
Datum: 12.02.1998
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 12. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 12 U 113/97
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1998:0212.12U113.97.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 2 O 401/96

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 20.03.1997 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 2 O 401/96 - wird zurückgewiesen. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Beklagte. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110.000,00 DM abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

TATBESTAND:

- Die Kläger bilden die Wohnungseigentümergeinschaft L. Straße 18 - 22 in K.. Die Beklagte war vom 01.01.1988 bis 31.12.1992 Verwalterin des Objekts. Vorhergehende Verwalterin war eine Firma A. Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH (im folgenden: Firma A.), deren Verwaltervertrag zunächst bis zum 31.12.1985 abgeschlossen und mit Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft vom 19.12.1985 bis zum 31.12.1988 verlängert worden war. 1
- In der Wohnungseigentümersammlung vom 12.09.1987 beschloß die Wohnungseigentümergeinschaft, den Verwaltervertrag mit der Firma A. zum 31.12.1987 aus wichtigem Grund zu kündigen. Außerdem faßte sie folgenden Beschluß: 2
- ##blob##nbsp; 3
- "Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, ab 01.01.1988 die W. ... Gesellschaft für aktive Haus- und Wohnungsverwaltung mbH, M. 82, ... K., zum Verwalter der Wohnanlage bis zum 31.12.1989 unter der Voraussetzung zu bestellen, daß die Firma W. ... 4
- 5

die Eigentümergemeinschaft von eventuellen Entschädigungsansprüchen aus dem WEG-Verwaltungsvertrag für die vorzeitige Vertragsauflösung durch die Firma A. H. freistellt und dem Verwaltungsbeirat zusätzlich dafür eine Bankbürgschaft in Höhe von 30.000,00 DM bis zum 31.12.1987 übergeben wird. Der Verwaltungsvertrag muß zu den gleichen Konditionen wie mit der Firma A. H. abgeschlossen werden. Die Bankbürgschaft muß bis zur Klärung der Entschädigungsansprüche der Firma A. H. gelten."

Mit Schreiben vom 31.12.1987 an den Verwaltungsbeirat der Eigentümergemeinschaft
übersandte die Beklagte zwei Bankbürgschaften der C.bank AG K. über 20.000,00 DM und
10.000,00 DM und führte aus: 6

##blob##nbsp; 7

"Entsprechend dem Beschluß der Eigentümergemeinschaft L. Straße 18 - 22 vom 12.
September 1987 überreiche ich Ihnen treuhänderisch insgesamt zwei Bürgschaften über
DM 30.000,00 der C.bank AG, K., die als Absicherung für eventuelle
Entschädigungsansprüche der Firma H. A. GmbH, K. ..., für die vorzeitige Auflösung des
bisherigen WEG-Verwaltervertrages dienen sollen. 8

##blob##nbsp; 9

Es gilt als einvernehmlich vereinbart, daß die Bankbürgschaften nur in Anspruch
genommen werden dürfen, wenn ein rechtsgültiger Entschädigungsanspruch gerichtlich
festgestellt worden ist. 10

##blob##nbsp; 11

Sobald feststeht, daß der Firma H. A. keine Entschädigungsansprüche zustehen, darf ich
um entsprechende Rückgabe der Bürgschaften bitten." 12

In den Bürgschaftsurkunden heißt es: 13

##blob##nbsp; 14

"Die Wohnungseigentümergeinschaft L. Straße 18 - 22, ... K., beschließt, ab
01.01.1988 die Firma W. ... Gesellschaft für aktive Haus- und Wohnungsverwaltung
GmbH, M. 82, ... K. zum Verwalter der Wohnungsanlage bis zum 31.12.1989 unter der
Voraussetzung zu bestellen, daß die Firma W. ... die Eigentümergemeinschaft von
eventuellen Entschädigungsansprüchen aus dem WEG-Verwaltungsvertrag für die vorzeitige
Vertragsauflösung durch die Firma A. H. freistellt und dem Verwaltungsbeirat dafür eine
Bankbürgschaft in Höhe von DM 20.000,00 (Anmerkung des Senats: In der zweiten Urkunde
lautet der Betrag DM 10.000,00) übergeben wird. Der Verwaltungsvertrag muß zu den
gleichen Konditionen, wie der mit der Firma A. H. abgeschlossen werden. Die
Bankbürgschaft muß bis zur Klärung der Entschädigungsansprüche der Firma A. H. gelten. 15

##blob##nbsp; 16

Dies vorausgeschickt übernehmen wir gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft
L. Straße 18 - 22, ... K., zur Sicherung aller Forderungen aus o.g. Verwaltervertrag die
selbstschuldnerische Bürgschaft bis zum Höchstbetrag von" 17

Die Firma A. focht den Beschluß über ihre vorzeitige Abberufung als Verwalterin erfolgreich
an und nahm sodann die Wohnungseigentümer auf Zahlung der Vergütung für die Zeit von 18

Januar bis Dezember 1988 gerichtlich in Anspruch. Durch Beschluß des Amtsgerichts Köln vom 04.03.1992 - 204 II 353/87 - wurden die Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage L. Straße 18 - 22 als Gesamtschuldner verpflichtet, an die Firma A. 49.849,92 DM nebst 5 % Zinsen aus 9.300,00 DM seit dem 30.03.1988 und aus 40.549,92 DM seit dem 30.01.1989 zu zahlen. Die hiergegen eingelegte sofortige Beschwerde der Wohnungseigentümer wurde durch Beschluß des Landgerichts Köln vom 11.10.1993 - 30 T 46/92 - mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Entscheidung über die Aufrechnung der Wohnungseigentümer mit einer Schadensersatzforderung wegen Schlechterfüllung der Sonderverwaltungsverträge vorbehalten bleibt. Diese Entscheidung wurde durch Beschluß des Oberlandesgerichts Köln vom 09.03.1994 - 16 Wx 201/93 - in der Sache bestätigt. Mit Beschluß vom 30.04.1996 - 29 T 4/94 - hielt das Landgericht Köln seine Entscheidung vom 11.10.1993 - 30 T 46/92 - aufrecht mit der Maßgabe, daß der Vorbehalt entfällt.

Durch Schreiben vom 23.03.1994 forderten die Verfahrensbevollmächtigten der Firma A. die damaligen Verfahrensbevollmächtigten der Wohnungseigentümergeinschaft zur Zahlung bis spätestens 31.03.1994 auf. Am 26.04.1994 beschlossen die Wohnungseigentümer, daß die jetzige Verwalterin die Zahlung bewirken solle. Gleichzeitig beauftragten sie die Verwalterin, die Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft auf Freistellung von den Entschädigungsansprüchen der Firma A. bzw. die Schadensersatzansprüche wegen unterbliebener Freistellung gegenüber der Beklagten außergerichtlich und gerichtlich unter Einschaltung eines fachkundigen Rechtsanwalts geltend zu machen. 19

Am 04.05.1994 überwies die Verwalterin der Firma A. einen Betrag in Höhe von 63.357,65 DM, der sich aus der Hauptforderung von 49.849,92 DM sowie den darauf bis zum 04.05.1994 aufgelaufenen Zinsen in Höhe von 13.507,73 DM zusammensetzt. 20

Mit der Klage haben die Kläger einen Anspruch auf Erstattung des vorgenannten Betrages sowie der ihnen entstandenen Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 15.642,35 DM geltend gemacht, die sie wie folgt beziffert haben: 21

7.449,00 DM gemäß Honorarrechnung des Rechtsanwalts Dr. Ho. vom 24.02.1989, 22

8.193,35 DM als Teilbetrag aus der sich über eine Forderung von 11.490,80 DM belaufenden Honorarnote des Rechtsanwalts Bö. vom 01.02.1994. 23

Die Kläger haben beantragt, 24

##blob##nbsp; 25

an sie zu Händen der Verwalterin 79.000,00 DM nebst 4 % Zinsen seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 26

Die Beklagte hat beantragt, 27

die Klage abzuweisen. 28

Sie hat gerügt, daß die Prozeßbevollmächtigten der Kläger nicht bevollmächtigt seien. Im übrigen hat sie die Auffassung vertreten, sich nicht gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet zu haben, diese von eventuellen Entschädigungsansprüchen der Firma A. wegen vorzeitiger Auflösung des Verwaltervertrages freizustellen. Eine etwaige Freistellungsverpflichtung übersteige keinesfalls einen Betrag in Höhe von 30.000,00 DM, wie sich aus dem Beschluß der Eigentümerversammlung vom 12.09.1987 und den übersandten Bankbürgschaften ergebe. 29

Die den Eigentümern entstandenen Kosten der Rechtsverfolgung, die zudem im Hinblick auf die geltend gemachte Erhöhungsgebühr gemäß § 6 BRAGO nicht richtig berechnet seien, seien nicht Gegenstand einer etwaigen Freistellungserklärung gewesen. Der Firma A. habe tatsächlich, u.a. mangels wirksamer Verlängerung ihres Verwaltervertrages, kein Vergütungsanspruch für das Jahr 1988 zugestanden. Außerdem könnten die Kläger dieses Rechtsstreits keinen Anspruch aus einer eventuellen Freistellungsverpflichtung herleiten, da sich die Zusammensetzung der Wohnungseigentümergeinschaft, was unstreitig ist, sowohl seit Ende des Jahres 1987 als auch nach der gerichtlichen Entscheidung über die Zahlungsverpflichtung der Wohnungseigentümer an die Firma A. geändert habe.

Das Landgericht hat durch das am 20.03.1997 verkündete Urteil die Beklagte antragsgemäß 30
verurteilt, an die Kläger zu Händen der Verwalterin 79.000,00 DM nebst 4 % Zinsen seit dem
30.03.1995 zu zahlen. Gegen das ihr am 04.04.1997 zugestellte Urteil, auf das wegen der
weiteren Einzelheiten Bezug genommen wird, hat die Beklagte mit einem am 02.05.1997
eingereichten Schriftsatz Berufung eingelegt und diese nach entsprechender
Fristverlängerung am 02.07.1997 begründet.

Mit der Berufung wendet die Beklagte sich gegen ihre Verurteilung. Sie rügt die mangelnde 31
Bevollmächtigung auch der zweitinstanzlichen Prozeßbevollmächtigten der Kläger. Im
übrigen wiederholt und vertieft sie ihr erstinstanzliches Vorbringen.

Die Beklagte beantragt, 32

##blob##nbsp; 33

unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen. 34

Die Kläger beantragen, 35

##blob##nbsp; 36

die Berufung zurückzuweisen. 37

Sie verteidigen das angefochtene Urteil. 38

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen 39
Inhalt der von den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

E N T S C H E I D U N G S G R Ü N D E : 40

Die form- und fristgerecht eingelegte und auch im übrigen zulässige Berufung der Beklagten 41
hat in der Sache keinen Erfolg.

Die Voraussetzungen für eine Sachentscheidung durch den Senat aufgrund der mündlichen 42
Verhandlung vom 22.01.1998 liegen vor, da die Kläger im Berufungsverfahren wirksam durch
einen beim Oberlandesgericht Köln zugelassenen Rechtsanwalt vertreten sind.

Die Wohnungseigentümer haben ihre jetzige Verwalterin, die Firma I. GmbH, mit Beschluß 43
vom 26.04.1994 ermächtigt, Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft auf
Freistellung von den Entschädigungsansprüchen der Firma A. bzw. die
Schadensersatzansprüche wegen unterbliebener Freistellung gegenüber der Beklagten
außergerichtlich und gerichtlich unter Einschaltung eines fachkundigen Rechtsanwalts
geltend zu machen. Dies ergibt sich aus dem "Protokoll der ordentlichen

Eigentümerversammlung" zu Tagesordnungspunkt 9 c. b. (GA Bl. 22 ff, 29, 30). Daß ein wirksamer Beschluß mit vorgenanntem Inhalt getroffen wurde, hat die Beklagte nicht bestritten.

Ob diese Ermächtigung auch die Beauftragung eines Rechtsanwalts für das Berufungsverfahren umfaßt, braucht der Senat nicht zu entscheiden. Jedenfalls war die Verwalterin berechtigt, namens und im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft die erstinstanzlich tätigen Rechtsanwälte He. und Dr. S. zur gerichtlichen Durchsetzung der Klageforderung zu bevollmächtigen. Die entsprechende Vollmacht-erteilung ist durch Vorlage der Original-Vollmachtsurkunde vom 12.10.1995 nachgewiesen worden (GA Bl. 195). Diese Prozeßvollmacht, die nach dem Inhalt der vorgelegten Urkunde ausdrücklich auch die Befugnis zur Einlegung von Rechtsmitteln umfaßt und insoweit keine Beschränkung des gesetzlich festgelegten Vollmachtsumfangs enthält, ermächtigte die Rechtsanwälte He. und Dr. S. gemäß § 81 ZPO zur Bestellung eines Bevollmächtigten für die höhere Instanz. Die Bevollmächtigung der Rechtsanwälte Dr. Kr. und Me. für das Berufungsverfahren durch Rechtsanwalt He. ergibt sich aus der in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat im Original überreichten Vollmachtsurkunde vom 21.01.1998 (GA Bl. 536).

44

Die Klage ist zulässig. Sie ist durch postulationsfähige Rechtsanwälte, welche die Kläger wirksam vor dem Landgericht haben vertreten können, erhoben worden. Aus den oben dargelegten Gründen kann die Beklagte mit ihrer Rüge, die Rechtsanwälte He. und Dr. S. seien von den Klägern nicht zur Durchführung des Klageverfahrens bevollmächtigt worden, nicht durchdringen.

45

Die Klage ist auch begründet.

46

Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 79.000,00 DM wegen Verletzung der Verpflichtung zur Freistellung der Wohnungseigentümergeinschaft L. Straße 18 - 22 in K.. Die Beklagte hat sich durch die Übersendung der Bankbürgschaften und ihre Erklärungen in dem begleitenden Schreiben vom 31.12.1987 gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft L. Straße 18 - 22 in K. verpflichtet, diese von eventuellen Ansprüchen der früheren Verwalterin, der Firma A., freizustellen, die aus der vorzeitigen Auflösung des Verwaltervertrages herrühren können.

47

In den Bürgschaftsurkunden ist der Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft vom 12.09.1987 seinem Wortlaut nach wiedergegeben. Darin heißt es ausdrücklich, daß die Beklagte unter der Voraussetzung zum Verwalter der Wohnanlage bestellt wird, daß sie die Eigentümergeinschaft von eventuellen Entschädigungsansprüchen aus dem WEG-Verwaltervertrag für die vorzeitige Vertragsauflösung durch die Firma A. H. freistellt und dafür eine Bankbürgschaft in Höhe von 30.000,00 DM übergibt. In dem Schreiben vom 31.12.1987 hat der Geschäftsführer der Beklagten ausgeführt, daß die Bürgschaften als Absicherung für eventuelle Entschädigungsansprüche der Firma A. für die vorzeitige Auflösung des bisherigen WEG-Verwaltervertrages dienen sollen. Auch wenn in diesem Schreiben nicht ausdrücklich erwähnt ist, daß die Beklagte die Wohnungseigentümer von Ansprüchen der Firma A. freistellen wird, so kann doch ihre Erklärung in keinem anderen Sinn verstanden werden, zumal in den Bürgschaftsurkunden ihre Freistellungsverpflichtung als zu sichernde Schuld genannt ist. Welchen Sinn die Übersendung der Bürgschaftsurkunden "als Absicherung für eventuelle Entschädigungsansprüche der Firma A." sonst gehabt haben soll, hat die Beklagte nicht näher erklärt.

48

Hinzukommt, daß der Geschäftsführer der Beklagten, der

49

50

außerdem Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft war, vor der Eigentümerversammlung vom 12.09.1997 in einem an die Eigentümer gerichteten Rundschreiben vom 28.08.1987 (GA Bl. 478 ff) Fehlleistungen der Firma A. aufgezeigt und empfohlen hat, den Verwaltervertrag mit dieser aus wichtigem Grund zum 31.12.1987 vorzeitig zu kündigen. Zugleich hat er vorgeschlagen, das Verwalteramt ab dem 01.01.1988 "seiner eigenen Firma", der Beklagten, zu übertragen. Außerdem hat er ausdrücklich angeführt, daß der neue Verwalter sich vorher verpflichten muß, zu Lasten seiner Verwaltergebühr für das Jahr 1988 eine Entschädigung an die Firma A. zu zahlen, falls diese nach vorzeitiger Kündigung einen Entschädigungsanspruch sollte durchsetzen können (GA Bl. 482). In der Wohnungseigentümerversammlung vom 12.09.1987 hat er nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Kläger in der Berufungserwiderung sich für die Bestellung seiner Gesellschaft zur Verwalterin eingesetzt und ausdrücklich seine Bereitschaft zur Abgabe der Freistellungserklärung, die für die anwesenden Wohnungseigentümer aufgrund des mit der Firma A. noch bestehenden Verwaltervertrages Voraussetzung für die Annahme des Angebotes des Geschäftsführers der Beklagten war, erklärt.

Danach kann dem Inhalt des Schreibens vom 31.12.1987 sowie der Übersendung der Bankbürgschaften, die in Ausführung des von dem Geschäftsführer der Beklagten angeregten und sodann gefaßten Beschlusses übersandt worden sind, kein anderer als der oben dargelegte Erklärungsinhalt beigemessen werden. 51

Als zusätzliche Bestätigung des Verpflichtungswillens der Beklagten kann die am 25.02.1988 erfolgte Unterschriftsleistung ihres Geschäftsführers unter das den vorgenannten Beschluß ausweisende Protokoll der Wohnungseigentümergeinschaft vom 12.09.1987 gewertet werden, auch wenn dieser nach dem Vorbringen der Beklagten nicht als deren Geschäftsführer, sondern "nur" als Wohnungseigentümer gehandelt haben will. Dies gilt umso mehr, als das Protokoll vom 12.09.1987 am 20.02.1988 durch die Bestätigung eines Verwaltungsbeiratsmitglieds ergänzt wurde, daß die Voraussetzungen für die Bestellung des Verwalters erfüllt seien und der Geschäftsführer der Beklagten nach Aufnahme dieses Zusatzes am 14.03.1988 seine Unterschrift unter das Protokoll hat notariell beglaubigen lassen. 52

Mit der Auslegung der von der Beklagten abgegebenen Erklärungen und ihres Verhaltens als Freistellungsverpflichtung befindet sich der Senat im übrigen im Einklang mit mehreren Entscheidungen des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln (Beschluß vom 11.07.1994 - 16 Wx 33/94 -; vom 18.06.1996 - 16 Wx 109/96 -; vom 11.04.1997 - 16 Wx 233/96 -) sowie den zugrunde liegenden Entscheidungen des Amtsgerichts und Landgerichts Köln. 53

Entgegen der Auffassung der Beklagten kann gegen eine Freistellungsverpflichtung nicht angeführt werden, daß in dem am 08.02.1988 zwischen der Eigentümergeinschaft und der Beklagten abgeschlossenen Verwaltervertrag die Freistellungsverpflichtung nicht erwähnt ist. Ein Regelungsbedürfnis für die Freistellungsverpflichtung bestand bei Abschluß des Verwaltervertrages nicht mehr, da die Beklagte die Freistellungserklärung bereits bindend abgegeben hatte. Daher kann aus dem Unterbleiben einer ausdrücklichen Erwähnung dieser Verpflichtung nichts hergeleitet werden. 54

Auch geht der Hinweis der Beklagten auf die Schriftformklausel in § 9 des Verwaltervertrages fehl. Das Schrift- 55

formerfordernis umfaßt seinem Inhalt nach nämlich nur Änderungen und Ergänzungen des Verwaltervertrages und nicht die bereits vor Abschluß des Verwaltervertrages eingegangenen Verpflichtungen. 56

Gläubiger des Freistellungsanspruchs bzw. des nunmehr mit der Klage verfolgten Schadensersatzanspruches wegen Nichterfüllung der Freistellungsverpflichtung sind die Kläger als Mitglieder der Eigentümergemeinschaft in ihrer bei Klageerhebung bestehenden Zusammensetzung. Die Auslegung der von der Beklagten abgegebenen Freistellungserklärung ergibt, daß die Beklagte sich nicht bestimmten einzelnen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichten wollte, sondern gegenüber den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft in ihrer jeweils aktuellen Zusammensetzung. Hierfür spricht schon der Wortlaut der übersandten Bankbürgschaften, in denen es heißt, daß die Beklagte die "Eigentümergemeinschaft" freistellt und daß gegenüber der "Wohnungseigentümergeinschaft" die Bürgschaft übernommen wird. Hinzu kommt, daß der mit der Freistellungserklärung verfolgte Zweck wirkungsvoll nur durch eine Verpflichtung gegenüber den Wohnungseigentümern in ihrer jeweils aus dem Grundbuch ersichtlichen Zusammensetzung erreicht werden konnte. Bei Abgabe der Erklärung war es völlig ungewiß, welche Personen eventuell von der Firma A. in Anspruch genommen und aus wessen Vermögen schließlich etwaige Forderungen beglichen werden würden, da die Zusammensetzung der mehr als 150 Mitglieder umfassenden Eigentümergemeinschaft einem laufenden Wechsel unterworfen ist. Weder die Beklagte noch die Eigentümergemeinschaft konnten davon ausgehen, daß die Firma A. etwaige Ansprüche gegen diejenigen Wohnungseigentümer durchsetzen würde, die Ende 1987 im Grundbuch eingetragen waren. Nach dem Inhalt der abgegebenen Erklärungen war zunächst gerichtlich zu klären, ob der Firma A. überhaupt Ansprüche gegen die Wohnungseigentümer zustehen. Dies ergibt sich zum einen aus dem in der Bürgschaftsurkunde zitierten Beschluß vom 12.09.1987, in dem es heißt: "Die Bankbürgschaft muß bis zur Klärung der Entschädigungsansprüche der Firma A. H. gelten." Außerdem hatte der Geschäftsführer der Beklagten in dem Schreiben vom 31.12.1987 ausdrücklich ausgeführt: "Es gilt als einvernehmlich vereinbart, daß die Bankbürgschaften nur in Anspruch genommen werden dürfen, wenn ein rechtsgültiger Entschädigungsanspruch gerichtlich festgestellt worden ist."

57

Daher lag es nahe, daß bis zum rechtskräftigen Abschluß des Gerichtsverfahrens Wechsel in der Eigentümergemeinschaft stattfinden würden. Im Falle der Verurteilung mußten auch zwischenzeitlich neu eingetretene Wohnungseigentümer damit rechnen, daß sie in Anspruch genommen werden würden. All das konnte auch dem Geschäftsführer der Beklagten, der ausweislich seines Rundschreibens vom 28.08.1987 im Wohnungseigentumsrecht nicht unerfahren war, nicht unbekannt sein. Letztlich lag es auch in seinem Interesse, sich im Fall der Inanspruchnahme nicht der Prüfung aussetzen zu müssen, ob alle Wohnungseigentümer schon bei Abgabe der Verpflichtungserklärung Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft waren und auf welche Weise er ggf. Ansprüche der ausgeschiedenen Wohnungseigentümer erfüllen konnte.

58

Da sich die Beklagte gegenüber den Wohnungseigentümern in ihrer jeweils aktuellen Zusammensetzung verpflichtet hat, ist es entgegen der Auffassung der Beklagten auch unerheblich, ob die im Rubrum der Entscheidung des Oberlandesgerichts Köln vom 09.03.1994, durch die die Verurteilung der Wohnungseigentümer zur Zahlung der Vergütung an die Firma A. rechtskräftig geworden ist, aufgeführten Eigentümer mit sämtlichen Klägern des vorliegenden Verfahrens identisch sind.

59

Daß die an der Beschlußfassung vom 12.09.1987 beteiligten Wohnungseigentümer die Erklärungen der Beklagten nicht anders verstanden haben, zeigt der Umstand, daß sich ersichtlich keiner der inzwischen ausgeschiedenen Wohnungseigentümer an die Beklagte gewandt und von ihr Erfüllung der Zusage verlangt hat.

60

61

Im übrigen würde auch eine abweichende Würdigung der Freistellungserklärung nicht zu einer anderen Beurteilung führen. Es ist nämlich davon auszugehen, daß die ausscheidenden Wohnungseigentümer ihren Anteil an dem Freistellungsanspruch jedenfalls stillschweigend auf den jeweiligen Erwerber übertragen haben. Einen solchen Rechtsübergang bejaht das Oberlandesgericht Düsseldorf (NJW-RR 1994, 1038) hinsichtlich des Anteils am Instandhaltungsfonds in analoger Anwendung von §§ 314, 926 Abs. 1 Satz 2 BGB. Dieser Rechtsauffassung schließt der Senat sich an. Der Anteil an dem hier in Rede stehenden Freistellungsanspruch bildet ebenso wie der Anteil am Instandhaltungsfonds gemeinschaftliches "Eigentum" aller Wohnungseigentümer. Ähnlich wie Zubehör gemäß § 97 BGB dient der Anteil der Wohnungseigentümer an dem Freistellungsanspruch dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache und geht damit im Zweifel analog §§ 314, 926 Abs. 1 Satz 2 BGB mit dieser auf den Erwerber über.

Da die Beklagte ihre Verpflichtung zur Freistellung der Kläger von den Anprüchen der früheren Verwalterin verletzt hat, ist sie ihnen zum Schadensersatz verpflichtet. 62

Die Beklagte kann sich nicht darauf berufen, daß der Beschluß des Amtsgerichts Köln vom 04.03.1992 - 204 II 353/87 -, durch den die Wohnungseigentümer verpflichtet worden sind, an die Firma A. eine Vergütung zu zahlen, sowie die Beschlüsse des Landgerichts Köln vom 11.10.1993 - 30 T 46/92 - und des Oberlandesgerichts Köln vom 09.03.1994 - 16 Wx 201/93 -, mit denen die hiergegen eingelegten Rechtsmittel zurückgewiesen worden sind, materiell falsch gewesen seien. Wie oben dargestellt, war nach dem Inhalt der mit Schreiben vom 31.12.1987 abgegebenen Erklärung der Beklagten Voraussetzung für ihre Inanspruchnahme, daß ein rechtsgültiger Entschädigungsanspruch der Firma A. gerichtlich festgestellt wurde. Damit war für die Freistellungsverpflichtung der Beklagten die Herbeiführung einer rechtskräftigen Gerichtsentscheidung erforderlich, aber auch ausreichend. Der Einwand, die Entscheidungen seien falsch, ist der Beklagten damit abgeschnitten. 63

Den Klägern steht der geltend gemachte Anspruch auch der Höhe nach zu. 64

Die Beklagte haftet nicht nur bis zu einem Betrag in Höhe von 30.000,00 DM. Eine derartige Beschränkung ergibt sich weder aus dem Schreiben vom 31.12.1987 noch aus den in Bezug genommenen Bürgschaftsurkunden. Eine solche kann auch nicht allein aus dem Umstand hergeleitet werden, daß nach dem Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft vom 12.09.1987 die Beibringung einer Bankbürgschaft in Höhe von 30.000,00 DM gefordert wurde. Daß damit eine Begrenzung der Freistellung gewollt war, ergibt sich aus dem Beschluß nicht. Nach der dem Beklagten erkennbaren Interessenlage der Wohnungseigentümer sollten diese vielmehr das finanzielle Risiko einer vorzeitigen Abberufung der früheren Verwalterin, für die sich der Geschäftsführer der Beklagten v. eingesetzt hatte, nicht tragen. 65

Die Klageforderung ist in voller Höhe berechtigt. Gegen die Verpflichtung zum Ersatz der an die Firma A. gezahlten Verwaltervergütung in Höhe von 49.849,92 DM nebst Zinsen in Höhe von 13.507,73 DM wendet die Beklagte sich nicht. 66

Der Inhalt ihrer Freistellungserklärung umfaßt aber auch die Kosten, die den Klägern durch die hier in Rede stehenden Gerichtsverfahren entstanden sind. Da die Kläger nach dem Sinn und Zweck der Freistellungserklärung nicht mit Kosten belastet werden sollten, die im Zusammenhang mit der vorzeitigen Abberufung der Firma A. entstehen würden, die Kläger jedoch aufgrund des Schreibens vom 31.12.1987 gehalten waren, einen Anspruch der Firma A. gerichtlich klären zu lassen, kann die Freistellungserklärung bei vernünftiger Auslegung nur so verstanden werden, daß die Beklagte auch die Kläger von Kosten der 67

Rechtsverfolgung freistellen werde.

Danach hat die Beklagte die Gebühren gemäß Honorarrechnung des Rechtsanwalts Dr. Ho. vom 24.02.1989 (GA Bl. 76), deren Erstattung die Kläger in vollem Umfang verlangen, zu ersetzen. Diese Rechnung betrifft offensichtlich das Verfahren zweiter Instanz, in dem die Firma A. ihre Abberufung angefochten hat. Auch Kosten, die durch die Anfechtung des Abberufungsbeschlusses entstanden sind, gehören zu dem Schaden, der von der Freistellungsverpflichtung umfaßt wird. Die Wirksamkeit der Verwalterabberufung war als Vorfrage eines sodann geltend gemachten Vergütungs- bzw. Entschädigungsanspruchs der Firma A. zu klären. 68

Soweit die Beklagte die Berechtigung der von den Verfahrensbevollmächtigten der Wohnungseigentümer geltend gemachten 20 3/10 Erhöhungsgebühr gemäß § 6 Abs. 1 BRAGO beanstandet, ist dies unbeachtlich. Nach fast einhelliger obergerichtlicher Rechtsprechung, der sich der Senat anschließt, fällt im Fall der Vertretung einer Wohnungseigentümergeinschaft die Erhöhungsgebühr nach § 6 BRAGO an (vgl. Gerold/Schmidt/v. Eicken/Madert, BRAGO, 13. Auflage 1997, § 6 Rdnr. 13 und die dort genannten Rechtsprechungshinweise). 69

Die Beklagte hat danach die im übrigen nicht angegriffenen Gebühren, die ausweislich der Rechnung vom 24.02.1989 7.413,19 DM (und nicht wie im Schriftsatz der Kläger vom 18.10.1995 angegeben 7.449,00 DM) betragen, zu ersetzen. 70

Weiterhin steht den Klägern ein Teilbetrag in Höhe von 8.229,16 DM gemäß der Honorarnote des Rechtsanwalts Bö. vom 01.02.1994 (GA Bl. 81) zu. Diese Gebührenrechnung betrifft die Beschwerdeverfahren vor dem Landgericht Köln - 30 T 46/92 - und vor dem Oberlandesgericht Köln - 16 Wx 201/93 -, in denen die Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Zahlung einer Vergütung an die Firma A. angegriffen wurde. Kosten, die den Wohnungseigentümern in diesem Zusammenhang entstanden sind, sind nach den oben dargelegten Grundsätzen von der Freistellungserklärung umfaßt. Gegen die Höhe der Berechnung wendet die Beklagte nichts ein. 71

Zwar haben die Kläger ausweislich ihres Schriftsatzes vom 18.10.1995 (GA Bl. 194) ihren insoweit geltend gemachten Teilanspruch lediglich mit 8.193,35 DM beziffert. Ihrem Vorbringen ist jedoch zu entnehmen, daß sie Ansprüche auf Erstattung der ihnen entstandenen Rechtsverfolgungskosten jedenfalls bis zum einem Betrag in Höhe von insgesamt 15.642,35 DM mit der Klage geltend machen wollen. Da ihnen gemäß Honorarrechnung des Rechtsanwalts Dr. Ho. vom 24.02.1989 lediglich ein Anspruch auf Erstattung von 7.413,19 DM, nicht 7.449,00 DM, zusteht, war der Restbetrag bis zur Höhe von 15.642,35 DM mit einem weiteren Teilbetrag aus der Honorarnote des Rechtsanwalts Bö. vom 01.02.1994 aufzufüllen. 72

Der Zinsanspruch der Kläger ist gemäß §§ 291, 288 Abs. 1 Satz 1 BGB begründet. 73

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO in Verbindung mit einer entsprechenden Anwendung des § 92 Abs. 2 ZPO, soweit ein geringfügiges Unterliegen der Kläger darin liegt, daß sie mit einem Teilbetrag in Höhe von 35,81 DM nicht aufgrund des in erster Linie verfolgten Anspruchs auf Erstattung der Gebühren gemäß Honorarrechnung des Rechtsanwalts Dr. Ho. vom 24.02.1989 durchdringen, sondern mit dem lediglich hilfsweise geltend gemachten Anspruch aus der Rechnung des Rechtsanwalts Bö. vom 01.02.1994. 74

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 75

