

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** 4w213\_07  
**letzte Aktualisierung:** 26.2.2008

**OLG Celle**, 26.2.2008 - 4 W 213/07

GBO §§ 47, 80; WEG §§ 10, 21, 46

## **Wohnungseigentümergeinschaft ist grundbuchfähig**

1. Der Erwerb von Immobiliareigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft stellt unter bestimmten Voraussetzungen eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung dar.
2. Im Rahmen der einer Wohnungseigentümergeinschaft verliehenden Teilrechtsfähigkeit ist auch von der Grundbuchfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft auszugehen.
3. Die Prüfung der Frage, ob der Erwerb von Immobiliareigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft als Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung anzusehen ist, obliegt nicht den Grundbuchämtern im Rahmen der Eintragung der Eigentümergeinschaft als Eigentümerin, sondern vielmehr nur den Wohnungseigentumsgerichten im Rahmen des Beschlussanfechtungsverfahrens nach § 46 WEG.

## **Volltext:**

4 W 213/07  
3 T 35/07 Landgericht Hannover  
AM 517312 Amtsgericht Hannover

## **B e s c h l u s s**

In der Grundbuchsache

Grundbuch von A. Blatt ...

### **Beteiligte:**

Wohnungseigentümergeinschaft ...,

Beschwerdeführerin,

Verfahrensbevollmächtigter:

Notar Dr. H. K., ...

hat der 4. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Celle durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht ... und die Richter am Oberlandesgericht ... und ... am 26. Februar 2008 beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde werden der Beschluss der 3. Zivilkammer des Landgerichts Hannover vom 3. Juli 2007 und der Beschluss des Amtsgerichts Hannover - Grundbuchamt - vom 25. April 2007 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, von seinen in den Zwischenverfügungen vom 7. und 26. März 2007 geäußerten Bedenken gegen die Eintragung der Wohnungseigentümergeinschaft als Eigentümerin des Teileigentums ... in das Teileigentumsgrundbuch des Grundbuchamtes H. von A. Blatt ... Abstand zu nehmen und unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats den Eintragungsantrag vom 7. November 2006 neu zu bescheiden.

Gerichtskosten und Auslagen für das Verfahren der Beschwerde vor dem Landgericht und das Verfahren der weiteren Beschwerde vor dem Oberlandesgericht werden nicht erhoben.

Geschäftswert: 46.016,27 EUR.

## **Gründe**

I.

Mit notariellem Kaufvertrag des Notars Dr. C. H. in G. (UrkundenrolleNr. .../2001) vom 8. Juni 2001 erwarben M. G. und D. M. den in Teileigentumsgrundbuch von H. von A. Blatt ... eingetragenen 24.859/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung A. Flur ...

Flurstück ..., Gebäude und Freifläche, ..., zu einer Größe von 40,35 Ar,

Flurstück ..., Gebäude und Freifläche, ..., in einer Größe von 8,28 Ar,

Flurstück ..., Gebäude und Freifläche, ..., in einer Größe von 19,29 Ar,

verbunden mit dem Sondereigentum an zwei Räumen im Spitzboden mit Kellerraum Nr. ... und

Sondernutzungsrecht. Ebenfalls am 8. Juni 2001 schlossen die Erwerber M. G. und D. M. mit der Wohnungseigentümergeinschaft ..., in H., einen Treuhandvertrag (UrkundenrolleNr. .../2001 des Notars H.), nach dem sie das Teileigentum treuhänderisch für die Eigentümergeinschaft ... erwerben und halten sollten.

Mit einer weiteren Urkunde des Notars Dr. H. K. in M. vom 7. November 2006 (UrkundenrolleNr. .../2006) erklärten die Treuhänder M. und G. die Auflassung des von ihnen erworbenen Teileigentums an die Wohnungseigentümergeinschaft H., A., ... . Nachdem der Notar mit Schreiben vom 1. März 2007 beim Amtsgericht Hannover - Grundbuchamt - die Eintragung der Auflassung beantragt hatte, wies das Amtsgericht ihn durch Zwischenverfügung vom 7. März 2007 zunächst darauf hin, der Eintragung stehe entgegen, dass die Veräußerer G. und M. nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen seien. Ferner handele es sich bei dem Grundbuch von A. Blatt ... nicht um ein Wohnungsgrundbuch und die Wohnungseigentümergeinschaft habe auch unter Berücksichtigung der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 2. Juni 2005 (V ZB 32/05) nicht das Recht, Wohnungseigentum zu erwerben und im Grundbuch eingetragen zu werden. Diese Auffassung wiederholte das Grundbuchamt in einer weiteren Zwischenverfügung vom 26. März 2007, in der es darauf hinwies, dass die der Wohnungseigentümergeinschaft verliehene Teilrechtsfähigkeit sich darauf beschränke, als Partei bezüglich ihr Verwaltungsvermögen betreffender Forderungen und Verbindlichkeiten aufzutreten, nicht jedoch Grundeigentum zu erwerben. Es bestehe deshalb nur die Möglichkeit, das Teileigentum an alle Mitglieder der Gemeinschaft unter deren Mitwirkung als Bruchteilseigentum aufzulassen. An diesem Bruchteilseigentum könnten sich dann die Rechte evtl. Erwerber fortsetzen. Ein Erwerb von Teil oder Sondereigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft komme nicht in Betracht. Denkbar sei nur die Rückführung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum mit der Folge, dass die Teilungserklärung geändert und die Anteile der Wohnungseigentümer angepasst werden müssten. Gestützt auf diese Ausführungen hat das Amtsgericht Hannover - Grundbuchamt - den Antrag auf Eintragung vom 7. November 2006 mit Beschluss vom 25. April 2007 zurückgewiesen.

Auf die gegen diesen Beschluss formgerecht eingelegte Beschwerde hat das Landgericht Hannover mit Beschluss vom 3. Juli 2007 die Beschwerde zurückgewiesen und zur Begründung ausgeführt, die nach § 71 GBO, 11 Abs. 1 RpfLG zulässige Beschwerde habe keinen Erfolg, weil das Amtsgericht die Fähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft zum Erwerb von Grundbesitz zu Recht verneint habe. Auch nach der Änderung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Rechts und Handlungsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch die Entscheidung vom 2. Juni 2005 solle die Wohnungseigentümergeinschaft nur insoweit rechtsfähig sein, als sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnehme. Es sei deshalb zu verlangen, dass der Eigentumserwerb der Wohnungseigentümergeinschaft als Maßnahme einer ordnungsgemäßen Verwaltung i. S. d. § 21 Abs. 3 WEG anzusehen sei. Insoweit fehle aber jeglicher Vortrag der Beschwerdeführerin zum Vorliegen einer Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung. Gegen die Annahme einer Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung spreche, dass der Begriff der ordnungsgemäßen Verwaltung nur von der Bewirtschaftung des bestehenden Eigentums ausgehe, nicht jedoch von dessen Erweiterung. Über Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung könnten die Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 3 WEG, sofern der Gegenstand nicht durch Vereinbarung geregelt sei, durch Mehrheitsbeschluss entscheiden. Es sei aber sehr zweifelhaft, ob die Eigentümer das Recht haben dürften, mit Mehrheit über die Anschaffung eines Wohnungs oder Teileigentumsrechts zugunsten des Verbandes zu beschließen. Folge sei, dass überstimmte Mitglieder des Verbandes möglicherweise gegen ihren Willen über ihren ursprünglich erworbenen Anteil hinaus Lasten zu tragen hätten. Eine Wohnungseigentümergeinschaft könne deshalb nicht als grundbuchfähig bezüglich einer Eintragung als Eigentümer anerkannt werden.

Gegen diesen ihr am 12. Juli 2007 zugestellten Beschluss hat die Antragstellerin mit einem am 28. November 2007 beim Oberlandesgericht eingegangenen Schriftsatz weitere Beschwerde eingelegt. Zur Begründung des Rechtsmittels wird ausgeführt, die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft sei inzwischen auch gesetzlich anerkannt. Die Gemeinschaft könne im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten übernehmen. Es sei von den Wohnungseigentümern selbst zu bestimmen, was in den Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums falle. Beschlussfassungen darüber seien allenfalls anfechtbar. Das Gericht habe nicht im Voraus festzustellen, was Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung sei. Vorliegend komme hinzu, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Folgen der Eintragung des Teileigentums schon seit Jahren „praktiziere“. Aufgrund der Treuhandkonstruktion sei schon seit sechs Jahren ständige Übung der Gemeinschaft, dass das Teileigentum in praktischem Ergebnis wie Eigentum der

Gemeinschaft behandelt werde.

Im Übrigen entspreche es der inzwischen ganz herrschenden Meinung im Schrifttum, dass auch die Wohnungseigentümergeinschaft Grundbesitz erwerben könne und eine Eintragung der Eigentümergeinschaft in das Grundbuch möglich sei. Es werde deshalb die Aufhebung der Entscheidung des Landgerichts und die Anweisung an das Grundbuchamt, die Auflassung zu vollziehen und die Wohnungseigentümergeinschaft selbst als Eigentümerin des Teileigentums ... im Grundbuch von A., Blatt ..., beantragt.

II.

Die nach § 80 Abs. 1 GBO zulässige und von einem Notar eingelegte weitere Beschwerde ist begründet.

Die Entscheidung des Landgerichts, mit der es der Wohnungseigentümergeinschaft die Grundbuchfähigkeit im Hinblick auf die Eintragung als Eigentümerin generell abgesprochen hat und damit auch den Erwerb von Immobiliareigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft für unzulässig erklärt hat, beruht auf einer fehlerhaften Rechtsanwendung, die zur Aufhebung des Beschlusses des Landgerichts und der Entscheidungen des Amtsgerichts - Grundbuchamt - führen muss. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist - entgegen der Auffassung von Land und Amtsgericht - infolge der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 2. Juni 2005 (NZM 2005, 543), mit der der Bundesgerichtshof die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft bejaht hat, als grundbuchfähig anzusehen. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann nicht nur in Bezug auf die Eintragung bestimmter Belastungen - etwa von Zwangshypotheken - als grundbuchfähig angesehen werden. Sie muss vielmehr auch im Hinblick auf die Eintragung als Teil oder Sondereigentümerin, zu deren Erwerb sie unter bestimmten Voraussetzungen - deren Überprüfung allerdings nicht dem Grundbuchamt obliegt - berechtigt ist, als grundbuchfähig angesehen werden. Eine Ablehnung der Grundbuchfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, die dazu führen würde, dass die Eigentümergeinschaft auch kein Immobilienvermögen erwerben kann, geht an der Verleihung der Teilrechtsfähigkeit, die weder vom Amts noch vom Landgericht in Frage gestellt wird, vorbei und negiert die Tatsache, dass es im Rahmen des Verbandszwecks der Wohnungseigentümergeinschaft auch Fälle geben kann, in denen es zu den Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung gehört, Immobilienvermögen zu erwerben.

Das Landgericht, das sich zur Stützung seiner Auffassung ausschließlich auf die Entscheidung des Landgerichts NürnbergFürth vom 19. Juni 2006 (ZMR 2006, 813 mit Anm. W. Schneider) berufen hat, mit der das Landgericht NürnbergFürth festgestellt hat, dass das von einer teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft in der Zwangsversteigerung abgegebene Gebot zum Erwerb von Sondereigentum nur dann wirksam sein soll, wenn die Ersteigerung als Maßnahme einer ordnungsgemäßen Verwaltung angesehen werden kann, verkennt - ebenso wie auch das Landgericht NürnbergFürth in der zitierten Entscheidung, dass es nicht Sache des Grundbuchamtes oder des Vollstreckungsgerichtes im Zwangsversteigerungsverfahren sein kann, zu entscheiden, ob eine Maßnahme der Wohnungseigentümergeinschaft als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung anzusehen ist.

Die Feststellung, ob eine Maßnahme dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung i. S. d. § 21 Abs. 4 WEG entspricht, ist im Rahmen einer Anfechtungsklage nach § 46 WEG zu treffen. Werden Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung nicht angefochten und sind sie bestandskräftig, so müssen sie auch vom Grundbuchamt und den Vollstreckungsgerichten beachtet werden. Diese zwingende gesetzliche Rechtsfolge kann nicht dadurch umgangen werden, dass etwa im Grundbuchverfahren erneut überprüft wird, ob der Erwerb von Eigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung anzusehen ist oder das Vollstreckungsgericht prüft, ob die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Zwangsversteigerung mitbieten darf, weil sich der Erwerb der Immobilie als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung darstellen könnte.

Dem Landgericht ist auch nicht zu folgen, soweit es die Befürchtung hegt, aufgrund der der Wohnungseigentümergeinschaft verliehenen Befugnis, sich im Hinblick auf den Erwerb von Immobiliareigentum zu verpflichten, könne es dazu kommen, dass einzelne überstimmte Miteigentümer Lasten zu tragen hätten, die sie gar nicht tragen wollten. Diese Konsequenz ist notwendige Folge der der Eigentümergeinschaft verliehenen Teilrechtsfähigkeit in Bezug auf die Organisation ihrer eigenen Aufgaben und die Fähigkeit, im Rahmen der Verwaltung Rechte zu erwerben und Verpflichtungen einzugehen. Zu der Befugnis, Verpflichtungen einzugehen, gehört es naturgemäß auch, die daraus resultierenden Lasten zu tragen. Allein die Tatsache, dass mit dem Erwerb von Grundeigentum eine

Lastentragung verbunden sein kann, ist deshalb kein Grund, um von vornherein die Grundbuchfähigkeit und den Erwerb von Immobilienvermögen durch die Wohnungseigentümergeinschaft auszuschließen.

Das Landgericht, das sich im Rahmen seiner Entscheidung im Übrigen auch nicht mit den zahlreichen vom Notar zitierten Literaturmeinungen zur Zulässigkeit des Erwerbs von Immobiliareigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft auseinandergesetzt, sondern lediglich auf die - im Schrifttum stark kritisierte - Entscheidung des Landgerichts Nürnberg-Fürth verwiesen hat, übersieht bei seiner Entscheidung weiter, dass der Wohnungseigentümergeinschaft inzwischen in § 10 Abs. 6 WEG ausdrücklich das Recht verliehen ist, im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte zu erwerben und Verpflichtungen einzugehen. Eine Beschränkung dieses Rechts, das die Fähigkeit ausschließt, Immobiliareigentum zu erwerben und im Grundbuchverfahren Anträge zu stellen und ins Grundbuch eingetragen zu werden, ist § 10 Abs. 6 WEG nicht zu entnehmen. Es ist auch sonst nicht ersichtlich, dass der Gesetzgeber trotz der bekannten Diskussion um die Zulässigkeit des Erwerbs von Immobiliareigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft diesen Erwerb ausschließen wollte (s. zum Begriff der Rechtsfähigkeit und der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft und zur Reichweite des § 10 Abs. 6 WEG i. Ü. auch Wenzel, ZWE 2006, 462 ff., der etwa ausdrücklich auf die Zulässigkeit des Eigentumserwerbs an Immobilien durch die Wohnungseigentümergeinschaft hinweist und weiter ausführt, dass es der früher gebräuchlichen Umgehungsstrukturen, wie sie das Amtsgericht der Beschwerdeführerin noch nahe gelegt hat, nicht mehr bedarf).

Der Senat folgt der inzwischen wohl ganz überwiegend vertretenen Auffassung, nach der der Erwerb von Immobiliareigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft unter bestimmten Voraussetzungen eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung darstellt und damit notwendigerweise auch von der Grundbuchfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft auszugehen ist (vgl. hierzu etwa Jennißen/Grziwotz, WEG, § 10 Rn. 65 ff.; Elzer, in: Hügel/Elzer, Das neue WEG-Recht, 2007, S. 157; Häublein, in: Festschrift Wenzel, 2005, S. 175 ff.; ders., ZWE 2007, 474 ff.; Abramenko, ZMR 2006, 338; Kreuzer, in: Müller (Herausgeber), Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, 2007, S. 19 ff.; Wenzel, ZWE 2006, 462, 469 f.; Kümmel, ZMR 2007, 894). Nur diese Auffassung trägt den Konsequenzen der Anerkennung einer Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft Rechnung.

Soweit das Landgericht Bedenken an der Zulässigkeit des Eigentumserwerbs durch die Eigentümergeinschaft äußert, weil sich das Verwaltungsrecht der Gemeinschaft nur auf das bereits vorhandene Vermögen beziehe und nach Auffassung des Landgerichts nicht erweiterungsfähig sei, teilt der Senat diese Auffassung nicht. Sie greift zu kurz und wird dem Umfang der Verwaltung der Gemeinschaft nicht gerecht. Zwar ist die Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft nach dem Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 2. Juni 2005 auf Geschäfte beschränkt, die aus der Teilnahme am Rechtsverkehr im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erwachsen. Hierzu kann aber auch der Erwerb von Sonder- und Teileigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft gehören, weil es Fälle gibt, in denen die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums diesen Erwerb geradezu erforderlich macht. In der Literatur werden hierzu etwa Fälle des Erwerbs einer Hausmeisterwohnung oder eines im Teileigentum stehenden Raumes als Aufenthaltsraum für Pflegepersonal, als Verwaltungs- oder Geräteraum, als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge oder für Fahrräder bzw. Mülltonnen genannt (s. Wenzel, ZWE 2006, 462, 464). Weitere Fälle, in denen der Erwerb von Immobilien durch die Eigentümergeinschaft im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums liegt, können etwa die Ersteigerung einer Teileigentumseinheit zur Vermeidung künftiger Wohngeldausfälle oder zur Weiterführung des Restaurant- und Bäderbetriebs eines Apart- und Kurzentrums sein (dazu BayObLG NZM 1998, 1012, 1013). Sind einzelne Wohnungseigentümer aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten nicht mehr in der Lage, Wohngeldzahlungen aufzubringen, kann es etwa im Interesse der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums liegen, deren Wohnungen zu erwerben, um die Zahlung des Wohngeldes sicherzustellen. Ebenso kann es im Interesse der Eigentümergeinschaft liegen, den Erwerb oder die Ersteigerung von Wohnungseinheiten durch Erwerber, die beabsichtigen, das Gemeinschaftseigentum zu beschädigen oder bei denen zu erwarten ist, dass sie sonst die Eigentümergeinschaft schädigen, zu verhindern (zu einem solchen Fall Landgericht Nürnberg-Fürth, ZMR 2006, 812 m. Anm. Schneider). In Betracht kommt der Erwerb von Sonder- und Teileigentum durch die Eigentümergeinschaft insbesondere auch im Entziehungsverfahren, in dem auf diese Art und Weise etwa verhindert werden kann, dass sich kein Erwerber findet und die Eigentümergeinschaft weiter mit dem auszuschließenden Miteigentümer belastet ist. In all diesen Fällen bestehen nach Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft keine Bedenken, dieser auch den Erwerb von Immobiliareigentum zu

ermöglichen.

Die vom Landgericht und vom Amtsgericht vertretene gegenteilige Auffassung verkennt, dass der Zweck der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und der Zulassung der Teilnahme der Eigentümergemeinschaft am Rechtsverkehr nicht darauf beschränkt sein muss, lediglich Wohngelder zu verwalten und für die Erfüllung der Grundbedürfnisse der Eigentümergemeinschaft zu sorgen, sondern vielmehr auch der Erwerb von einzelnen Wohnungseinheiten im Rahmen dieses Zwecks, der die Funktionsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft sichern soll, liegen kann. Notwendige Voraussetzung hierfür ist die Anerkennung der Grundbuchfähigkeit der Eigentümergemeinschaft, die indessen schon vom Bundesgerichtshof in der Entscheidung vom 2. Juni 2005 (NZM 2005, 443) bejaht wird (hierzu insbesondere auch Demharter, NZM 2005, 601 f. ders., ZWE 2005, 357). Publizitätsprobleme, wie sie bei der BGBGesellschaft auftreten können, stellen sich dabei für die Wohnungseigentümergeinschaft nicht. Der Mitgliederbestand der Eigentümergemeinschaft ist aus den Wohnungsgrundbüchern der jeweiligen Wohnanlage ersichtlich. Es kann mithin auf ein öffentliches Register zurückgegriffen werden, aus dem sich ergibt, welche Personen im Grundbuch eingetragen sind (dazu auch Häublein, ZWE 2007, 474, 478).

Das Grundbuchamt hat nicht zu prüfen, ob der Erwerb von Immobiliareigentum im Rahmen der Erfordernisse einer ordnungsgemäßen Verwaltung liegt (so auch Häublein, ZWE 2007, 474, 478. W. Schneider, ZMR 2006, 813, 816). Insoweit liegt die Prüfungskompetenz - wie bereits ausgeführt - bei den Wohnungseigentumsgerichten, die im Rahmen der Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümersammlung festzustellen haben, ob die Beschlussfassungen den Voraussetzungen des § 21 InsO genügen. Erfolgt keine Anfechtung von Beschlüssen der Versammlung, ist davon auszugehen, dass die Beschlussfassung mit den Maßgaben einer ordnungsgemäßen Verwaltung zu vereinbaren sind. Würde man hier die Überprüfung der Beschlussfassungen den Grundbuchämtern übertragen, käme man zwangsläufig zu einer doppelten Überprüfung, mit der möglicherweise sogar die Bestandskraft von Beschlussfassung der Versammlung unterlaufen werden könnte, weil im Grundbuchverfahren erneut darzulegen wäre, aus welchen Gründen der Erwerb von Immobiliareigentum den Maßgaben ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Von einer derart weitreichenden Prüfungskompetenz der Grundbuchämter kann jedoch nicht ausgegangen werden. Diese haben vielmehr die Beschlussfassungen der Eigentümersammlung als ordnungsgemäß ergangen hinzunehmen. Ebenso steht es auch den Vollstreckungsgerichten nicht zu, zu überprüfen, ob der Erwerb von eigenen Anteilen im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens den Geboten ordnungsgemäßer Wirtschaft entspricht. Die Auffassung des Landgerichts, der Antrag sei zurückzuweisen, weil nicht dargelegt sei, aus welchen Gründen es der ordnungsgemäßen Verwaltung entspreche, das Teileigentum zu erwerben, ist demgemäß verfehlt. Sie verkennt die Funktion des Grundbuchverfahrens und trägt die Entscheidung des Landgerichts nicht.

Der Senat hat das Landgericht und das Grundbuchamt aus den vorstehenden Gründen angewiesen, von seinen Bedenken gegen die Eintragung der Wohnungseigentümergeinschaft als Eigentümerin des Teileigentums Nr. ... Abstand zu nehmen. Das Grundbuchamt hat nunmehr den Eintragungsantrag erneut zu prüfen (zur Feststellung der Vertretungsbefugnis s. Häublein, ZWE 2007, 474, 482 ff.) und zu bescheiden.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 131 Abs. 1 Satz 2, Abs. 5 KostO. Danach sind bei erfolgreichen Beschwerden Gerichtskosten und gerichtliche Auslagen nicht zu erheben. Der Geschäftswert ist in Übereinstimmung mit dem Landgericht anhand des Wertes des einzutragenden Teileigentums festgestellt worden.