

Titel:

Wirksamkeit eines als Insichgeschäft geschlossenen Hausverwaltungsvertrags mit einer öffentlichen Stiftung bürgerlichen Rechts

Normenketten:

BayStG Art. 27, Art. 31 aF

BGB § 87, § 164, § 177, § 181, § 745 Abs. 2

Leitsätze:

1. Bei einem Insichgeschäft trägt derjenige die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen einer Befreiung des Vertreters von den Beschränkungen des § 181 BGB, der sich hierauf beruft. (Rn. 68) (redaktioneller Leitsatz)

2. Bedurfte der Abschluss eines Vertrags durch eine öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts aufgrund seines Charakters als Insichgeschäft iSd § 181 BGB im Zeitpunkt seines Abschlusses nach Art. 31 Abs. 1 Nr. 7 BayStG einer Genehmigung der Stiftungsaufsicht, entfällt die aus dem Fehlen einer solchen Genehmigung folgende schwebende anfängliche Unwirksamkeit des Vertrags mit der ersatzlosen Abschaffung des Genehmigungsbedürfnisses. (Rn. 71) (redaktioneller Leitsatz)

3. Hat der Stiftungsrat einer Stiftung bürgerlichen Rechts nach der Satzung über den Abschluss von Rechtsgeschäften zu entscheiden, die einer stiftungsaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, erfasst dies auch bloß anzeigepflichtige Geschäfte, wenn die gesetzliche Genehmigungspflicht durch eine gesetzliche Anzeigepflicht ersetzt wird. (Rn. 76) (redaktioneller Leitsatz)

4. Hat der Stiftungsrat Jahr für Jahr durch Beschlussfassung eine Vergütung für die Tätigkeit eines Hausverwalters festgelegt, ist hierin zugleich die Beschlussfassung über die Genehmigung des zugrundeliegenden Hausverwaltungsvertrages zu sehen. (Rn. 78) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Hausverwaltungsvertrag, Bruchteilsgemeinschaft, Insichgeschäft, Genehmigungspflicht, Kündigung, Parteifähigkeit, Vertragsschluss mit einer Stiftung bürgerlichen Rechts, Genehmigungsbedürftigkeit eines Insichgeschäfts, Genehmigung der Stiftungsaufsicht, Anzeige bei der Stiftungsaufsicht, schwebende Unwirksamkeit eines Rechtsgeschäfts, nachträgliches Entfallen der schwebenden Unwirksamkeit, Genehmigung eines Rechtsgeschäfts durch Beschlussfassung, Zuständigkeit des Stiftungsrats, Anspruch auf Abänderung einer Verwaltungsregelung

Vorinstanz:

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

Tenor

Die Berufung der Klägerin gegen das Endurteil des Landgerichts München II vom 17.07.2024, Az. 9 O 1619/23, wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Dieses Urteil sowie das in Ziffer 1 des Tenors bezeichnete Endurteil des Landgerichts München II sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe

A.

1

Die Parteien streiten um das Bestehen von Hausverwaltungsverträgen.

2

Herr ... und der Beklagte waren Miteigentümer zu je 1/2 des Grundstücks ... und ..., ... und ... B., Gebäude und Freifläche zu 22 a 9 m² (vgl. den Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichts München von Baierbrunn laut der Anl. zum Schriftsatz des Klägersvertreters vom 10.04.2024, S. 1, Bl. 161 d.A.; im Folgenden als „Anwesen“ bezeichnet). Auf dem Anwesen befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser.

3

Der Beklagte ist der Sohn des Herrn

4

Herr ... errichtete am 12.12.1994 die Klägerin, die am 27.01.1995 vom Bayerischen Staatsministerium des Innern als öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts in Kochel a. See gemäß § 80 BGB a.F. und Art. 3, 5 und 6 BayStG a.F. genehmigt wurde (vgl. die Genehmigungsurkunde und die Satzung in der damaligen Fassung laut der Anl. zum Schriftsatz des Klägersvertreters vom 10.04.2024, S. 1, Bl. 161 d.A.; zur aktuellen Fassung der Satzung der Klägerin vgl. Anl. B 1).

5

Die Satzung vom 12.12.1994 lautete zum Zeitpunkt ihrer Genehmigung auszugsweise:

„(...)“

§ 6 Stiftungsvorstand

(...)

(1) Der Stiftungsvorstand besteht aus dem Vorsitzenden und dessen Stellvertreter.

(2) Der Stiftungsvorstand vertritt die Stiftung gerichtlich und außergerichtlich allein. Er hat die Stellung eines gesetzlichen Vertreters und handelt durch seinen Vorsitzenden oder den Stellvertreter. Sowohl der Vorsitzende als auch der Stellvertreter sind einzelvertretungsberechtigt, im Innenverhältnis gilt, daß der Stellvertreter nur im Fall der Verhinderung des Vorsitzenden tätig wird.

(3) Der Stiftungsvorstand führt entsprechend den Richtlinien und Beschlüssen des Stiftungsrats die Geschäfte der laufenden Verwaltung.

Er hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwaltung und Sorge für die laufende Unterhaltung des Stiftungsvermögens, wozu auch die Veranlassung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen zählt,

- Treffen von dringlichen Anordnungen und Besorgung von unaufschiebbaren Geschäften;

hiervon hat er dem Stiftungsrat spätestens in der nächsten Sitzung Kenntnis zu geben.

- Vorbereitung von Wahl und Sitzungen des Stiftungsrats (...).

§ 8 Zuständigkeit des Stiftungsrats

(1) Der Stiftungsrat entscheidet in allen grundsätzlichen Angelegenheiten und beaufsichtigt den Stiftungsvorstand. Er beschließt insbesondere über

1. den Haushaltsvoranschlag und die Jahres- und Vermögensrechnung,

2. die Verwendung der Stiftungsmittel,

3. den Abschluß von Rechtsgeschäften, die einer stiftungsaufsichtlichen Genehmigung bedürfen,

4. Änderungen der Stiftungssatzung und Anträge auf Umwandlung oder Aufhebung der Stiftung,

5. Entlastung des Vorstands,

6. die Gewährung einer Vergütung und deren Höhe für den Vorstand. (...)

6

Im Jahr 1995 übertrug Herr ... seinen Miteigentumsanteil an dem Anwesen auf die Klägerin. Die Auflassung erfolgte am 04.05.1995, die Eintragung der Klägerin als Miteigentümerin des Anwesens zu 1/2 am 24.10.1995 (vgl. den Grundbuchauszug laut der Anl. zum Schriftsatz des Klägersvertreters vom 10.04.2024, S. 1, Bl. 161 d.A.).

7

Am 07.07.1995 unterzeichneten Herr ... und der Beklagte für die „Hauseigentümer“ und Herr ... für den „Hausverwalter“ den „Hausverwaltungsvertrag (für Mietwohnhäuser)“ laut Anl. K 1 (nachfolgend als „Verwaltervertrag“ bezeichnet). In dem Verwaltervertrag war unter der Rubrik „Hauseigentümer“ aufgeführt:

„1. Ing. ... Stiftung, vertreten durch den Stiftungsrat

2. Dipl. Ing. ... wohnh. ...“

8

Als „Hausverwalter“ war die Ing. ... GmbH vertreten durch den Geschäftsführer ... angegeben.

9

Der Verwaltervertrag lautete auszugsweise wie folgt:

„(...)“

2. Hausverwaltungsgebühren:

sh. Ziffer 10.

Darüber hinaus erhält der Hausverwalter einen pauschalen Aufwendersatz für Porti, Telefon, Fahrtkosten, Drucksachen usw. von monatlich DM ... zuzüglich MwSt. = derzeit DM 30,- einschließlich MwSt. pro verwalteter Wohnungseinheit.

(...)

4. Laufzeit des Vertrages:

Dieser Vertrag läuft vom 01.01.1996 bis 31.12.2005.

Er verlängert sich stillschweigend jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten schriftlich gekündigt wird.

(...)

10. Sonstige Vereinbarungen:

zu 2.1. – Der Verwalter wird im Rahmen aller Anwesen nach Gebührenordnung für Bauingenieure entschädigt [sic].

2.2. – Die pauschale Aufwendersentschädigung umfasst auch Büroraum und Ausstattung, sowie Reisespesen.

(...)“

10

Alleiniger Gesellschafter und gleichzeitig Alleingeschäftsführer der Ing. ... GmbH war Herr ..., der von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit war. Im Oktober 2006 trat der Beklagte als Mitgesellschafter in die Ing. ... GmbH ein und wurde zum einzelvertretungsberechtigten und den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Mitgeschäftsführer bestellt. Gleichzeitig firmierte die Ing. ... GmbH in ... Vermögensverwaltungs-GmbH um (vgl. den Handelsregistrauszug laut Anl. B 18; im Folgenden als R. GmbH bezeichnet).

11

Am 21.09.2007 unterzeichneten Herr ... als Stiftungsvorstand, der Beklagte als Stiftungsrat, Herr ... als Stiftungsrat sowie Herr ... als Stiftungsrat für die Klägerin sowie der Beklagte als Geschäftsführer der R. GmbH und Herr ... als Geschäftsführer der R. GmbH für die R. GmbH das Schriftstück laut Anl. K 2, mit dem „der Stiftungsrat bzw. Stiftungsratsvorsitzende“ der R. GmbH im Einzelnen bezeichnete Verwaltungsaufgaben übertrugen.

12

Die R. GmbH erstellte monatliche Aufstellungen über die Miteingänge und Ausgaben (vgl. Anl. B 2), erstellte die Jahresabrechnungen (als „Bilanz“ bezeichnet, vgl. Anl. B 3) und Jahresvoranschläge (vgl. Anl. B 4 und B 5) und kontrollierte die Kreditstände. Die Jahresvoranschläge wurde den Stiftungsräten vorab rechtzeitig für die Stiftungsratssitzungen bereitgestellt.

13

Herr ... verstarb am ... 2021.

14

Mit Schreiben vom 25.10.2021 laut Anl. K 5 kündigte Herr ... als Vorstand der Klägerin gegenüber der R. GmbH „vorsorglich jegliche (...) Beauftragung zu Hausverwaltungstätigkeiten entsprechend § 621 BGB mit Wirkung zum 15.11.2021“.

15

Am 21.12.2021 fand eine Besprechung der Miteigentümer des Anwesens statt, in der über „die Kündigung der Hausverwaltung RVVG“ beraten wurde. Darin hielt die Klägerin an der bereits von ihr ausgesprochenen Kündigung der Hausverwaltung durch die R. GmbH fest, während der Beklagte erklärte, dass er den Verwaltervertrag nicht kündigt (vgl. S. 1 des Protokolls der Besprechung vom 21.12.2021 laut Anl. K 7). Ein Beschluss über die Kündigung des Verwaltervertrages mit der R. GmbH wurde von den Miteigentümern demgemäß nicht gefasst (vgl. Anl. K 6). Die Parteien einigten sich in der Besprechung darüber, dass die Mieteinnahmen aus dem Anwesen auf ein gemeinsames UND-Konto fließen sollen.

16

Die Klägerin hat behauptet, dass der Hausverwaltervertrag laut Anl. K 1 und die Vereinbarung vom 21.09.2007 unwirksam seien. Die Klägerin sei beim Abschluss der Verträge nicht ordnungsgemäß vertreten gewesen. Da die Stiftungsaufsicht die Verträge nicht genehmigt habe, seien die Verträge zunächst schwebend unwirksam gewesen. Die Verträge hätten auch nicht mehr wirksam werden können, da sie bereits vor dem Wegfall der stiftungsrechtlichen Genehmigungsbedürftigkeit von der Klägerin am 25.10.2021 (Anl. K 5) wirksam gekündigt gewesen seien. Die Verträge seien auch nach § 181 BGB schwebend unwirksam, da es sich dabei um ein Insichgeschäft gehandelt habe. Herr ... habe nämlich bei Vertragsschluss jeweils für beide Vertragsparteien gehandelt. Eine Genehmigung der Verträge durch das zuständige Organ der Klägerin sei nicht erfolgt. Die Unwirksamkeit der Verträge folge schon daraus, dass diese keine Vergütungsbestimmungen enthielten. Jedenfalls habe die Klägerin die beiden Verträge mit Schreiben vom 25.10.2021 wirksam gekündigt.

17

Die Klägerin habe auch ein hinreichendes rechtliches Interesse an der Feststellung, dass zwischen den Parteien kein Vertragsverhältnis bestehe.

18

Jedenfalls sei durch den Tod des Herrn ... eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse eingetreten, sodass die Klägerin hilfsweise vom Beklagten die Kündigung der etwaig bestehenden Verträge verlangen könne. Durch den Tod des Herrn .. sei die Klägerin nunmehr von der Verwaltung des Anwesens völlig ausgeschlossen, da diese nunmehr allein von der R. GmbH vorgenommen werde.

19

Die Klägerin hat zuletzt beantragt,

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

Hilfsweise:

II. Der Beklagte wird verurteilt, gegenüber der ... Vermögensverwaltungs GmbH zu erklären, dass er sämtliche mit der Firma ... GmbH, ..., geschlossene Hausverwalterverträge über die Anwesen ... in B. (Ortsteil der Gemeinde B.) mit sofortiger Wirkung, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt kündigt.

20

Der Beklagte erwiderte, dass die Klage unzulässig sei, da die Klägerin infolge eines Auflösungsbeschlusses des Stiftungsrates nicht mehr existiere. Die Regierung von Oberbayern habe die Auflösung genehmigt.

21

Die Klage sei in ihrem Hauptantrag auch schon deshalb unzulässig, da es insoweit an dem nach § 256 Abs. 1 ZPO erforderlichen besonderen Feststellungsinteresse fehle. Denn der Hausverwaltervertrag und damit das streitige Rechtsverhältnis bestehe nicht zwischen den Parteien, sondern zwischen der Klägerin und der R. GmbH (vgl. Schriftsatz des Beklagtenvertreters vom 09.10.2023, S. 2, Bl. 66 d.A.).

22

Die Beklagte hat mit Nichtwissen bestritten, dass die Satzung der Klägerin zum Zeitpunkt des Abschlusses des Hausverwaltervertrages laut Anl. K 1 und der Vereinbarung laut Anl. K 2 noch in der genehmigten Fassung Bestand hatte und dass kein Beschluss des Stiftungsrats bezüglich der Befreiung des Herrn ... von den Beschränkungen des § 181 BGB vorliege.

23

Aufgrund des zwischenzeitlichen Wegfalls des Erfordernisses der stiftungsaufsichtlichen Genehmigung seien die Verwalterverträge nicht mehr aus stiftungsrechtlichen Gründen schwebend unwirksam. Eine etwaige schwebende Unwirksamkeit nach § 181 BGB sei ebenfalls entfallen, da der Stiftungsrat die beiden Verträge durch die jahrelange, im Beschlusswege erfolgte und insoweit unstreitige Festsetzung der Vergütung der R. GmbH jedenfalls genehmigt habe.

24

Die Kündigung der Klägerin vom 25.10.2021 laut Anl. K 5 sei unwirksam, da sie von beiden Miteigentümern gemeinsam hätte erklärt werden müssen.

25

Das Landgericht München II hat nach Erteilung mehrerer Hinweise (vgl. die Beschlüsse vom 13.03.2024, Bl. 152/155 d.A., sowie vom 29.05.2024, Bl. 180/181 d.A.) mit Endurteil vom 17.07.2024, Az. 9 O 1619/23, Bl. 191/205 d.A., das dem Klägervorteiler am selben Tag zugestellt wurde (vgl. das Empfangsbekenntnis Bl. zu 205 d.A.), die Klage abgewiesen.

26

Zur Begründung seiner sehr ausführlichen und sorgfältigen Entscheidung hat das Landgericht u.a. ausgeführt, dass die Klage zulässig, jedoch sowohl in ihrem Haupt- als auch in ihrem Hilfsantrag unbegründet sei.

27

Die Klägerin sei trotz des unstreitigen Auflösungsbeschlusses parteifähig. Denn die beschlossene Auflösung einer Stiftung bedürfe nach § 87 Abs. 3 BGB der Genehmigung durch die Stiftungsaufsicht. Die Behauptung der Klägerin, dass eine solche Genehmigung bislang nicht erteilt worden sei, habe der Beklagte zwar bestritten, ohne jedoch Anhaltspunkte für eine Genehmigung darzulegen. Solche Anhaltspunkte gebe es auch nicht, da nicht ersichtlich sei, warum die Auflösungsvoraussetzungen nach § 87 BGB erfüllt sein sollten. Gegen eine erteilte Auflösungsgenehmigung spreche auch, dass die Klägerin weiterhin im Stiftungsverzeichnis eingetragen sei. Auch im Grundbuch sei sie weiterhin als Eigentümerin der gemeinsamen Anwesen in Baierbrunn eingetragen (LGU S. 7 unter Punkt A II der Entscheidungsgründe).

28

Es bestehe auch das nach § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse der Klägerin, da diese mit dem Beklagten eine Bruchteilsgemeinschaft gemäß § 741 BGB bilde. Sollte ein Verwaltervertrag zwischen der Bruchteilsgemeinschaft und der R. GmbH bestehen, so ergäbe sich daraus ein Rechtsverhältnis zwischen den Parteien. Denn diese würden dann gegenüber der R. GmbH aus dem Vertragsverhältnis als Gesamtschuldner haften (LGU S. 7 unter Punkt A III der Entscheidungsgründe).

29

Die Klage sei jedoch unbegründet. Der Hauptantrag sei unbegründet, da der Hausverwaltungsvertrag mit der R. GmbH wirksam sei. Der Hilfsantrag sei unbegründet, weil die Klägerin keinen Anspruch gegen den Beklagten darauf habe, dass dieser die Verträge mit der R. GmbH kündigt.

30

Die Klägerin sei bei Abschluss des Vertrages vom 07.07.1995 laut Anl. K 1 trotz einer unzutreffenden Angabe auf S. 1 des Vertrages durch den damaligen Vorstand der Klägerin, Herrn ..., vertreten gewesen. Dies ergebe sich aus der Unterschriftenzeile auf S. 4 des Vertrages laut Anl. K 1, da dort Herr ... auch für die „Hauseigentümer“ unterschrieben habe. Deshalb sei davon auszugehen, dass – obwohl die Klägerin zu diesem Zeitpunkt mangels Eintragung in das Grundbuch noch gar nicht Eigentümerin gewesen sei – die damals aus Herrn ... und dem Beklagten bestehende Bruchteilsgemeinschaft die Beteiligung der Stiftung gestattet habe (LGU S. 8 unter Punkt B I 1 a der Entscheidungsgründe).

31

Da Herr ... den Vertrag laut Anl. K 1 sowohl für die Klägerin als auch für die R. GmbH unterzeichnet habe, liege zwar ein Insichgeschäft i.S.d § 181 BGB vor, jedoch sei dieses im Nachhinein von den Stiftungsratsmitgliedern und dem stellvertretenden Vorstand Herrn ... durch die wiederholte Festlegung einer Vergütung für die R. GmbH in den Stiftungsratssitzungen konkludent genehmigt worden (LGU S. 8 unter Punkt B I 1 b der Entscheidungsgründe).

32

Der Abschluss des Verwaltervertrages sei nach der am 07.07.1995 geltenden Fassung des BayStG auch nicht genehmigungsbedürftig gewesen, da von diesem Genehmigungsvorbehalt gemäß Art. 31 Abs. 1 Nr. 7 BayStG a.F. nur Rechtsgeschäfte betroffen gewesen seien, an denen ein Mitglied eines Stiftungsorgans beteiligt sei. Vorliegend sei ... an dem Hausverwaltungsvertrag jedoch nicht beteiligt gewesen, da Vertragspartner der Bruchteilsgemeinschaft nicht er, sondern die R. GmbH gewesen sei. Im Übrigen sehe das nunmehr geltende BayStG für Insichgeschäfte auch keine Genehmigungsbedürftigkeit mehr vor, sodass das (unterstellt) vormals schwebend unwirksame Rechtsgeschäft nunmehr endgültig wirksam geworden sei. Daran ändere auch die zwischenzeitlich erfolgte Kündigungserklärung vom 25.10.2021 nichts (LGU S. 8 f. unter Punkt B I 1 c der Entscheidungsgründe).

33

Die Wirksamkeit des Hausverwaltervertrages laut Anl. K 1 scheitere auch nicht daran, dass keine Vergütung vereinbart sei. Denn der Vertrag enthalte in Ziffer 10 eine Vergütungsvereinbarung. Die Zahlung einer solchen Vergütung sei auch in den jährlichen Abrechnungen (Anl. B 3) ausgewiesen (LGU S. 9 unter Punkt B I 1 d der Entscheidungsgründe).

34

Die Kündigung des Verwaltervertrages vom 07.07.1995 am 25.10.2021 laut Anl. K 5 sei unwirksam, da sie nur durch beide Miteigentümer gemeinsam hätte ausgesprochen werden dürfen und nicht durch die Klägerin allein (LGU S. 9 unter Punkt B I 1 e der Entscheidungsgründe).

35

Zwar komme es aufgrund des wirksam zustande gekommenen und nicht beendeten Verwaltervertrages vom 07.07.1995 laut Anl. K 1 entscheidungserheblich nicht mehr darauf an, ob der am 21.09.2007 geschlossene Vertrag laut Anl. K 2 wirksam zustande gekommen sei, da es sich dabei nur um eine Erweiterung des Vertrages vom 07.07.1995 laut Anl. K 1 handle. Jedoch sei auch der Vertrag vom 21.09.2007 laut Anl. K 2 wirksam zustande gekommen.

36

Bei dem Vertrag vom 21.09.2007 handle es sich nicht um ein Insichgeschäft i.S.d. § 181 BGB. Zwar sei die Klägerin durch Herrn ... vertreten gewesen. Auf Seiten der R. GmbH habe jedoch der Beklagte den Vertrag geschlossen, der alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der R. GmbH gewesen sei.

37

Darauf, dass auf Seiten der R. GmbH neben dem Beklagten zusätzlich Herr ... unterschrieben habe, komme es daher entscheidungserheblich nicht an (LGU S. 9 unter Punkt B I 2 a der Entscheidungsgründe).

38

Im Übrigen sei ein Insichgeschäft auch dann wirksam, wenn es dem Vertreter gestattet sei. Dies sie vorliegend anzunehmen, da der Vertrag vom 21.09.2017 von allen vier Stiftungsratsmitgliedern unterzeichnet worden sei (LGU S. 9 f. unter Punkt B I 2 b der Entscheidungsgründe).

39

Schließlich sei das Geschäft jedenfalls nachträglich konkludent durch den Stiftungsrat genehmigt worden, da dieser jahrelang eine Vergütung für die Verwaltungsleistungen der R. GmbH festgelegt habe (LGU S. 10 unter Punkt B I 2 b der Entscheidungsgründe).

40

Abgesehen davon, dass ein Insichgeschäft schon begrifflich nicht vorliege, seien zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages am 21.09.2007 nach Art. 27 Abs. 2 s. 1 Nr. 3 BayStG a.F. Insichgeschäfte auch nicht mehr genehmigungspflichtig, sondern nur anzeigepflichtig gewesen (LGU S. 10 unter Punkt B I 2 b der Entscheidungsgründe).

41

Der Vertrag sei auch nicht durch die Kündigung vom 25.10.2021 laut Anl. K 5 beendet worden, da diese nur von der Klägerin, nicht aber auch vom Beklagten ausgesprochen worden sei (LGU S. 10 unter Punkt B I 2 d der Entscheidungsgründe).

42

Die Klage sei auch in ihrem Hilfsantrag unbegründet, weil die Klägerin keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Kündigung des Verwaltervertrages mit der R. GmbH habe. Denn es sei keine wesentliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse eingetreten, die ein Festhalten an der bisherigen Regelung unerträglich erscheinen lasse.

43

Die Hausverwaltung werde seit 1995 unverändert durch einen Dritten, nämlich die R. GmbH vorgenommen. Zu keinem Zeitpunkt habe eine paritätische Hausverwaltung durch die beiden Miteigentümer vorgelegen. Allein die Tatsache, dass Herr ... Geschäftsführer der R. GmbH und gleichzeitig Stiftungsvorstand gewesen sei, führe nicht dazu, dass die Klägerin als Hauseigentümerin die Hausverwaltung übernommen habe. Gleiches gelte hinsichtlich des Beklagten nach dessen Bestellung zum Mitgeschäftsführer der R. GmbH im Oktober 2006 (LGU S. 11 f. unter Punkt B II 1 der Entscheidungsgründe).

44

Darüber hinaus fehle es auch an einer Situation, die der Klägerin das Festhalten an der Verwaltung durch die R. GmbH unzumutbar mache. Der Email-Verkehr laut Anl. B 16 und 17 zeige, dass eine konstruktive Zusammenarbeit bis zuletzt noch gegeben gewesen sei. Darüber hinaus habe die Klägerin – worauf das Gericht mit Beschluss vom 13.03.2024 hingewiesen habe – Verfehlungen des Beklagten nicht substantiiert dargelegt und auch keinen Beweis angeboten (LGU S. 12 f. unter Punkt B II 2 der Entscheidungsgründe).

45

Schließlich könne das Landgericht nicht erkennen, dass die Klägerin von der R. GmbH im Hinblick auf die Hausverwaltung vollkommen ausgeschlossen sei (LGU S. 13 unter Punkt B II 2 der Entscheidungsgründe).

46

Im Übrigen wird gemäß § 540 Abs. 1 ZPO auf den Tatbestand und die Entscheidungsgründe des landgerichtlichen Urteils Bezug genommen.

47

Mit ihrer mit Schriftsatz des Klägersvertreters vom 19.07.2024, Bl. 1/2 d.A., eingegangen beim Oberlandesgericht München am selben Tag, eingelegten und mit Schriftsatz des Klägersvertreters vom 17.10.2024, Bl. 7/18 d.A., eingegangen beim Oberlandesgericht München am selben Tag begründeten Berufung verfolgt Klägerin unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrags ihr bisheriges Klageziel vollumfänglich weiter.

48

Die Klägerin beantragt daher:

I. Das Urteil des Landgerichts München zum Az. 9 O 1619/23 vom 17.07.2024 wird aufgehoben.

II. 1. Es wird festgestellt, dass zwischen einerseits der Klägerin und dem Beklagten als Bruchteilsgemeinschaft für die Anwesen ... B. (Ortsteil der Gemeinde B.) und andererseits der Firma ... GmbH, ..., vertreten durch den Beklagten, kein Vertragsverhältnis über die Verwaltung der Anwesen ..., B. (Ortsteil der Gemeinde B.) besteht,

hilfsweise:

2. Der Beklagte wird verurteilt, gegenüber der ... GmbH zu erklären, dass er sämtliche mit der Firma ... GmbH, ..., geschlossene Hausverwalterverträge über die Anwesen ... in B. (Ortsteil der Gemeinde B.) mit sofortiger Wirkung, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt kündigt.

49

Der Beklagte beantragt,

Die Berufung der Klägerin und Berufungsklägerin gegen das Endurteil des Landgerichts München II – Az. 9 O 1619/23 – vom 17.07.2024 wird kostenpflichtig zurückgewiesen.

50

Der Beklagte verteidigt das landgerichtliche Urteil.

51

Der Senat hat eine Auskunft der Regierung von Oberbayern erhalten und am 07.10.2026 mündlich verhandelt. Auf die Auskunft der Regierung von Oberbayern vom 17.09.2026, Bl. 42 d.A., das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 07.10.2026, Bl. 57/59 d.A., die zwischen den Prozessbevollmächtigten gewechselten Schriftsätze und den übrigen Akteninhalt wird Bezug genommen.

B.

52

I. Die Berufung der Klägerin ist zulässig, insbesondere wurde sie form- und fristgerecht eingelegt.

53

Die Klägerin ist auch parteifähig. Unstreitig hat der Stiftungsrat der Klägerin zu einem nicht vorgetragenen Zeitpunkt, aber jedenfalls vor dem 08.12.2021, beschlossen, die Klägerin aufzuheben. Dies ergibt sich aus dem Schreiben des Stiftungsvorstands vom 08.12.2021 laut Anl. B 9. Der Behauptung der Beklagten, der Stiftungsrat habe einen Aufhebungsbeschluss gefasst (vgl. Schriftsatz des Beklagtenvertreters vom 09.10.2023, S. 2 oben, Bl. 66 d.A.), ist die Klägerin in der Folge nicht entgegengetreten. Sie hat insoweit nur erwidert, dass der im Schreiben vom 08.12.2021 laut Anl. B 9 erwähnte Aufhebungsbeschluss zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung der Stiftungsbehörde bedürfe, die – was die Beklagte mit Nichtwissen bestreitet – nicht vorliege (vgl. Schriftsatz der Klägervereinnehmerin vom 02.11.2023, S. 1 f., Bl. 80 f. d.A.).

54

Gemäß § 87 Abs. 1 BGB in der bis 30.06.2023 geltenden Fassung bedurfte die Aufhebung einer Entscheidung der zuständigen Behörde, wobei die zuständige Behörde gemäß Art. 8 Abs. 5 BayStG in der bis 31.07.2023 geltenden Fassung die Anerkennungsbehörde i.S.d Art. 3 Abs. 3 BayStG a.F. war. Nach der seit 01.07.2023 geltenden Fassung des § 87 Abs. 3 BGB muss die Auflösung einer Stiftung von der nach Landesrecht zuständigen Behörde und damit nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayStG der Stiftungsbehörde genehmigt werden. Anerkennungs- bzw. Stiftungsbehörde war bzw. ist aufgrund des Sitzes der Klägerin in ... gemäß Art. 3 Abs. 3 BayStG a.F. bzw. Art. 3 Abs. 2 S. 1 und S. 2 BayStG die Regierung von Oberbayern.

55

Unabhängig davon, ob der unstreitig erfolgte Aufhebungsbeschluss des Stiftungsrats der Klägerin vor oder nach der Änderung des § 87 BGB zum 01.07.2023 erfolgte, wird demnach die beschlossene Aufhebung der Klägerin erst wirksam mit einer diesbezüglichen Entscheidung der Regierung von Oberbayern als Stiftungsbehörde.

56

Da es sich bei der Parteifähigkeit um eine Prozessvoraussetzung handelt, ist deren Vorliegen von Amts wegen aufzuklären (vgl. Althammer in Zöller, ZPO, 36. Auflage, Köln 2026, Rdnr. 8 zu § 56 ZPO). Der Senat hat deshalb gemäß § 273 Abs. 2 Nr. 2 ZPO mit Verfügung vom 15.09.2026 (Bl. 38 d.A.) eine Auskunft bei der Regierung von Oberbayern erhalten.

57

Nach der von der Regierung von Oberbayern daraufhin erteilten Behördenauskunft (vgl. das Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 17.09.2026, Bl. 42 d.A.) ist eine Genehmigung der Auflösung bislang nicht ergangen, sodass die Klägerin parteifähig ist.

58

In Anbetracht dieser Auskunft der Regierung von Oberbayern war die von der Beklagten zum Beweis ihrer Behauptung, die Klägerin sei aufgehoben (vgl. Schriftsatz des Beklagtenvertreters vom 09.10.2023, S. 1 f., Bl. 65 f. d.A.), angebotene Vernehmung zweier Mitarbeiter der Regierung von Oberbayern nicht durchzuführen. Denn die Prüfung des Vorliegens von Prozessvoraussetzungen erfolgt ohne Bindung an etwaige Beweisanträge der Parteien (vgl. Althammer in Zöller, ZPO, 36. Auflage, Köln 2026, Rdnr. 8 zu § 56 ZPO).

59

II. Die Berufung der Klägerin ist unbegründet, weil das Landgericht zu Recht die Klage sowohl im Hauptantrag (1.) als auch im Hilfsantrag (2.) abgewiesen hat.

60

1. Ob es im Hinblick auf den mit dem Hauptantrag verfolgten negativen Feststellungsanspruch an dem erforderlichen besonderen Feststellungsinteresse i.S.d. § 256 Abs. 1 ZPO fehlt und der Hauptantrag deshalb unzulässig ist, kann dahinstehen, wenn die Klage bereits in der Sache abweisungsreif ist (vgl. Greger in Zöller, ZPO, 36. Auflage, Köln 2026, Rdnr. 13 zu § 256 ZPO, Becker-Eberhard in Münchener Kommentar zur ZPO, 7. Auflage, München 2025, Rdnr. 38 zu § 256 ZPO, Foerste in Musielak/Voit, ZPO, 23. Auflage, München 2026, Rdnr. 7 zu § 256 ZPO, Anders in ders./Gehle, ZPO, 84. Auflage, München 2026, Rdnrn 29 und 51 zu § 256 ZPO, vgl. auch BGH, Urteil vom 25.01.2012 – XII ZR 139/09, Rdnr. 45, kritisch Seiler in Thomas/Putzo, ZPO, 47. Auflage, München 2026, Rdnr. 4 zu § 256 ZPO). Denn das Feststellungsinteresse gemäß § 256 Abs. 1 ZPO ist nur für ein stattgebendes Urteil echte Prozessvoraussetzung (vgl. BGH, Urteil vom 06.07.2021 – VI ZR 40/20, Rdnr. 32, BGH, Urteil vom 10.10.2017 – XI ZR 456/16, Rdnr. 16, BGH, Urteil vom 04.07.2017 – XI ZR 741/16, Rdnr. 31, BAG, Urteil vom 12.02.2003 – 10 AZR 299/02, Rdnr. 47).

61

Demnach kann die von den Parteien ventilierter Frage, ob die Klägerin ein besonderes Interesse i. S.d. § 256 Abs. 1 ZPO an der mit dem Hauptantrag beantragten Feststellung hat, dahinstehen, weil – wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat – der Hausverwaltervertrag wirksam ist und auch nicht durch die von der Klägerin ausgesprochenen Kündigung vom 25.10.2021 laut Anl. K 5 beendet wurde, sodass der Hauptantrag unbegründet ist.

62

a. Die Klägerin war bei Vertragsschluss durch das dafür zuständige Organ vertreten.

63

Der Entscheidung zu Grunde zu legen ist dabei die zwischen den Parteien unstreitige Fassung der Satzung zum Zeitpunkt der stiftungsaufsichtlichen Genehmigung vom 27.01.1995. Soweit der Beklagte mit Nichtwissen bestreitet, dass die von der Klägerin mit Schriftsatz des Klägervertreters vom 10.04.2024 vorgelegte Fassung der Satzung am 07.07.1994 und am 21.09.2007 noch galt (vgl. Schriftsatz des Beklagtenvertreters vom 13.05.2024, S. 1, Bl. 172 d.A.), ist dieses Bestreiten unbeachtlich. Denn der Beklagte beruft sich auf eine Änderung der Satzung und muss diese daher darlegen und gegebenenfalls beweisen.

64

Gemäß § 6 Abs. 2 S. 1 der Satzung der Klägerin in der zum Zeitpunkt der Genehmigung durch das Bayerische Staatsministerium des Innern geltenden Fassung wird die Klägerin durch den Stiftungsvorstand vertreten, wobei dieser wiederum durch den einzelvertretungsberechtigten Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter handelt (§ 6 Abs. 2 S. 2 der Satzung).

65

Vorsitzender des Stiftungsvorstands war am 07.07.1995 Herr ..., der – wie sich aus der Unterschriftenzeile des Hausverwaltervertrages ergibt – auf Seiten der „Hauseigentümer“ unterschrieb, wobei mit „Hauseigentümer“ ausweislich des Rubrums die Klägerin und der Beklagte bezeichnet sind. Demnach

handelte Herr ... bei der Unterzeichnung des Hausverwaltervertrages als Vertreter der Klägerin und nicht in eigenem Namen als (bis 24.10.1995) Noch-Miteigentümer.

66

Ob der Beklagte den Hausverwaltervertrag (auch) als Vertreter der Klägerin unterzeichnete und ob er insoweit überhaupt vertretungsbefugt war – was die Berufung bezweifelt (vgl. Berufungsbegründung S. 3 zweiter und dritter Absatz, Bl. 9 d.A.) –, ist infolge der Vertretung der Klägerin durch den einzelvertretungsberechtigten Herrn ... unerheblich. Infolge der Unterzeichnung des Hausverwaltervertrages durch Herrn ... auf Seiten der Hauseigentümer ist daher auch ohne Bedeutung, dass im Rubrum des Hausverwaltervertrages der Beklagte – und nicht Herr ... – als Vertreter der Klägerin angegeben ist. Nach alledem war die Klägerin bei Abschluss des Hausverwaltervertrages ordnungsgemäß vertreten.

67

b. Der Hausverwaltervertrag ist nach anfänglicher schwebend Unwirksamkeit endgültig wirksam geworden.

68

Bei dem Abschluss des Hausverwaltervertrages laut Anl. K 1 handelt es sich bezüglich der Klägerin um ein Insichgeschäft i.S.d. § 181 BGB, da dabei Herr ... sowohl als Vertreter der Klägerin auf Seiten der Hauseigentümer als auch als Geschäftsführer und damit Vertreter der R. GmbH auf Seiten der Hausverwaltung auftrat. Dass Herr ... nicht selbst Partei des Hausverwaltervertrages laut Anl. K 1 war, spielt insoweit keine Rolle (vgl. Ellenberger in Grüneberg, BGB, 85. Auflage, München 2026, Rdnr. 1 zu § 181 BGB). Soweit der Beklagte in erster Instanz mit Nichtwissen bestritt, dass die Stiftungsvorstände nicht von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit gewesen seien (Schriftsatz des Beklagtenvertreters vom 13.05.2024, S. 2 erster Absatz, Bl. 173 d.A.), ist dies unbeachtlich. Denn der Beklagte trägt die Darlegungs- und gegebenenfalls Beweislast dafür, dass der Stiftungsrat einen Beschluss gefasst hat, durch den Herr ... von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit wurde, weil er sich auf das Vorliegen eines solchen Befreiungsbeschlusses beruft.

69

In der Berufung hat der Beklagte nunmehr zwar ohne Vortrag zum Datum des Beschlusses das Vorliegen eines generellen Befreiungsbeschlusses zu den Zeitpunkten des Abschlusses des Hausverwaltervertrages (Anl. K 1) und der Vereinbarung vom 21.09.2007 (Anl. K 2) behauptet (vgl. Schriftsatz des Beklagtenvertreters vom 29.09.2025, S. 3 vorletzter Absatz, Bl. 27 d.A.). Dies wurde jedoch von der Klägerin bestritten. Einen generellen Befreiungsbeschluss gebe es zwar aktuell. 1995 und/oder 2007 habe ein solcher aber noch nicht bestanden (vgl. Schriftsatz der Klägervertreterin vom 29.09.2026, S. 3 oben, Bl. 45 d.A.). Aufgrund des Bestreitens des Beklagtenvortrags durch die Klägerin war der erstmals in der Berufungserwiderung erbrachte Vortrag des Beklagten zum Vorliegen eines Befreiungsbeschlusses nach § 531 ZPO nicht zuzulassen. Es ist nicht ersichtlich, warum dies nicht schon in erster Instanz hätte dargelegt werden können. Im Übrigen wäre die bestrittene Behauptung des Beklagten aber auch nicht nachgewiesen. Denn aus dem Eintrag eines Befreiungsbeschlusses im aktuellen Stiftungsverzeichnis ergibt sich nicht, dass ein solcher Befreiungsbeschluss auch schon 1995 und/oder 2007 gefasst war.

70

aa. Entgegen der Ansicht der Klägerin ist der Hausverwaltervertrag laut Anl. K 1 nicht schon deshalb endgültig unwirksam, weil er zunächst aufgrund des Fehlens der stiftungsaufsichtlichen Genehmigung schwebend unwirksam war und aufgrund der Kündigung des Hausverwaltervertrages laut Anl. K 1 mit Schreiben der Klägerin vom 25.10.2021 laut Anl. K 5 durch den danach eingetretenen Entfall des Genehmigungserfordernisses nicht mehr wirksam werden konnte (vgl. Berufungsbegründung S. 5 drittletzter Absatz, Bl. 11 d.A.)

71

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Hausverwaltervertrages laut Anl. K 1 am 07.07.1995 war dieser nach Art. 31 Abs. 1 Nr. 7 BayStG in der damals geltenden Fassung aufgrund seines Charakters als Insichgeschäft i.S.d. § 181 BGB (dazu s.o.) genehmigungspflichtig. Nach Art. 27 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BayStG i.d. von 2001 bis 31.07.2008 geltenden Fassung des BayStG entfiel die Genehmigungsbedürftigkeit für Insichgeschäfte; diese wurde durch eine Anzeigepflicht ersetzt. Mit Wirkung vom 01.08.2008 wurde Art. 27 BayStG a.F. durch § 1 Nr. 22 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Stiftungsgesetzes (vgl. Drucksache 15/11194, S. 4) für Insichgeschäfte dahingehend abgeändert, dass erneut eine

Genehmigungspflicht eingeführt wurde. Dieses nach der redaktionellen Neufassung des BayStG in Art. 19 Nr. 3 BayStG a.F. enthaltene Genehmigungsbedürfnis ist sodann durch das Gesetz zur Änderung des bayerischen Stiftungsgesetzes vom 24.07.2023 mit Wirkung zum 01.08.2023 jedenfalls für Stiftungen des bürgerlichen Rechts wie die Klägerin ersatzlos abgeschafft worden (vgl. GVBl. 2023, S. 449). Damit entfiel die jedenfalls bis 2001, möglicherweise sogar bis zum 01.08.2023 aufgrund der Regelungen des BayStG gegebene schwebende Unwirksamkeit des Hausverwaltervertrages laut Anl. K 1 spätestens am 01.08.2023 endgültig.

72

Entgegen der Ansicht der Berufung ändert die von der Klägerin am 25.10.2021 gegenüber der R. GmbH ausgesprochene Kündigung des Hausverwaltervertrages daran nichts. Denn die Kündigung vom 25.10.2021 laut Anl. K 5 war schon deshalb unwirksam, weil sie nicht von beiden Miteigentümern gemeinsam ausgesprochen wurde. Die Ausübung eines Gestaltungsrechts (vorliegend des Rechts zur ordentlichen Kündigung) kann nämlich grundsätzlich nur gemeinschaftlich erfolgen (vgl. Retzlaff in Grüneberg, 85. Auflage, München 2026, Rdnr. 10 zu § 741 BGB). Ein Fall des § 744 Abs. 2 BGB, der einen der beiden Miteigentümer zum Handeln ohne Einwilligung des jeweils anderen berechtigen würde, liegt zweifellos nicht vor.

73

Anders als die Klägerin meint (vgl. Schriftsatz der Klägerevertreterin vom 05.02.2024, S. 3 Mitte, Bl. 124 d.A.) stellt die von der Klägerin ausgesprochene Kündigung vom 25.10.2021 laut Anl. K 5 auch keinen Widerruf ihrer vorherigen, auf den Abschluss des Hausverwaltervertrages laut Anl. K 1 gerichteten Willenserklärung dar. Denn nach dem Zugang der auf den Abschluss des Hausverwaltervertrages gerichteten Willenserklärung bei der R. GmbH konnte diese nicht mehr widerrufen werden.

74

bb. Folge des Charakters des Hausverwaltervertrages laut Anl. K 1 als Insichgeschäft war aber nicht nur die bis zum 01.08.2023 nach den Regelungen des BayStG eingetretene, danach aber entfallene schwebende Unwirksamkeit, sondern auch die unabhängig davon eintretende schwebende Unwirksamkeit des Geschäfts entsprechend § 177 BGB (vgl. Ellenberger in Grüneberg, BGB, 85. Auflage, München 2026, Rdnr. 15 zu § 181 BGB).

75

Diese aus § 181 BGB folgende schwebende Unwirksamkeit des Hausverwaltervertrages endete jedoch – wie das Landgericht richtig feststellte – durch die nachfolgende Genehmigung des Abschlusses des Hausverwaltervertrages durch das dafür zuständige Organ der Klägerin.

76

Da jedenfalls bis 2001 und ab 01.08.2008 der Abschluss des Hausverwaltervertrages gemäß Art. 27 Abs. 1 Nr. 7 BayStG a.F. der Genehmigung der Stiftungsaufsicht bedurft hätte, weil daran Herr ... und damit ein Organ der Klägerin, wenn auch nicht in eigenem Namen, so doch als Vertreter der R. GmbH, beteiligt war, lag nach der Satzung der Klägerin vom 12.12.1994 die Zuständigkeit für eine Genehmigung des Insichgeschäfts jedenfalls in diesen Zeiträumen beim Stiftungsrat und nicht beim Stiftungsvorstand. Der Stiftungsrat hatte nämlich gemäß § 8 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 der Satzung vom 12.12.1994 über den Abschluss von Rechtsgeschäften zu entscheiden, die einer stiftungsaufsichtlichen Genehmigung bedurften. Für den Zeitraum von 2001 bis zum 01.08.2008, in dem nur eine Anzeigepflicht besteht, gilt nichts anderes, da § 8 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 der Satzung dahingehend auszulegen ist, dass unter „Rechtsgeschäfte, die einer stiftungsaufsichtlichen Genehmigung bedürfen“ auch bloß anzeigepflichtige Geschäfte zu verstehen sind. Denn auch bei anzeigepflichtigen Geschäften fand nach der von 2001 bis 2008 geltenden Rechtslage eine stiftungsaufsichtliche Prüfung des jeweiligen Rechtsgeschäfts statt, was sich schon daraus ergibt, dass die Stiftungsaufsicht nach Art. 27 Abs. 2 S. 2 BayStG a.F. gegen das jeweilige Insichgeschäft Einwendungen erheben konnte, womit der Vollzug des Geschäfts durch die Stiftungsaufsicht gehindert wurde. Das setzt aber eine vorhergehende stiftungsaufsichtliche Prüfung des Rechtsgeschäfts voraus. Von Sinn und Zweck des § 8 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 der Satzung der Klägerin, wonach bei einer Prüfung des Geschäfts durch die Stiftungsaufsicht der Stiftungsrat zuständig sein soll, macht es daher keinen Unterschied, ob eine Genehmigungs- oder nur eine Anzeigepflicht des Insichgeschäfts besteht.

77

Als Genehmigungshandlungen des Stiftungsrats kommen insoweit die Beschlüsse in Betracht, mit denen der Stiftungsrat unstreitig jahrelang die Vergütung für die Verwaltungsleistungen der R. GmbH festlegte. Zwar ist im Hinblick auf die stets zu gewährleistende Rechtssicherheit fraglich, ob der Stiftungsrat konkludente Beschlüsse überhaupt wirksam fassen kann, weil bei konkludenten Beschlüssen nicht die für eine Abstimmung unerlässlichen Feststellungen darüber getroffen werden können, inwieweit Beschlussfähigkeit, Zustimmung, Ablehnung und Stimmenthaltungen gegeben sind (vgl. im Hinblick auf den Aufsichtsrat einer AG BGH, Urteil vom 21.06.2010 – II ZR 24/09, Rdnr. 14). Von der Fassung eines konkludenten Beschlusses zu unterscheiden, ist aber nach der Rechtsprechung des BGH die nachträgliche Genehmigung durch einen ausdrücklichen Beschluss, dem im Wege der Auslegung ein dementsprechender Inhalt zugebilligt werden kann (vgl. BGH, aaO, zu einem Genehmigungsbeschluss des Aufsichtsrats einer AG).

78

Nach diesen Grundsätzen hat das Landgericht die Beschlüsse des Stiftungsrats, mit denen er – was zwischen den Parteien unstreitig ist – Jahr für Jahr eine Vergütung für die Verwaltungsleistungen der R. GmbH festlegte, zutreffend als Genehmigung des Hausverwaltervertrages ausgelegt. Soweit die Berufung hiergegen einwendet, dass die Zahlung einer Verwaltervergütung nicht mit den konkreten Vertragsbedingungen des Hausverwaltervertrages laut Anl. K 1 in Zusammenhang stehe und deshalb nicht als Genehmigung angesehen werden könne (vgl. Berufungsbegründung S. 3 letzter Absatz, Bl. 9 d.A.), kann sie damit nicht durchdringen. Denn aus der Festsetzung der Vergütung durch den Stiftungsrat ist zu schließen, dass der Stiftungsrat den Hausverwaltervertrag ausführte und damit insgesamt als gültig behandelte. Da nicht davon auszugehen ist, dass der Stiftungsrat eine Vergütungsfestsetzung wollte, ohne dass zu deren Zahlung eine entsprechende vertragliche Verpflichtung der Klägerin bestand, folgt aus der tatsächlichen Durchführung des Hausverwaltervertrages entgegen der Ansicht der Klägerin (vgl. Schriftsatz der Klägerevertreterin vom 29.09.2026, S. 3 f., Bl. 45 f. d.A.) auch, dass die Stiftungsratsmitglieder den Hausverwaltervertrag kannten und deshalb auch wussten, dass es sich aufgrund der Beteiligung des Herrn ... um ein nach Art. 27 Abs. 1 Nr. 7 BayStG a.F. genehmigungsbedürftiges Insichgeschäft handelte und damit auch um ein Rechtsgeschäft, für das nach der Satzung der Sitzungsrat zuständig ist (§ 8 Abs. 1 S. 2 Nr. 3). Die jährliche Beschlussfassung des Stiftungsrats über die Vergütungsfestlegung ist deshalb zugleich eine Beschlussfassung über die Genehmigung des Hausverwaltervertrages.

79

Damit ist die ursprünglich nach §§ 181, 177 BGB eingetretene schwebende Unwirksamkeit des Hausverwaltervertrages laut Anl. K 1 bereits durch den ersten Beschluss des Stiftungsrats, mit dem nach Abschluss des Hausverwaltervertrages eine Vergütung der R. GmbH festgelegt wurde, entfallen.

80

c. Die Parteien des Hausverwaltervertrages sind auf S. 1 des Hausverwaltervertrages ausdrücklich bezeichnet. Dass die Klägerin zum Zeitpunkt des Abschlusses des Hausverwaltervertrages am 07.07.1995 noch nicht (Mit) Eigentümerin des Anwesens war, ändert nichts daran, dass sie bereits vor Erlangung der Eigentümerstellung einen Hausverwaltervertrag abschließen konnte.

81

d. Soweit die Klägerin meint, der Hausverwaltervertrag sei schon deshalb unwirksam, weil darin keine Vergütung bestimmt sei, so ist dies – wie das Landgericht richtig feststellte – unzutreffend. Denn der Hausverwaltervertrag laut Anl. K. 1 enthält in seiner Ziffer 2 einen Hinweis auf Ziffer 10, in der ausdrücklich vereinbart wurde, dass der Verwalter, d.h. die R. GmbH, im Rahmen aller Anwesen nach der Gebührenordnung für Bauingenieure entschädigt werde. Im Übrigen würde das Fehlen einer Vereinbarung zur Vergütung auch nicht zur Unwirksamkeit des Hausverwaltervertrages führen.

82

e. Wie bereits oben unter a aa dargelegt, war die (nur) von der Klägerin erklärte Kündigung des Hausverwaltervertrages vom 25.10.2021 unwirksam, sodass sich der Hausverwaltervertrag laut Anl. K 1 gemäß seiner Ziffer 4 nach dem Ende der zunächst vereinbarten Laufzeit mit Ablauf des 31.12.2005 in Ermangelung einer Kündigung jeweils um ein Jahr verlängerte und immer noch fortbesteht.

83

Da mit dem Hauptantrag die Feststellung verlangt wird, dass kein Vertragsverhältnis zwischen den Miteigentümern einerseits und der R. GmbH andererseits über die Verwaltung der Anwesen besteht, ein solches Vertragsverhältnis aber – wie oben dargelegt – in Form des Hausverwaltervertrages laut Anl. K 1 besteht, war die Klage in ihrem Hauptantrag schon deshalb abzuweisen und kommt es – wovon auch das Landgericht zutreffend ausgegangen ist – nicht mehr darauf an, ob die Vereinbarung vom 21.09.2007 laut Anl. K 2 wirksam abgeschlossen wurde und noch besteht.

84

f. Unabhängig davon ist aber auch die Vereinbarung laut Anl. K 2 wirksam zustande gekommen. Wie der Hausverwaltervertrag laut Anl. K 1, den die Vereinbarung vom 21.09.2007 – wovon auch die Berufung ausgeht (vgl. Berufungsbegründung S. 6, vierter Absatz, Bl. 12 d.A.) – nicht ersetzt, sondern nur modifiziert und dahingehend ergänzt, dass der R. GmbH weitere Aufgaben übertragen werden, ist sie auch nicht durch die Kündigung der Klägerin vom 25.10.2021 laut Anl. K 5 beendet worden.

85

aa. Die Klägerin war bei Abschluss der Vereinbarung entsprechend § 6 Abs. 2 S. 1 und 2 ihrer Satzung durch ihren einzelvertretungsberechtigten Stiftungsvorstand ... vertreten. Dass die Vereinbarung auf Klägerseite darüber hinaus auch noch von den Stiftungsräten (darunter auch dem Beklagten) unterschrieben wurde, ändert an der Vertretung gegenüber dem Vertragspartner bei Abschluss der Vereinbarung durch den Stiftungsvorstand gemäß § 6 der Satzung nichts.

86

bb. Der Abschluss der Vereinbarung vom 21.09.2007 laut Anl. K 2 ist kein Insichgeschäft i.S.d. § 181 BGB, da die R. GmbH als Vertragspartner durch den Beklagten vertreten war, der seit 2006 einzelvertretungsberechtigter (Mit) Geschäftsführer der R. GmbH war (vgl. den Handelsregisterauszug laut Anl. B 18). In Anbetracht dessen kommt es auf die Unterzeichnung der Vereinbarung durch Herrn ... auch auf Seiten der R. GmbH nicht an. Denn auch ohne die Unterschrift des Herrn ... auf Seiten der R. GmbH wäre die Vereinbarung vom 21.09.2007 (Anl. K 2) wirksam zustande gekommen.

87

Selbst wenn – wie nicht – die Vereinbarung vom 21.09.2007 als Insichgeschäft anzusehen sein sollte, würde auch dies nichts an ihrer Wirksamkeit ändern.

88

Die am 21.09.2007 gemäß Art. 27 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BayStG i.d. vom 19.12.2001 bis 31.07.2008 geltenden Fassung des BayStG bestehende Anzeigepflicht für Insichgeschäfte wurde – wie oben unter 1 a aa ausgeführt – mit Wirkung vom 01.08.2008 durch § 1 Nr. 22 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Stiftungsgesetzes (vgl. Drucksache 15/11194, S. 4) dahingehend abgeändert, dass erneut eine Genehmigungspflicht eingeführt wurde, die jedoch mit Wirkung zum 01.08.2023 jedenfalls für Stiftungen des bürgerlichen Rechts wie die Klägerin ersatzlos abgeschafft wurde. Spätestens damit wurde die Vereinbarung vom 21.09.2007 endgültig wirksam, selbst wenn davon ausgegangen werden sollte, dass Art. 27 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BayStG a. F. nicht nur eine reine Obliegenheitspflicht des Stiftungsvorstands mit etwaigen Haftungsfolgen im Falle einer Verletzung der Anzeigepflicht begründete, sondern zu einer schwebenden Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts führte (vgl. zu dem hinsichtlich Art. 27 Abs. S. 1 Nr. 3 BayStG a.F. bestehenden Meinungsstreit die Gesetzesbegründung LT-Drs. 15/10528 S. 13 linke Spalte zweiter Absatz). Die unwirksame Kündigung der Klägerin vom 25.10.2021 laut Anl. K 5 änderte daran nichts (vgl. oben unter 1 a aa).

89

Die im Falle der Annahme eines Insichgeschäfts unabhängig von den Regelungen des BayStG gemäß §§ 181, 177 BGB eintretende schwebende Unwirksamkeit wäre durch die nachfolgende Genehmigung der Vereinbarung vom 21.09.2007 durch den hierfür nach der Satzung der Klägerin zuständigen Stiftungsrat (vgl. hierzu oben unter 1 bb) in Form dessen jährlicher Beschlüsse, mit denen die Vergütung der R. GmbH festgesetzt wurde, entfallen. Auf die Frage, ob die Vereinbarung aufgrund ihrer Mitunterzeichnung durch die Mitglieder des Stiftungsrates selbst schon eine Genehmigung i.S.d. § 182 BGB enthält, kommt es daher nicht an.

90

cc. Dass die Vereinbarung vom 21.09.2007 laut Anl. K 2 keine Vergütungsregelung enthält, ist schon deshalb unschädlich, weil es sich bei der Vereinbarung um eine Zusatzvereinbarung zum Hausverwaltervertrag vom 07.07.1995 laut Anl. K 1 handelt, der in seiner Ziffer 10 eine ausdrückliche Vergütungsregelung beinhaltet. Im Übrigen würde eine fehlende Vergütungsregelung auch nicht zur Unwirksamkeit der Vereinbarung führen.

91

dd. Wie bereits oben unter 1 e ausgeführt, war die Kündigung der Klägerin vom 25.10.2021 laut Anl. K 5 unwirksam, sodass dadurch auch die Vereinbarung vom 21.09.2007 laut Anl. K 2 nicht beendet werden konnte.

92

2. Nachdem die Klage im Hauptantrag unbegründet ist, war über den Hilfsantrag zu entscheiden. Zutreffend hat das Landgericht die Klage auch insoweit abgewiesen.

93

Die Parteien haben sich durch den Hausverwaltungsvertrag laut Anl. K 1, der durch die Vereinbarung vom 21.09.2007 laut Anl. K 2 ergänzt wurde, darauf geeinigt, die in den beiden Vereinbarungen bezeichneten Verwaltungsaufgaben durch die R. GmbH erledigen zu lassen. Ein Anspruch eines Miteigentümers auf Änderung dieser einstimmig getroffenen bisherigen Verwaltungsregelung besteht nach der Rechtsprechung des BGH nur, wenn nach erfolgter Regelung tatsächliche Änderungen eingetreten sind, die ein Festhalten an der bisherigen Verwaltungsvereinbarung unerträglich erscheinen lassen (vgl. BGH, Beschluss vom 21.01.2026 – XII ZB 142/25, Rdnr. 11, Beschluss vom 25.10.2006 – VII ZB 29/06, Rdnr. 13, Urteil vom 04.02.1982 – IX ZR 88/80, Rdnr. 7).

94

Ob nach dem Tod des Herrn ... eine tatsächliche Änderung eingetreten ist, weil nunmehr kein Organ der Klägerin mehr einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der R. GmbH ist, kann dahinstehen. Denn selbst wenn eine tatsächliche Änderung zu bejahen sein sollte, wäre die Fortführung des Hausverwaltervertrages und der Vereinbarung vom 21.09.2007 für die Klägerin jedenfalls nicht unerträglich.

95

a. Die von der Klägerin vorgetragene Zerrüttung des Verhältnisses zwischen Herrn ... und seinem Sohn, dem Beklagten (vgl. Schriftsatz der Klägervertreterin 05.02.2024, S. 7 zweiter Absatz, Bl. 128 d.A.), kann zur Begründung der Unerträglichkeit einer weiteren Hausverwaltertätigkeit der R. GmbH nicht herangezogen werden, da eine weitere Zusammenarbeit zwischen Herrn ... und dem Beklagten infolge des Todes des Herrn ... nicht mehr erforderlich ist.

96

b. Soweit die Klägerin vortragen lässt, dass der Klägerin eine weitere Zusammenarbeit mit dem Beklagten nicht möglich sei, weil auch das Verhältnis zwischen dem nunmehrigen Stiftungsvorstand, Herrn ..., einerseits und dem Beklagten andererseits zerrüttet sei (vgl. Schriftsatz der Klägervertreterin vom 05.02.2024, S. 8 f., Bl. 129 f. d.A.), so dringt sie damit nicht durch. Zwar zeigen die von der Klägerin in Bezug genommenen und vom Beklagten selbst wörtlich wiedergegebenen Äußerungen in einem Schreiben vom 16.09.2023 (vgl. Schriftsatz des Beklagtenvertreters vom 26.02.2024, S. 10 zweiter Absatz, Bl. 142 d.A.) mit der darin entgegen der Ansicht des Beklagten sehr wohl implizierten Behauptung des Beklagten, der nunmehrige Stiftungsvorstand sei psychisch krank ("ICD"), der vom Beklagten selbst eingeräumten Bezeichnung von Aussagen des nunmehrigen Stiftungsvorstands als „dumm“ und der Qualifikation der Ausführungen des Stiftungsvorstands als „lachhaft“ sowie umgekehrt der Bezeichnung des Beklagten durch den Stiftungsvorstand als „krank“ und die Wertung von Aussagen des Beklagten als „Schwachsinn“ (die diesbezüglichen Behauptungen des Beklagten im Schriftsatz seines Prozessbevollmächtigten vom 26.02.2024, S. 10 dritter Absatz, Bl. 142 d.A., hat die Klägerin nicht bestritten, vgl. Schriftsatz der Klägervertreterin vom 10.04.2024, Bl. 161/164 d.A.), dass das Verhältnis des derzeitigen Stiftungsvorstands zum Beklagten tatsächlich belastet ist. Dies ergibt sich auch aus dem (unterstellten) neuen Vortrag der Klägerin aus dem Schriftsatz der Klägervertreterin vom 29.09.2026, S. 12 oben, Bl. 54 d.A.

97

Gleichzeitig ergibt sich aber aus dem vom Beklagten vorgelegten und von der Klägerin nicht bestrittenen Email-Wechsel laut Anl. B 16 und B 17, dass der nunmehrige Stiftungsvorstand und der Beklagte durchaus auch in sachlichem Ton miteinander kommunizieren und anstehende Verwaltungsentscheidungen einvernehmlich treffen können (bspw. hinsichtlich Instandhaltungsarbeiten, Anl. B 16, und bezüglich von Neuvermietungen, Anl. B 17). So haben die Parteien in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 07.10.2026 übereinstimmend erklärt, dass sie sich vor noch nicht allzu langer Zeit auf den Einbau einer neuen Heizungsanlage im Volumen von ca. 150.000 € in dem Anwesen geeinigt hätten.

98

An der grundsätzlich gegebenen Einigungsfähigkeit der Parteien ändert auch die Auseinandersetzung anlässlich der Neuvermietung einer Wohnung des Anwesens im Mai 2025 nichts, zumal sich aus der Email des Beklagten vom 27.05.2025, 20:17 Uhr laut Anl. K 13 ergibt, dass der Beklagte den potenziellen Nachmietern auch den vom Vorsitzenden des Stiftungsvorstands verlangten Termin am 30.05.2025 um 18:30 Uhr vorgeschlagen hat und den Termin festsetzen wollte, an dem die Mehrzahl der Beteiligten Zeit hatte. Im Übrigen haben die Parteien sich – wie sie in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 07.10.2026 übereinstimmend ausführten und worauf es ausschlaggebend ankommt – auch bezüglich dieser Neuvermietung unproblematisch auf den Nachmieter geeinigt.

99

Schließlich ist unklar, auf welche der beiden Seiten die unstreitig vorhandenen Spannungen im Verhältnis der Parteien zurückzuführen sind, nachdem der Ton auf beiden Seiten (auch auf der der Klägerin, wie sich bspw. aus der Email des Vorsitzenden des Stiftungsvorstands vom 27.05.2025, 14:07 Uhr laut Anl. K 13 ergibt) nicht unbedingt der höflichste ist.

100

c. Gegen eine Unerträglichkeit der Fortführung des Hausverwaltervertrages spricht auch, dass – wie die mündliche Verhandlung vor dem Senat am 07.10.2026 ergab – die Hausverwaltung durch die R. GmbH funktioniert hat.

101

d. Die Fortführung des Hausverwaltervertrages laut Anl. K 1 und der Vereinbarung laut Anl. K 2 ist auch nicht deshalb unerträglich für die Klägerin, weil sie dann vollkommen von der Hausverwaltung ausgeschlossen wäre. Zum einen ist die Klägerin – wie oben dargelegt – in Entscheidungen der Hausverwaltung einbezogen worden (bspw. die Erneuerung der Heizungsanlage, die Neuvermietung im Mai 2025 und die im Email-Wechsel laut Anl. B 16 und B 17 beschriebenen Vorgänge). Unstreitig gehen aber auch die Mieteinnahmen aus dem Anwesen auf ein Konto, über das die beiden Miteigentümer nur gemeinsam verfügen können (UND-Konto, vgl. den diesbezüglichen Beschluss der Miteigentümer vom 21.12.2021, S. 2 des Protokolls laut Anl. K 6), sodass Anschaffungen und Reparaturmaßnahmen (hierzu vgl. Anl. B 16) faktisch nur durchgeführt werden, wenn auch die Klägerin zustimmt. Auch die Ausschüttung der Mieteinnahmen an die Parteien kann daher nur im Einvernehmen der Parteien erfolgen. Darüber hinaus zahlen die Mieter die auf sie umlegbaren Betriebskosten auf ein auf den Namen der Klägerin laufendes Konto, sodass die Klägerin gegebenenfalls selbst erforderliche Überweisungen durchführen kann. Der Beklagte hat insoweit nur eine ihm von der Klägerin erteilte Kontovollmacht (vgl. insoweit den Vortrag des Beklagten im Schriftsatz seines Prozessbevollmächtigten vom 26.02.2024, S. 5 f., Bl. 137 f., d.A., den die Klägerin nicht bestritten hat, vgl. den Schriftsatz der Klägervertreterin vom 06.03.2024, S. 4, Bl. 149 d.A., nach dem Beschluss vom 21.12.2021 laut Anl. K 6 wäre allerdings auch insoweit ein UND-Konto einzurichten gewesen). Dass sich der Beklagte – wenn auch erst nach langwierigen Verhandlungen – auf die Einrichtung des UND-Kontos einließ, belegt, dass eine Zusammenarbeit der Parteien durchaus möglich ist.

102

e. Der (unterstellte) Vortrag der Klägerin, wonach der Beklagte sich geweigert habe, Angebote der Klägerin, ihm seinen Miteigentumsanteil an dem Anwesen abzukaufen, anzunehmen (vgl. Schriftsatz der Klägervertreterin vom 29.09.2026, S. 10 f., Bl. 53 f. d.A. und Email-Wechsel laut Anl. K 14 und 15), führt nicht zu einer Unerträglichkeit einer weiteren gemeinsamen Verwaltung des Anwesens. Die Entscheidung über den Verkauf des Miteigentumsanteils betrifft nämlich nicht die Ebene der gemeinsamen Verwaltung in der Bruchteilsgemeinschaft, sondern den Miteigentumsanteil des Beklagten. Ob er diesen behalten oder veräußern will, ist seine alleinige Entscheidung.

103

Nach alledem ist die Klage auch in ihrem Hilfsantrag unbegründet und war die Berufung daher zurückzuweisen.

C.

104

I. Der Ausspruch zu den Kosten folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Berufung der Klägerin blieb ohne Erfolg.

105

II. Die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

106

III. Die Revision gegen dieses Urteil war nicht zuzulassen, da ein Zulassungsgrund nicht vorliegt.