LG München II, Endurteil v. 17.07.2024 – 9 O 1619/23

Titel:

Hausverwaltungsvertrag, Bruchteilsgemeinschaft, Insichgeschäft, Genehmigung, Kündigung, Feststellungsinteresse, Vergütungsvereinbarung

Schlagworte:

Hausverwaltungsvertrag, Bruchteilsgemeinschaft, Insichgeschäft, Genehmigung, Kündigung, Feststellungsinteresse, Vergütungsvereinbarung

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Endurteil vom 07.10.2026 – 7 U 2521/24 e

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist für den Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 18.561,35 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten über das Bestehen eines Vertragsverhältnisses zwischen einerseits der Klägerin und dem Beklagten als Bruchteilsgemeinschaft und andererseits der Firma … … … (im Folgenden: … …).

2
Die Klägerin wurde von … … im Jahr 1995 gegründet (vgl. insoweit auch Genehmigungsurkunde vom 27.01.1995 bzw. Satzung als Anlage zum SS vom 10.04.2024). Der Beklagte ist der Sohn des … ….

3
Mit notariellem Kaufvertrag vom 21.08.1987 erwarben … … und der Beklagte gemeinschaftlich die mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke … … X und X in …. … … übertrug seinen hälftigen Miteigentumsanteil durch Auflassung vom 04.05.1995 auf die Klägerin, der Eintrag im Grundbuch erfolgte am 24.10.1995.

4
Am 7. Juli 1995 wurde durch die Hauseigentümer ein Hausverwaltungsvertrag für die damals noch unter der Anschrift … X und X geführten Anwesen … … X und X in … mit der … … … … abgeschlossen (vgl. wegen der Einzelheiten Anlage K 1). Im Oktober 2006 nahm der Stifter, Herr … …, den Beklagten als Gesellschafter und zweiten Geschäftsführer in die … … … … auf. Auch wurde zu diesem Zeitpunkt die GmbH in Xxxxxxr …-… umfirmiert. Der satzungsgemäße Zweck der … … lautet: „Erbringung von Dienstleistungen in dem Bereich Vermietung und Verpachtung von Immobilien sowie die Hausverwaltung, insbesondere bezüglich der ….- …-…-…- mit dem Sitz in … xx ….“

5
Mit Vertrag vom 21.09.2007, der als Tagesordnungspunkt der ordentlichen Stiftungsratssitzung behandelt wurde, wurden bestimmte Verwaltungsaufgaben u.a. für das Anwesen … … X und X in … auf die von dem Beklagten zusammen mit seinem Vater geführte … … übertragen (vgl. Anlage K 2).

6
Zum Anwesen … wurden von der … monatliche Aufstellungen über die Mieteingänge und Ausgaben erstellt, die Jahresabrechnung („Bilanz“) und die Kreditstände geführt und Jahresvoranschläge erstellt und kontrolliert. Die Jahresvoranschläge waren nur zusammengefasst für alle Stiftungsimmobilien zu erstellen

(Ziff. 7 des Vertrages vom 21. September 2007 (Anlage K 2)) und wurden rechtzeitig für die Stiftungsratssitzungen vorab bereitgestellt (vgl. hierzu auch Anlagen B 2 bis B 5).

7
Im Jahr 2019 war angedacht worden, die … … zu liquidieren. Insoweit wurde im Rahmen einer Gesellschafterversammlung auch darüber gesprochen, zur Vorbereitung der Liquidation der … … alle vertraglichen Verpflichtungen der Gesellschaft zu beenden und alle Verträge zu kündigen (vgl. Anlage K 4). Aus steuerlichen Gründen sollte jedoch zunächst eine Verschmelzung mit anderen Gesellschaften erfolgen. Es kam jedoch weder zu einer Verschmelzung mit anderen Gesellschaften, noch zur Liquidation der GmbH.

8
Am …2021 verstarb … ….

9
Mit Schreiben vom 25.10.2021 kündigte die Klägerin vorsorglich ein noch verbliebenes Rechtsverhältnis zur Erfüllung einzelner Verwaltungsaufgaben gegenüber der … … (Anlage K 5).

10
Bei einer gemeinsamen Besprechung der Parteien am 21.12.2021 stimmte der Beklagte der bis dahin umstrittenen Einrichtung von gemeinsamen Konten der Miteigentümer für Mieten, Betriebskosten und Kautionen der Mieter zu (Protokolle zur Besprechung Anlage K 6 und K 7), wobei es zur Einrichtung der Konten erst nach weiteren neun Monaten kam.

11
Ausschüttungen an die Miteigentümer und Zahlungen auf Anschaffungen und Reparaturmaßnahmen können vom gemeinsamen Konto nur durchgeführt werden, und entsprechende Aufträge von der … … nur dann erteilt werden, wenn beide Miteigentümer durch Freigabe ihr Einverständnis erklärt haben. Ferner muss die … … auch die Freigabe der Klägerin für alle Überweisungen einholen, die nicht umlagefähige Kosten für die Immobilie in … betreffen und aus dem gemeinsamen Konto gedeckt werden müssen (auch kleinere Rechnungsbeträge).

12
Das Betriebskostenkonto, auf das die Mieter die vertraglich vereinbarten umlagefähigen Nebenkosten und Nebenkostenvorauszahlungen einzahlen, lautet auf den Namen der Klägerin, so dass die Klägerin erforderliche Überweisungen selbst durchführen kann. Der Beklagte hat nur eine Kontovollmacht.

13
Die Klägerin behauptet, die Stiftung bestehe weiterhin und sei trotz des Aufhebungsbeschlusses nicht aufgehoben. Es liege insoweit auch keine Genehmigung der Stiftungsbehörde vor.

14
Die Klägerin ist der Meinung, dass sowohl der Verwaltungsvertrag von 1995 als auch der im Sitzungsprotokoll festgehaltene Vertrag von 2007 unwirksam seien. Es fehle im Protokoll an einer Vergütungsvereinbarung, auch sei die Stiftung laut Protokoll nicht ordnungsgemäß vertreten gewesen. Die Verträge seien außerdem mangels erforderlicher Genehmigung durch die Stiftungsbehörde schwebend unwirksam. Auch nach Wegfall des Genehmigungserfordernisses hätten die Verträge nicht mehr wirksam werden können, da sie zu diesem Zeitpunkt bereits einseitig durch die Klägerin gekündigt waren. Auch eine Befreiung von § 181 BGB habe nicht vorgelegen. Ein vermeintlich bestehendes Rechtsverhältnis sei zumindest mit der von ihr ausgesprochenen Kündigung in einem Schreiben vom 25.10.2021 gegenüber der … … beendet worden.

15
Die Klägerin habe ein nachvollziehbares Interesse daran, gegenüber dem Beklagten feststellen zu lassen, dass die … aktuell nicht mit der Hausverwaltung der gemeinschaftlichen Immobilien beauftragt ist, bzw. spätestens mit der Kündigung vom 25.10.2021 ihr die Verwaltungsbefugnis entzogen wurde. Die Klägerin habe dieses berechtigte Feststellungsinteresse auch gerade gegenüber dem Beklagten, da im Falle des vom Beklagten behaupteten Bestehens eines gemeinsamen Verwaltervertrages mit der … … die Klägerin dem Beklagten zum Gesamtschuldnerausgleich von Verwaltergebühren entsprechend § 426 BGB verpflichtet wäre, sich daraus also unmittelbar ein Rechtsverhältnis zwischen den Parteien ergäbe.

16

In vorliegendem Fall sei die Verwaltung der gemeinschaftlichen Anwesen über Jahrzehnte in der Praxis so geregelt gewesen, dass diese durch den Stifter … … … für die Teileigentümerin … … …-… und durch den Beklagten für seinen Teileigentumsanteil erfolgte. Daran habe auch die Beauftragung der … zur Hausverwaltung Nichts geändert, da für die … der Stifter und Vater des Beklagten und wiederum der Beklagte selbst sowohl als Gesellschafter zu gleichen Anteilen als auch als gleichberechtigte Geschäftsführer tätig und zuständig waren.

17
Nach dem Tod des Herrn … … stelle sich die tatsächliche Situation nunmehr so dar, dass die Verwaltung der gemeinschaftlichen Anwesen in der Praxis allein durch den Beklagten als Alleingesellschafter und alleiniger Geschäftsführer der … fortgeführt wurde.

18
Dies entspräche nicht dem beidseitigen Interesse beider Teileigentümer, da die Klägerin nach dem Tod des Stifters und Vorstands der Stiftung von der Verwaltungstätigkeit der gemeinschaftlichen Anwesen durch den Beklagten ausgeschlossen werde. Nur eine sofortige Beendigung des Hausverwaltervertrags mit der … entspräche einer ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Anwesens.

19
Die Klägerin änderte ihre Klageanträge mit Schriftsatz vom 05.02.2024.

20
Die Klägerin beantragt zuletzt,

I. Es wird festgestellt, dass zwischen einerseits der Klägerin und dem Beklagten als Bruchteilsgemeinschaft für die Anwesen … … X und X, … (Ortsteil der Gemeinde …) und andererseits der Firma … … …, … XX, … … xx …, vertreten durch den Beklagten, kein Vertragsverhältnis über die Verwaltung der Anwesen … … X und X, … (Ortsteil der Gemeinde …) besteht.

Hilfsweise:

II. Der Beklagte wird verurteilt, gegenüber der … … … zu erklären, dass er sämtliche mit der Firma … … …, … XX, … … xx … geschlossenen Hausverwalterverträge über die Anwesen … … X und X in … (Ortsteil Gemeinde …) mit sofortiger Wirkung, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt kündigt.

21
Der Beklagte beantragt,

Klageabweisung.

22
Der Beklagte bestreitet, dass die Klagepartei überhaupt existent und damit parteifähig (§ 50 ZPO) ist, da im Jahr 2021 ein Aufhebungsbeschluss gefasst worden sei.

23
Der Beklagte behauptet, im Zuge der Einbringung seiner Immobilien in die Stiftung im Jahr 1995 sei es ausdrücklicher Stifterwille des Herrn … … gewesen, die Immobilien seiner Familie – hierzu habe er auch die in die Stiftung eingebrachten Immobilien gezählt – auch in Zukunft in Familienhand einheitlich durch die …. … … … verwalten zu lassen. Zu diesem Zweck unterzeichneten die beiden Miteigentümer, die Klägerin und der Beklagte, u.a. den Hausverwaltervertrag vom 07.07.1995 (Anlage K 1).

24
Der Beklagte ist der Meinung, es bestehe kein rechtliches Interesse an einer Feststellung gemäß dem Feststellungsantrag (Klageantrag zu I.). Das streitige Rechtsverhältnis besteht zwischen der Klägerin und der ….

25
Der Beklagte meint zudem, die beiden Verträge seien jeweils wirksam. Im Hausverwaltervertrag von 1995 werde eine Vergütung vereinbart, im Übrigen sei gem. § 612 BGB eine übliche Vergütung als stillschweigend vereinbart anzusehen. Die Verträge seien mangels Genehmigung der Stiftungsbehörde schwebend unwirksam gewesen und durch den Wegfall des Genehmigungserfordernisses zum 01.07.2022 könnten die Verträge nicht mehr unwirksam werden. Auch der Einwand des § 181 BGB greife nicht durch.

Die vier Stiftungsratsmitglieder hätten in Kenntnis des Umstandes, dass Herr … … auch die … … … vertrat, dem Vertragsschluss durch ihre Unterschrift zugestimmt und damit (zumindest konkludent) von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Zudem habe die Klägerin seit 2007 (und davor) über Jahre hinweg Verwaltungsleistungen für die Immobilien in Anspruch genommen und hierfür in den Stiftungsratssitzungen eine Vergütung festgelegt; auch hierin liege eine konkludente Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.

26
Die von der Klägerin mit Schreiben vom 25.10.2021 (Anlage K 5) erklärte Kündigung gehe ins Leere. Zur Kündigung wäre nur die Eigentümergemeinschaft, bestehend aus der Klägerin und dem Beklagten berechtigt gewesen.

27
Aus dem Umstand, dass der Beklagte (zunächst) alleiniger Gesellschafter der … geworden sei, folge nicht, dass die … die Immobilien nicht mehr ordnungsgemäß verwalten würde. Der Beklagte habe als Geschäftsführer der … und Miteigentümer der Immobilie in … ein maximales Interesse an der bestmöglichen Verwaltung der Immobilie, mehr als jeder externe Hausverwalter. Die Tätigkeiten der … seien von der Klägerin überprüfbar. Über Jahrzehnte habe die … die Aufgaben der Hausverwaltung zuverlässig und ohne Beanstandungen seitens der Klägerin durchgeführt.

28
Es wurde eine mündliche Verhandlung durchgeführt, wobei hinsichtlich des Inhalts dieser Verhandlung auf das Sitzungsprotokoll vom 15.01.2024 Bezug genommen wird (Bl. 117/121 d.A.). Beweis wurde nicht erhoben.

29
Mit Einverständnis der Parteien wurde gemäß § 128 Abs. 2 ZPO ohne mündliche Verhandlung entschieden. Als Zeitpunkt, der dem Schluss der mündlichen Verhandlung entspricht, wurde der 10.07.2024 bestimmt.

30
Im Übrigen wird zur Ergänzung des Tatbestandes auf die ausgetauschten Schriftsätze der Parteivertreter samt Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

31
Die zulässige Klage ist unbegründet.

A.

32
Die Klage ist zulässig.

33
I. Das Landgericht München II ist gem. §§ 23 Nr.1, 71 Abs. 1 GVG sachlich zuständig, da der Streitwert gem. § 3 ZPO über 5000,00 € liegt. Die örtliche Zuständigkeit des Gerichts ergibt sich aus § 12 ZPO, da der Wohnsitz des Beklagten im Gerichtsbezirk des Landgerichts München II liegt.

34
II. Die Klägerin ist auch parteifähig gem. § 50 ZPO. Es gab zwar unstreitig einen Auflösungsbeschluss. Jedoch ist dieser Beschluss nicht wirksam geworden. Denn die Auflösung einer Stiftung bedarf der Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde gem. § 87 Abs. 3 ZPO. Die Klägerin behauptet, dass eine solche Genehmigung bislang nicht erteilt wurde. Der Beklagte bestreitet dies zwar, jedoch ohne dabei konkrete Anhaltspunkte für eine Genehmigung der Stiftungsbehörde darzulegen.

35
Eine fehlende Genehmigung ist auch deshalb anzunehmen, als eine Auflösung der Stiftung gem. § 87 BGB nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist, welche durch die Stiftungsaufsichtsbehörde überprüft wird. Dabei ist die Aufhebung der schwerste staatliche Eingriff in die Existenz der Stiftung und eine solche kommt nur dann in Betracht, wenn die milderen Mittel der Zweckänderung, Zusammenlegung oder Zulegung nicht dem Stifterwillen entsprechen (vgl. BeckOK, BGB, § 87 Rn 4). Überdies besteht weiterhin

ein Eintrag im Stiftungsverzeichnis … …://……..xx/ (gleichwohl dieses keine Publizitätswirkung hat), was ebenfalls für eine bislang nicht erteilte Genehmigung spricht. Überdies ist die Klägerin weiterhin im Grundbuch des Amtsgerichts München von … als Miteigentümerin der gemeinsamen Anwesen in … eingetragen. Nach § 891 BGB wird die Richtigkeit des im Grundbuch Eingetragenen vermutet.

36
III. Es besteht auch ein Feststellungsinteresse der Klägerin gegenüber dem Beklagten hinsichtlich des Feststellungsantrags in Ziff. 1 der Klage. Der Beklagte befindet sich in einer Bruchteilsgemeinschaft gem. § 741 BGB mit der Klägerin. Sollte ein gemeinsamer Verwaltervertrag mit der … … bestehen, so würde sich daraus unmittelbar ein Rechtsverhältnis zwischen den Parteien ergeben. Denn der Beklagte und die Klägerin sind Gesamtschuldner, so dass insbesondere Rückgriffsansprüche bzgl. Vergütungsansprüchen in Frage kommen.

B.

37
Die Klage ist jedoch unbegründet, da der Hausverwaltungsvertrag mit der … … wirksam ist (I.) und auch kein Anspruch darauf besteht, dass der Beklagte die Kündigung der Verträge mit der … … erklärt (II.).

38
I. 1. Der am 07.07.1995 abgeschlossene Hausverwaltungsvertrag ist wirksam. Die seitens der Klägerin geltend gemachten Gründe für eine Unwirksamkeit des Vertrags greifen nicht durch.

39
a) Zwar wurde im Vertrag auf S. 1 die …. … … … als durch den Stiftungsrat … … vertreten bezeichnet. Jedoch ergibt sich aus der Unterschrift auf S. 4 des Vertrags, dass der Vertrag für die Hauseigentümer seitens … … und … … unterzeichnet wurde, mithin die Stiftung als Hauseigentümer durch deren Vorstand … … vertreten wurde. Insoweit ist -trotz der Tatsache, dass die Stiftung zu diesem Zeitpunkt mangels Eintragung im Grundbuch noch gar nicht Hauseigentümerin wardavon auszugehen, dass die Bruchteilsgemeinschaft aus … … und … … die Beteiligung der Stiftung -in Kenntnis sämtlicher Umständegestattet haben.

40
b) Weiter hat zwar sowohl auf Seiten der Stiftung als auch auf Seiten der Hausverwaltung … … den Vertrag unterzeichnet, so dass ein sog. Insichgeschäft gem. § 181 BGB vorliegt. Allerdings wurde der Vertrag und mithin auch das Insichgeschäft im Nachhinein von den Stiftungsratsmitgliedern sowie dem stellvertretenden Vorstand Herrn … genehmigt. Für eine Genehmigung i.S.d. § 181 zwecks nachträglicher Befreiung von den Insichgeschäftsbeschränkungen und damit zugleich zur Heilung des diesbezüglichen Mangels in der Vertretungsmacht genügt ein konkludentes Handeln. So wurde in den Stiftungsratssitzungen unstreitig über Jahre hinweg eine Vergütung für die Verwaltungsleistungen der … … festgelegt. Darin ist eine konkludente Genehmigung des Hausverwaltervertrages zu sehen.

41
c) Das Rechtsgeschäft war nach der zum 07.07.1995 geltenden Fassung des Bayerischen Stiftungsgesetzes auch nicht genehmigungsbedürftig. In Art. 31 Abs. 1 Nr. 7 BaySiftG a.F. (Fassung ab 01.01.83 bis 31.12.1995) heißt es: (1) Der Genehmigung der Stiftungsaufsichtsbehörde bedürfen: Nr. 7: Rechtsgeschäfte, an denen ein Mitglied eines Stiftungsorgans oder eine im Dienst der Stiftung stehende Person beteiligt ist.

42
Vorliegend war an dem Rechtsgeschäft jedoch nicht der Stiftungsvorstand … … beteiligt, sondern lediglich die Hausverwaltung …. … … …, diese vertreten durch deren Geschäftsführer … ….

43
Im Übrigen meint das Gericht, dass selbst wenn man insoweit ein Genehmigungserfordernis annehmen würde, das bislang schwebend unwirksame Rechtsgeschäft gleichwohl nicht unwirksam wäre. Das Bayerische Stiftungsgesetz enthält nämlich in der neuesten Fassung kein solches Genehmigungserfordernis mehr.

44

Daran ändert auch die zwischenzeitlich erfolgte Kündigungserklärung der Klägerin nichts. Eine Willenserklärung kann nach Zugang nicht mehr widerrufen werden, vgl. § 130 Abs. 1 BGB. Die von der Klägerin am 07.07.1995 abgegebene Willenserklärung zum Abschluss des Hausverwaltungsvertrags konnte daher trotz der noch fehlenden Genehmigung zum 25.10.2021 nicht mehr widerrufen werden.

45
d) Im Vertrag ist überdies eine Vergütung vereinbart. Gemäß Ziff. 10 erhält der Verwalter eine Vergütung, die sich nach der „Gebührenordnung für Bauingenieure“ bemisst. Die Vergütung wurde jährlich in den Abrechnungen ausgewiesen (vgl. Anlage B 3).

46
f) Der Vertrag wurde auch nicht wirksam durch die Klägerin mit Schreiben vom 25.10.2021 gekündigt. Eine Kündigung des Hausverwaltungsvertrags konnte nur durch beide Miteigentümer erfolgen, nicht einseitig durch Erklärung der Klägerin.

47
2. Insoweit ist es auch grundsätzlich unerheblich, ob der zum 21.09.2007 geschlossene Vertrag (Anlage K 2) überhaupt wirksam zustande gekommen ist. Es handelt sich nämlich insoweit um eine Erweiterung des ursprünglichen Hausverwaltungsvertrags, da lediglich weitere bestimmte Aufgaben auf die … … … übertragen wurden. Die Vereinbarung sollte nicht anstelle des ursprünglichen Vertrags stehen, sondern allenfalls zusätzlich zu der ursprünglichen Vereinbarung gelten.

48
Jedenfalls ist auch diese Vereinbarung wirksam zustande gekommen.

49
a) Die Stiftung war beim Abschluss des Vertrages über die Übertragung von Aufgaben der Hausverwaltung vom 21.09.2007 (Anlage K 2) wirksam durch ihren Vorstand … … vertreten.

50
b) Es liegt kein Insichgeschäft gem. § 181 BGB vor. Die Klägerin war bei Vertragsschluss durch Herrn … … vertreten, der Vorstand und zugleich Stiftungsratsvorsitzender war. Die … … … wurde durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer … … vertreten, der von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit war. Die zusätzliche Unterzeichnung durch Herrn … … als zweiten Geschäftsführer der … … … war also entbehrlich und somit unerheblich für das Zustandekommen des Vertrages.

51
Zudem liegt ein Insichgeschäft nicht vor, wenn ein solches vom Vertretenen „gestattet“ ist (§ 181 BGB). Die Gestattung ist vorliegend darin zu sehen, dass der Hausverwaltervertrag vom 21.09.2007 (Anlage K 2) nicht nur von Herrn … …, sondern von allen vier Stiftungsratsmitgliedern unterzeichnet wurde. Damit haben alle Stiftungsorgane (Vorstand und alle Stiftungsratsmitglieder) an dem Vertragsschluss mitgewirkt und damit auch implizit gestattet, dass Herr … … auf Seiten der Stiftung zeichnet, dies unter Berücksichtigung des Umstandes, dass er den Vertrag gemäß der Unterschriftenzeile auch auf Seiten der … … mitzeichnete.

52
Überdies wurde der Vertrag und mithin auch das Insichgeschäft jedenfalls im Nachhinein genehmigt. Für eine Genehmigung i.S.d. § 181 zwecks nachträglicher Befreiung von den Insichgeschäftsbeschränkungen und damit zugleich zur Heilung des diesbezüglichen Mangels in der Vertretungsmacht genügt ein konkludentes Handeln. So wurde in den Stiftungsratssitzungen unstreitig über Jahre hinweg eine Vergütung für die Verwaltungsleistungen der … … festgelegt. Darin ist eine konkludente Genehmigung des Hausverwaltervertrages zu sehen.

53
b) Es lag auch keine Genehmigungspflicht bzgl. dieses Rechtsgeschäfts vor. Das BayStiftG sah in Art. 27 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 der damals geltenden Fassung ab 01.09.2001 bis 31.07.2008 lediglich eine Anzeigepflicht für Rechtsgeschäfte vor, an denen ein Mitglied eines Stiftungsorgans beteiligt war. Aber es liegt auch kein Fall eines anzeigepflichtigen Rechtsgeschäfts vor. Denn vorliegend war lediglich die … … beteiligt, wobei für diese deren Geschäftsführer unterzeichnet haben. Überdies gilt die Anzeigepflicht nicht, wenn eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vorlag (vgl. Art. 22 Abs. 2 BayStiftG a.F.). Dies ist bzgl. … … jedenfalls der Fall gewesen, der einzelvertretungsberechtigt für die GmbH handeln konnte.

54
c) Bezüglich der fehlenden Vergütungsvereinbarung ist auf § 612 BGB zu verweisen: Eine Vergütung gilt als stillschweigend vereinbart, wenn die Dienstleistung – wie hier – den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist (§ 612 Abs. 1 BGB). Ist die Höhe der Vergütung nicht bestimmt, so ist bei dem Bestehen einer Taxe die taxmäßige Vergütung, in Ermangelung einer Taxe die übliche Vergütung als vereinbart anzusehen (§ 612 Abs. 1 BGB). Als Vergütungsmaßstab wurde vorliegend -entsprechend des ursprünglichen Vertrags von 1995- die Gebührenordnung für Bauingenieure vereinbart.

55
d) Der Vertrag wurde auch nicht wirksam durch die Klägerin mit Schreiben vom 25.10.2021 gekündigt. Eine Kündigung der Vereinbarung konnte nur durch beide Miteigentümer erfolgen, nicht einseitig durch Erklärung der Klägerin.

56
Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass eine wirksame vertragliche Vereinbarung über die Hausverwaltung mit der … … besteht.

57
II. Die Klägerin hat überdies keinen Anspruch gem. § 745 Abs. 2 BGB darauf, dass der Beklagte eine Kündigung des mit der … … bestehenden Verwaltervertrages erklärt.

58
Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Aufhebung der bestehenden Regelung, da vorliegend keine wesentliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse eingetreten ist, die ein Festhalten an der bisherigen Regelung unerträglich erscheinen lässt.

59
1. Es fehlt vorliegend bereits an einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse.

60
Seit Abschluss des Hausverwaltungsvertrages am 07.07.1995 wird die Hausverwaltung durch die … … (… …. …-… …), mithin eine „unbeteiligte Dritte“ durchgeführt. Es lag zu keinem Zeitpunkt eine paritätische Hausverwaltung durch die beiden Hauseigentümer vor.

61
Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Hausverwaltungsvertrages am 07.07.1995 war als Geschäftsführer der …. … … … ausschließlich … … eingesetzt (vgl. insoweit Anlage B 18). Der Beklagte als Hauseigentümer hatte mit der Verwaltung zu diesem Zeitpunkt ebensowenig zu tun wie die … … … …. Allein die Tatsache, dass … … zugleich Vorstand der Stiftung war führt nicht dazu, dass die Stiftung als Hauseigentümer die Hausverwaltung übernommen hat.

62
Im Oktober 2006 wurde die GmbH umfirmiert, wobei gleichzeitig … … als weiterer Geschäftsführer eingesetzt wurde und der Zweck der Gesellschaft wie folgt festgelegt wurde: „Erbringung von Dienstleistungen in dem Bereich Vermietung und Verpachtung von Immobilien sowie die Hausverwaltung, insbesondere bezüglich der ….-…-…-… mit dem Sitz in … xx ….“

63
Die Tatsache, dass 2006 als weiterer Geschäftsführer der … … der Beklagte eingesetzt wurde, bedeutet nicht, dass insoweit nunmehr eine paritätische Verwaltung des Anwesens durch die beiden Hauseigentümer stattgefunden hat. Dies schon deshalb nicht, als die GmbH im Zuge der Aufnahme des Beklagten als weiteren Geschäftsführer ihren Zweck dahingehend bestimmt hat, sämtliche Immobilien der Stiftung zu verwalten, mithin auch solche, an denen der Beklagte nicht zu 1/2 beteiligt war.

64
Hätte man insoweit eine paritätische Hausverwaltung durch die beiden Hauseigentümer gewollt, so wäre es beispielsweise auch möglich gewesen, die Stiftung anstatt … … persönlich als Geschäftsführer der GmbH einzusetzen oder diese zumindest als Gesellschafterin aufzunehmen. Dies ist jedoch nicht geschehen, vielmehr verblieb es schlicht dabei, dass die Verwaltung durch die … … vorgenommen werden sollte.

65

Zur Überzeugung des Gerichts handelte … … als Geschäftsführer der … … nicht in seiner Funktion als Stiftungsvorstand für die Stiftung als Hauseigentümerin, sondern schlicht als Geschäftsführer der GmbH. Er nahm daher in seiner Funktion als Geschäftsführer der GmbH auch nicht die Interessen der Stiftung als Hauseigentümerin wahr.

66
Auch der Tod des … … hat daher an der seit 1995 bestehenden tatsächlichen Verwaltungssituation nichts wesentlich geändert. Die Verwaltung wird weiterhin durch die … … durchgeführt, wenngleich diese nunmehr allein durch den Beklagten als Geschäftsführer vertreten wird.

67
2. Im Übrigen fehlt es auch an einer Situation, die das Festhalten an der bisherigen Regelung unerträglich erscheinen lässt.

68
Dies wäre allenfalls dann der Fall, wenn der … … schwerwiegende Verstöße, wie beispielsweise Straftaten oder schwere Vertragspflichtverletzungen vorgeworfen werden könnten. Die Verstöße müssten so gravierend sein, dass eine weitere Zusammenarbeit mit der … … als Hausverwaltung nicht mehr zumutbar ist.

69
Solche Verstöße hat die Klägerseite jedoch nicht nachweisen können.

70
Die im Schriftsatz vom 05.02.2024 aufgestellten pauschalen Behauptungen bzgl. ständigen Beleidigungen und Verunglimpfungen seitens des Beklagten wurden beklagtenseits bestritten. Ebenso wurde beklagtenseits die Behauptung der Klägerin bestritten, dass eine Einigung in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle nicht gelingt. Der insoweit beklagtenseits vorgelegte E-Mail-Verkehr (Anlage B 16 und B 17) zeigt auch, dass eine Zusammenarbeit mit der … … auf sachlicher Ebene bis zuletzt durchaus noch gegeben ist.

71
Die Klägerin hingegen hat keinen konkreten Verstoß substantiiert dargelegt oder hierfür Beweis angeboten. Darauf hat das Gericht auch mit Beschluss vom 13.03.2024 hingewiesen, woraufhin gleichwohl kein Beweisangebot folgte.

72
Zu der klägerseits im Schriftsatz vom 05.02.2024 erwähnten E-Mail vom 16.09.2023 (die im Übrigen nach Klageerhebung erfolgt ist und nicht vorgelegt wurde, sondern lediglich ausschnitthaft im Schriftsatz der Beklagtenpartei vom 26.02.2024 auf Bl. 142 d.A. erwähnt ist) wurde beklagtenseits für das Gericht nachvollziehbar vorgetragen, in welchem Zusammenhang es zu der Äußerung des Beklagten bzgl. Herrn … gekommen ist. So trug der Beklagte hierzu -was klägerseits unbestritten bliebvor, dass es sich um eine Reaktion des Beklagten auf ein unangemessenes Verhalten des Vorstands der Stiftung Herr … gehandelt habe. Ebenso trug der Beklagte -klägerseits unbestrittenvor, dass Herr … den Beklagten in einer Antwort-E-Mail als „krank“ und die Aussagen des Beklagten als „Schwachsinn“ bezeichnet habe.

73
Im Übrigen kann das Gericht auch nicht erkennen, dass die Klägerin von der … … betreffend die Hausverwaltung vollkommen ausgeschlossen wird. So hat auch die … … vertragliche Verpflichtungen gegenüber den Hauseigentümern und benötigt für gewisse Maßnahmen deren übereinstimmenden Willen. So wird zwar im Hausverwaltervertrag vom 07.07.1995 geregelt, dass die Hausverwaltung bestimmte Aufgabenbereiche übernimmt. Zur Erfüllung dieser Aufgabenbereiche erhält sie auch eine umfassende Hausverwaltervollmacht (Ziff. 5 des Vertrags). Gleichwohl bezieht sich die Regelung nicht auf solche Maßnahmen, die eine wesentliche Veränderung des Gegenstandes darstellen (§ 743 Abs. 3 BGB) oder die Verfügungen über den gemeinschaftlichen Gegenstand bilden (§ 747 Satz 2 BGB), also Befugnisse, die z.B. durch Stimmenmehrheit oder durch gerichtliche Entscheidung einem Verwalter nicht übertragen werden können. Die Befugnisse der … … erstrecken sich daher unter anderem nicht auf die Verfügung über das Grundstück im Ganzen, nicht auf bauliche Veränderungen und nicht auf solche Verpflichtungen und Verfügungen, durch die der Charakter des Gebäudes verändert wird. Vielmehr ist u.a. hierfür weiterhin ein Mehrheitsbeschluss der Hauseigentümer erforderlich. Überdies ist es nach der derzeitigen Regelung so, dass die Nettomieten auf ein bei der Sparkasse geführtes Konto eingezogen werden, über das die Klägerin

und der Beklagte nur gemeinsam verfügen können („UND-Konto“). Somit können Ausschüttungen an die Miteigentümer und Zahlungen auf Anschaffungen und Reparaturmaßnahmen vom gemeinsamen Konto nur durchgeführt werden, und entsprechende Aufträge von der Hausverwaltung nur dann erteilt werden, wenn beide Partei durch Freigabe ihr Einverständnis erklärt haben. Ferner muss die Hausverwaltung auch die Freigabe der Klägerin für alle Überweisungen einholen, die nicht umlagefähige Kosten für die Immobilie in … betreffen und aus dem gemeinsamen Konto gedeckt werden müssen (auch kleinere Rechnungsbeträge).

74
II. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

75
III. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 S. 1 und S. 2 ZPO.

76
IV. Der Streitwert ist gem. §§ 3 ZPO, 39 ff. GKG nach den klägerischen Vorstellungen auf 18.561,35 € festzusetzen, wobei dies der Vergütung entspricht, die die … … mit Mahnbescheid gegen die Klägerin geltend gemacht hat.