

letzte Aktualisierung: 18.9.2014

OLG München, 22.1.2010 - 34 Wx 125/09

**BGB § 184; WEG §§ 1 Abs. 5, 10 Abs. 6, 27 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 S. 1 Nr. 7
Auflassung von Gemeinschaftseigentum durch Verwalter trotz Ermächtigung durch
Mehrheitsbeschluss unwirksam**

Der Verwalter von Wohnungseigentum kann nicht durch Mehrheitsbeschluss ermächtigt werden, eine im Gemeinschaftseigentum stehende Fläche an einen Dritten aufzulassen, auch wenn sich alle Wohnungseigentümer individualvertraglich dazu verpflichtet haben.

Gründe

I.

Das Eigentum an den im Grundbuch eingetragenen aus mehreren Flurstücken bestehenden Grundstück ist in Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an bestimmten Räumlichkeiten, aufgeteilt und auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgeschrieben. Aus zwei Flurstücken wurde eine Teilfläche von 100 m² herausgemessen, die im aktuellen Fortführungs nachweis nun als FlSt. 94/2 bezeichnet ist. Diese soll an die Beteiligte aufgelassen werden; ferner sollen zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des neugebildeten Grundstücks verschiedene Grunddienstbarkeiten eingetragen werden. Messungsanerkennung sowie Auflassung samt Bewilligungen wurden auf der Grundlage von ursprünglich in den Kaufverträgen der Wohnungs- und Teileigentümer enthaltenen Vollmachten zu Gunsten des Veräußerers am 1.9.2008 notariell erklärt. Diese Vollmachten sind infolge Zeitablaufs bereits vor dem Jahr 2008 unstreitig erloschen. Die Notarin hat nunmehr (u.a.) für die Erwerberin am 1.10.2009 Antrag auf Vollzug der Auflassung und der Dienstbarkeiten gestellt und dazu die Genehmigung der notariellen Erklärungen vom 1.9.2008 durch den Verwalter der Wohnungseigentümergemeinschaft vorgelegt. Dieser ist durch Bestellungsbeschluss in öffentlich beglaubigter Urkunde ausgewiesen. Er stützt sich auf einen Ermächtigungsbeschluss in der Eigentümerversammlung vom 28.1.2009, deren Protokoll in notariell beglaubigter Form vorliegt.

Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 7.10.2009 unter Hinweis auf frühere Zwischenverfügungen die (noch immer) fehlende Genehmigung der schwebend unwirksamen Rechtsgeschäfte beanstandet und Frist zur Beseitigung des Hindernisses gesetzt. Der Verwalter könnte auch nach neuem Recht nicht durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft zur Veräußerung einer zum Wohnungseigentum gehörenden Gemeinschaftsfläche bevollmächtigt werden. Ein Mehrheitsbeschluss könnte auch nicht den Erfordernissen der §§ 20, 29 GBO genügen.

Der namens der Erwerberin eingelegten Beschwerde hat das Grundbuchamt nicht abgeholfen. Ergänzend hat es ausgeführt, dass aus den als Beschlüssen bezeichneten Verlautbarungen der Wohnungseigentümer nicht ohne Weiteres die Zustimmung zu den gegenständlichen Rechtsgeschäften ersichtlich sei. Die Beschlüsse seien nicht bestimmt genug. Es sei nur von einem Brunnennutzungsrecht für die Beteiligte, das nicht verhindert werden könne, die Rede. Zur Veräußerung der Teilfläche sowie zur Bestellung der übrigen Dienstbarkeiten trafen die maßgeblichen Beschlüsse keine konkreten bzw. gar keine Aussagen.

II.

Auf den nach dem 31.8.2009 gestellten Antrag ist das seit 1.9.2009 maßgebliche Recht (vgl. Art. 112 Abs. 1 FamFG) anzuwenden. Dass bereits zuvor ein Vollzug derselben Auflassung und der Dienstbarkeiten beantragt worden war, spielt keine Rolle. Denn den früheren Antrag vom 09.03.2009 hat die Urkundsnotarin am 25.5.2009 formwirksam (vgl. § 31 Satz 1 GBO; Demharter GBO 27. Aufl. § 31 Rn. 7) zurückgenommen, so dass der Antrag erledigt war. Die Wiederholung ist als neuer Antrag zu behandeln.

1. Die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung ist, solange der Eintragungsantrag noch nicht zurückgewiesen ist, nach § 71 Abs. 1, § 73 GBO zulässig. Die Beteiligte ist als gewinnender Teil (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO) antrags- wie beschwerdeberechtigt.

2. Die Beschwerde ist unbegründet. Das Grundbuchamt beanstandet zu Recht die fehlende Genehmigung des Rechtsgeschäfts vom 1.9.2008. Es liegt kein den Hausverwalter ermächtigender Eigentümerbeschluss vor (a). Überdies könnte ein derartiger Beschluss der Eigentümerversammlung den Verwalter auch nicht zur Vornahme des gegenständlichen Rechtsgeschäfts wirksam ermächtigen (b).

a) Ein Ermächtigungsbeschluss nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG liegt nicht vor.

Eigentümerbeschlüsse sind wegen ihrer Wirkung gegenüber Sondernachfolgern aus sich heraus, objektiv und normativ so wie Eintragungen im Grundbuch auszulegen (BGH NJW 1998, 3713). Maßgebend sind Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt; Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH aaO.). Dies gilt auch für die Frage, ob überhaupt ein Eigentümerbeschluss vorliegt (BayObLG NJW-RR 1993, 85/86; Bärmann/Merle WEG 10. Aufl. § 23 Rn. 54 a.E.).

Die maßgebliche Protokollstelle zu Tagesordnungspunkt 4 enthält zunächst zu drei (anderen) Angelegenheiten sogenannte Beschlussformulierungen, die Darstellung des Abstimmungsergebnisses und die Feststellung der Annahme des Beschlussantrags. Hieran anschließend und den Tagesordnungspunkt 4 abschließend ist festgehalten, dass das Brunnennutzungsrecht zu Gunsten der Beteiligten nach Rücksprache mit einer Rechtsanwältin und dem Notariat nicht verhindert werden können; insofern werde auch die Hausverwaltung die entsprechende Unterschrift beim Notar für die Wohnungseigentümergemeinschaft leisten.

Dass zu dieser Thematik eine Willensbildung in Form eines Beschlusses gefasst worden wäre, ist der Niederschrift nicht zu entnehmen. Das Protokoll weist vielmehr nur eine Sachstandsmitteilung an die in der Versammlung anwesenden Wohnungseigentümer aus und schließt mit einer Absichtserklärung der Hausverwaltung ab. Auf die von der vorlegenden Notarin angesprochene Bestimmtheit des Beschlussinhalts kommt es bei dieser Sachlage nicht an.

b) Im Übrigen könnte die Vertretungsmacht des Verwalters auch nicht auf einen Ermächtigungsbeschluss der Eigentümerversammlung gestützt werden.

(1) § 27 Abs. 1 WEG regelt nicht das Außenverhältnis, sondern allein Rechte und Pflichten im Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern wie zur Gemeinschaft (Niedenführ in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten - NKV - WEG 9. Aufl. § 27 Rn. 9 und 10).

(2) § 27 Abs. 2 WEG regelt bestandsfest (vgl. § 27 Abs. 4 WEG) den gesetzlichen Mindestvertretungsrahmen des Verwalters für die Wohnungseigentümer. Davon umfasst sind nicht die gegenständlichen rechtsgeschäftlichen Erklärungen. Eine Erweiterung der Vertretungsmacht ist zwar zulässig (Niedenführ in NKV § 27 Rn. 59), hat hier jedoch nicht stattgefunden. Sie erfordert, bezogen auf einzelne Wohnungseigentümer, nämlich eine individuelle rechtsgeschäftliche Vollmacht (Abramenko in Riecke/Schmid WEG 3. Aufl. § 27 Rn. 36), die nicht erteilt wurde.

14(3) Soweit § 27 Abs. 3 WEG dem Verwalter gesetzliche Vertretungsmacht für den Verband der Wohnungseigentümer einräumt, hat zwar der Verband eine Kompetenz, den Verwalter zur Vornahme sonstiger Rechtsgeschäfte durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss zu ermächtigen. Zu Recht verneint das Amtsgericht jedoch die Zuständigkeit des Verbands, den

Verwalter zur Verfügung über Gemeinschaftseigentum zu ermächtigen (Abramenko in Riecke/Schmid § 27 Rn. 62; Meikel/Böttcher GBO 10. Aufl. Einl. F Rn. 60). Die Ermächtigungsnorm bezieht sich auf ein Handeln im Namen der Gemeinschaft. Die Ermächtigung durch Mehrheitsbeschluss muss mithin Angelegenheiten betreffen, die einen Gemeinschaftsbezug aufweisen. Daran fehlt es, wenn sie sich auf individuelle Rechte einzelner oder auch aller Miteigentümer bezieht. Dazu gehören Verfügungen über das Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer (vgl. § 1 Abs. 5 WEG), das diesen im Gegensatz zum Verwaltungsvermögen zwingend persönlich, und zwar in Bruchteilsgemeinschaft, zusteht (§ 10 Abs. 1 WEG; Schneider in Riecke/Schmid § 1 Rn. 17, 54).

Es ist umstritten, ob die Ermächtigung nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG auch nach außen hin begrenzt ist durch die funktionelle Aufgabe des Verwalters, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten. Teilweise wird die Eigentümergegemeinschaft als uneingeschränkt rechtsfähig erachtet, also nicht nur beschränkt auf Angelegenheiten, die zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind (Bärmann/Merle § 27 Rn. 226; Wenzel ZWE 2006, 462/469; Suilmann ZWE 2008, 113/115; vgl. auch OLG Hamm NZM 2009, 914). Die Streitfrage kann letztlich auf sich beruhen, ebenso wenig bedarf es eines Rückgriffs auf die Regeln über einen Missbrauch der Vertretungsmacht (dazu Wenzel aaO.). Denn die Verfügung über Gemeinschaftseigentum liegt im gegenständlichen Fall nicht nur außerhalb der Verwaltung (Bärmann/Merle WEG 10. Aufl. § 20 Rn. 6; Vandenhouten in NKV § 21 Rn. 5), sondern betrifft Rechte, die dem Verband weder zustehen noch die er aus eigener Machtvollkommenheit an sich ziehen kann und die überdies auch dessen Handlungsfähigkeit (vgl. Niedenführ in NKV § 27 Rn. 83) nicht berühren. Insbesondere handelt es sich nicht um Pflichten, die der Verband anstelle der Wohnungseigentümer ausüben kann, weil sie gemeinschaftlich zu erfüllen wären (§ 10 Abs. 6 Satz 3 Halbs. 2 Alt. 2 WEG). Dabei kann unterstellt werden, dass sämtliche Käufer von Wohnungseigentum (individual-) vertraglich gegenüber dem Bauträger verpflichtet sind, die Grundbucherklärungen abzugeben. Dessen ungeachtet verbleibt es dabei, dass es sich um individuelle Ansprüche im Verhältnis des Bauträgers zu den einzelnen Erwerbern handelt. Auch wenn der Anwendungsbereich von § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbs. 2 Alt. 2 WEG insoweit ungeklärt ist (Kümmel in NKV § 10 Rn. 77), erscheint es dem Senat schon aus der grundsätzlichen Erwägung, dass Wohnungseigentum echtes Eigentum darstellt (BGH NJW 1968, 499; Schneider in Riecke/Schmid § 1 Rn. 5), ausgeschlossen, die Verfügungsmacht über das Miteigentum durch Mehrheitsbeschluss dem Verband übertragen zu können. Soweit die Verfügungsmacht des Verbandes über gemeinschaftliches Eigentum in der Vergangenheit dem Grundsatz nach gelegentlich bejaht wurde (vgl. OLG Hamm OLGZ 1991, 302; siehe auch BGH NJW 1987, 3177 für Bruchteilsgemeinschaft), dürfte diese Rechtsprechung durch die Neukonzeption der Eigentümergegemeinschaft als selbständiges Rechtsgebilde (vgl. § 10 Abs. 6 WEG) überholt sein.

III.

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.

Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 131 Abs. 4, § 30 Abs. 1, § 19 Abs. 2 KostO. Im Hinblick auf die mit der Beschaffung der erforderlichen Unterlagen verbundenen Schwierigkeiten ist ein Abschlag vom Grundstückswert, wie er sich im Kaufpreis niederschlägt, nicht veranlasst.

IV.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (vgl. § 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor, weil bereits die Erwägungen zu II.2.a) die Zurückweisung des Rechtsmittels tragen.

V.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.