

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 15w382_09
letzte Aktualisierung: 23.6.2010

OLG Hamm, 4.5.2010 - 15 W 382/09

WEG § 10; GBO § 20

Eigentumserwerb durch eine Wohnungseigentümergeinschaft

Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft erstreckt sich darauf, als Eigentümerin in Abt. I des Grundbuchs eines benachbarten Grundstücks eingetragen werden zu können, auf dem die Eigentümergemeinschaft durch eine Grunddienstbarkeit abgesichert ein Heizwerk betreibt, durch das das gemeinschaftliche Eigentum mit Heizenergie versorgt wird.

Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben.

Tenor: Das Grundbuchamt wird angewiesen, die Wohnungseigentümergeinschaft N-Str. 23, 25, 27 in F in Abteilung I des Grundbuchs von I Blatt 3## als Eigentümerin des im Rubrum bezeichneten Grundstücks einzutragen.

Gründe:

I.

Die Beteiligte zu 2. ist (unter ihrer früheren Firma) als Eigentümerin des im Rubrum bezeichneten Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Das Grundstück ist mit einem Heizwerk bebaut, durch das die benachbarte Wohnungseigentümergeinschaft, deren Verband die Beteiligte zu 1. ist, mit Heizwärme versorgt wird. Das Grundstück der Beteiligten zu 2. ist zugunsten des jeweiligen Eigentümers des zur Wohnungseigentumsanlage gehörenden Grundstücks mit einer Grunddienstbarkeit belastet, "*bestehend in dem Recht, die Versorgungsleitungen für die Zentralheizungsanlagen der herrschenden Grundstücke am Heizwerk anzuschließen und das Heizwerk unter Umständen selbst zu betreiben ...*". Umgekehrt ist in den Wohnungsgrundbuchblättern zugunsten des jeweiligen Eigentümers des im Rubrum bezeichneten Grundstücks eine Grunddienstbarkeit eingetragen, "*bestehend in dem Recht, Heizungsleitungen, Zuleitungen zum Heizkamin und einen Zugang zum Heizwerk zu unterhalten, den Heizungskamin ausschließlich zu benutzen und das Grundstück als Weg zu benutzen, ferner bestehend in dem Verbot, sämtliche Räume des Gebäudes anders als durch das Heizwerk zu beheizen ...*".

In der Eigentümerversammlung der zu der Beteiligten zu 1. gehörenden Miteigentümer vom 09.06.2009 wurde der Verwalter zu TOP 11 durch einen – in der Folgezeit nicht angefochtenen - Mehrheitsbeschluss beauftragt, das im Rubrum bezeichnete Grundstück mit aufstehendem Heizwerk für die Wohnungseigentümergeinschaft käuflich zu erwerben. Durch notariellen Vertrag vom 07.09.2009 (UR-Nr. ##2/2009 des Notars Dr. T) verkaufte die Beteiligte zu 2. sodann dieses Grundstück an die durch ihre neue Verwalterin vertretene Beteiligte zu 1. und ließ es an diese auf. Den mit Schriftsatz ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 26.10.2009 gestellten Antrag der Beteiligten auf Eigentumsumschreibung hat das Grundbuchamt durch Beschluss vom 11.11.2009 zurückgewiesen; zur Begründung hat das Grundbuchamt ausgeführt, dass die Beteiligte zu 1. kein Eigentum an dem hier in Rede stehenden Grundstück erwerben könne, da ihr insoweit die Rechtsfähigkeit fehle. Gegen diese Entscheidung wenden sich die Beteiligten zu 1. und 2. mit ihrer Beschwerde vom 27.11.2009.

II.

Die Beschwerde ist nach § 71 Abs. 1 GBO statthaft und auch sonst zulässig. Da das Verfahren durch einen nach dem 31.08.2009 gestellten Antrag bei dem Grundbuchamt eingeleitet worden ist, ist zuständiges Beschwerdegericht gemäß Art. 111 Abs. 1 S. 1 FGG-RG, § 72 GBO n.F. das Oberlandesgericht.

Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg, da das Grundbuchamt den Eintragungsantrag zu Unrecht zurückgewiesen hat.

Die Erwägung des Grundbuchamtes, dass die Beteiligte zu 1. mangels insoweit bestehender Rechtsfähigkeit kein Eigentum an dem hier in Rede stehenden Grundstück erwerben könne, ist

unzutreffend. Der Senat hat in einem Beschluss vom

20.10.2009 (NZM 2009, 914 = DNotZ 2010, 130 = FGPrax 2010, 12 = Rpfleger 2010, 132), der dem Grundbuchamt bei seiner Entscheidung noch nicht bekannt sein konnte, die grundsätzliche Eintragungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft in Abteilung I des Grundbuchs bejaht. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in dem vorgenannten Beschluss Bezug genommen.

In seiner Entscheidung vom 20.10.2009 hat der Senat außerdem dargelegt, dass im Grundbucheintragungsverfahren gemäß § 20 GBO die Wirksamkeit der Auflassung und damit nachgewiesen werden muss, dass die Wohnungseigentümergeinschaft durch den Verwalter oder einzelne Wohnungseigentümer wirksam rechtsgeschäftlich vertreten worden ist. Erwirbt – wie hier – der Verwalter als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft für diese eine Immobilie, bedarf er hierzu gemäß § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG n.F. einer speziellen Bevollmächtigung, die regelmäßig durch mehrheitliche Beschlussfassung der Eigentümerversammlung erfolgt. Diese Beschlussfassung sowie die Verwalterbestellung sind dem Grundbuchamt in der Form des § 26 Abs. 3 WEG nachzuweisen. Die Wirksamkeit einer solchen Beschlussfassung ist vom Grundbuchamt nach Maßgabe wohnungseigentumsrechtlicher Vorschriften zu überprüfen. Der Beschluss ist somit gemäß § 23 Abs. 4 S. 2 WEG als gültig zu behandeln, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist. Die Prüfungsbefugnis des Grundbuchamtes ist im Übrigen auf eine etwaige Nichtigkeit des Eigentümerbeschlusses beschränkt, die aber nur dann festgestellt werden kann, wenn er gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt (§ 23 Abs. 4 S. 1 WEG). Die Nichtigkeit der Beschlussfassung kann sich auch aus einer Überschreitung der erforderlichen Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung ergeben. Die Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung beschränkt sich auf Angelegenheiten, welche die Regelung des Gebrauchs (§ 15 WEG), der Verwaltung (§ 21 WEG) und der Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 22 WEG) betreffen. Ob es sich um eine solche Maßnahme handelt, ist im Wege einer abstrakt-generellen Betrachtungsweise festzustellen. Die Frage, ob die Maßnahme nach den Umständen des Einzelfalls ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, berührt demgegenüber die Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung nicht; Mängel können insoweit nur zur Anfechtbarkeit der Beschlussfassung führen (BGH NJW 2000, 3500, 3503).

Nach diesen Kriterien ist im vorliegenden Fall der Erwerb des im Rubrum bezeichneten Grundstücks durch die Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung gedeckt. Das Flurstück 2## ist mit einem Heizwerk bebaut, durch das die benachbarte Wohnungseigentumsanlage mit Heizwärme versorgt wird. Die Grundstücke hängen also räumlich und wirtschaftlich eng zusammen. Dieser Zusammenhang ist durch die wechselseitig eingetragenen Grunddienstbarkeiten im vorliegenden Fall sogar verdinglicht. Danach besteht für die Wohnungseigentümer das Recht, aber auch der Zwang, die Heizwärme von dem benachbarten Heizwerk zu beziehen. Ferner ist ihnen das Recht eingeräumt, *"das Heizwerk unter Umständen selbst zu betreiben"*. Der Erwerb des mit dem Heizwerk baubauten Flurstücks 2## dient der von außenstehenden Dritten unabhängigen Selbstversorgung der Wohnungseigentumsanlage mit Heizwärme. Aufgrund dieser durch die bisherige Verwaltungsstruktur begründeten engen wirtschaftlichen Beziehung liegt der Erwerb des Nachbargrundstücks im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, auch wenn dieser Eigentumserwerb – anders als in dem durch den Senat (a. a. O.) zuletzt entschiedenen Fall – über den räumlichen Bereich der eigenen Wohnungseigentumsanlage hinausgreift.

Sonstige Gründe für eine Nichtigkeit des Beschlusses der Eigentümerversammlung vom

09.06.2009 zu TOP 11 sind nicht ersichtlich. Der Eigentümerbeschluss ist auch nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt worden und somit gültig. Er beinhaltet sinngemäß eine Bevollmächtigung des jeweiligen Verwalters zum Erwerb des mit dem Heizwerk bebauten Nachbargrundstücks. Diese Vollmacht besteht daher auch für die jetzige Verwalterin, die anschließend in derselben Eigentümerversammlung zu TOP 15 mit Wirkung ab dem 01.07.2009 neu bestellt worden ist, zumal diese als Nachfolgerin des bisherigen Verwalters, der zugleich ihr Geschäftsführer ist, die Verwaltung ausdrücklich zu gleichen Bedingungen fortführen sollte.

Diese Beschlussfassung über die Bevollmächtigung der Verwalterin sowie die Verwalterbestellung sind im vorliegenden Fall in der Form des § 26 Abs. 3 WEG nachgewiesen. Die übrigen Eintragungsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt. Das Grundbuchamt war daher unter Aufhebung der ablehnenden Entscheidung zur Vornahme der Eigentumsumschreibung anzuweisen.