
Datum: 27.01.1994
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 12. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 12 U 116/93
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1994:0127.12U116.93.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 2 O 197/91

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 11. März 1993 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 2 O 197/91 - teilweise wie folgt abgeändert: Die Klage gegen die Beklagten - mit Ausnahme der Beklagten zu 138 - ist dem Grunde nach gerechtfertigt. Zur Verhandlung und Entscheidung über die Höhe der gegen die Beklagten - mit Ausnahme der Beklagte zu 138 - zuzusprechenden Klageforderung wird die Sache an das Landgericht Köln zurückverwiesen. Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlußurteil vorbehalten. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Für die Beklagten zu 32, 33, 35, 38, 57, 116, 193, 236, 26, 158, 159, 215, 39, 64, 67, 68, 184, 185, 247, 248, 1, 21 und 178 wird die Revision zugelassen.

Tatbestand

- | | |
|---|---|
| | 1 |
| Die Beklagten waren von 1987 bis 1990 Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft S. und W. Weg in K.-J.. Die Wohnungseigentümergeinschaft wurde durch Teilungserklärung vom 10.11.1975 (GA 60) begründet. | 2 |
| In der Eigentümerversammlung vom 27.10.1981 wurde ab dem 01.01.1982 die Firma A. B. GmbH zur neuen Verwalterin bestellt. Zugleich wurde der Verwaltungsbeirat beauftragt und bevollmächtigt, mit dem neuen Verwalter einen Verwaltervertrag abzuschließen und Verwaltervollmacht zu erteilen (Protokoll GA 272, 273). Bei der A.B. GmbH handelt es sich um die später umbenannte Klägerin (GA 247). Der Verwaltervertrag (GA 43) wurde am 13.10./17.11.1981 abgeschlossen. In dem Vertrag heißt es unter anderem: | 3 |

Dieser Vertrag wird auf die Dauer von zwei Jahren abgeschlossen. Er verlängert sich stillschweigend um jeweils ein weiteres Jahr, bis auf eine gesamte Vertragszeit von längstens fünf Jahren, wenn nicht ei-ner der Vertragsteile mit einer Frist von 6 Monaten auf ein Jahresende kündigt.	4
Eine Abberufung des Verwalters aus wichti-gem Grund bedarf einer Mehrheit von 2/3 der Stimmen der Eigentümer.	5
Am 30.05.1985 fand eine Eigentümerversammlung statt. In der Einladung zu dieser Versammlung (GA 242) war als Tagesordnungspunkt unter anderem aufgeführt:	6
3.	7
Abschluß Fernwärmeversorgungsvertrag mit den G.-Werken K. AG.	8
	9
Übernahme der Heizkostenabrechnung ein-schließlich Inkasso durch die Verwalterin. Regelung der hierfür zu zahlenden Verwal-tungsgebühr und Ergänzung des Verwalter-vertrages.	10
	11
In der Versammlung (Protokoll GA 277, 279) wurden sodann neben dem Abschluß des Fernwärmeversor-gungsvertrages mit den G.-Werken die Übernahme der Heizkostenabrechnung durch die Firma H. GmbH mit einer entsprechenden Gebührenregelung und die Verlängerung des Verwaltervertrages um fünf Jahre beschlossen. Zugleich wurde der Verwaltungsbeirat wieder ermächtigt, die Ergänzung des Verwalterver-trages mit der Verwalterin abzuschließen.	12
	13
Am 20.08.1985 wurde sodann ein als "Ergänzung zum Verwaltervertrag vom 17.11.1981" bezeichneter Ver-trag von der Klägerin und dem damaligen Vorsitzen-den des Verwaltungsbeirats unterzeichnet (GA 47). In diesem Vertrag heißt es unter anderem:	14
	15
1.	16
	17
Der Verwalter übernimmt ab 1. Juni 1985 alle Tätigkeiten, die im Zusammenhang ste-hen mit der Erstellung der Heiz- und Warm-wasserkostenabrechnung (Inkasso, Mahnver-fahren, Ausgleich der Einzelabrechnungen, Überwachung der Ablesetermine, Prüfung der Rechnungsstellung durch die G.-Werke K. AG usw.).	18
	19
4.	20
	21
	22

Der Verwaltervertrag wird bis zum 31. Dezember 1990 verlängert. Wird der Verwaltervertrag nicht sechs Monate vor Ablauf gekündigt, so verlängert er sich jeweils um zwei Jahre.	23
5.	24
	25
Ab 1. Juni 1985 erhält der Verwalter zu der bisherigen Verwaltungsgebühr einen Betrag von ...	26
	27
Am 12.06.1987 fand eine weitere Eigentümerversammlung statt (Protokoll GA 157, 164). In dieser Versammlung beschlossen die Wohnungseigentümer, den Verwaltervertrag der Klägerin aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen. Im Anschluß an den Beschluß wurde darüber gesprochen, daß umgehende Maßnahmen zur Unterbrechung von Gewährleistungsansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Bau-trägerfirma B. erforderlich seien. Hierauf erklärte der Geschäftsführer der Klägerin, aufgrund der fristlosen Kündigung sei der Klägerin eine weitere Tätigkeit nicht möglich (Protokoll GA 157, 164).	28
	29
Nach der Versammlung wurde die Klägerin von dem Beklagten zu 34 (Dr. F. T.) gebeten, zumindest bis zur Bestellung eines neuen Verwalters tätig zu werden. Auch dies lehnte die Klägerin ab.	30
	31
Am 01.07.1987 fand eine weitere Eigentümerversammlung statt (Protokoll GA 836). In dieser Versammlung konnte noch kein neuer Verwalter gewählt werden, weil Zweifel an der Beschlußfähigkeit bestanden und die Versammlung in einem Tumult endete. Mit Rundschreiben vom 10.07.1987 (GA 834, 835) teilte der Verwaltungsbeirat den Wohnungseigentümern unter anderem mit:	32
	33
Inzwischen wächst mit Recht die Unruhe in der Eigentümergeinschaft und wird von der o.g. Eigentümergruppe kräftig geschürt. Herr H. tut trotz Aufforderung durch den Verwaltungsbeirat nichts. Die Hausmeister erhalten keinen Lohn, die Waschmarkenautomaten sind überfüllt, einige Wohnungen sind wegen des defekten Daches feucht.	34
	35
Eine erneute Eigentümerversammlung wurde auf den 22.07.1987 einberufen (Protokoll GA 110). In der Versammlung beantragte der Beklagte zu 235 (E. R.), die Klägerin als Übergangsverwalter bis zum 31.05.1988 zu bestellen. Der Antrag wurde abgelehnt (Protokoll GA 110, 111). Statt dessen wurde die Firma A. GmbH in M. bestellt.	36
	37

38 Mit Schriftsatz vom 06.07.1987 beantragte die Klägerin bei der WEG-Abteilung des Amtsgerichts Köln, den Beschluß der Eigentümerversammlung vom 12.06.1987 für ungültig zu erklären sowie die Beklagten zu verpflichten, an sie von Juli 1987 bis Dezember 1990 monatlich 11.347,22 DM Verwal-tervergütung zu zahlen. In der mündlichen Verhand-lung vom 28.09.1987 (GA 485) bestand zwischen den Parteien Einvernehmen, daß der Zahlungsanspruch zunächst nicht weiter verfolgt werden sollte. In-soweit ordnete das Amtsgericht das Ruhen des Ver-fahrens an. Durch Beschluß vom 10.02.1988 (GA 601) trennte das Amtsgericht den Zahlungsantrag nach § 145 ZPO analog ab und verwies den Rechtsstreit insoweit an das Landgericht Köln. Durch Beschluß vom 17.03.1988 (GA 604) setzte die zunächst be-faßte 21. Zivilkammer des Landgerichts Köln das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung des WEG-Verfahrens 202 II 325/87 AG Köln aus. Eine Beschwerde der Klägerin hiergegen (GA 609) wurde durch Beschluß des 19. Zivilsenats des Oberlandes-gerichts Köln vom 07.06.1988 (GA 620) zurückge-wiesen.

39

40 Durch Beschluß vom 13.10.1989 (GA 649, 662) erklärte das Amtsgericht Köln den Beschluß der Eigentümerversammlung vom 12.06.1987 für ungül-tig. Zur Begründung führte das Amtsgericht unter anderem aus, auf der Eigentümerversammlung vom 12.06.1987 sei unter TOP 9 der Beschluß gefaßt worden, die Klägerin aus wichtigem Grund fristlos abzurufen und den Verwaltervertrag fristlos zu kündigen. Der Beschluß sei für ungültig zu erklä-ren, weil ein wichtiger Grund für die Abberufung nicht vorgelegen habe. Auf die sofortige Beschwer-de der Beklagten änderte das Landgericht Köln durch Beschluß vom 26.04.1991 (GA 1282, 1286) den Beschluß des Amtsgerichts ab und wies den Anfech-tungsantrag zurück. Auf die weitere sofortige Beschwerde der Klägerin hin wurde der Beschluß des Landgerichts durch Beschluß des 16. Zivilse-nats des Oberlandesgerichts Köln vom 23.08.1991 (GA 742, 754) aufgehoben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen. Durch Beschluß vom 03.12.1991 (GA 1294, 1296) wies das Landgericht den Anfechtungsantrag der Klägerin unter Abände-rung des Beschlusses des Amtsgerichts Köln vom 13.10.1989 erneut zurück. Auf die weiter-ge Beschwerde der Klägerin gegen diesen Beschluß wurde die Entscheidung des Landgerichts durch Be-schluß des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 18.03.1992 (GA 728, 729) wiederum abgeän-dert, und die sofortigen Beschwerden der Beklagten gegen den Beschluß des Amtsgerichts wurden zurück-gewiesen.

41

42 Im April 1991 wurde der an das Landgericht Köln verwiesene vorliegende Rechtsstreit aus Gründen geschäftsplanmäßiger Zuständigkeit von der 21. an die 2. Zivilkammer des Landgerichts Köln abge-geben.

43

44 Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, die Beklagten seien verpflichtet, ihr das vereinbarte Verwalterhonorar für die Zeit von Juli 1987 bis Dezember 1990 abzüglich ersparter Aufwendungen zu zahlen, weil sich die Beklagten in Annahmeverzug befunden hätten, §§ 615, 293 ff. BGB. Durch die fristlose Kündigung der Beklagten sei ihr jede weitere Tätigkeit verwehrt worden. Ein hinreichen-des Angebot ihrerseits liege jedenfalls in der An-fechtung des Abberufungsbeschlusses. Im Juni 1987 habe ein wirksamer Verwaltervertrag bestanden. Der ursprüngliche Verwaltervertrag vom 17.11.1981 sei - insoweit variieren die Ausführungen der Klägerin - bis zum 21.12.1990 verlängert worden (Schriftsatz vom 06.07.1987, Seite 2 = GA 2), er habe sich stillschweigend bis zum 31.12.1985 verlängert und ab dem 01.01.1986 sei dann eine feste Vertragszeit bis zum 31.12.1990 vereinbart worden (Schriftsatz vom

21.09.1987, Seite 2 = GA 330) bzw. der alte Vertrag sei sogar aufgehoben worden (Seite 4 = GA 969 des mit Schriftsatz vom 17.12.1992 in Ablichtung zur Akte gereichten Schriftsatzes vom 11.04.1990 aus dem WEG-Verfahren). Jedenfalls habe der Vertrag vom 20.08.1985 spätestens am 01.01.1986 in Kraft treten sollen, so daß der Vorschrift des § 26 Abs. 2 WEG genüge getan sei.	45
Die ihr - unter Berücksichtigung der Erhöhungen aufgrund der in Ziffer 5 des Ergänzungsvertrages vom 20.08.1985 vereinbarten Wertsicherungsklausel - vertraglich zustehende Vergütung für die Zeit von Juni 1987 bis Dezember 1990 hat die Klägerin zuletzt mit insgesamt 489.520,98 DM beziffert. Wegen der Zusammensetzung dieser Vergütungsforderung wird auf die Seiten 5 bis 7 des Schriftsatzes vom 21.04.1992 (GA 723 bis 725) Bezug genommen. Von diesem Betrag hat die Klägerin ersparte Aufwendungen in Höhe von 24.476,05 DM (= 5 % des Vergütungsanspruchs) in Abzug gebracht.	46
	47
Die Klägerin hat behauptet, höhere Aufwendungen als 5 % des Vergütungsanspruchs habe sie durch die kündigungsbedingte Einstellung ihrer Tätigkeit für die Beklagten nicht erspart, weil ihr Unternehmen ganz auf die Verwaltung der Wohnanlage der Beklagten zugeschnitten gewesen sei. Sie habe sich dem Beklagten zu 235 (E. R.) gegenüber bereit erklärt, am 22.07.1987 erneut als Verwalter zu kandidieren.	48
	49
Im Verlauf des Rechtsstreits hat die Klägerin ihren ursprünglichen Zahlungsantrag wiederholt den inzwischen verstrichenen Zeiträumen angepaßt. In der mündlichen Verhandlung vom 28. Januar 1993 hat sie zuletzt beantragt:	50
	51
1.	52
	53
die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 465.044,93 DM zuzüglich 4 % Zinsen auf	54
	55
11.347,22 DM seit dem 1. Juli 1987	56
	57
11.347,22 DM seit dem 1. August 1987	58
	59
11.347,22 DM seit dem 1. September 1987	60
	61
11.347,22 DM seit dem 1. Oktober 1987	62

	63
11.347,22 DM seit dem 1. November 1987	64
	65
11.347,22 DM seit dem 1. Dezember 1987	66
	67
11.347,22 DM seit dem 1. Januar 1988	68
	69
11.347,22 DM seit dem 1. Februar 1988	70
	71
11.347,22 DM seit dem 1. März 1988	72
	73
11.347,22 DM seit dem 1. April 1988	74
	75
11.347,22 DM seit dem 1. Mai 1988	76
	77
11.621,81 DM seit dem 1. Juni 1988	78
	79
11.621,81 DM seit dem 1. Juli 1988	80
	81
11.621,81 DM seit dem 1. August 1988	82
	83
11.621,81 DM seit dem 1. September 1988	84
	85
11.621,81 DM seit dem 1. Oktober 1988	86
	87
11.621,81 DM seit dem 1. November 1988	88
	89
11.621,81 DM seit dem 1. Dezember 1988	90
	91

11.621,81 DM seit dem 1. Januar 1989	92
	93
11.621,81 DM seit dem 1. Februar 1989	94
	95
11.621,81 DM seit dem 1. März 1989	96
	97
11.621,81 DM seit dem 1. April 1989	98
	99
11.621,81 DM seit dem 1. Mai 1989	100
	101
11.781,28 DM seit dem 1. Juni 1989	102
	103
11.781,28 DM seit dem 1. Juli 1989	104
	105
11.781,28 DM seit dem 1. August 1989	106
	107
11.781,28 DM seit dem 1. September 1989	108
	109
11.781,28 DM seit dem 1. Oktober 1989	110
	111
11.781,28 DM seit dem 1. November 1989	112
	113
11.781,28 DM seit dem 1. Dezember 1989	114
	115
11.781,28 DM seit dem 1. Januar 1990	116
	117
11.781,28 DM seit dem 1. Februar 1990	118
	119

11.781,28 DM seit dem 1. März 1990	120
	121
11.781,28 DM seit dem 1. April 1990	122
	123
11.781,28 DM seit dem 1. Mai 1990	124
	125
11.980,64 DM seit dem 1. Juni 1990	126
	127
11.980,64 DM seit dem 1. Juli 1990	128
	129
11.980,64 DM seit dem 1. August 1990	130
	131
11.980,64 DM seit dem 1. September 1990	132
	133
11.980,64 DM seit dem 1. Oktober 1990	134
	135
11.980,64 DM seit dem 1. November 1990	136
	137
11.980,64 DM seit dem 1. Dezember 1990	138
	139
zu zahlen;	140
	141
2.	142
	143
gegen die in erster Instanz anwaltlich nicht vertretenen Beklagten zu 1 (J. K.), 21 (A. A.), 138 (A. K.) und 178 (M. O.) durch Versäumnisurteil zu erkennen.	144
	145
Die Beklagten - mit Ausnahme der Beklagten zu 1, 21, 138 und 178 - haben beantragt,	146

	147
die Klage abzuweisen.	148
	149
Sie haben die Auffassung vertreten, im Juni 1987 habe kein wirksamer Verwaltervertrag mit der Klägerin mehr bestanden. Der ursprüngliche Vertrag vom 17.11.1981 habe vom 01.01.1982 bis zum 31.12.1986 bestanden. Die am 20.08.1985 vereinbarte Verlängerung verstoße als solche gegen § 26 Abs. 1 Satz 2 BGB. Die Verlängerung könne auch nicht in eine wirksame Wiederbestellung umgedeutet werden, weil diese nach § 26 Abs. 2 WEG zu früh erfolgt und deshalb nichtig sei. Selbst wenn ein Vertrag bestanden hätte, könne die Klägerin für die Zeit ab Juli 1987 keine Vergütung mehr verlangen, weil sie (die Beklagten) mangels eines hinreichenden Angebots ihrer Dienstleistung durch die Klägerin nicht in Annahmeverzug geraten seien. Die Ansprüche der Klägerin seien zudem zumindest teilweise verjährt (Schriftsatz vom 21.09.1992, Seite 4-5 = GA 900-901).	150
	151
Die Beklagten haben behauptet, die Klägerin habe nach ihrer Abberufung auch noch anderen Wohnungseigentümern gegenüber jede weitere Tätigkeit abgelehnt.	152
	153
Zur Höhe der Klageforderung haben die Beklagten einzelne Berechnungsfaktoren der Klägerin bestritten und die Auffassung vertreten, die im Vertrag vorgesehene Wertsicherungsklausel sei mangels Genehmigungsfähigkeit durch die D. B.bank nichtig; ebenso könne die Klägerin keine Mehrwertsteuer verlangen. Des weiteren haben die Beklagten behauptet, die ersparten Aufwendungen der Klägerin beliefen sich auf 9.000,00 DM pro Monat bzw. mindestens 90 %.	154
	155
Durch Urteil vom 11. März 1993 hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, die Klägerin könne keine Zahlung von Verwalterhonorar für die Zeit von Juli 1987 bis Dezember 1990 verlangen, weil bereits im Zeitpunkt der Fassung des Beschlusses vom 12.06.1987 kein wirksamer Verwaltervertrag mehr bestanden habe. Die im Jahre 1985 getroffene Vereinbarung über die Verlängerung des Verwaltervertrages aus dem Jahre 1981 sei wegen eines Verstoßes gegen § 26 Abs. 1 und 2 WEG nichtig. Die erste Bestellung sei bis Ende 1986 erfolgt und habe nach § 26 Abs. 1 WEG nicht mehr verlängert werden können. Eine Neubestellung sei nach § 26 Abs. 2 WEG erst im Jahre 1986 möglich gewesen. Ein Vergütungsanspruch der Klägerin bestehe darüber hinaus auch deshalb nicht, weil die Klägerin die Beklagten nicht nach § 615 BGB in Annahmeverzug gesetzt habe.	156
	157
Gegen das am 29.03.1993 zugestellte Urteil, auf das wegen der weiteren Einzelheiten Bezug genommen wird, hat die Klägerin am 29.04.1993 Berufung eingelegt und diese nach Fristverlängerung bis zum 29.06.1993 am selben Tag begründet.	158
	159
	160

Die Klägerin nimmt nunmehr nur noch einen Teil der Beklagten als Gesamtschuldner auf Zahlung der vollen Verwaltervergütung in Anspruch. Von den übrigen Beklagten verlangt sie nur noch den von die-sen jeweils selbst geschuldeten Anteil des Verwal-terhonorars für die Zeit von Juli 1987 bis Dezem-ber 1990.

161

Die Klägerin wiederholt und ergänzt ihr erstin-stanzliches Vorbringen. Sie vertritt nunmehr die 162 Auffassung, daß im Juni 1987 ein Verwalterver-trag bestanden habe, sei in dem WEG-Verfahren 202 II 325/87 AG Köln rechtskräftig festgestellt worden. Daran seien die Gerichte im vorliegenden Rechtsstreit gebunden. Nach erfolgter Abberufung habe sie ihre Leistungsbereitschaft nicht mehr ausdrücklich bekundet, weil dies ohnehin zwecklos gewesen wäre.

;

163

Die Klägerin trägt vor, die Parteien seien sich damals darüber einig gewesen, daß sie durch 164 die Neubestellung vor Ablauf der Kündigungsfrist im Jahre 1985 konkludent zum 31.12.1985 kündigten und ab dem 01.01.1986 ein neues Verwalterverhältnis begründeten. Auch nach der Kündigung habe sie (die Klägerin) noch Aufgaben der alltäglichen Verwaltung weiter erfüllt. Sie habe auch in der Versammlung vom 03.07.1987 (gemeint ist ersichtlich die Versammlung vom 01.07.1987) durch ihre erstinstanzliche Prozeßbevollmächtigte angeboten, erneut tätig werden zu wollen, und beantragt, sie zumin-dest übergangsweise zur Verwalterin zu bestellen.

165

Die von den Beklagten geschuldete Bruttovergütung beziffert die Klägerin im Schriftsatz vom 166 07.12.1993 (Seite 8 = GA 1326) mit nunmehr 446.576,76 DM, ohne allerdings den Klageantrag ih-rem geänderten Vorbringen anzupassen.

167

Die Klägerin beantragt,

168

169

1.

170

171

das angefochtene Urteil abzuändern, und

172

173

a)

174

175

die Beklagte zu 32) (Frau C. N.),

176

177

den Beklagten zu 33) (Herrn W. N.),

178

	179
die Beklagte zu 35) (Frau C. L.),	180
	181
die Beklagte zu 38) (Frau I.-D. F.),	182
	183
die Beklagte zu 57) (Frau W. L.),	184
	185
den Beklagten zu 116) (Herrn U. M.-W.),	186
	187
die Beklagte zu 193) (Frau I. K.),	188
	189
die Beklagte zu 236) (Frau B. S.),	190
	191
den Beklagten zu 26) (Herrn M. G.),	192
	193
die Beklagten zu 158) und 159) (Frau M.-L. u. Herrn E. S.),	194
	195
den Beklagten zu 215) (Herrn S. T.),	196
	197
den Beklagten zu 39) (Herrn D. N.),	198
	199
den Beklagten zu 64) (Herrn F. H.),	200
	201
die Beklagten zu 67) und 68) (Frau F. und Herrn R. L.),	202
	203
die Beklagten zu 184) und 185) (Frau I. P. u. Herrn W. P.),	204
	205
die Beklagten zu 247) und 248) (Frau D. u. Herrn Prof. Dr. M. L.),	206
	207

	208
den Beklagten zu 1) (Herrn J. K.),	209
	210
	211
den Beklagten zu 21) (Herrn A. A.),	212
	213
	214
die Beklagte zu 138) (Frau A. K.),	215
	216
	217
die Beklagte zu 178) (Frau M. O.),	218
	219
	220
zu verurteilen, an sie (die Klägerin) jeweils 955,21 DM nebst 4 % Zinsen seit Rechtshängigkeit zu zahlen;	221
	222
b)	223
	224
in Bezug auf die übrigen Beklagten nach dem Schlußantrag erster Instanz zu er- kennen;	225
	226
2.	227
	228
hilfsweise: ihr zu gestatten, eine et-wa erforderliche Sicherheitsleistung durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlichen Spar-kasse erbringen zu können.	229
	230
Die Beklagten - mit Ausnahme der im Berufungs-verfahren anwaltlich nicht vertretenen Beklagten zu 138 (A. K.) - beantragen,	231
	232

die Berufung zurückzuweisen.	233
	234
Hinsichtlich der Beklagten zu 138 hat die Klägerin ausdrücklich davon abgesehen, einen Antrag auf Er-laß eines Versäumnisurteils zu stellen.	235
	236
Die Beklagten - mit Ausnahme der Beklagten zu 138 - wiederholen und ergänzen ebenfalls den erstinstanzlichen Vortrag. Sie vertreten die Auf-fassung, auch wenn am 30.05./20.08.1985 eine Neu-bestellung der Klägerin unter gleichzeitiger Auf-hebung der Bestellung aus dem Jahre 1981 gewollt gewesen wäre, sei die Neubestellung nach § 26 Abs. 2 WEG nichtig. Die eine derartige Vorgehens-weise erlaubende Entscheidung des OLG Hamm vom 08.02.1990 (OLGZ 90, 191) sei unzutreffend. Die Klägerin sei nach Ziffer 3 des Verwaltervertrages vom 13.10./17.11.1981 nicht berechtigt, von den einzelnen Wohnungseigentümern die volle Verwalter-vergütung zu verlangen.	237
	238
Der Beklagte zu 26 (M. G.) macht geltend, er habe die von ihm geschuldeten Umlagen immer bezahlt. Hilfsweise rechnet er mit einem angeblichen Ko-stenerstattungsanspruch aus erster Instanz auf (GA 1223).	239
	240
Die Beklagte zu 67 (F. L.) bestreitet ihre Passiv-legitimation unter Hinweis darauf, daß sie ihren Miteigentumsanteil im Jahre 1991 auf ihren ge-schiedenen Ehemann R. L. übertragen habe (Urkunde GA 1317).	241
	242
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der von den Parteien in der Berufungsinstanz ge-wechselten Schriftsätze sowie auf die zu den Akten gereichten Urkunden und sonstigen Unterlagen Bezug genommen.	243
	244
In der mündlichen Verhandlung hat die Klägerin klargestellt, daß sie ihre Klage auch auf einen etwaigen Schadenersatzanspruch gegen die Beklagten stütze.	245
	246
Die Akten des WEG-Verfahrens 202 II 325/87 AG Köln wurden beigezogen und waren Gegenstand der mündli-chen Verhandlung.	247
	248
E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e	249
	250
Die Berufung ist zulässig und im erkannten Umfang begründet.	251
	252

I.	253
	254
1.)	255
	256
Soweit einzelne Beklagte rügen, der nunmehr von ihnen verlangte Betrag von nur 955,21 DM erreiche die Berufungssumme des § 511 a Abs. 1 ZPO nicht, steht dies der Zulässigkeit der Berufung nicht entgegen. Entscheidend ist die Gesamtbeschwer der Klägerin (vgl. Zöller/Schneider, 18. Aufl., § 511 a ZPO Rdn. 18). Die Gesamtbeschwer der Klägerin durch das klageabweisende Urteil des Landgerichts liegt ersichtlich über 1.500,00 DM.	257
	258
2.)	259
	260
Da die prozessualen Voraussetzungen für eine Verurteilung der Beklagten zu 138 (A.K.) nicht vorliegen, konnte der Senat nach § 301 Abs. 1 ZPO nur durch Teilurteil über die Klage gegen die übrigen Beklagten entscheiden. Eine streitige Entscheidung gegen die Beklagte zu 138 würde voraussetzen, daß von dieser zuvor mündlich verhandelt worden wäre. Ein Versäumnisurteil konnte gegen die Beklagte zu 138 nicht erlassen werden, weil die Klägerin keinen entsprechenden Antrag gestellt hat, § 331 Abs. 1 ZPO (vgl. Prütting, in: Münchener Kommentar, § 331 ZPO Rdn. 6,7; Zöller/Herget, 18. Aufl., § 331 ZPO Rdn. 5). Eine Auslegung des von der Klägerin gestellten Sachantrags in der Weise, daß darin zugleich stillschweigend der Prozeßantrag auf Erlaß eines Versäumnisurteils enthalten ist (vgl. BGHZ 37, 79, 83), war hier nicht möglich, weil die Klägerin von einem Antrag auf Erlaß eines Versäumnisurteils auf Befragen ausdrücklich abgesehen hat. Ebensowenig liegen die Voraussetzungen einer Entscheidung nach Lage der Akten gemäß § 251 a Abs. 1, 2 ZPO vor.	261
	262
II.	263
	264
Bei den übrigen Beklagten hielt es der Senat für sachgerecht, gemäß den §§ 304 Abs. 1, 523 ZPO über den Grund des Anspruchs vorab zu entscheiden und den Rechtsstreit zur Höhe gemäß § 538 Abs. 1 Nr. 3 ZPO an das Landgericht zurückzuverweisen.	265
	266
Die gesetzlichen Voraussetzungen für ein Grundurteil nach § 304 ZPO liegen vor. Die Klageforderung ist dem Grunde und der Höhe nach streitig. Wie unter III. noch näher darzulegen sein wird, ist der Rechtsstreit gegen die übrigen Beklagten dem Grunde nach entscheidungsreif. Über die Höhe des zuzusprechenden Anspruchs ist demgegenüber noch Beweis zu erheben, weil die Klägerin behauptet, von der ihr zustehenden Verwaltervergütung	267

seien nur 5 % ersparte Aufwendungen in Abzug zu bringen, wohingegen die Beklagten geltendmachen, die Kosten der Klägerin lägen bei 90 %. Eine spätere Klageabweisung mangels Eintritts jeglichen Schadens liegt fern. Wie auch der Vortrag der Beklagten zeigt, ist ein Anspruch der Klägerin in irgendeiner Höhe mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben. Eine derartige Wahrscheinlichkeit reicht für den Erlaß eines Grundurteils aus (vgl. Zöller/Vollkommer, 18. Aufl., § 304 ZPO Rdn. 6).

268

Da das Landgericht die Klage bereits dem Grunde nach abgewiesen hat, liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Zurückverweisung nach § 538 Abs. 1 Nr. 3 ZPO ebenfalls vor. Eine eigene Entscheidung nach § 540 ZPO hielt der Senat nicht für sachgerecht. Da über die Höhe des Anspruchs noch Beweis erhoben werden muß, würde den Partei-en insoweit eine Tatsacheninstanz genommen. Die durch die Zurückverweisung eintretende Verzögerung des Rechtsstreits ist hinzunehmen. Da der Rechtsstreit ohnehin bereits seit 1987 andauert und es um erhebliche Beträge geht, wiegt der Verlust einer Tatsacheninstanz letztlich schwerer als das gleichfalls bestehende Interesse der Parteien an einer schnelleren Erledigung des Rechtsstreits. Die Parteien selbst haben in der mündlichen Verhandlung vom 16.12.1993 keine Einwendungen gegen die vom Senat mit den Parteien erörterte Verfahrensweise erhoben.

269

270

III.

271

272

Die Klage ist dem Grunde nach gerechtfertigt.

273

274

1.)

275

276

Nach § 325 Abs. 1 BGB kann die Klägerin Ersatz des Schadens verlangen, der ihr durch die rechtskräftig für unwirksam erklärte Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrages entstanden ist. Dieser Schaden setzt sich zusammen aus dem der Klägerin vertraglich geschuldeten Verwalterhonorar für die Zeit von Juli 1987 bis Dezember 1990 abzüglich derjenigen Aufwendungen, welche die Klägerin durch die Abberufung als Verwalter erspart hat oder hätte ersparen können, § 254 Abs. 2 BGB.

277

278

2.)

279

280

Zwischen den Parteien bestand am 12.06.1987 ein wirksamer Verwaltervertrag bis zum 31.12.1990.

281

282

a)

283

Der Senat ist durch das WEG-Verfahren 202 II 325/87 AG Köln nicht gehindert, die Frage, ob ein wirksamer Verwaltervertrag bestand, selbst zu prüfen. Entgegen der Auffassung der Klägerin entfalten die in dem WEG-Verfahren ergangenen Entscheidungen insoweit keine Rechtskraftwirkung zu Gunsten der Klägerin. Der 16. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Köln hat in seinem Beschluß vom 23.08.1991 zwar zu dieser Frage Stellung genommen. Dabei handelte es sich aber nur um eine Vorfrage des von der Klägerin in dem WEG-Verfahren verfolgten Klagebegehrens, nämlich den Beschluß der Wohnungseigentümer vom 12.06.1987 für ungültig zu erklären. Nach allgemeiner Auffassung in Rechtsprechung und Literatur erwachsen präjudizielle Rechtsverhältnisse und Vorfragen nicht in Rechtskraft (vgl. statt vieler Zöller/Vollkommer, 18. Aufl., vor § 322 ZPO Rdn. 28, 34). Auf eine Parallele zum arbeitsrechtlichen Kündigungsschutzprozeß kann sich die Klägerin nicht berufen. Nach der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts kann sich der Arbeitgeber nach einer erfolgreichen Kündigungsschutzklage des Arbeitnehmers zwar später nicht darauf berufen, ein Arbeitsverhältnis habe nie bestanden (BAG NJW 1977, 1895). Dies ist indes eine Folge des durch § 4 Kündigungsschutzgesetz bestimmten Streitgegenstandes festzustellen, daß das Arbeitsverhältnis durch die Kündigung vom ... nicht aufgelöst ist. Streitgegenstand des WEG-Verfahrens 202 II 325/87 AG Köln war demgegenüber nicht der Bestand des Verwaltervertrages, sondern allein die Wirksamkeit des Beschlusses vom 12.06.1987. Entsprechend lautet der Tenor des Beschlusses des Amtsgerichts Köln vom 13.10.1989.

286

b)

287

288

Entgegen der Auffassung des Landgerichts war die am 20.08.1985 vereinbarte Verlängerung des Verwaltervertrages bis zum 31.12.1990 wirksam:

290

Nach allgemeiner Auffassung in Rechtsprechung und Literatur ist im Wohnungseigentumsrecht zwischen der Bestellung des Verwalters und dem Abschluß des Verwaltervertrages zu trennen. Die Bestellung durch die Wohnungseigentümer hat zunächst nur gemeinschaftsinterne Bedeutung. Nimmt der Gewählte die Bestellung (ausdrücklich oder konkludent) an, erlangt er die organisationsrechtliche Stellung des Verwalters (Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 2. Aufl., Seite 323; Palandt/Bassenge, 52. Aufl., § 26 WEG Rdn. 6). Die persönliche Rechtsstellung des Verwalters wird durch den Verwaltervertrag geregelt. Dieser ist rechtlich selbständig, auch wenn in der Bestellung vielfach zugleich ein Angebot zum Abschluß eines Verwaltervertrages liegt, welches der Verwalter mit der Annahme der Bestellung ebenfalls annimmt (Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 2. Aufl., Seite 323; Palandt/Bassenge, 52. Aufl., § 26 WEG Rdn. 7). Ebenso kann der Verwaltungsbeirat ermächtigt werden, mit einem bestellten Verwalter einen Verwaltervertrag abzuschließen (Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 2. Aufl., Seite 324).

292

Im vorliegenden Fall wurde die Klägerin zunächst durch Beschluß der Eigentümerversammlung vom 27.10.1981 ab dem 01.01.1982 zur Verwalterin bestellt.

293

Ausweislich des Protokolls erfolgte die Bestellung zeitlich unbefristet. Eine derartige Bestellung ist nach allgemeiner Auffassung trotz eines Verstoßes gegen § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG nicht nichtig, sondern endet fünf Jahre nach Beginn der Amtszeit, das heißt hier am 31.12.1986 (vgl. Palandt/Bassenge, 52. Aufl., § 26 WEG Rdn. 2). Seitens der Klägerin wurde die Bestellung spätestens mit Abschluß des Verwaltervertrages am 13.10./17.11.1981 angenommen.

294

Durchgreifende Bedenken gegen die Wirksamkeit des Vertrages bestehen nicht. Der Vertrag korrespondiert mit der Bestellung vom 27.10.1981. Daß der Vertrag lediglich von dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats unterschrieben wurde, ist unschädlich, da von einer Bevollmächtigung oder Genehmigung auszugehen ist. Wie der 16. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Köln in seinem Beschluß vom 23.08.1991 zu Recht dargelegt hat, haben es die übrigen Mitglieder des Verwaltungsbeirats zumindest stillschweigend geduldet, daß der Vorsitzende allein nach außen hin tätig wurde und notwendige Unterschriften leistete.

295

296

Eine erneute Bestellung der Klägerin zum Verwalter erfolgte durch Beschluß der Wohnungseigentümer vom 30.05.1985. Diese Bestellung wurde seitens der Klägerin spätestens durch den Abschluß des Verwaltervertrages am 20.08.1985 angenommen. Daß der Verwaltervertrag wiederum nur von dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats unterschrieben wurde, steht aus den bereits genannten Gründen seiner Wirksamkeit nicht entgegen.

297

298

Die Wiederbestellung der Klägerin am 30.05.1985 und der am 20.08.1985 abgeschlossene Vertrag sind ebensowenig nach § 26 Abs. 2 WEG nichtig. Insoweit geht der Senat mit dem Kammergericht (KG ZMR 1990, 62, 63; ZMR 1991, 274) zunächst davon aus, daß der Vertrag der Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Verwalter stillschweigend unter der auflösenden Bedingung der Wirksamkeit der Bestellung abgeschlossen wird. Die Nichtigkeit der Bestellung vom 30.05.1985 würde damit auch zur Unwirksamkeit des Vertrages vom 20.08.1985 führen. Die Bestellung vom 30.05.1985 ist indes wirksam.

299

300

Wie die Parteien im einzelnen zutreffend dargelegt haben, hängt die Wirksamkeit des Beschlusses vom 30.05.1985 nach § 26 WEG von dessen rechtlicher Einordnung ab. Geht man davon aus, daß in der beschlossenen "Verlängerung des Verwaltervertrages um fünf Jahre" schon dem Wortlaut nach keine Wiederbestellung im Sinne von § 26 Abs. 2 WEG liegt, so überschritte die Dauer der (verlängerten) ersten Bestellung die Fünfjahresfrist des § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG und wäre deshalb unwirksam. Sieht man die beschlossene Verlängerung als wiederholte Bestellung im Sinne von § 26 Abs. 2 WEG an, so kommt es entscheidend darauf an, ob § 26 Abs. 2 WEG auch bei einer nachträglichen Verkürzung der zunächst bis zum 31.12.1986 erfolgten Bestellung anwendbar ist und ob eine derartige Verkürzung hier vereinbart wurde. Nach Auffassung des Senats sind alle vorgenannten Fragen zu Gunsten der Klägerin zu entscheiden.

301

302

303

Was die Wohnungseigentümer mit der beschlossenen "Verlängerung des Verwaltervertrages um fünf Jah-re" tatsächlich gewollt haben, ist durch Auslegung zu ermitteln. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die jetzt von den Prozeßbevollmächtigten der Be-klagten angestellten rechtlichen Überlegungen für einen juristisch nicht vorgebildeten Wohnungsei-gentümer bei der Beschlußfassung ersichtlich fern lagen. Wie auch der Wortlaut der Beschlußfassung vom 30.05.1985 zeigt, stand für die Wohnungseigen-tümer der Verwaltervertrag im Vordergrund. Nach Ziffer 2 des Vertrages vom 13.10./17.11.1981 war dieser Vertrag jedoch im Mai 1985 noch zum Jahres-ende kündbar. Wenn die Wohnungseigentümer kurz vor Ablauf dieser Kündigungsfrist pauschal eine Ver-längerung "um fünf Jahre" beschlossen, ohne einen bestimmten Anfangszeitpunkt zu bestimmen, spricht eine natürliche Betrachtungsweise dafür, daß der alte Vertrag zum Jahresende beendet werden und die Verlängerung im Anschluß daran wirksam werden sollte - so wie es auch der Fall gewesen wäre, wenn die Wohnungseigentümer am 30.05.1985 einen völlig anderen Verwalter für fünf Jahre bestellt hätten. Daß die Wohnungseigentümer dies damals tatsächlich so und nicht wie heute vorgetragen gesehen haben, bestätigt der Inhalt des Vertrages vom 20.08.1985, durch welchen der Beschluß der Wohnungseigentümer ausgeführt wurde. In diesem Vertrag wird die beschlossene Verlängerung um fünf Jahre zeitlich umgesetzt in die Formulierung "bis zum 31. Dezember 1990" - und nicht bis zum 31.12.1991, wie es bei einem gewollten Beginn der Verlängerung erst am 01.01.1987 hätte heißen müssen.

304

Die damals gewollte Verlängerung der Tätigkeit der Klägerin bis zum 31.12.1990 ist mit § 26 Abs. 2 WEG zu vereinbaren. Die Zulässigkeit der Verlängerung bestimmt sich nach § 26 Abs. 2 WEG. Auch wenn die Wohnungseigentümer ausdrücklich von einer "Verlängerung" des alten Vertrages gesprochen haben, handelt es sich der Sache nach um eine wiederholte Bestellung im Sinne von § 26 Abs. 2 WEG. Dies folgt aus der Systematik von § 26 Abs. 1 und Abs. 2 WEG. Während die Fünfjahresfrist in § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG regelt, wie lange sich die Wohnungseigentümer durch einen Beschluß an einen bestimmten Verwalter binden können, regelt § 26 Abs. 2 WEG die Verlängerung der Tätigkeit des Verwalters aufgrund einer neuen Beschlußfassung (Bestellung). Eine derartige erneute Beschlußfas-sung ist hier am 30.05.1985 erfolgt.

305

306

Entgegen der Auffassung der Beklagten und des Landgerichts verstößt die beschlossene Verlänge-rung nicht deshalb gegen § 26 Abs. 2 WEG, weil die dort vorgesehene Jahresfrist nur durch eine vor-zeitige Beendigung der erstmaligen Bestellung vom 27.10.1991 gewahrt wurde. Insoweit teilt der Senat die in Rechtsprechung und Literatur ganz überwie-gend vertretene Auffassung, daß § 26 Abs. 2 WEG im Wege der teleologischen Reduktion dann nicht anwendbar ist, wenn die Wiederbestellung sofort - im Rahmen der Höchstdauer des § 26 Abs. 1 WEG - wirksam werden soll (wie hier OLG Hamm OLGZ 90, 191; Merle, Bestellung und Abberufung des Ver-walters nach § 26 WEG, S. 70; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 2. Aufl., Seite 325; Palandt/Bassenge, 52. Aufl., § 26 WEG Rdn. 2; Weitnauer, 7. Aufl., § 26 WEG Rdn. 13). Seinem Schutzzweck nach will § 26 Abs. 1 und 2 WEG eine zu lange - über fünf Jahre hinausgehende - Bindung der Wohnungseigentümer an einen bestimmten Verwal-ter verhindern. Eine derartige Bindung soll weder durch eine über fünf Jahre hinausgehende Dauer der Bestellung noch durch eine Kettenbestellung erreicht werden können. Für diesen Schutzzweck spielt es indes keine Rolle, ob die ursprüngliche Bestellung bereits von sich aus spätestens ein Jahr nach der Wiederbestellung ablief, oder ob der Ablauf wie hier durch Kündigung und einvernehm-liche Vertragsaufhebung erst im

307

Zusammenhang mit der Wiederbestellung herbeigeführt wurde: Die von § 26 Abs. 2 WEG für zulässig erachtete Bindung der Wohnungseigentümer von 5 + 1 = 6 Jahren wird in keinem Fall überschritten. Da § 26 Abs. 2 WEG den Wohnungseigentümern erlaubt, die Verlängerung bereits ein Jahr vor der Beendigung der ersten Bestellung und dem Wirksamwerden der Neubestellung zu beschließen, hält der Senat es auch nicht für erforderlich, daß die Neubestellung "sofort" mit der Beschlußfassung wirksam werden muß. Ausreichend aber auch erforderlich ist, daß die Jahresfrist des § 26 Abs. 2 WEG gewahrt wird. Soweit ein Teil der Beklagten in dem nachgelassenen Schriftsatz vom 30.12.1993 die Auffassung vertritt, eine vorzeitige Wiederbestellung des Verwalters sei überhaupt unzulässig, kann der Senat dieser Auffassung nicht folgen, weil das Gesetz weder eine Mindestbestellzeit vorsieht noch Wiederbestellungen schlechthin für unzulässig erklärt.

308

Die von den Beklagten gezogene Parallele zum Aktienrecht hilft nicht weiter, weil auch zu § 84 AktG die Auffassung vertreten wird, die Jahresfrist gelte nur, wenn die Verlängerung nach Ablauf der ursprünglichen Amtszeit wirksam werden soll (Hefermehl, in: Geßler/Hefermehl/Ekhardt/Kropff, § 84 AktG Rdn 28; vgl. auch Meyer-Landrut, in: Großkommentar, 3. Aufl., § 84 AktG Anm. 10: Abs. 1 will nur verhindern, daß die AG zu irgend einem Zeitpunkt für länger als 5 Jahre gebunden ist).

309

310

Im übrigen würde der Senat ebenso wie der 16. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Köln im Beschluß vom 23.08.1991 auch dann von einer wirksamen Bestellung und einem wirksamen Verwaltervertrag ausgehen, wenn die Bestellung am 30.05.1985 nach § 26 Abs. 2 WEG nichtig wäre, da die Beklagten die Klägerin danach noch über zwei Jahre als Verwalterin anerkannt und deren Bestellung sowie den abgeschlossenen Verwaltervertrag damit zumindest stillschweigend bestätigt haben.

311

312

Die Wiederbestellung der Klägerin am 30.05.1985 ist schließlich nicht deshalb unwirksam, weil die-se in der Einladung als Tagesordnungspunkt nicht aufgeführt war. Dieser Mangel in der Einladung hätte die Wohnungseigentümer zwar zur Anfechtung des Beschlusses berechtigt, führte aber nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses (vgl. Palandt/Bassenge, 52. Aufl., § 24 WEG Rdn. 6). Eine Anfechtung des Beschlusses nach § 23 Abs. 4 WEG ist unstreitig nicht erfolgt.

313

314

Weitere Gründe, aus denen die Wiederbestellung am 30.05.1985 und damit auch der Vertrag vom 20.08.1985 oder Gründe, aus denen allein der Vertrag trotz wirksamer Bestellung unwirksam sein könnten, sind nicht ersichtlich. Insbesondere wurde der Verwaltervertrag nicht durch eine ordentliche Kündigung der Beklagten vorzeitig beendet. Die mit Erfolg angefochtene sofortige Abberufung aus wichtigem Grund ist zwar zumindest regelmäßig in eine fristgerechte Abberufung und ordentliche Kündigung des Verwaltervertrages zum nächstmöglichen Zeitpunkt umzudeuten (BGH NJW-RR 1989, 839). Dies hilft den Beklagten hier indessen nicht weiter, weil der Ergänzungsvertrag vom 20.08.1985 "bis zum 31.12.1990" lief und mithin vorher nur aus wichtigem Grund gekündigt werden konnte.

315

316

3.)	317
	318
Bei dem Verwaltervertrag handelt es sich - soweit der Verwalter nicht unentgeltlich tätig wird - um einen Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne von § 675 BGB (Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 2. Aufl., Seite 328; Palandt/Bassenge, 52. Aufl., § 26 WEG Rdn. 8). Für die Erfüllung der vertraglichen Ansprüche des Verwalters haften alle Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner (KG NJW-RR 1990, 153; Bärmann/Pick, 12. Aufl., § 26 WEG Rdn. 32; Palandt/Bassenge, 52. Aufl., § 26 WEG Rdn. 8). Wie das Kammergericht a.a.O. zu-treffend ausgeführt hat, hängt die Zahlungspflicht nicht von einer vorhergehenden Beschlußfassung der Wohnungseigentümer im Rahmen eines Wirtschaftspla-nes oder einer Jahresabrechnung ab. Ebensowenig entlastet es den einzelnen Beklagten gegenüber der Klägerin, daß er die beschlossenen Vorschüsse und Nachzahlungen an den am 22.07.1987 bestellten neu-en Verwalter gezahlt hat. Daß der neue Verwalter die Forderung der Klägerin ganz oder teilweise be-glichen hat, haben die Beklagten nicht substanti-iert vorgetragen.	319
	320
Entgegen der Auffassung einzelner Beklagter wird die gesamtschuldnerische Haftung aller Be-klagten nicht durch Ziffer 3. des Vertrages vom 13.10./17.11.1981 ausgeschlossen. Soweit dort eine Vergütung pro Wohnung bzw. sonstiger Teileigen-tumseinheit genannt ist, handelt es sich ersicht-lich um bloße Berechnungsfaktoren für das der Klägerin insgesamt zustehende Honorar. Ebensowe-nig enthält die Anknüpfung der Fälligkeit dieser Forderung an die Fälligkeit der von den Wohnungs-eigentümern geschuldeten Wohngeldzahlungen eine Haftungsbeschränkung auf den von jedem Wohnungs-eigentümer im Innenverhältnis geschuldeten Anteil des Gesamthonorars. Letzteres hätte einer aus-drücklichen Vereinbarung bedurft.	321
	322
Schließlich wird auch die Beklagte zu 67 (F. L.) nicht dadurch entlastet, daß sie ihren Mit-eigentumsanteil am 22.01.1991 - das heißt nach dem hier maßgeblichen Zeitraum von Juli 1987 bis Dezember 1990 - auf ihren Ehemann übertragen hat. Ohne Zustimmung der Klägerin ist die in ihrer Person entstandene Zahlungsverpflichtung durch die Veräußerung des Anteils nicht erloschen. Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe die Beklagte zu 67 intern einen Anspruch auf Freistellung gegen ihren geschiedenen Ehemann hat, bedarf im vorliegenden Rechtsstreit keiner Entscheidung.	323
	324
4.)	325
	326
Die Voraussetzungen des § 325 Abs. 1 BGB sind ge-geben.	327
	328
a)	329
	330

Die Frage, ob der Klägerin für die Zeit nach dem 12.06.1987 noch Ansprüche gegen die Beklagten zustehen, bestimmt sich nach § 325 Abs. 1 BGB und nicht nach § 615 BGB. Nach allgemeiner Auffassung in Rechtsprechung und Literatur ist die Abgrenzung zwischen den beiden genannten Vorschriften danach vorzunehmen, ob die nicht erbrachte Leistung durch den eingetretenen Zeitablauf unmöglich geworden ist oder noch nachgeholt werden kann (vgl. Palandt/Putzo, 52. Aufl., § 615 BGB Rdn. 5 m.w.N.). Bei nachholbaren Dienstleistungen kommt eine Befreiung von der Dienstleistungspflicht sowie ein Vergütungsanspruch des Dienstverpflichteten für tatsächlich nicht geleistete Dienste nur unter den Voraussetzungen des § 615 BGB, das heißt bei Annahmeverzug des Dienstberechtigten in Betracht. Bei nicht nachholbaren Dienstleistungen richtet sich das Freiwerden des Dienstverpflichteten und dessen Vergütungsanspruch demgegenüber nach den §§ 323 bis 325 BGB.

332

b) 333

334

Im vorliegenden Fall ist der Klägerin die Erbringung der vertraglich geschuldeten Verwaltungstätigkeit durch die am 12.06.1987 zugleich erfolgte Abberufung als Verwalter unmöglich geworden. Nach den §§ 20 Abs. 2, 26 ff. WEG hat jede Wohnungseigentümergeinschaft einen Verwalter zu bestellen. Der Verwalter hat die sich aus den §§ 27 und 28 WEG ergebenden Aufgaben und Befugnisse. Wie sich aus den Aufgaben und Befugnissen im einzelnen ergibt, können diese jedenfalls zum ganz überwiegenden Teil tatsächlich nur in der Zeit, für die der Verwalter bestellt wurde, ausgeführt und nicht nachgeholt werden. Während gewöhnliche Arbeits- und Dienstleistungen vielfach auch noch zu einem späteren Zeitpunkt sinnvoll erbracht werden können, erübrigen sich die Aufgaben der §§ 27 und 28 WEG durch Zeitablauf und/oder anderweitige Erledigung. Der Verwalter kann z.B. nicht mit Rückwirkung Beschlüsse ausführen, Gelder verwalten, Willenserklärungen entgegennehmen oder nach Ablauf des Wirtschaftsjahres noch einen Wirtschaftsplan für das vergangene Jahr aufstellen. Dem abberufenen Verwalter ist die Erfüllung seiner gesetzlichen Aufgaben darüber hinaus deshalb unmöglich, weil ihm - jedenfalls bis zur Ungültigerklärung des Abberufungsbeschlusses nach den §§ 23 Abs. 4, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG - die erforderliche Vollmacht für ein weiteres Tätigwerden fehlt. Da der Beschluß der Wohnungseigentümer vom 12.06.1987 erst durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Köln vom 18.03.1992 letztinstanzlich für ungültig erklärt wurde, war der Klägerin auch aus diesem Grund jede weitere Tätigkeit für die Beklagten in der Zeit von Juli 1987 bis Dezember 1990 objektiv unmöglich, zumal da am 22.07.1987 bereits ein anderer Verwalter bestellt wurde. Dem steht nicht entgegen, daß die spätere Entscheidung des Oberlandesgerichts nach § 23 Abs. 4 WEG zur rückwirkenden Ungültigkeit des Beschlusses vom 12.06.1987 führte (vgl. Palandt/Bassenge, 52. Aufl., § 23 WEG Rdn. 19 m.w.N.). Aufgrund der erst später wieder eingetretenen rückwirkenden Bevollmächtigung konnte die Klägerin damals nicht tätig werden. Ebenso wenig wird Unmöglichkeit dadurch ausgeschlossen, daß die Klägerin unter Umständen tatsächlich noch Verwaltungshandlungen hätte vornehmen können, weil - wie die Beklagten vortragen - sämtliche Dritte sie noch als Verwalterin ansahen (GA 1002) und die Wohnungseigentümer auch noch keine einstweilige Anordnung auf Unterlassung gegen sie erwirkt hatten (GA 898). Die Klägerin schuldete allein eine rechtlich ordnungsgemäße Verwaltung - nicht Verwaltungshandeln im rechtsfreien Raum. Soweit die Klägerin selbst behauptet, sie habe damals noch Maßnahmen der laufenden Verwaltung ausgeführt, ist ihr Vortrag unsubstantiiert.

336

Soweit in der Literatur zum Wohnungseigentumsge-setz überwiegend die Auffassung vertreten wird, der Vergütungsanspruch des zu Unrecht abberufenen Verwalters bestimme sich nach § 615 BGB (vgl. et-wa Bärmann/Pick/Merle, 6. Aufl., § 26 WEG Rdn. 71; Palandt/Bassenge, 52. Aufl., § 26 WEG Rdn. 12; Weitnauer, 7. Aufl., § 26 WEG Rdn. 25 a) vermag der Senat dem aus den vorgenannten Gründen nicht zu folgen.	337
	338
c)	339
	340
Die von der Klägerin geschuldete Verwaltungstätigkeit ist infolge eines von den Beklagten zu vertretenden Umstandes, nämlich der später für unwirksam erklärten Abberufung als Verwalter, un-möglich geworden. Da die Bestellung und Abberufung als Verwalter nur einheitlich für alle Wohnungs-eigentümer erfolgen kann und die Wohnungseigen-tümer nach § 21 Abs. 3 WEG mit Stimmenmehrheit beschließen, müssen sich die am 12.06.1987 nicht anwesenden oder überstimmten Mitglieder der Woh-nungseigentümergeinschaft den Beschluß zurechnen lassen. In der ohne hinreichenden Grund ausgespro-chenen fristlosen Kündigung des Verwaltervertrages vom 20.08.1985 am 12.06.1987 liegt zugleich eine positive Vertragsverletzung (pVV) der Beklagten, welche die Klägerin ebenfalls zum Schadenersatz berechtigt.	341
	342
5.)	343
	344
Die Klage wäre auch dann dem Grunde nach gerecht-fertigt, wenn sich der Vergütungsanspruch der Klä-gerin nach § 615 BGB bestimmen würde. Die Beklag-ten sind nach § 295 BGB in Annahmeverzug geraten.	345
	346
Den Beklagten ist zwar zuzugeben, daß der Bun-desgerichtshof strenge Anforderungen an das nach § 295 BGB erforderliche wörtliche Angebot des Dienstverpflichteten stellt (BGH NJW-RR 1986, 794; NJW 1988, 1201). Etwaige Erklärungen der Klägerin vor der Beschlußfassung der Wohnungseigentümer am 12.06.1987 reichten in keinem Fall zur Erfüllung der Voraussetzungen des § 295 BGB aus. Dasselbe gilt für die behauptete Bereitschaft der Klägerin, sich am 01.07. und 22.07.1987 zur Übergangsver-walterin bestellen zu lassen. Diese Angebote bezogen sich ersichtlich auf eine Tätigkeit aufgrund einer neuen rechtlichen Grundlage. Nach den §§ 293 ff. BGB anzubieten ist demgegenüber die nach dem alten Vertrag geschuldete Leistung. Ein zureichendes wörtliches Angebot liegt jedoch in der Einleitung des Verfahrens nach § 43 WEG mit Schriftsatz vom 06.07.1987. Dieser Schrift-satz wurde allen Beklagten zugestellt. Wie der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 20.01.1988 (NJW 1988, 1201) zum Ausdruck gebracht hat, be-darf das nach § 295 BGB erforderliche wörtliche Angebot keiner bestimmten Form. Ausreichend - aber auch erforderlich - ist, daß der Dienstverpflich-tete "mit der erforderlichen Deutlichkeit" zum Ausdruck bringt, er sei zur weiteren Erfüllung seiner Aufgaben bereit. Dabei kann es genügen, daß der Dienstverpflichtete "eindeutig der Kündigung widerspricht" (BGH NJW-RR 1986, 794, 795). Diese Anforderungen wurden durch die erfolgte Anfechtung des	347

Abberufungsbeschlusses und die gleichzeitig erhobene Zahlungsklage mehr als erfüllt. Auch für einen juristischen Laien konnte nicht der geringste Zweifel bestehen, daß die Klägerin weiter für die Wohnungseigentümer tätig werden wollte. Dem steht nicht entgegen, daß die Klägerin sowohl in der Eigentümerversammlung vom 12.06.1987 als auch danach gegenüber dem Beklagten zu 34 (Dr. F. T.) sowie möglicherweise weiteren Wohnungseigentümern gegenüber ein weiteres Tätigwerden zunächst abgelehnt hat. Wie oben bereits dargelegt wurde, hätte die Klägerin diesem Ansinnen nur dann nachkommen können und müssen, wenn die Beklagten zuvor die am 12.06.1987 konkludent mitbeschlossene Abberufung als Verwalter rückgängig gemacht oder der Klägerin zumindest entsprechende rechtsgeschäftliche Vollmachten erteilt hätten. Insoweit ist die Situation des abberufenen und gekündigten WEG-Verwalters vergleichbar mit der Situation des gekündigten Arbeitnehmers. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts (BAG NJW 1985, 935; NJW 1992, 932, 933) gerät der Arbeitgeber bei einer ungerechtfertigten Kündigung durch ihn auch ohne wörtliches Angebot des Arbeitnehmers nach § 296 BGB in Annahmeverzug, weil es an einer Mitwirkungshandlung seinerseits, nämlich der Einrichtung eines funktionsfähigen Arbeitsplatzes und der Zuweisung von Arbeit, fehlt. Die Wohnungseigentümer schulden dem zu Unrecht gekündigten Verwalter zwar nicht die Zurverfügungstellung eines Arbeitsplatzes; sie müssen ihm jedoch die zur Aufnahme seiner Tätigkeit erforderliche organisationsrechtliche Stellung verschaffen und erhalten. Geschieht dies nicht, kann von dem abberufenen und gekündigten Verwalter nicht mehr als eine fristgerechte Anfechtung des Abberufungsbeschlusses verlangt werden.

348

6.)

349

350

Die Forderung der Klägerin ist nicht - auch nicht teilweise - verjährt.

351

352

Der Anspruch des WEG-Verwalters auf Zahlung seiner Vergütung verjährt gemäß § 196 Abs. 1 Nr. 7 BGB in zwei Jahren (vgl. Bärmann/Pick/Merle, 6. Aufl., § 26 WEG Rdn. 65; Palandt/Bassenge, 52. Aufl., § 26 WEG Rdn. 8). Dieselbe Frist gilt für einen entsprechenden Schadenersatzanspruch des Verwalters (vgl. Palandt/Heinrichs, 52. Aufl., § 195 BGB Rdn. 3, 8 m.w.N.). Gemäß § 209 Abs. 1 BGB wurde die Verjährung jedoch bereits im Juli 1987 durch gerichtliche Geltendmachung des Anspruchs unterbrochen. Eine Unterbrechung tritt auch bei einer Klage auf zukünftige Leistungen ein (Palandt/Heinrichs, 52. Aufl., § 209 BGB Rdn. 2). Soweit die Beklagten geltendmachen, die Forderung der Klägerin sei zumindest teilweise deshalb verjährt, weil die Erhöhungen der Verwaltervergütung ab dem 01.06.1988, 01.06.1989 und 01.06.1990 aufgrund der vereinbarten Wertsicherungsklausel erst später in die Anträge der Klägerin eingeflossen seien, verkennen sie den Umfang der Unterbrechungswirkung des § 209 BGB. Erhebt der Kläger keine Teilklage, sondern macht seinen Anspruch im Ganzen geltend, so wird nach § 209 BGB die Verjährung des gesamten Anspruchs auch dann unterbrochen, wenn sich der zunächst eingeklagte Betrag später als zu niedrig erweist (Palandt/Heinrichs, 52. Aufl., § 209 BGB Rdn. 14). So liegt der Fall hier. Gegenstand des Antrags vom 06.07.1987 war die Verwaltervergütung für die Zeit vom 01.07.1987 bis 31.12.1990 in voller Höhe. Die oben genannten Erhöhungen konnte die Klägerin 1987 noch nicht beziffern. Es liegt auch kein Fall des § 211 Abs. 2 BGB vor. Zwar wurde am 28.09.1987 das Ruhen der Zahlungsklage angeordnet. Dies - und die weitere Verzögerung der Zahlungsklage - erfolgte jedoch im Hinblick auf die Vorgreiflichkeit der

353

Anfechtungsklage. In einem derartigen Fall ist § 211 Abs. 2 BGB nicht anzuwenden (vgl. Palandt/Heinrichs, 52. Aufl., § 211 BGB Rdn. 3).

354

IV.

355

356

Da noch nicht abzusehen ist, inwieweit die dem Grunde nach erfolgreiche Berufung der Klägerin gegen die Beklagten - mit Ausnahme der Beklagten zu 138 - auch der Höhe nach Erfolg haben wird, und wie das Berufungsverfahren gegen die Beklagte zu 138 ausgeht, war die Kostenentscheidung dem Schlußurteil vorzubehalten.

357

358

Nach § 708 Nr. 10 ZPO war das Teilurteil für vorläufig vollstreckbar zu erklären. Entscheidungen nach § 711 ZPO waren demgegenüber nicht veranlaßt, weil das Urteil für keine Partei einen vollstreckungsfähigen Inhalt hat.

359

360

Revisionsbeschwer Für die Beklagten zu 32, 33, 35, 38, 57, 116, 193, 236, 26, 158, 159, 215, 39, 64, 67, 68, 184, 185, 247, 248, 1, 21, und 178: jeweils 955,21 DM.

362

Für die übrigen Beklagten - mit Ausnahme der Beklagten zu 138) -: jeweils 465.044,93 DM.

363

364

Bei den Beklagten zu 32, 33, 35, 38, 57, 116, 193, 236, 26, 158, 159, 215, 39, 64, 67, 68, 184, 185, 247, 248, 1, 21 und 178 wird die Revision zugelassen, weil die aufgeworfenen Rechtsfragen grundsätzliche Bedeutung haben, § 546 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 ZPO.

365