzierung auf das Bausonderkonto S [REDACTED]straße Konto Nr. 88239...." zu überweisen.

Am 28. Juni 1968 nahmen die Kläger durch notariellen Vertrag das Kaufangebot des Deutschen Reiches an. In dem Vertrag heißt es, daß die den anteiligen Grundstückspreis jeweils überschießenden Beträge als von den Käufern zu zahlende weitere Grundstückserwerbskosten auf das schon früher bezeichnete Bausonderkonto zu überweisen seien. Ferner wurde Frau K [REDACTED] bevollmächtigt, den Teilungs- und Gemeinschaftsvertrag abzuschließen und mit der Beklagten einen Bauerrichtungs- und Verwaltervertrag zu schließen.

Die Kläger haben die vereinbarten Zahlungen auf das Notar-Anderkonto geleistet. Am 2. und 5. August 1968 überwies der Notar die den Kaufpreis übersteigenden Beträge auf das Bausonderkonto. Davon zahlte der Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der Beklagten im Verlauf des Monats August 1968 insgesamt 40.734 DM an seine Ehefrau als Ersatz von Maklerkosten, die dieser entstanden sein sollen.

Am 9. September 1968 wurde vor dem Notar der Teilungs-, Gemeinschafts-, Bauerrichtungs- und Verwaltervertrag geschlossen. Unter dem 8. Januar 1971 erteilte die Beklagte die Schlußabrechnung, in der die Zahlungen an Frau K. als Grundstückserwerbskosten eingesetzt sind.

Im vorliegenden Verfahren verlangen die Kläger die Rückzahlung dieses Betrags auf das Bausonderkonto. Zunächst hatten nur die Kläger zu 63 a) und b) Klage erhoben, die das Landgericht abgewiesen hat. Im zweiten Rechtszug sind die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft dem Rechtsstreit als Kläger beigetreten. Das Berufungsgericht hat die Klage der Klägerinnen zu 21 b), 51 b) und 57 b) als unzulässig abgewiesen, der Klage der übrigen Kläger aber im wesentlichen - bis auf die Abweisung von Mehrzinsen - stattgegeben. Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Kläger bitten, verfolgte die Beklagte ihr Ziel vollständiger Klagabweisung zunächst gegen sämtliche Kläger weiter. In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hat sie die Revision, soweit sie sich gegen die Kläger zu 21 b), 51 b) und 57 b) richtet, mit deren Einverständnis zurückgenommen.

Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensform für das Klagebegehren

1. Das Berufungsgericht meint, die Angelegenheit falle nicht unter § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG. Der Rechtsstreit sei deshalb innerhalb der streitigen Gerichtsbarkeit auszutragen.

2. Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

a) Nach der vom Senat in BGHZ 59, 58 vorgenommenen Abgrenzung ist für die Zuweisung einer Streitigkeit zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter in das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit allein ausschlaggebend, ob das von dem Verwalter in Anspruch genommene Recht oder die ihn treffende Pflicht in einem inneren Zusammenhang mit der ihm übertragenen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums steht. Ist das zu bejahen, dann ist nach dem der Regelung des § 43 WEG zugrunde liegenden Sinn und Zweck die Streitigkeit darüber im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit auszutragen (aaO S. 62). Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums muß ihm aber als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft übertragen gewesen sein.

Daran fehlt es hier. Als die Beklagte die 40.734 DM dem "Bausonderkonto" für Frau K. entnahm, war der Verwaltervertrag mit ihr noch nicht abgeschlossen. Die Beklagte war auch nicht zum Verwalter bestellt (§ 26 WEG). Denn die Wohnungseigentümergeinschaft bestand damals noch nicht.

- 6 -

b) Es kann offen bleiben, unter welchen Voraussetzungen die §§ 43 ff WEG auf die werdende Eigentümergemeinschaft deswegen entsprechend anzuwenden sind, weil die Interessenlage die gleiche ist wie bei der bereits bestehenden Gemeinschaft (vgl. etwa BGH NJW 1974, 1140 mit Nachweisen; auch BGHZ 59, 104, 106/107). Hier war zum fraglichen Zeitpunkt noch nicht einmal die Teilungsvereinbarung getroffen worden, geschweige denn die Wohnungseigentümergeinschaft tatsächlich vollzogen. Die Eigentumswohnungen waren noch nicht erstellt und deshalb auch nicht bezogen. Die Kläger hatten sich vielmehr erst zum Erwerb des zu bebauenden Grundstücks zusammengefunden und hatten das "Bausonderkonto" eröffnet, auf das die den Grundstückskaufpreis übersteigenden Beträge einzuzahlen waren und dort zur Deckung etwaiger mit der Errichtung der Eigentumswohnungen zusammenhängender weiterer anfallender Kosten bereitgehalten werden sollten. Über dieses Vorstadium einer Gemeinschaft, die die Errichtung der Eigentumswohnungen erst anstrebte, waren die Kläger zur damaligen Zeit noch nicht hinausgekommen. Andererseits war ihnen die Beklagte, die das "Bausonderkonto" zu führen hatte, bis dahin allenfalls als Baubetreuerin gegenübergetreten. Unter diesen Umständen ist für eine auch nur entsprechende Anwendung der §§ 43 f WEG hier kein Raum.

c) Es besteht auch kein Bedürfnis dafür, die Beklagte verfahrensrechtlich anders zu behandeln als einen gewöhnlichen Baubetreuer. Bei der Pflichtverletzung, die ihr die Kläger vorwerfen, handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen typische Verwalterpflichten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, wie sie bei der zweckfremden Verwendung gemeinschaftlicher Gelder anlässlich der Ver-

waltung und Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums vorliegen. Die pflichtwidrige Entnahme von Geldern aus einem gemeinschaftlichen Baukonto zur Deckung von Maklerkosten anlässlich des Grundstückserwerbs stellt im Gegenteil eine typische Pflichtverletzung aus einem Rechtsverhältnis dar, das im Vorfeld einer Wohnungseigentümergeinschaft besteht und deshalb für einen Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz gerade nicht eigentümlich ist. Die Interessenlage zwischen Bauinteressenten und Baubetreuer, wie sie insofern gegeben ist, ist der Interessenlage, die der Sonderregelung der §§ 43 f WEG zugrunde liegt, nicht vergleichbar.

d) Ist somit der vom Berufungsgericht eingenommene Standpunkt richtig, so geht die von der Revision erhobene Rüge aus § 551 Ziff. 7 ZPO fehl (BGHZ 39, 333, 338).

II. Erweiterung der Klage auf die Kläger zu 1 - 62

1. Das Berufungsgericht sieht in dem Beitritt der bisher noch nicht am Verfahren beteiligten Wohnungseigentümer als Kläger im zweiten Rechtszug eine Klagänderung, die es für zulässig hält, weil sich die Beklagte zum Teil darauf widerspruchslos eingelassen habe (§ 269 ZPO) und sie im übrigen sachdienlich sei (§ 264 ZPO).

2. Auch das bekämpft die Revision vergeblich.

a) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine Änderung der Parteien grundsätzlich als Klagänderung zu behandeln. Unter welchen Voraussetzungen sie zulässig ist, wird allerdings verschieden beurteilt, je nachdem ob es sich um eine Parteiänderung im ersten oder im zweiten Rechtszug und auf der Klägerseite oder auf der Beklagtenseite handelt.

So ist im ersten Rechtszug der Klägerwechsel (BGHZ 17, 340, 342; Urteil vom 24. Mai 1955 - V ZR 34/54 = LM § 264 ZPO Nr. 8), der Beklagtenwechsel (BGH NJW 1962, 347 Nr. 6) und die Erstreckung der Klage auf weitere Beklagte (BGHZ 40, 185, 189; BGH NJW 1966, 1028 Nr. 4; 1975, 1228; vgl. aber auch NJW 1971, 466 für die Widerklage nur gegen einen Dritten) uneingeschränkt als Klagänderung angesehen worden, deren Zulässigkeit sich nach § 264 ZPO richtet.

Dasselbe gilt im zweiten Rechtszug für den Klägerwechsel (BGHZ 16, 317, 321). Dagegen wird der Beklagtenwechsel (BGH NJW 1974, 750) und die Erstreckung der Klage auf weitere Beklagte (BGHZ 21, 285, 287; BGH NJW 1962, 633, 635) im zweiten Rechtszug nur für zulässig gehalten, wenn der neue Beklagte zustimmt oder die Verweigerung der Zustimmung rechtsmißbräuchlich wäre.

b) Der hier vorliegende Fall des Beitritts weiterer Kläger im zweiten Rechtszug ist, soweit ersichtlich, bisher vom Bundesgerichtshof nicht entschieden worden. Er ist wie der Klägerwechsel im zweiten Rechtszug zu behandeln, also unter den Voraussetzungen des § 264 ZPO zulässig.

Entgegen der Ansicht der Revision besteht kein Anlaß, von der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Parteiänderung überhaupt abzugehen (zum Meinungsstand im Schrifttum vgl. statt vieler Franz NJW 1972, 1743). Die Parteiänderung grundsätzlich als Klagänderung anzusehen, hat sich bewährt und führt in aller Regel zu sachgerechten Ergebnissen. Daß die erst im zweiten Rechtszug auf der Beklagtenseite vorgenommene Parteiänderung eine Ausnahme macht, liegt in der besonderen Interessenlage dieser Fälle begründet. Ein am Prozeß Unbeteiligter darf nicht gegen seinen Willen erst im Berufungsrechtszug in einen Prozeß hineingezogen werden, auf dessen bisherigen Verlauf er keinen Einfluß hatte.

Beim Beitritt weiterer Kläger im zweiten Rechtszug liegen die Dinge anders. In diesem Fall ist die Zulässigkeit einer Klagänderung nach § 264 ZPO jedenfalls dann unbedenklich, wenn der Streitgegenstand, auf den sich der Beklagte schon im ersten Rechtszug einzustellen hatte, der gleiche bleibt und lediglich von einem erweiterten Personenkreis begehrt wird. Der Beklagte hat sich dann neu nur mit der Frage der Aktivlegitimation der beigetretenen Kläger zu befassen. Gegen eine ihm im Einzelfall gleichwohl nicht zumutbare Einlassung auf die erweiterte Klage ist er durch die Schranken, die jeder Klagänderung durch das Erfordernis der Sachdienlichkeit gezogen sind, ausreichend geschützt.

c) Richtet sich der Beitritt der weiteren Kläger nach § 264 ZPO, so steht die rügelose Einlassung der Beklagten auf die Erstreckung der Klage nach § 269 ZPO ihrer Einwilligung gleich. Dann ist aber auch § 270 ZPO

anzuwenden, wonach die Entscheidung, daß die Änderung zuzulassen sei, nicht angefochten werden kann. Dem Revisionsrichter ist daher die Überprüfung verwehrt, ob das Berufungsgericht die Sachdienlichkeit der im Beitritt der weiteren Kläger liegenden Klagänderung zutreffend bejaht hat.

III. Aktivlegitimation der Kläger

1. Das Berufungsgericht hält auch diejenigen Kläger für aktivlegitimiert, die nicht zu den ursprünglichen Grundstückserwerbern gehört haben, sondern das Wohnungseigentum durch Rechtsnachfolge erworben haben.

2. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Was die Revision dagegen vorbringt, greift nicht durch.

a) Wenn das Berufungsgericht annimmt, die ursprünglichen Bauinteressenten hätten auch bezüglich des "Bausonderkontos" eine Rechtsgemeinschaft gewollt, die ohne weiteres in die später gebildete Wohnungseigentümergeinschaft überging, so hält es sich im Bereich der tatrichterlichen Auslegung von Individualvereinbarungen, die einen Rechtsfehler nicht erkennen läßt. Sie liegt bei einer Fallgestaltung wie der hier gegebenen sogar recht nahe. Damit stehen alle sich auf dieses "Bausonderkonto" beziehenden Ansprüche jetzt der Wohnungseigentümergeinschaft zu.

b) Mit dem jeweiligen Wohnungseigentum ist auch der dazugehörige Anteil am "Bausonderkonto" und an den sich aus diesem ergebenden Ansprüchen auf etwaige

Rechtsnachfolger übergegangen. Ob das schon aus der Untrennbarkeit der Beteiligung an gemeinschaftlichen Geldern oder Bankkonten von dem Wohnungseigentum folgt (vgl. etwa Bärmann (3.) Einl. Rdn. 188, 206 und § 1 WEG Rdn. 39; Pritsch in RGRK (11.) Anm. 7 zu § 27 WEG), braucht hier nicht entschieden zu werden. Denn jedenfalls müßte eine stillschweigend vereinbarte Abtretung des bisherigen an den neuen Wohnungseigentümer angenommen werden (vgl. Weitnauer/Wirths (5.) § 27 WEG Rdn. 17). Eine Regelung, wonach der Anteil an diesem Konto beim ursprünglichen Wohnungseigentümer verbleiben solle, wäre so unsachgemäß, daß dafür besondere Anhaltspunkte vorliegen müßten, die hier nicht ersichtlich sind.

IV. Passivlegitimation der Beklagten

1. Das Berufungsgericht stellt fest, daß die Beklagte bereits vor Abschluß des Bauerrichtungsvertrages am 9. September 1968 als Baubetreuerin für die Kläger tätig geworden sei. Sie habe auch das "Bausonderkonto" geführt, von dem die Zahlungen an Frau K. im August 1968 geleistet worden seien, und nicht etwa Frau K. selbst. Aus diesem Vertragsverhältnis hafte die Beklagte den Klägern für jede Pflichtverletzung. Zumindest sei durch die Einzahlung der Beträge auf das "Bausonderkonto" ein vertragsähnliches Vertrauensverhältnis entstanden, das die Beklagte verpflichtet habe, über die ihr anvertrauten Gelder nur im Rahmen des in Aussicht genommenen Baubetreuungsvertrags zu verfügen.

2. Die Angriffe der Revision gegen diese Ausführungen bleiben ebenfalls erfolglos.

Daß zwischen den damaligen Bauinteressenten und der Beklagten schon vor dem Abschluß des formellen Bauerrichtungsvertrages ein Baubetreungsverhältnis bestanden hat, entnimmt das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei der von der Beklagten bereits vor diesem Zeitpunkt entfalteten Tätigkeit. Etwaige Weisungen der Kläger für die Verwendung der der Beklagten anvertrauten Gelder ändern daran nichts. Sie sprechen eher für als gegen ein Vertragsverhältnis oder vertragsähnliches Vertrauensverhältnis zwischen den Klägern und der Beklagten, wie es das Berufungsgericht angenommen hat. Auf die Einzelgestaltung dieses Rechtsverhältnisses kommt es in diesem Zusammenhang nicht entscheidend an. Das Berufungsgericht hat auch keineswegs übersehen, daß das "Bau-sonderkonto" bei der Bank mit "S[REDACTED]straße Walter K[REDACTED]" näher gekennzeichnet war. Es durfte aus den gesamten Umständen schließen, daß gleichwohl als Inhaber des Kontos die beklagte GmbH & Co KG gemeint war und nicht Walter K[REDACTED] persönlich oder als Beauftragter seiner Ehefrau.

V. Schuldhafte Pflichtverletzung der Beklagten

1. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts war die Beklagte nicht berechtigt, der Frau K[REDACTED] die ihr möglicherweise entstandenen Maklerkosten aus dem "Bau-sonderkonto" zu erstatten. Die Kläger seien weder aus der mit Frau K[REDACTED] getroffenen Erwerbsvereinbarung noch aus den Grundstückskaufverträgen mit dem Deutschen Reich zur Übernahme dieser Kosten verpflichtet. Aus einem eventuellen Hinweis des Notars über die Entstehung solcher Maklerkosten, wie ihn die Beklagte behauptete, folge noch nicht,

daß die damaligen Bauinteressenten damit einverstanden gewesen seien, diese Kosten zu tragen. Schließlich habe Frau Keutel gegen die späteren Wohnungseigentümer keinen Ersatzanspruch aus § 670 BGB gehabt, da sie von diesen zum Grundstückserwerb nicht beauftragt gewesen und ihr Handeln von diesen auch nicht genehmigt worden sei. Ein Anspruch der Frau K[REDACTED] aus Geschäftsführung ohne Auftrag scheitere daran, daß Frau K[REDACTED] kein fremdes, sondern ausschließlich ein eigenes Geschäft geführt habe. Die Beklagte habe bei der Überweisung der 40.734 DM an Frau K[REDACTED] auch schuldhaft gehandelt. Kein Wohnungseigentümer habe die Zahlung des Saldos aus der Schlußabrechnung vorbehaltlos geleistet und damit die Erstattung der Maklerkosten anerkannt.

2. Auch in diesem Punkt hält das Berufungsurteil den Angriffen der Revision stand.

a) Entgegen der Ansicht der Revision geht das Berufungsgericht davon aus, daß der Notar, wie die Beklagte behauptet, bei der Beurkundung der Kaufverträge am 28. Juni 1968 auf Maklerprovisionen hingewiesen hat, die entstanden seien und als Grundstückserwerbskosten in Frage kommen. Es folgert aber aus dem Hinweis des Notars allein noch nicht das Einverständnis der Kläger, diese Kosten übernehmen zu wollen, das zum Zustandekommen einer vertraglichen Verpflichtung zur Kostenerstattung notwendig wäre. Das könne umso weniger angenommen werden, als Frau K[REDACTED], in deren Person diese Maklerkosten damals entstanden seien, nicht Vertragspartnerin des zu beurkundenden Kaufvertrags gewesen sei. Diese tatrichterliche Würdigung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

b) In welcher Weise die Kläger das Handeln der Frau Keutel, der sie keinen Auftrag erteilt hatten, genehmigt haben sollen, hat die Beklagte in den Vorinstanzen nicht dargelegt und trägt auch die Revision nicht vor. Aus dem Abschluß des notariellen Kaufvertrags allein leitet das Berufungsgericht eine solche Genehmigung mit Recht nicht her, da die damaligen Wohnungseigentumsanwärter für die Vermittlung des Wohnungseigentums schon selbst Maklerprovision hatten zahlen müssen und daher ihre Bereitschaft, noch weitere Maklerkosten für den Erwerb des Grundstücks zu tragen, nicht ohne weiteres vorausgesetzt werden konnte. Das alles läßt keinen Rechtsfehler erkennen, und zwar auch unter Berücksichtigung des Vortrags der Beklagten zu dem angeblichen Hinweis des Notars auf bereits entstandene Maklerkosten anlässlich der Beurkundung des Grundstückskaufvertrags.

c) Ansprüche der Frau K[REDACTED] aus Geschäftsführung ohne Auftrag bestehen nicht, da Frau K[REDACTED] nach den unangreifbaren Feststellungen des Berufungsgerichts mit der Einschaltung der Makler ausschließlich ein eigenes Geschäft geführt hat. Dagegen wendet sich die Revision denn auch nicht.

d) Wenn schließlich das Berufungsgericht nach den gesamten Umständen annimmt, daß die Wohnungseigentümer, die den sie betreffenden Saldo aus der Schlußabrechnung beglichen haben, das nur unter Vorbehalt des Ergebnisses einer ins Auge gefaßten Prüfung der Positionen "Maklergebühren" getan haben, so sind auch dagegen rechtliche Einwände nicht zu erheben. Ein Anerkenntnis der

Erstattungsfähigkeit dieser Maklerkosten kann dann in den Zahlungen auf den Schlußsaldo nicht gesehen werden.

VI.

Die von der Revision weiter erhobenen, vorstehend nicht abgehandelten Verfahrensrügen hat der Senat nicht für durchgreifend erachtet (§ 565 a ZPO).

Die Revision ist nach alledem als unbegründet zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 97 Abs. 1, 515 Abs. 3, 566 ZPO.

Vogt

Girisch

Doerry

Bliesener

Kuhn