

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

WohnungseigentumsG §§ 46, 43

- a) In Wohnungseigentumsverfahren kann eine Sache auch vom Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit an das Prozeßgericht abgegeben werden. Der Abgabebeschuß ist für das in ihm bezeichnete Gericht bindend.
- b) Im Verfahren vor dem Prozeßgericht kann mit Ansprüchen aufgerechnet werden, auch wenn der Streit über sie an sich in das Verfahren nach § 43 WohnungseigentumsG gehört.
- c) Der Vergütungsanspruch des Verwalters ist im Verfahren nach § 43 WohnungseigentumsG geltend zu machen, und zwar auch dann, wenn der Verwalter abberufen worden ist (im Anschluß an BGHZ 59, 58).

BGH, Urt. v. 10. Juli 1980 - VII ZR 328/79 - OLG Hamm
LG Paderborn

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 328/79

URTEIL

Verkündet am
10. Juli 1980
Henco,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Freizeitpark W[REDACTED] KG, vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter den Kaufmann Horst W[REDACTED],
D[REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Rechtsanwalt Udo L[REDACTED], L[REDACTED] Straße [REDACTED],
L[REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juli 1980 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Vogt sowie die Richter Dr. Girisch, Meise, Doerry und Obenhaus

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 26. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 20. Juni 1979 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte gehört der Wohnungseigentümergeinschaft "Freizeitwohnparkanlage F[REDACTED]" in F[REDACTED] Flur [REDACTED] Flurstück [REDACTED] an. Der Kläger wurde im Wege der einstweiligen Anordnung durch Beschluß des zuständigen Amtsgerichts vom 23. April 1976 zum Verwalter dieser Wohnungseigentumsanlage bestellt. Seine Vergütung ist in dem Beschluß auf monatlich 3.000 DM (einschließlich aller Auslagen und Steuern) festgesetzt worden. Im Zeitpunkt der Bestellung des Klägers hatte die Beklagte 4.940/10.000 Anteile der Wohnungseigentumsanlage inne. Zum 31. Dezember 1976 wurde der Kläger als Verwalter abberufen.

Er verlangt von der Beklagten den auf sie entfallenden Anteil seines Verwalterentgelts für die Zeit seiner



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



Bestellung in Höhe von zuletzt 12.226,50 DM nebst Zinsen. Seine beim Amtsgericht eingereichte Klage auf Zahlung von 11.856 DM nebst Zinsen ist zunächst als Wohnungseigentumssache (gemäß § 43 WEG) behandelt worden. Auf Antrag des Klägers hat das Amtsgericht das Verfahren dann jedoch an das Landgericht als Prozeßgericht verwiesen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung des Klägers die Beklagte zur Zahlung weiterer 345,80 DM nebst Zinsen verurteilt. Die weitergehende Anschlußberufung des Klägers hat es zurückgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision, die der Kläger zurückzuweisen bittet, verfolgt die Beklagte ihren Antrag weiter, die Klage in vollem Umfang abzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, im vorliegenden Fall sei die streitige Gerichtsbarkeit zur Entscheidung über den geltend gemachten Anspruch berufen. Eine Abgabe der Sache in das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit komme nicht in Betracht, weil der Verweisungsbeschluß des Amtsgerichts als Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit auch dann für das Landgericht als Gericht der streitigen Gerichtsbarkeit bindend sei, wenn er materiell-rechtlich unzutreffend sein sollte. Deshalb könne offen bleiben, ob über Ansprüche des Ver-

walters auf Zahlung der ihm zustehenden Vergütung an sich gemäß § 43 WEG im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu entscheiden sei.

Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg. Dem angefochtenen Urteil ist beizutreten.

1. Das Wohnungseigentumsgesetz regelt in § 46 Abs. 1 lediglich die Abgabe einer Wohnungseigentumssache durch das Prozeßgericht an das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Für den umgekehrten Fall der Abgabe einer Sache vom Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit an das Prozeßgericht enthält das Wohnungseigentumsgesetz keine Vorschrift. Auch im Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit, nach dem sich das Verfahren gemäß § 43 WEG richtet, fehlt eine entsprechende Bestimmung. Das hier anzuwendende Verfahrensrecht weist also eine Lücke auf. Solche Lücken werden von der Rechtsprechung im Wege der Rechtsanalogie geschlossen, wenn dafür ein sachliches Bedürfnis besteht (BGHZ 10, 350, 359; 71, 314, 319 m.N.).

So hält der Bundesgerichtshof in entsprechender Anwendung des § 17 GVG die Abgabe oder Verweisung einer Sache vom Prozeßgericht an das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit ganz allgemein auch dann für möglich, wenn dies nicht ausdrücklich - wie etwa in § 46 WEG - im Gesetz vorgesehen ist (BGHZ 10, 155, 163; 40, 1; BGH NJW 1974, 494). In Rechtsprechung und Schrifttum wird nahezu einhellig (a.A. wohl nur Hubernagel, WEG (1952), § 46 Anm. 1 d) in Wohnungseigentumssachen auch umgekehrt die Abgabe einer Sache vom Gericht der frei-

willigen Gerichtsbarkeit an das Prozeßgericht als statthaft angesehen.

a) Auf die entsprechende Anwendung des § 17 GVG stützen sich: OLG München, ZMR 1972, 210, 211; BayObLG, Rechtspfleger 1975, 245 und 1979, 318; KG OLGZ 1979, 150, 152; Palandt/Bassenge, 39. Aufl., § 46 WEG, Anm. 1; Bärman/Pick/Merle, WEG 4. Aufl., § 46 Rdn. 3; Bärman, FG, S. 41; Jansen, FGG, 2. Aufl., § 1 Rdn. 96; wohl auch Weitnauer/Wirths, WEG, 5. Aufl., § 46 Rdn. 2; Keidel/Kuntze/Winkler, FG, 11. Aufl., § 1 Rdn. 25, 26; Zöllner/Gummer, ZPO, 12. Aufl., § 17 GVG Anm. I.

b) § 12 LwVG ziehen entsprechend heran: OLG Karlsruhe, NJW 1975, 1976, 1977; OLG Braunschweig, MDR 1976, 669; OLG Düsseldorf, OLGZ 1978, 349, 350.

c) Die Analogie zu § 281 ZPO halten für möglich Rosenberg/Schwab, ZPR, 12. Aufl., S. 52 und die Analogie zu § 46 Abs. 1 WEG Soergel/Baur, 11. Aufl., § 46 WEG Rdn. 6; Pritsch in BGB-RGRK, 11. Aufl., § 46 WEG Anm. 4; wohl auch Stein/Jonas/Schumann/Leipold, ZPO, 19. Aufl., § 276 Anm. VIII.

2. Auch dem Senat erscheint es unabweisbar, daß die Abgabe einer Sache aus dem Wohnungseigentumsverfahren an das Prozeßgericht möglich sein muß, wenn das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit der Meinung ist, es sei die falsche Verfahrensart gewählt worden.

Das Verfahren nach § 43 WEG ist eine sogenannte echte Streitsache der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Es

ist dem Zivilprozeßrecht durchaus nicht wesensverschieden; vor allem ist es ihm gleichwertig. Die in § 43 WEG angeführten Streitigkeiten sollen in erster Linie deshalb im Wege der freiwilligen Gerichtsbarkeit entschieden werden, weil dieses Verfahren einfacher, freier, elastischer, rascher und damit für Streitigkeiten mit einer häufig großen Zahl von Beteiligten besser geeignet ist als der Zivilprozeß (BGHZ 59, 58, 61; 71, 314, 317). Ohne die Zuweisung des § 43 WEG, für die reine Zweckmäßigkeitserwägungen maßgebend gewesen sind, wären die Streitigkeiten im Zivilprozeß auszutragen. Die Interessenlage der sich als Parteien gegenüberstehenden Beteiligten ist auch die gleiche wie im Zivilprozeß (BGH aaO).

Dann aber ist kein Grund erkennbar, der es rechtfertigen könnte, die Abgabe einer Sache zwar vom Prozeßgericht an das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit zuzulassen, wie es § 46 Abs. 1 WEG vorschreibt, nicht aber umgekehrt. Dafür besteht vielmehr das gleiche Bedürfnis. In diesem Bereich kann es sehr leicht zu Zuständigkeitsüberschneidungen und Verfahrensunsicherheiten kommen (vgl. etwa die vom Senat entschiedenen Fälle BGHZ 44, 43; 59, 58; 65, 264). Damit wächst die Gefahr, daß von den Beteiligten für eine Streitigkeit das falsche Verfahren gewählt wird, und zwar in der einen wie in der anderen Richtung. Das muß im Interesse der Beschleunigung des Rechtsgangs auf einfache Weise zurechtgerückt werden können, gleichviel ob sich der Rechtsuchende zuerst an das Prozeßgericht oder an das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit gewandt hat.

Dabei kann offenbleiben, auf welche Vorschrift sich eine Rechtsanalogie letztlich gründet. Denn für die im

vorliegenden Fall allein in Frage stehende Bindungswirkung in dem Sinn, daß das Prozeßgericht das Verfahren nicht an das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit zurückverweisen darf, auch wenn die Abgabe materiell-rechtlich unzutreffend war, enthalten alle für die entsprechende Anwendung in Betracht kommenden Einzelvorschriften die gleiche Regelung (§ 17 Abs. 1 Satz 2 GVG; § 12 Abs. 1 Satz 3 LwVG; § 46 Abs. 1 Satz 3 WEG; § 281 Abs. 2 Satz 2 ZPO; vgl. ferner § 18 Abs. 1 Satz 3 HausratsVO). Auch der von der Kommission für das Recht der freiwilligen Gerichtsbarkeit (im Dezember 1977) vorgelegte Entwurf einer neuen Verfahrensordnung für die Freiwillige Gerichtsbarkeit (FrGO) sieht in den §§ 29, 30 ganz allgemein die Verweisung durch das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit an das zuständige Gericht der streitigen Gerichtsbarkeit mit bindender Wirkung vor.

3. Zu Unrecht meint die Revision, § 46 Abs. 1 WEG begründe für das Prozeßgericht die Pflicht zur Abgabe einer Wohnungseigentumssache an das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit auch dann, wenn dieses Gericht zuvor die Sache an das Prozeßgericht verwiesen hatte. Das ist der Vorschrift nicht zu entnehmen. Eine solche Regelung liefe darauf hinaus, daß der Abgabe durch das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit die Bindungswirkung fehlen würde und damit endgültig immer das Prozeßgericht über die maßgebliche Verfahrensart zu entscheiden hätte. Das würde zu einer Überordnung des Prozeßgerichts über das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit führen, die es sonst nirgends gibt.

Soweit Zuständigkeitsstreitigkeiten nicht ohnehin durch das im Rechtszug nächst höhere Gericht (§ 36 Nr. 5

und 6 ZPO) oder durch ein eigens für solche Streitigkeiten gebildetes Gericht (§ 17 a GVG) entschieden werden, bestimmen vielmehr fast alle Verweisungsvorschriften, daß das Gericht, an das verwiesen oder abgegeben worden ist, die Sache nicht deshalb zurückverweisen darf, weil es das verweisende Gericht als zur Entscheidung berufen hält (vgl. §§ 17, 102 GVG, §§ 11, 281 ZPO, §§ 48, 48 a ArbGG, § 41 VwGO, § 52 SGG, § 34 FGO, § 46 WEG, § 12 LwVG, § 18 HausratsVO; anders § 23 b Abs. 2 Satz 2 GVG und BGHZ 71, 264 zum Sonderfall des Verhältnisses Prozeßgericht-Familiengericht). Zweck der uneingeschränkten Bindungswirkung von Verweisungen und Abgaben ist es, der Verzögerung und Verteuerung der Prozesse durch unfruchtbare Zuständigkeitsstreitigkeiten vorzubeugen (BGHZ 63, 214, 217). Das gilt auch in Wohnungseigentumssachen. Dieser Zweck würde verfehlt, wenn das Prozeßgericht eine Abgabe des Gerichts der freiwilligen Gerichtsbarkeit einfach wieder rückgängig machen könnte. Eine so ungewöhnliche, dem Verfahrensrecht grundsätzlich fremde Regelung läßt sich § 46 Abs. 1 WEG nicht entnehmen.

4. Schutzwerte Interessen der Beteiligten oder Dritter werden durch die Bindungswirkung der Abgabe nicht beeinträchtigt.

a) So ist, entgegen der Ansicht der Revision, die Beklagte nicht gehindert, mit Schadensersatzansprüchen gegen die Vergütungsforderung des Klägers aufzurechnen, auch wenn der Streit über die Schadensersatzansprüche an sich in das Verfahren nach § 43 WEG gehört (BGHZ 59, 58).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist dem ordentlichen Gericht eine eigene Entscheidung über das Bestehen der aufgerechneten Forderung verwehrt, wenn für die Gegenforderung nicht der Rechtsweg vor den ordentlichen, sondern vor den Verwaltungsgerichten eröffnet ist (BGHZ 16, 124 ff). Anders ist es jedoch, wenn statt des ordentlichen Gerichts das Arbeitsgericht für die Entscheidung über die Gegenforderung zuständig ist (BGHZ 26, 304; vgl. auch BARbG NJW 1966, 1771, 1774) oder wenn vor dem Landwirtschaftsgericht eine Forderung zur Aufrechnung gestellt wird, die an sich vor dem Prozeßgericht hätte eingeklagt werden müssen (BGHZ 40, 338; vgl. auch BGHZ 60, 85, 88). Dann können die Gerichte auch über die jeweiligen Gegenforderungen befinden. Ausschlaggebend dafür ist, daß die Rechtsgebiete dieser Gerichtszweige in naher Beziehung zueinander stehen und nicht selten ineinander übergreifen (BGHZ 26, 304, 306; 40, 338, 341; vgl. auch Weber in BGB-RGRK 12. Aufl., Rdn. 21 vor § 387).

Das trifft auch auf Wohnungseigentumssachen zu. Bei ihnen handelt es sich um bürgerlich-rechtliche Streitigkeiten, die - wie bereits in anderem Zusammenhang hervorgehoben - aus reinen Zweckmäßigkeitserwägungen dem Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zugewiesen worden sind und ohne diese Zuweisung im Zivilprozeß auszutragen wären (BGHZ 59, 58, 61; 71, 314, 317). Das einfachere, elastischere und raschere Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit ist bei einer häufig großen Zahl von Beteiligten zwar besser geeignet als der Zivilprozeß (BGH aaO). Die Trennung zwischen streitiger und freiwilliger Gerichtsbarkeit ist aber bei sogenannten echten

Streitsachen nicht so bedeutsam, daß die strenge Einhaltung der verschiedenen Verfahrenszuständigkeiten unerlässlich wäre. Auch sonst ist nicht jede Tätigkeit eines Gerichts der freiwilligen Gerichtsbarkeit auf dem Gebiet der streitigen Gerichtsbarkeit oder umgekehrt schlechthin ausgeschlossen (BGHZ 40, 338, 341).

b) Rechte Dritter werden nicht verkürzt. Entscheidet das Prozeßgericht nach materiell-rechtlich unrichtiger, aber bindender Abgabe einer Wohnungseigentums-sache durch das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit, wirkt das Urteil nur für und gegen die Parteien des Rechtsstreits (§ 325 ZPO), nicht aber etwa gegenüber anderen Wohnungseigentümern, die in einem Verfahren nach § 43 WEG beteiligt gewesen wären.

5. Auf die Bindungswirkung käme es freilich nicht an, wenn hier das Prozeßgericht ohnehin zur Entscheidung über den geltend gemachten Anspruch berufen gewesen wäre. Das ist jedoch nicht der Fall.

a) Für die Zuweisung einer Streitigkeit zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter in das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit ist allein ausschlaggebend, daß das vom Verwalter in Anspruch genommene Recht oder die ihn treffende Pflicht in einem inneren Zusammenhang mit der ihm übertragenen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums steht (BGHZ 59, 58, 62; 65, 264, 266). Ein solcher Zusammenhang besteht nicht nur für Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter (BGHZ 59, 58), sondern auch für seinen Vergütungsanspruch. Der Verwalter erhält die Vergütung als Gegenleistung für die von ihm

ausgeübte Verwaltungstätigkeit. Der Anspruch auf das Entgelt ist ein Recht, das auf der ihm übertragenen Verwaltung beruht. Ohne die Übertragung würde ihm der Anspruch nicht zustehen. Damit ist der vom Senat geforderte innere Zusammenhang gegeben.

b) Solche Auseinandersetzungen in das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu verweisen, ist auch allein sachgerecht.

Zu Streitigkeiten über die Vergütung des Verwalters wird es häufig kommen, wenn Meinungsverschiedenheiten über Zustandekommen und Dauer des Verwaltervertrags bestehen. Streitigkeiten darüber gehören aber in das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit entweder nach § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG (BayObLG, Rechtspfleger 1974, 360; KG OLGZ 1976, 266) oder - wenn ein Beschluß über die Bestellung oder Abberufung eines Verwalters gemäß § 26 Abs. 1 WEG angefochten wird - nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG. Es wäre wenig sinnvoll, wenn der Streit um den aus der Verwalterstellung erst herzuleitenden Vergütungsanspruch vor einem anderen Gericht, dem Prozeßgericht, ausgetragen werden müßte.

Nach § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG hat der Verwalter die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten, aus denen er seine Vergütung gewöhnlich erhält. Entnimmt er sie, so ist ein Streit darüber, ob er dazu berechtigt war, gerade weil er nichts oder nichts mehr zu beanspruchen hatte, nach § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG vom Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu entscheiden. Dasselbe muß

gelten, wenn der Verwalter seine Vergütung nicht entnimmt oder nicht entnehmen kann, weil keine gemeinschaftlichen Gelder (mehr) vorhanden sind.

Auch sonst sind vielfältige Verknüpfungen des Vergütungsanspruchs des Verwalters mit Ansprüchen gegen ihn denkbar, sei es daß der Verwalter etwaigen Schadensersatzansprüchen der Wohnungseigentümer zumindest hilfsweise noch ausstehende Vergütung entgegenhält, sei es daß die Wohnungseigentümer gegen eine Vergütungsforderung des Verwalters mit Schadensersatzansprüchen aufrechnen. Es wäre sachfremd, diese Fälle jeweils verschiedenen Verfahrensarten zuzuweisen. Dem Willen des Gesetzgebers entspricht es vielmehr, Streitfälle der Wohnungseigentümer in möglichst weitgehendem Umfang in das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu bringen (BGHZ 59, 58, 62 m.N.).

So wird denn auch inzwischen in Rechtsprechung und Schrifttum verbreitet angenommen, daß Streitigkeiten über den Vergütungsanspruch des Verwalters im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit auszutragen sind (vgl. etwa OLG Hamm NJW 1973, 2301; Merle/Trautmann NJW 1973, 118, 120; Bärmann/Pick/Merle aaO § 43 Rdn. 26; Weitnauer/Wirths aaO § 43 Rdn. 8 c) m.w.N.).

c) Ob der Verwalter - wie hier - abberufen worden ist und erst dann seine Vergütung verlangt, macht keinen Unterschied (a.A. Merle/Trautmann NJW 1973, 118, 121; Bärmann/Pick/Merle aaO Rdn. 24). Mit der Abberufung endet der einmal begründete innere Zusammenhang des Vergütungsanspruchs mit der Übertragung des Verwalter-

amts nicht. Bestimmte Pflichten des Verwalters reichen über seine Abberufung hinaus. Deshalb sind Schadenersatzansprüche gegen ihn auch nach Beendigung seiner Amtsführung im Verfahren nach § 43 WEG geltend zu machen (BGHZ 59, 58, 63 f). Dann ist es nur folgerichtig, wenn umgekehrt für seinen Vergütungsanspruch dasselbe gilt. Gerade dann steht häufig die Frage der Wirksamkeit der Abberufung und der Beendigung des Verwaltervertrags im Vordergrund der Auseinandersetzung. Für den Streit darüber ein anderes Verfahren vorzuschreiben als für den Streit um die Vergütung (wie Merle/Trautmann aaO das für richtig halten), wäre nicht sachgerecht. Das flexiblere Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit ist nicht etwa nur auf Auseinandersetzungen mit "dem amtierenden Verwalter" zugeschnitten, wie Merle/Trautmann (aaO) irrig meinen. Die Vorteile, die dieses Verfahren bietet, kommen vielmehr jedem Rechtsstreit mit einer häufig großen Zahl von Beteiligten zugute. Das gilt auch, wenn der Verwalter nicht mehr im Amt ist.

II.

Die Revision greift das Berufungsurteil im übrigen nicht an. Es ist auch nicht zu beanstanden.

1. Der Anspruch des Klägers auf Vergütung ergibt sich aus den §§ 675, 612 BGB (ebenso OLG Hamm NJW 1973, 2301, 2302; allg.M. vgl. Merle, Bestellung und Abberufung des Verwalters nach § 26 des WEG (1977) S. 85). Es kann offenbleiben, ob schon durch die gerichtliche Bestellung ein privatrechtliches Rechtsverhältnis zwischen dem Notverwalter und den Wohnungseigentümern be-

gründet wird, wie der Senat das für die Bestellung eines Notvorstands gemäß § 29 BGB angenommen hat (BGH Urteil vom 15. Januar 1959 - VII ZR 28/58 = WM 1959, 598, 600; ebenso Steffen in BGB-RGRK 12. Aufl., § 29 Rdn. 5). Auch wenn man (mit Merle aaO S. 84/85 m.N.) davon ausgeht, daß der richterliche Bestellungsakt nur den sonst von den Wohnungseigentümern gemäß § 26 Abs. 1 WEG zu fassenden Beschluß und die Willenserklärung der Wohnungseigentümer ersetzt, mit dem Verwalter einen Vertrag abzuschließen, besteht hier ein Vergütungsanspruch des Verwalters. Denn nach der rechtsfehlerfreien Würdigung des Berufungsgerichts hat der Kläger das dann mit seiner Bestellung abgegebene Angebot zum Abschluß eines Verwaltervertrags angenommen.

2. Die Höhe der dem Kläger zustehenden Vergütung ist vom Amtsgericht im Bestellungsbeschluß auf monatlich 3.000 DM festgesetzt worden. Das mitzuregeln, war das Amtsgericht befugt (h.M.; vgl. Merle aaO S. 80; a.A. zu Unrecht Weitnauer/Wirths WEG 5. Aufl., § 26 Rdn. 4, die insoweit das Prozeßgericht für zuständig halten). Solange das Amtsgericht den Beschluß aufrechterhielt, konnte nicht geltend gemacht werden, die Vergütung sei unangemessen hoch.

3. Für das Verwalterentgelt haften die Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner, da es sich insofern um eine Verwaltungsschuld handelt (dazu BGHZ 67, 232, 235 f; 75, 26, 30, jeweils m.w.N.). Es kommt also nicht darauf an, in welcher Höhe die Beklagte (noch) Anteile an der Wohnungseigentumsanlage innehat.

III.

Nach alledem ist die Revision mit der Kostenfolge
des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Vogt

Girisch

Meise

Doerry

Obenhaus