

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 314 Abs. 1, 673 Satz 1 BGB; 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG; 26 Abs. 1 WEG

- 1. Bei der Verschmelzung einer zur Verwalterin einer Wohnungseigentumsanlage bestellten juristischen Person auf eine andere juristische Person gehen die Organstellung und der Verwaltervertrag im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger über; der Verwaltervertrag erlischt nicht in entsprechender Anwendung von § 673 BGB, weil diese Norm durch die im Umwandlungsgesetz enthaltenen Spezialvorschriften verdrängt wird.**
- 2. Die Verschmelzung der Verwalterin einer Wohnungseigentumsanlage stellt zwar als solche keinen wichtigen Grund dar, der eine vorzeitige Kündigung eines Verwaltervertrags rechtfertigt; an die erforderlichen besonderen Umstände, die die Fortführung der Verwaltung durch den übernehmenden Rechtsträger für die Wohnungseigentümer unzumutbar machen, sind aber keine hohen Anforderungen zu stellen.**

BGH, Urteil vom 21.02.2014; Az.: V ZR 164/13

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Februar 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Lemke, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin zu 1 wird das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Landau in der Pfalz vom 17. Mai 2013 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Anträge der Klägerin zu 1 abgewiesen worden sind festzustellen, dass der jeweilige Verwaltervertrag zwischen den Eigentümergeinschaften S. straße 29 und 31, F., und der G. GmbH aufgrund des Verschmelzungsvertrags vom 1. August 2011 jeweils auf die D. GmbH übergegangen ist und durch die fristlose Kündigung des Verwaltervertrags zu TOP 3 der Eigentümerversammlungen vom 19. November 2011 jeweils nicht beendet worden ist, sondern bis zum 27. Mai 2012 fortbestanden hat.

Im Übrigen wird die Revision mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die weitergehenden Feststellungsanträge der Klägerin zu 1 als unzulässig abgewiesen werden.

Die Anschlussrevision der Beklagten wird als unzulässig verworfen. Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

**Tatbestand:**

Im Jahr 2007 bestellten die Wohnungseigentümer zweier benachbarter Wohnungseigentumsanlagen jeweils die Firma G. GmbH (im Folgenden: Fa. G.) bis zum 27. Mai 2012 zur Verwalterin.

In der Folge wurden entsprechende Verwalterverträge geschlossen. Mit Verschmelzungsvertrag vom 1. August 2011 wurde die Fa. G. auf die Klägerin zu 1 - bei der es sich ebenfalls um eine GmbH handelt - verschmolzen. Die Verschmelzung wurde am 3. September 2011 in das Handelsregister eingetragen.

In den Eigentümerversammlungen vom 19. November 2011 fassten die Wohnungseigentümer der beiden Anlagen gleichlautende Beschlüsse. Danach sollte einer etwaigen Übertragung des Verwalteramtes sowie des Verwaltervertrages seitens der Fa. G. auf die Klägerin zu 1 widersprochen werden (TOP 2). Vorsorglich sollten die Verwalterverträge mit der Fa. G. oder der Klägerin zu 1 fristlos, hilfsweise fristgerecht gekündigt werden (TOP 3). Daneben bestellten die Wohnungseigentümer eine Tochtergesellschaft der Beigeladenen mit sofortiger Wirkung bis zum 27. Mai 2012 zur Verwalterin und gaben den Abschluss entsprechender Verwalterverträge vor (TOP 5).

Die gegen diese Beschlüsse gerichtete Anfechtungsklage der Klägerin zu 1 hat das Amtsgericht als unzulässig, die Klage der Kläger zu 2 bis 6 - einzelner Wohnungseigentümer - hat es als unbegründet abgewiesen. In der Berufungsinstanz hat die Klägerin zu 1 hilfsweise ihre Klage erweitert und beantragt festzustellen, dass jeweils das Bestellungsverhältnis und die Verwalterverträge zwischen der Fa. G. und den Eigentümergeinschaften auf die Klägerin zu 1 übergegangen sind und bis zum 27. Mai 2012 fortbestanden haben. Die Berufung der Klägerin zu 1 hat das Landgericht zurückgewiesen; deren Hilfsanträge hat es abgewiesen. Die Berufung der Kläger zu 2 bis 5 hat lediglich insoweit Erfolg gehabt, als die jeweils zu TOP 5 gefassten Beschlüsse für ungültig erklärt worden sind. Mit der nur im Hinblick auf die Abweisung der Hilfsanträge zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt die Klägerin zu 1 ihre Feststellungsanträge weiter. Mit der gegen die Kläger zu 2 bis 6 gerichteten Anschlussrevision wollen die Beklagten erreichen, dass deren Anfechtungsklagen auch im Hinblick auf TOP 5 zurückgewiesen werden; die Kläger zu 2 bis 5 beantragen die Verwerfung, hilfsweise die Zurückweisung des Rechtsmittels.

### **Entscheidungsgründe:**

A.

Das Berufungsgericht, dessen Urteil u. a. in ZWE 2014, 46 ff. veröffentlicht ist, sieht die Beschlussanfechtungsklage der Klägerin zu 1 als unzulässig an. Auf die Berufung der Kläger zu 2 bis 5 erklärt es den zu TOP 5 gefassten Beschluss für ungültig, weil es an der erforderlichen Einholung von Alternativangeboten anderer Verwalter gefehlt habe. Die in zweiter Instanz seitens der Klägerin zu 1 hilfsweise erhobene Feststellungsklage sei zulässig, aber unbegründet. Die Organstellung sei an die zum Verwalter bestellte Rechtsperson gebunden und gehe infolge einer Verschmelzung nicht über; die Wohnungseigentümer müssten sich keine andere Rechtsperson als Verwalter aufdrängen lassen. Das gelte in gleicher Weise für die Verwalterverträge. Diese seien jedenfalls durch die fristlosen Kündigungen beendet worden. Ein wichtiger Grund habe vorgelegen, weil der Klägerin zu 1 die Erfüllung der Verträge unmöglich geworden sei.

B.

I. Revision der Klägerin zu 1

Die Revision hat teilweise Erfolg.

1. Zulässig ist die Feststellungsklage der Klägerin zu 1 nur, soweit sie den Fortbestand der jeweils zwischen der Fa. G. und den Eigentümergemeinschaften geschlossenen Verwalterverträge bis zum 27. Mai 2012 zum Gegenstand hat. Im Hinblick auf die jeweiligen Beststellungsrechtsverhältnisse hätte das Berufungsgericht die Klage dagegen bereits als unzulässig abweisen müssen.

a) Hinsichtlich der Verwalterverträge ergibt sich das erforderliche Feststellungsinteresse (§ 256 Abs. 1 ZPO) aus möglichen vertraglichen Vergütungsansprüchen der Klägerin zu 1 (vgl. Senat, Beschluss vom 20. Juni 2002 - V ZB 39/01, BGHZ 151, 164, 172). Dem steht nicht entgegen, dass der Verwalter Organ der Wohnungseigentümergeinschaft ist und mit dieser - also nicht mit den Wohnungseigentümern selbst - den Verwaltervertrag abschließt.

Zu Recht verweist das Berufungsgericht auf § 10 Abs. 8 WEG; nach dieser Norm haften die einzelnen Wohnungseigentümer - wenn auch begrenzt auf den jeweiligen Miteigentumsanteil - der Verwalterin für deren etwaige Ansprüche gegen den Verband.

b) Im Hinblick auf den Fortbestand des Beststellungsrechtsverhältnisses fehlt dagegen das Feststellungsinteresse. Ob sich dies schon daraus ergibt, dass bei nächstliegender Auslegung mit dem zu TOP 2 gefassten und inzwischen bestandskräftigen Beschluss (hilfsweise) die Abberufung der Klägerin zu 1 erfolgt ist, kann dahinstehen. Ihre Aufgaben und Befugnisse als Verwalterin könnte die Klägerin zu 1 nämlich ohnehin nicht mehr wahrnehmen, weil der Beststellungszeitraum abgelaufen ist; eine zu Unrecht entzogene Rechtsstellung könnte ihr nicht mehr eingeräumt werden. Ihre Vergütungsansprüche ergeben sich nicht aus der Organstellung, sondern aus den jeweiligen Verwalterverträgen. Dass sich die Klägerin zu 1 - wie ihr Prozessbevollmächtigter in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat ausgeführt hat - im Zusammenhang mit der Organstellung Ansprüchen ausgesetzt sehen könnte, begründet kein Feststellungsinteresse. Die Wohnungseigentümer bzw. die Verbände müssten sich insoweit auf ihre Betätigung trotz (angeblich) fehlender Organstellung stützen; es ist aber weder vorgetragen, dass solche Ansprüche erhoben werden, noch ist ersichtlich, dass die Klägerin zu 1 nach den Eigentümerversammlungen weiter als Verwalterin tätig geworden wäre.

2. Soweit die Klage zulässig ist, ist sie auch begründet. Anders als das Berufungsgericht meint, sind die Verwalterverträge nicht infolge der Verschmelzung beendet worden.

a) Einigkeit besteht darüber, dass der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage seine Befugnisse nicht rechtsgeschäftlich auf Dritte übertragen oder diesen zur Ausübung überlassen kann (BayObLG, NJW-RR 1997, 1443 f.; Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 26 Rn. 92 f.). Die Fa. G. hat ihre Rechtsstellung jedoch nicht auf die Klägerin zu 1 übertragen, sondern ist auf diese verschmolzen worden. Infolgedessen ist die Fa. G. als bisherige Rechtsträgerin gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 2 UmwG mit Eintragung der Verschmelzung in das Register ohne besondere Löschung untergegangen; ihr Vermögen und ihre Verbindlichkeiten sind gemäß §

20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG auf die Klägerin zu 1 als übernehmende Rechtsträgerin übergegangen.

b) Ob sich diese Gesamtrechtsnachfolge auch auf den zwischen dem Verwalter und einer Wohnungseigentümergeinschaft geschlossenen Verwaltervertrag erstreckt, ist umstritten und höchstrichterlich bislang nicht geklärt.

aa) Nach einer in der Rechtsprechung nahezu einhellig vertretenen Auffassung, der auch das Berufungsgericht folgt, endet der Verwaltervertrag, wenn eine Personenhandelsgesellschaft oder eine juristische Person als bisherige Verwalterin infolge einer gesellschaftsrechtlichen Umwandlung erlischt. Dies ergebe sich aus einer entsprechenden Anwendung von § 675 Abs. 1 i. V. m. § 673 Satz 1 BGB; zugleich erlösche die Organstellung analog § 168 Satz 1 BGB. Die Rechtsstellung des Verwalters sei höchstpersönlicher Natur und werde durch besonderes Vertrauen geprägt. Den Wohnungseigentümern könne ein neuer Verwalter weder durch Verschmelzung oder Spaltung noch durch Anwachsung aufgedrängt werden (LG Frankfurt, ZWE 2013, 30 f. [Verschmelzung]; OLG Köln, OLGR 2004, 49, 50 f.; LG Frankfurt/Oder, ZMR 2013, 981 ff.; LG München I, ZWE 2013, 415 f. [jew. zur Spaltung]; BayObLGZ 1987, 54, 57 ff.; OLG Köln, NZM 2006, 591 f. [jew. zur Anwachsung]; BayObLG, ZWE 2001, 492, 493 f. [Ausgliederung eines einzelkaufmännischen Unternehmens auf eine juristische Person]; Palandt/Bassenge, BGB, 73. Aufl., § 26 WEG Rn. 21; BeckOK BGB/Hügel, Edition 29, § 26 WEG Rn. 4).

bb) Teilweise wird dies auf Umstrukturierungen beschränkt, in denen der bisherige Verwalter eine natürliche Person oder eine Personenhandelsgesellschaft war. Ist eine juristische Person zum Verwalter bestellt, sollen Vertrag und Organstellung dagegen übergehen, weil in der Regel kein besonderes Vertrauen in Anspruch genommen werde (Niedenführ in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 26 Rn. 12; offen gelassen von BayObLGZ 2002, 20, 26 f.; OLG Düsseldorf, NJW-RR 1990, 1299 f.; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 26 Rn. 6).

cc) Nach der überwiegenden Auffassung der Rechtsliteratur gehen Verwaltervertrag und Organstellung gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG unabhängig von der Rechtsform des übertragenden Verwalters auf den übernehmenden Rechtsträger über. Das Umwandlungsgesetz enthalte mit der Gesamtrechtsnachfolge eine spezielle Regelung für die Verschmelzung (Stratz in Schmitt/Hörtnagl/Stratz, UmwG, 6. Aufl., § 20 Rn. 86; Vossius in Mayer/Widmann, UmwG [2012], § 20 Rn. 322 f.; Lutter/Grunewald, UmwG, 5. Aufl., § 20 Rn. 24 Fn. 4; Staudinger/Martinek, BGB [2006], § 673 Rn. 6; Erman/Grziwotz, BGB, 13. Aufl., § 26 WEG Rn. 1; Armbrüster, NZM 2012, 369, 374 f.; Zajonz/Nachtwey, ZfIR 2008, 701, 706 ff.; Wicke/Menzel, MittBayNot 2009, 203, 206; Lücke, ZfIR 2002, 469, 470 f.; Becker in FS Merle [2010], 51, 59 ff.; im Ergebnis auch Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 26 Rn. 95 aE [anders allerdings Rn. 34]). Ob sich die Wohnungseigentümer von dem übernehmenden Rechtsträger trennen können, ist danach eine Frage des Kündigungs- bzw. des Abberufungsrechts.

dd) Der Senat entscheidet diese Streitfrage mit den beiden zuletzt genannten Auffassungen dahingehend, dass der Verwaltervertrag jedenfalls bei der Verschmelzung von juristischen Personen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG auf den übernehmenden Rechtsträger übergeht; nichts anderes gilt für die - hier allerdings nicht entscheidungserhebliche - Organstellung des Verwalters. Ob die Verschmelzung gemäß § 2 Nr. 1 UmwG durch Aufnahme oder gemäß § 2 Nr. 2 UmwG im Wege der Neugründung erfolgt, ist nicht von Bedeutung (aA Jennißen in

Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 26 Rn. 18), weil § 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG in beiden Fällen gleichermaßen Anwendung findet (vgl. § 36 UmwG).

(1) Gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG findet bei der Verschmelzung eine umfassende Gesamtrechtsnachfolge statt. Das Umwandlungsrecht trägt dem Bedürfnis Rechnung, die rechtlichen Strukturen eines Unternehmens zügig und ohne große formelle und steuerliche Hürden an die wirtschaftlichen Verhältnisse anzupassen; zum Schutz des Rechtsverkehrs, insbesondere der Gläubiger, enthält es ein eigenständiges und umfassendes Regelungskonzept. Von dem Übergang ausgenommen sind nur höchstpersönliche Rechte und Pflichten; ob sich ein Dritter durch Kündigung, Rücktritt oder Berufung auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage gegen den durch die Gesamtrechtsnachfolge eingetretenen Wechsel des Vertragspartners wehren kann, ergibt sich aus den allgemeinen Vorschriften (so ausdrücklich im Zusammenhang mit der Aufhebung von § 132 UmwG aF durch Gesetz vom 19. April 2007 BT-Drucks. 16/2919, S. 19; allgemein Kallmeyer/Marsch-Barner, UmwG, 5. Aufl., § 20 Rn. 10).

(2) Daran gemessen scheidet eine entsprechende Anwendung von § 673 Satz 1 BGB auf den Verwaltervertrag aus. Dieser Bestimmung zufolge erlischt der Auftrag im Zweifel mit dem Tod des Beauftragten; anerkannt ist die entsprechende Anwendung der Norm bei der Liquidation einer beauftragten juristischen Person (Palandt/Sprau, BGB, 73. Aufl., § 673 Rn. 3 mwN). Im Falle des Erlöschens der juristischen Person infolge einer Verschmelzung fehlt es dagegen an einer Regelungslücke, die Voraussetzung für eine Analogie wäre. Denn das Umwandlungsgesetz enthält aufgrund der Gesamtrechtsnachfolge eine mit dem Grundgedanken von § 673 Satz 1 BGB unvereinbare Sonderregelung für die Verschmelzung. Deren Ziel ist die Kontinuität der Rechtsverhältnisse, die in aller Regel auf den übernehmenden Rechtsträger übergehen und nicht - wie es § 673 Satz 1 BGB vorsieht - im Zweifel erlöschen sollen. Auch die Interessen der Beteiligten liegen gänzlich anders als bei der Liquidation einer beauftragten juristischen Person, weil ein gesetzlich im Einzelnen geregelter Rechtsübergang stattfindet (grundlegend K. Schmidt, DB 2001, 1019 ff.; MünchKomm-BGB/Seiler, 6. Aufl., § 673 Rn. 2; Staudinger/Martinek, BGB [2006], § 673 Rn. 6). Ebenso wenig ist § 613 Satz 1 BGB analog anwendbar. Dieser Norm zufolge hat der Dienstverpflichtete die Dienste im Zweifel in Person zu leisten; der übertragende Rechtsträger überlässt aber nicht die Ausübung der Dienste anderen, sondern wird in den übernehmenden Rechtsträger umgewandelt.

Schließlich sieht § 26 Abs. 1 WEG - im Hinblick auf die Organstellung - zwar vor, dass die Wohnungseigentümer den Verwalter durch Beschluss bestellen und abberufen, regelt aber nicht die Folgen der Umwandlung eines bestellten Verwalters (aA OLG Köln, OLGR 2004, 49, 50 f. und NZM 2006, 591, 592; LG Frankfurt/Oder, ZMR 2013, 981, 982; LG München I, ZWE 2013, 415 f.).

(3) Entscheidend ist danach, ob der Verwaltervertrag aus umwandlungsrechtlicher Sicht als höchstpersönliches Rechtsverhältnis anzusehen ist. Das ist jedenfalls dann zu verneinen, wenn der bisherige Verwalter - wie hier - eine juristische Person ist; dann steht nämlich in aller Regel nicht die Ausführung der Dienstleistungen durch bestimmte natürliche Personen im Vordergrund. Hierauf haben die Wohnungseigentümer rechtlich gesehen auch keinen Einfluss; sie können weder die Auswechslung von Gesellschaftern oder Geschäftsführern verhindern (BayObLGZ 1987, 54, 58; 2002, 20, 26) noch die Personalauswahl bestimmen. Es läge auch keineswegs in ihrem Interesse, wenn der Verwaltervertrag und die Organstellung ohne weiteres mit der Registereintragung endeten, weil eine lückenlose Verwaltung nicht gewährleistet wäre. Denn der bisherige Verwalter

erlischt mit der Registereintragung (§ 20 Abs. 1 Nr. 2 UmwG); der übernehmende Rechtsträger wäre selbst in eiligen Angelegenheiten weder berechtigt noch verpflichtet, für die Wohnungseigentümergeinschaft tätig zu werden, und ein Notverwalter könnte nur auf Antrag durch einstweilige Verfügung bestellt werden (dazu Senat, Urteil vom 10. Juni 2011 - V ZR 146/10, NZM 2011, 630 Rn. 11). Gerade solchen praktischen Bedürfnissen trägt das Verschmelzungsrecht durch die Gesamtrechtsnachfolge Rechnung. Berechtigten Bedenken der Wohnungseigentümer gegen den neuen Rechtsträger kann die Ausgestaltung des Kündigungs- und Abberufungsrechts Rechnung tragen; dies gewährleistet eine kontinuierliche Verwaltung, weil eine Abberufung und Kündigung des umgewandelten Verwalters mit der Bestellung eines neuen Verwalters verbunden werden kann.

(4) Ob sich die Gesamtrechtsnachfolge auch bei der Verschmelzung von übertragenden Personenhandelsgesellschaften auf den Verwaltervertrag erstreckt, bedarf keiner Entscheidung; ebenso kann dahinstehen, wie sich eine Spaltung - insbesondere die Ausgliederung eines einzelkaufmännischen Unternehmens - auswirkt.

3. Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif (§ 563 Abs. 3 ZPO). Ob die Verwalterverträge infolge der auf den Eigentümerversammlungen vom 19. November 2011 jeweils zu TOP 3 gefassten Beschlüsse beendet worden sind, steht schon deshalb nicht fest, weil das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen zu der Frage getroffen hat, ob (und ggfs. wann) der Klägerin zu 1 eine Kündigungserklärung zugegangen ist.

4. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

a) Sollte der Klägerin vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit bis zum 27. Mai 2012 eine Kündigungserklärung zugegangen sein, bedürfte es für die Kündigung eines wichtigen Grundes (§ 314 Abs. 1 Satz 1 BGB). Dies setzt voraus, dass den Wohnungseigentümern unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zu der vereinbarten Beendigung nicht zugemutet werden kann (vgl. § 314 Abs. 1 Satz 2 BGB).

b) Die bislang getroffenen Feststellungen reichen nicht aus, um zu beurteilen, ob ein solcher wichtiger Grund vorlag.

aa) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts liegt ein wichtiger Grund nicht vor, weil der Klägerin zu 1 die Erfüllung des Verwaltervertrags unmöglich wäre. Selbst wenn infolge des zu TOP 2 gefassten Beschlusses eine wirksame Abberufung erfolgt sein sollte, hat diese keine vorgreifliche Wirkung für das Fortbestehen des Verwaltervertrags und die Vergütungsansprüche des Verwalters (Senat, Beschluss vom 20. Juni 2002 - V ZB 39/01, BGHZ 151, 164, 172 mwN).

bb) Ob schon die Verschmelzung des Verwalters auf einen anderen Rechtsträger als solche einen wichtigen Grund darstellt, wird uneinheitlich beantwortet.

(1) Teilweise wird angenommen, dass die Wohnungseigentümer aufgrund der Verschmelzung ohne weitere Voraussetzungen zur Kündigung des Verwaltervertrags berechtigt seien (Lüke, ZfIR 2002, 469, 471; wohl auch Wicke/Menzel, MittBayNot 2009, 203, 207; Armbrüster, NZM 2012, 369, 375).

Andere verneinen dies mit Blick auf die im Umwandlungsgesetz getroffenen Regelungen (Vossius in Mayer/Widmann, UmwG [2012], § 20 Rn. 322; Zajonz/Nachtwey, ZfIR 2008, 701, 708; Becker in FS Merle [2010], 51, 62; allgemein Erman/Hohloch, BGB, 13. Aufl., § 314 Rn. 5; Kallmeyer/Marsch-Barner, UmwG, 5. Aufl., § 20 Rn. 10; vgl. auch BGH, Urteil vom 26. April 2002 - LwZR 20/01, BGHZ 150, 365, 369 ff. für den als höchstpersönliches Rechtsverhältnis angesehenen Landpachtvertrag).

(2) Nach Auffassung des Senats stellt die Verschmelzung für sich genommen keinen wichtigen Grund im Sinne von § 314 Abs. 1 BGB dar. Hierfür bedarf es besonderer Umstände, die die Fortführung der Verwaltung durch den übernehmenden Rechtsträger unzumutbar machen; insoweit sind allerdings keine hohen Anforderungen zu stellen. Denn im Grundsatz wird den Interessen der Wohnungseigentümer zwar - insbesondere hinsichtlich der Haftung - durch die Gläubigerschutzvorschriften des Umwandlungsrechts Rechnung getragen.

Die Ausgestaltung des Kündigungsrechts muss aber auch das erforderliche Vertrauensverhältnis zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter gewährleisten. Daher reicht es aus, wenn die Wohnungseigentümer aufgrund der Umstrukturierung mit konkreten nachteiligen Änderungen in der Zusammenarbeit rechnen müssen, die nicht ganz unerheblich sind. Daran wird es regelmäßig fehlen, wenn die sachliche Betreuung aus Kundensicht im Wesentlichen unverändert bleibt, weil das Interesse des Verwalters an der Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen im Rahmen der nach § 314 Abs. 1 Satz 2 BGB erforderlichen Abwägung höher zu gewichten sein wird.

## II. Anschlussrevision der Beklagten

Die Anschlussrevision ist unzulässig. Das Berufungsgericht beschränkt die Zulassung der Revision ausdrücklich auf die hilfsweise gestellten Feststellungsanträge. Dies ist wirksam, weil sich die Beschränkung auf einen abtrennbaren Teil des Prozessstoffs bezieht (vgl. dazu MünchKomm-ZPO/Krüger, 4. Aufl., § 543 Rn. 39 mwN), und hat hier die Unzulässigkeit der Anschlussrevision zur Folge.

1. Allerdings ist eine Anschlussrevision gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 Alt. 3 ZPO grundsätzlich auch dann statthaft, wenn die Revision nicht zugelassen worden ist. Daher kann sie trotz einer beschränkten Zulassung der Revision auch dann wirksam eingelegt werden, wenn sie nicht den Streitgegenstand betrifft, auf den sich die Zulassung bezieht (BGH, Urteil vom 24. Juni 2003 - KZR 32/02, BGHZ 155, 189, 191 f.; Urteil vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174, 3176). Geklärt ist in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aber auch, dass bei einer nur beschränkt zugelassenen Revision mit einer Anschlussrevision kein Streitstoff eingeführt werden kann, der mit dem Gegenstand der Revision weder in einem rechtlichen noch in einem wirtschaftlichen Zusammenhang steht. Dies ergibt sich aus der akzessorischen Natur eines unselbständigen Rechtsmittels (ausführlich BGH, Urteil vom 22. November 2007 - I ZR 74/05, BGHZ 174, 244 Rn. 40 f.).

2. An dem erforderlichen Zusammenhang fehlt es hier schon deshalb, weil die Beklagten im Verhältnis zur Revisionsklägerin (Klägerin zu 1) nicht beschwert sind. Beschwert sind sie nur im Verhältnis zu den Klägern zu 2 bis 5 und der Klägerin zu 6 als deren notwendiger Streitgenossin im Hinblick auf das Beschlussanfechtungsverfahren; die Abweisung der Klage der Klägerin zu 1 als unzulässig hat das Berufungsgericht dagegen bestätigt, weil ihr kein Anfechtungsinteresse zustehe. Schon aus diesem Grund ist die Anschlussrevision

unzulässig. Da die Revision nur für die Klägerin zu 1 zugelassen worden ist, kann das Verfahren der Anschlussrevision nicht ausschließlich zwischen den übrigen Parteien geführt werden, denen ihrerseits das Rechtsmittel der Revision nicht zusteht.