
Datum: 21.12.2012
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 395/12
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2012:1221.15W395.12.00

Vorinstanz: Amtsgericht Recklinghausen, RE - 21734-8
Schlagworte: Nachweis der Verwalterbestellung
Normen: WEG § 24 Abs. 6

Leitsätze:

Die gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 WEG erforderliche Zustimmung des Verwalters kann gemäß § 26 Abs. 3 WEG durch die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden, wenn bei der Niederschrift die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.

Tenor:

Die Zwischenverfügung wird aufgehoben

Gründe:

1

I.

2

Der Beteiligte zu 1) hat seine Eigentumswohnung mit notariellem Vertrag vom 08.08.2012 an den Beteiligten zu 2) verkauft und aufgelassen. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes ist eingetragen, dass die Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf. Der Notar hat unter dem 10.10.2012 für den Käufer die Eigentumsumschreibung sowie die Löschung der zu seinen Gunsten bereits eingetragenen Auflassungsvormerkung Abt. II Nr. 6 beantragt. Hierzu hat er die unterschriftsbeglaubigte Verwalterzustimmung vom 15.02.2012 (UR-Nr. ##6/12 der Rechtsanwältin T als amtlich bestellte Vertreterin des Notars X) nebst beglaubigter Kopie des Protokolls der

3

Wohnungseigentümerversammlung vom 08.12.2010 und beglaubigte Kopien der Bevollmächtigungen der früheren Verwalterin durch die Wohnungseigentümer L, der drei der sechs Wohnungen in der Anlage gehören und deren Stimmen für den neuen Verwalter abgegeben werden sollten, H und L L1 sowie A, denen jeweils eine Wohnung in der Anlage gehört und die sich gegen einen Verwalterwechsel aussprachen (UR-Nr. 260/12 des Notars X) vorgelegt.

Der Rechtspfleger des Grundbuchamts beanstandete mit einer Zwischenverfügung vom 15.10.2012, es fehle der Nachweis der Verwaltereigenschaft in der Form des § 29 GBO. Hiergegen richtet sich die Beschwerde, der das Grundbuchamt nicht abhalf.

II.

Die namens der Beteiligten vom Urkundsnotar (§ 15 GBO) eingelegte Beschwerde ist nach §§ 71, 73 GBO zulässig und begründet.

Zutreffend geht das Grundbuchamt davon aus, dass eine Eigentumsumschreibung erst vollzogen werden kann, wenn die nach § 12 Abs. 3 S. 1 WEG erforderliche Zustimmung des Verwalters in der Form des § 29 WEG nachgewiesen wird. Der Nachweis hat sich auf die Verwaltereigenschaft des Zustimmungenden zu erstrecken. Dieser Nachweis kann gemäß § 26 Abs. 3 WEG durch die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss erfolgen, bei welcher die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind. S. 2 dieser Vorschrift bestimmt hierzu, dass die Niederschrift über die Wohnungseigentümerversammlung von dem Vorsitzenden – gemäß § 24 Abs. 5 WEG also regelmäßig von dem Verwalter - und einen Wohnungseigentümer sowie – falls ein Verwaltungsbeirat bestellt

ist – auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben ist.

Diese für den Vollzug der Eigentumsumschreibung erforderlichen Voraussetzungen sind hier erfüllt. Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 08.12.2010 war die damalige Verwalterin in der Versammlung allein zugegen. Ein Eigentümer, Herr S, war auch nicht durch einen Bevollmächtigten vertreten, die übrigen waren alle von der damaligen Verwalterin vertreten. Diese hat als Vorsitzende der Versammlung unter Top 2 festgestellt, dass der Antrag, die Verwaltung ab dem 01.01.2011 auf Herrn M zu übertragen, mehrheitlich angenommen worden ist. Das Protokoll ist von ihr als Versammlungsleiterin und in Vertretung für die Eigentümer unterzeichnet. Dies ist rechtlich nicht zu beanstanden, weil ein weiterer Wohnungseigentümer in der Versammlung nicht persönlich anwesend war (vgl. Bärmann/Merle, WEG, 11. Aufl., § 24 Rn. 111). Dies ergibt sich auch aus dem Zweck der Vorschrift: Mit der Unterschrift die in § 24 Abs. 6 S. 2 genannten Personen die Verantwortung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift übernehmen; wird die Niederschrift nicht oder nicht von den in § 24 Abs. 6 S. 2 genannten Personen unterzeichnet, so führt dies weder zur Nichtigkeit noch zur Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse, da die Unterschriften keine Gültigkeitsvoraussetzung der Beschlüsse sind (Staudinger/Bub, WEG [2005] § 24 Rn. 131). Die Verantwortung für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Protokolls übernehmen kann nur derjenige Wohnungseigentümer, der in der Versammlung anwesend war. Die gesetzliche Vorschrift des § 26 Abs. 3 in Verbindung mit § 24 Abs. 6 WEG hat demgegenüber nicht den Zweck die rechtlich unbedenkliche rechtsgeschäftliche Vertretung der Wohnungseigentümer bei der Wahrnehmung ihrer Rechte in der Eigentümerversammlung durch den Wohnungseigentumsverwalter zu beschränken. Darauf liefe indessen die Auffassung des Grundbuchamtes hinaus, wenn mindestens ein Wohnungseigentümer in der Versammlung persönlich erscheinen und das Protokoll

unterzeichnen müsste, um so grundbuchverfahrensrechtlich den Nachweis der Verwalterbestellung führen zu können.

