

BGHR: ja

# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

III ZR 65/94

vom

23. Februar 1995

in dem Rechtsstreit

1. ...

2. Andrea Z[REDACTED], S[REDACTED]weg [REDACTED], K[REDACTED],

3. Pierre B[REDACTED], S[REDACTED]weg [REDACTED], K[REDACTED],

4. Klaus D[REDACTED], B[REDACTED]straße [REDACTED], K[REDACTED],

5. Herbert Kü[REDACTED], S[REDACTED]weg [REDACTED], K[REDACTED], u.a. (siehe Anlage)

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED] und  
zu 2-20, 22-25, 27-31, Dr. [REDACTED] -  
34, 36, 37, 40-56, 59-  
63, 65, 66, 69-115, 117-  
137, 139-177, 179-183,  
186-192, 194-214, 216-  
235, 237-246, 249-335

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -  
zu 32, 33, 35, 38, 39,  
57, 58, 64, 67, 68, 116,  
178, 184, 185, 193, 215,  
236, 247 und 248

g e g e n

H[REDACTED] Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH,  
vertreten durch den Geschäftsführer Siegfried H[REDACTED],  
K[REDACTED]straße [REDACTED], K[REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat  
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter  
Dr. Wurm, Dr. Deppert, Streck und Schlick  
am 23. Februar 1995  
gemäß § 554 b ZPO

beschlossen:

Die Revisionen der Beklagten gegen das Teilurteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 27. Januar 1994 - 12 U 116/93 - werden nicht angenommen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 465.044,93 DM

- 3 -

## G r ü n d e

### I.

Die Klägerin verlangt von den beklagten Wohnungseigentümern für den Zeitraum von Juli 1987 bis Dezember 1990 das vereinbarte Honorar abzüglich ersparter Aufwendungen für die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage S [REDACTED] weg und W [REDACTED] Weg in K [REDACTED]/J [REDACTED].

Die Klägerin wurde mit Wirkung vom 1. Januar 1982 zum Verwalter bestellt. Der mit dem Verwaltungsbeirat abgeschlossene Verwaltervertrag sah eine Mindestlaufzeit von zwei Jahren vor. Er sollte sich stillschweigend um jeweils ein weiteres Jahr verlängern, längstens bis auf eine gesamte Vertragszeit von fünf Jahren, wenn nicht einer der Vertrags- teile mit einer Frist von sechs Monaten auf ein Jahresende kündigt.

Am 30. Mai 1985 beschloß die Eigentümerversammlung eine "Verlängerung des Verwaltervertrages" um fünf Jahre, wobei sich aus der im Tatbestand des Berufungsurteils in Bezug genommenen Niederschrift ergibt, daß eine Verlängerung bis zum 31. Dezember 1990 gewünscht wurde.

Am 12. Juni 1987 beschloß die Eigentümerversammlung, den Verwaltervertrag aus wichtigem Grunde fristlos zu kündigen. Dieser Beschluß wurde von der Klägerin erfolgreich angefochten.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der Streit der Parteien geht im wesentlichen darum, ob die Klägerin im Zeitpunkt der (unwirksamen) Kündigung des Verwaltervertrages noch rechtswirksam die Verwalterstellung der Wohnungseigentumsanlage innehatte.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Hiergegen richten sich die Revisionen der Beklagten.

## II.

Über die eingelegten Revisionen ist einheitlich nach § 554 b ZPO (Annahmeverfahren) zu befinden, auch wenn das Berufungsgericht bei einem Teil der Beklagten die Beschwer auf lediglich 955,21 DM festgesetzt und insoweit die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der aufgeworfenen Rechtsfragen zugelassen hat.

Werden - wie hier - mehrere Streitgenossen verklagt bzw. verurteilt, so ist auch auf diesen Fall der Anspruchsmehrheit aufgrund subjektiver Klagehäufung bei der Ermittlung der Beschwer im Sinne des § 546 ZPO die Vorschrift des § 5 ZPO anwendbar (§ 2 ZPO) mit der Folge, daß nicht auf die eigene Belastung des einzelnen Streitgenossen abgestellt werden darf (vgl. BGH, Beschluß vom 28. Oktober 1980 - VI ZR 303/79 - NJW 1981, 578, 579). Demnach beträgt die Beschwer einheitlich 465.044,93 DM (da die Beklagten als Ge-

samtschuldner in Anspruch genommen werden, ist dieser Betrag nur einmal anzusetzen, vgl. Zöllner/Herget, ZPO, 19. Aufl., § 3 Rn. 16 - Streitgenossen).

Somit ist für alle Beklagten die Revision bereits von Gesetzes wegen zulässig. Für eine (teilweise) Zulassung der Revision durch das Berufungsgericht bestand kein Raum. Soweit das Berufungsgericht gleichwohl die Revision zugelassen hat, geht dieser Ausspruch ins Leere und ist ohne Wirkung (BGH, Beschluß vom 23. Juni 1983 - IVa ZR 136/82 - NJW 1984, 927, 928).

### III.

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Revision hat im Ergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (vgl. BVerfGE 54, 277).

1. Das Berufungsgericht legt den Beschluß der Eigentümerversammlung vom 30. Mai 1985 rechtsfehlerfrei dahin aus, daß es sich bei der beschlossenen "Verlängerung des Verwaltervertrages um fünf Jahre" der Sache nach um eine wiederholte Bestellung des Verwalters gehandelt habe und diese Neubesetzung zum 1. Januar 1986 und nicht erst zum 1. Januar 1987 wirksam werden sollte, da ansonsten die Verlängerungszeit bis zum Ablauf des 31. Dezember 1990 insgesamt nicht fünf, sondern lediglich vier Jahre betragen hätte - mithin die erste Beststellungszeit, die erst am 31. Dezember 1986 abgelaufen wäre, vorzeitig ihr Ende finden sollte.

2. Die Auslegung des Berufungsgerichts verstößt auch nicht gegen § 26 Abs. 2 WEG.

Nach dieser Bestimmung darf der Beschluß über eine erneute Bestellung des Verwalters frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden. Ratio legis dieser Bestimmung ist es zu verhindern, daß durch eine frühzeitige Verlängerung der Bestellungszeit der Normzweck des § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG - keine Bindung der Eigentümer über fünf Jahre hinaus - unterlaufen wird. Es wäre also gesetzeswidrig, wenn etwa ein Verwalter im zweiten Jahr seiner 5-jährigen Bestellungszeit mit Wirkung zum Zeitpunkt des Ablaufs dieser Bestellungszeit erneut auf die Dauer von fünf Jahren bestellt würde, mithin eine Bindung über acht Jahre eintreten würde (Merle, Bestellung und Abberufung des Verwalters nach § 26 des Wohnungseigentumsgesetzes, 1977, S. 70). Diesem Gesetzeszweck steht es nach herrschender Meinung nicht entgegen, wenn die erneute Bestellung zwar zeitlich mehr als ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit erfolgt, aber mit sofortiger Wirkung beschlossen wird, also eine Bindung der Wohnungseigentümer über fünf Jahre hinaus nach Beschlußfassung nicht eintritt (OLG Hamm, OLGZ 1990, 191; Merle aaO; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 2. Aufl., S. 325; Palandt/Bassenge, BGB, 54. Aufl., § 26 WEG, Rn. 2; Weitnauer, WEG, 7. Aufl., § 26, Rn. 13). Zwar sollte vorliegend nach der Auslegung des Berufungsgerichts die erneute Bestellung nicht sofort wirksam werden, sondern erst ein halbes Jahr nach der Beschlußfassung. Aber abgesehen davon, daß § 26 Abs. 2 WEG auch sonst für den Fall der Wiederbestellung eine Bindung über fünf Jahre hinaus auf höchstens sechs Jahre erlaubt, wäre es aufgrund der konkreten Ver-

tragsgestaltung ohne weiteres möglich gewesen, stattdessen den Verwaltervertrag zum Jahresende 1985 zu kündigen. Daraus folgt, daß die Wohnungseigentümerversammlung den Verwalter zu diesem Zeitpunkt auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes hätte abberufen können. Ihr hätte es sodann freigestanden, anschließend einen anderen Verwalter oder aber - ohne Verstoß gegen § 26 Abs. 2 WEG - erneut die Klägerin zu bestellen. Bei dieser Sachlage wäre es ein sinnloses und überflüssiges Unterfangen (vgl. Merle aaO), den Beteiligten den Umweg über eine vorherige Abberufung bzw. Kündigung des Vertrages anzusinnen, um die angestrebte "Verlängerung bis 31. Dezember 1990" verwirklichen zu können.

3. Auch sonst läßt das angefochtene Urteil keinen entscheidungserheblichen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen.

Rinne

Streck

Wurm

Schlick

Deppert

Anlage des Beschlusses vom 23. Februar 1995

6.  
Frau Gertrud N [REDACTED], Be [REDACTED] Straße [REDACTED],  
[REDACTED] R [REDACTED],
7.  
Herrn Helmut W [REDACTED], S [REDACTED] weg [REDACTED],  
[REDACTED] K [REDACTED] [REDACTED],
8.  
Herrn Hartmut He [REDACTED], S [REDACTED] weg [REDACTED],  
[REDACTED] Köln [REDACTED],
9.  
Herrn Helmut Wi [REDACTED], S [REDACTED] weg [REDACTED],  
[REDACTED] K [REDACTED] [REDACTED],
10.  
Herrn Karl Ha [REDACTED], S [REDACTED] weg [REDACTED], [REDACTED] K [REDACTED] [REDACTED],
11.  
Frau Christiane We [REDACTED], S [REDACTED] weg [REDACTED],  
[REDACTED] K [REDACTED] [REDACTED],
12.  
Herrn Axel We [REDACTED], S [REDACTED] weg [REDACTED], [REDACTED] K [REDACTED] [REDACTED],
13.  
Herrn Fritz V [REDACTED], S [REDACTED] weg [REDACTED], [REDACTED] K [REDACTED] [REDACTED],
14.  
Herrn Jiri S [REDACTED], S [REDACTED] weg [REDACTED], [REDACTED] K [REDACTED] [REDACTED],
15.  
Frau Bernarda Bec [REDACTED], Ne [REDACTED] L [REDACTED]straße [REDACTED],  
5000 Köln 71,
16.  
Herrn Johann Bec [REDACTED], Ne [REDACTED] L [REDACTED]straße [REDACTED],  
[REDACTED] K [REDACTED] [REDACTED],
17.  
Herrn Dipl.-Kfm. Heinz Web [REDACTED], P [REDACTED]-F [REDACTED]-Stra-  
ße [REDACTED], [REDACTED] K [REDACTED] [REDACTED],
18.  
Frau Ute M [REDACTED], S [REDACTED] weg [REDACTED], [REDACTED] K [REDACTED] [REDACTED],

326.

Herrn Dieter O [REDACTED], W [REDACTED] Weg [REDACTED], [REDACTED] K [REDACTED] [REDACTED],

327.

Frau Angelika K [REDACTED], Lo [REDACTED] Straße [REDACTED], [REDACTED] Ke [REDACTED],

328.

Herrn Hermann K [REDACTED], Loewener Straße 23, [REDACTED] Ke [REDACTED],

329.

Frau Elli Hu [REDACTED], W [REDACTED] Weg [REDACTED], [REDACTED] K [REDACTED] [REDACTED],

330.

Herrn Andreas Hu [REDACTED], W [REDACTED] Weg [REDACTED], [REDACTED] K [REDACTED] [REDACTED],

331.

Frau Luise Kr [REDACTED], W [REDACTED] Weg [REDACTED], [REDACTED] K [REDACTED] [REDACTED],

332.

Herrn Hans Kr [REDACTED], W [REDACTED] Weg [REDACTED], [REDACTED] K [REDACTED] [REDACTED],

333.

die Firma G [REDACTED]-Brauerei Bed [REDACTED] & Co. Johannes Bed [REDACTED], S [REDACTED] Weg [REDACTED], [REDACTED] K [REDACTED] [REDACTED],

334.

Herrn Wilhelm Josef G [REDACTED], Ga [REDACTED] Straße [REDACTED], [REDACTED] P [REDACTED]

335.

die Firma Ba [REDACTED] Wohnbau J [REDACTED] GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Klaus M [REDACTED], W [REDACTED] Weg [REDACTED], [REDACTED] K [REDACTED] [REDACTED],