

**letzte Aktualisierung:** 21.6.2016

OLG München, Beschl. v. 30.5.2016 - 34 Wx 17/16

**WEG §§ 12 Abs. 1, 24 Abs. 6 S. 2, 26 Abs. 3; GBO § 29 Abs. 3  
Nachweis der Bestellung des WEG- und des Insolvenzverwalters im  
Grundbuchverfahren**

1. Der formalisierte Nachweis über die Bestellung des Verwalters verlangt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss mit zwei oder (bei Bestellung eines Verwaltungsbeirats) drei Unterschriften. Für das Grundbuchamt muss die jeweilige Funktion der unterzeichnenden Person feststellbar sein. Bei einem mehrköpfigen Verwaltungsbeirat genügt die der Unterschrift beigelegte Bezeichnung „Verwaltungsbeirat“ diesen Anforderungen nicht.
2. Für Erklärungen öffentlicher Behörden in eigenen Angelegenheiten, die in sogenannten bewirkenden Urkunden abgegeben werden, gilt im Grundbuchverfahren die Form des § 29 Abs. 3 GBO, erforderlich ist also Unterschrift nebst Siegel oder Stempel der Behörde. Des Nachweises in dieser Form bedarf es indessen nicht, wenn die aus der Erklärung folgende Tatsache bei dem Grundbuchamt offenkundig ist. Dies ist der Fall, wenn die Tatsache gerade durch die in den betreffenden Akten desselben Gerichts enthaltene Urkunde zur Entstehung gelangt ist (Ergänzung zu Senat vom 24.5.2016, 34 Wx 16/16; zur Veröffentlichung vorgesehen bei juris).

**Titel:**

**Nachweis der WEG-/Insolvenzverwalterbestellung im Grundbuchverfahren**

**Normenketten:**

WEG §§ 12 I, 24 VI 2, 26 III

GBO § 29

**Leitsätze:**

**Der formalisierte Nachweis über die Bestellung des Verwalters verlangt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss mit zwei oder (bei Bestellung eines Verwaltungsbeirats) drei Unterschriften. Für das Grundbuchamt muss die jeweilige Funktion der unterzeichnenden Person feststellbar sein. Bei einem mehrköpfigen Verwaltungsbeirat genügt die der Unterschrift beigelegte Bezeichnung "Verwaltungsbeirat" diesen Anforderungen nicht. (amtlicher Leitsatz)**

**Für Erklärungen öffentlicher Behörden in eigenen Angelegenheiten, die in sogenannten bewirkenden Urkunden abgegeben werden, gilt im Grundbuchverfahren die Form des § 29 Abs. 3 GBO, erforderlich ist also Unterschrift nebst Siegel oder Stempel der Behörde. Des Nachweises in dieser Form bedarf es indessen nicht, wenn die aus der Erklärung folgende Tatsache bei dem Grundbuchamt offenkundig ist. Dies ist der Fall, wenn die Tatsache gerade durch die in den betreffenden Akten desselben Gerichts enthaltene Urkunde zur Entstehung gelangt ist (Ergänzung zu Senat vom 24.5.2016, 34 Wx 16/16; zur Veröffentlichung vorgesehen bei juris). (amtlicher Leitsatz)**

**Ist die Funktion einer den Bestellungsbeschluss unterzeichnenden Person für das Grundbuchamt nicht feststellbar, hat aber die richtige Person unterzeichnet, kann eine formlose Ergänzung vorgenommen werden; sonst ist die Unterschrift der richtigen Person in notariell beglaubigter Form nachzuholen. (redaktioneller Leitsatz)**

**Der Nachweis, dass die den Bestellungsbeschluss unterzeichnenden Personen in der Versammlung anwesend waren und die angegebenen Funktionen in der Eigentümergemeinschaft haben, ist grundsätzlich nicht erforderlich. (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Grundbuchverfahren, Grundbuchamt, WEG-Verwalter, Bestellungsbeschluss, Verwaltungsbeirat, Funktionsbezeichnung, Insolvenzverwalter, bewirkende Urkunde, Siegel, Stempel, offenkundige Tatsache

**Tenor**

I.

Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Passau - Grundbuchamt - vom 3. Dezember 2015 aufgehoben.

II.

Es ergeht folgende

Zwischenverfügung:

Es fehlt ein Nachweis, dass der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder dessen Vertreter das Protokoll vom 13. Juni 2015 über die Verwalterbestellung unterzeichnet hat.

Der Nachweis kann durch entsprechend ergänzte - formfreie - Erklärung, dass Herr M. das Protokoll in der Funktion als Vorsitzender des Verwaltungsbeirats oder als dessen Vertreter unterzeichnet hat, oder aber durch nachgeholte Unterzeichnung des Protokolls durch den Beiratsvorsitzenden bzw. seinen Vertreter erbracht werden.

Frist zur Behebung des Eintragungshindernisses:

4. Juli 2016 (einschließlich)

Dem Grundbuchamt wird die Befugnis übertragen, im Bedarfsfall die Frist zur Behebung des Hindernisses auf Antrag zu verlängern.

III.

Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens beläuft sich, soweit das Rechtsmittel erfolglos geblieben ist, auf 500 €.

## Gründe

Gründe:

- 1 I. In seiner Eigenschaft als Insolvenzverwalter über das Vermögen der Schuldnerin veräußerte der Beteiligte zu 1 zu notarieller Urkunde vom 17.6.2015 ein für diese im Teileigentumsgrundbuch eingetragenes Hotelappartement an den Beteiligten zu 2. Der Urkunde ist eine notariell beglaubigte Abschrift einer Bescheinigung desselben Amtsgerichts als Insolvenzgericht vom 1.3.2015 beigelegt, in der die Bestellung des Beteiligten zu 1 zum Insolvenzverwalter bezeugt wird. Das gerichtliche Dokument schließt ab mit dem Ausdruck von Name und Dienstbezeichnung des Richters nebst handschriftlicher - unleserlicher - Unterschrift. Rechts neben dem Unterschriftenfeld befindet sich ein kreisrundes Dienstsiegel im Durchmesser von 35 mm mit großem Staatswappen und der Umschrift „Bayern Amtsgericht“. Auf dem vorliegenden Ausdruck bescheinigte der Notar unterschriftlich am 17.6.2015 die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift unter Beifügung seines Notarsiegels.
- 2 Aufgrund der in der Kaufvertragsurkunde unwiderruflich erteilten Vollmacht bewilligte der Notar mit Erklärung vom 3.9.2015 den Vollzug der Auflassung. Unter Vorlage einer Urkundenausfertigung sowie der unterschrittsbeglaubigten - nach der Teilungserklärung erforderlichen - Zustimmungserklärung des Verwalters vom 10.7.2015 beantragte er gemäß § 15 GBO beim Grundbuchamt die Eintragung des Eigentumsübergangs und die Löschung des in Abteilung II befindlichen Insolvenzvermerks.
- 3 Mit fristsetzender Zwischenverfügung vom 3.12.2015 hat das Grundbuchamt - Rechtspfleger - als Eintragungshindernisse beanstandet: Zum einen sei der Nachweis der Verwalterbestellung nicht ausreichend geführt, weil das zu den Grundakten gereichte Protokoll vom 13.6.2015 ein Beirat unterzeichnet habe, dessen Bestellung nicht nachgewiesen sei. Zum anderen sei die Bescheinigung des Insolvenzgerichts nicht mit einem ordnungsgemäßen Siegel versehen und entspreche daher nicht der Form des § 29 Abs. 3 GBO.
- 4 Hiergegen richtet sich die vom Notar eingelegte Beschwerde, mit der er die Rechtsansicht vertritt, dass nur die Bestellung des Verwalters, nicht aber die Bestellung des das Versammlungsprotokoll unterzeichnenden Verwaltungsbeirats nachgewiesen werden müsse. Unabhängig davon wird eine einfache Abschrift eines Versammlungsprotokolls vom 27.4.2013 vorgelegt, aus dem sich die Bestellung von drei Personen zu Verwaltungsbeiräten - unter anderen des Herrn M., der auch Unterzeichner des Protokolls vom 13.6.2015 ist - ab 1.1.2014 für die Laufzeit von drei Jahren ergibt (TOP 7, WEG I). Des Weiteren erachten die Beteiligten die eingereichte Bescheinigung über die Insolvenzverwalterbestellung als formgerecht.
- 5 Das Grundbuchamt hat am 12.1.2016 nicht abgeholfen und ergänzend ausgeführt, dass es die Rolle des jeweiligen Unterzeichners nicht einfach glauben dürfe, sondern selbst überprüfen müsse; in der Praxis würden bei Prüfung der Protokollunterschriften häufig Fehler festgestellt, etwa weil ein Unterzeichner nicht mehr Wohnungseigentümer sei. Der förmliche Nachweis über die Bestellung zum Verwaltungsbeirat und speziell zum Vorsitzenden oder stellvertretenden Vorsitzenden sei auch zumutbar.
- 6 Die vorgelegte Bescheinigung über die Insolvenzverwalterbestellung sei zum Nachweis nicht geeignet. Erforderlich sei das Aufbringen eines Prägesiegels (Trockensiegel oder Wachssiegel) oder Farbdrucksiegels (Stempel), um die Echtheit der Urkunde zu gewährleisten. Zudem enthalte das aufgedruckte Siegel keine Ortsangabe und bezeichne daher das ausstellende Gericht nur unzureichend.
- 7 II. Die nach § 11 Abs. 1 RPfIG, § 71 Abs. 1, § 73 sowie § 15 Abs. 2 GBO zulässige Beschwerde gegen die nach § 18 Abs. 1 GBO ergangene Zwischenverfügung hat im Wesentlichen Erfolg.

- 8 1. Ist in der Teilungserklärung gemäß § 1 Abs. 6, § 12 Abs. 1 WEG - wie hier - geregelt, dass die Veräußerung von Wohnungs- bzw. Teileigentum der Zustimmung des Verwalters bedarf, ist der Nachweis der erforderlichen Zustimmung durch öffentliche Urkunde (§ 29 GBO; vgl. OLG Hamm Rpfleger 1989, 451) Voraussetzung für den grundbuchrechtlichen Vollzug des Veräußerungsvertrags. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Verwaltereigenschaft ist derjenige des Zugangs der Zustimmung (BGH NJW 2013, 299; Kümmel in *Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten* WEG 11. Aufl. § 12 Rn. 19). Dazu bestimmt § 26 Abs. 3 WEG, dass die Vorlage einer Niederschrift über den Beststellungsbeschluss genügt, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind (§ 40 BeurkG).
- 9 2. Dem Grundbuchamt liegt das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.6.2015 vor, unter deren Punkt 7 die Verlängerung der Verwalterbestellung vom 1.7.2015 bis 30.6.2018 beschlossen wurde. Das Protokoll ist unterschrieben von Herrn F. - Vertreter der Hausverwaltung als „Versammlungsleiter“ -, Herrn M. - „Verwaltungsbeirat“ - und Frau K. - „Eigentümer“ -. Die Echtheit der Unterschriften ist notariell beglaubigt (vgl. § 26 Abs. 3 mit § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG). Das Protokoll erweist sich zur Nachweisführung (nur) insofern als ungenügend, weil ihm nicht entnommen werden kann, dass es die Unterschrift des Vorsitzenden oder des Stellvertreters des Verwaltungsbeirats trägt.
- 10 a) Der klare Wortlaut von § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG verlangt nicht die Unterschrift irgendeines Mitglieds des Verwaltungsbeirats, sondern gerade die des Vorsitzenden oder seines Vertreters (vgl. KG Rpfleger 2015, 465/466; Friedr. Schmidt ZMR 2013, 501/505; wohl auch Demharter GBO 30. Aufl. § 29 Rn. 10; ders. Rpfleger 2010, 498/499). Weil das Grundbuchverfahren formalisiert ist und eine Überprüfung des Protokollinhalts als Privaturkunde nicht stattfindet, vielmehr allein die beglaubigten Unterschriften der bezeichneten Personen Gewähr für die Richtigkeit des protokollierten Inhalts sind (vgl. OLG Hamm FGPrax 2012, 11), kann von dieser Notwendigkeit nicht abgesehen werden.
- 11 b) Eine Ausnahme lässt sich hier nicht begründen.
- 12 Der Verwaltungsbeirat besteht, wie sich bereits aus der Teilungserklärung (§ 14 Abs. 2 Gemeinschaftsordnung: Vorsitzender und mindestens zwei, höchstens vier weitere Mitglieder aus dem Kreis der Teileigentümer) ergibt, aus mehr als einer Person (siehe insofern KG Rpfleger 2015, 465/466), nach dem mit der Beschwerdebegründung vorgelegten Beschluss vom 27.4.2013 (Punkt 7: Neuwahl des Verwaltungsbeirates) aus drei Personen.
- 13 Der Beschluss über die Neuwahl des Verwaltungsbeirats weist nicht aus, dass die Teileigentümer zugleich über die Funktion des jeweils Bestellten (als Vorsitzender, Vertreter) mitentschieden hätten. Das muss auch nicht sein, vielmehr kann über die Amtsverteilung das gewählte Gremium selbst durch Wahl entscheiden (Merle/Becker in *Bärman WEG* 13. Aufl. § 29 Rn. 36; *Niefenführ* in *Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten* § 29 Rn. 6). Das gilt auch für den in § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG gar nicht erwähnten, wohl aber in § 24 Abs. 3 und 6 WEG vorausgesetzten Vertreter (Merle/Becker a. a. O.).
- 14 bb) Teilweise wird vertreten, dass eine fehlerhafte oder fehlende Funktionsbezeichnung bei der Unterschrift unschädlich ist (OLG Hamm Rpfleger 2013, 512/513; FGPrax 2012, 11; a. A. OLG Düsseldorf FGPrax 2010, 174). Selbst wenn dem zu folgen wäre, führt dies hier zu keinem anderen Ergebnis.
- 15 Entnimmt man aus dem Umstand, dass Frau K. nach der erwähnten Wahl vom 27.4.2013 ebenfalls zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt ist, somit jedenfalls zwei Mitglieder des dreiköpfigen Beirats unterschrieben haben, die zugleich Teileigentümer sind, so steht ebenfalls nicht fest, dass aus der Funktionsgruppe Verwaltungsbeirat mindestens auch eine Person unterzeichnet hat, die das Amt als Vorsitzender oder als Vertreter inne hat. Abgesehen von den Bedenken, die gegen einen Austausch oder eine Vermischung der durch den Unterschriftenzusatz festgelegten Funktionsgruppe sprechen könnten (vgl. OLG Düsseldorf RNotZ 2010, 258/260), bliebe offen, wer jener beiden Unterzeichner in welcher Stellung als Beirat unterzeichnet und ob aus dem dreiköpfigen Gremium die (eine) richtige Person unterschrieben hat. Denn unbekannt ist, ob und in welchem Umfang im Verwaltungsbeirat eine interne Aufgabenverteilung („Vorsitzender“, „Vertreter“) besteht. Denkbar bleibt, dass eine Aufgabenverteilung gar nicht vorgenommen wurde oder jedenfalls kein Stellvertreter bestellt ist. Dann bleibt aber offen, ob die richtige Person aus dem B34eirat unterzeichnet hat (vgl. Friedr. Schmidt ZMR 2013, 501/505). Auch der Bundesgerichtshof misst der

Gegenkontrolle durch andere natürliche Personen auf Vollständigkeit und Richtigkeit des Protokolls hohe Bedeutung bei (BGH NJW 2012, 2512 Rn. 21). Das gilt besonders für das Grundbuchverfahren. Wesentlich ist deshalb auch, dass jeweils die richtigen, d. h. gesetzlich oder gemäß der Teilungserklärung vorgesehenen Funktionsträger entsprechend der ihnen zugewiesenen Verantwortungsbereiche die Unterschrift leisten und damit die Richtigkeitsgewähr übernehmen.

- 16** c) Der Senat merkt für das weitere Verfahren dazu noch folgendes an:
- 17** Nach überwiegender und von ihm geteilter Meinung nicht erforderlich ist der Nachweis, dass die in § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG bezeichneten Personen in der Versammlung anwesend waren und die dort vorgesehenen Funktionen in der Eigentümergemeinschaft haben (Demharter § 29 Rn. 10; Timme/Knop WEG 2. Aufl. § 26 Rn. 202; Bärmann/Merle WEG 12. Aufl. § 24 Rn. 128; Nidenführ in Nidenführ/Kümmel/Vandenhouten § 26 Rn. 135; Demharter ZWE 2012, 75/77; ders. Rpfleger 2010, 499; Heggen RNotZ 2010, 455; a. A. OLG Hamm Rpfleger 2013, 512; FGPrax 2012, 11: Nachweis über die Bestellung des Beirats erforderlich). Anderes mag bei begründeten Zweifeln gelten, ob die unterzeichnenden Personen tatsächlich die jeweilige Funktion in der Eigentümergemeinschaft innehaben (OLG Köln FGPrax 2013, 16/17). Wird die Funktionsträgerbezeichnung ergänzt oder aber die Unterschrift des richtigen Funktionsträgers nachgeholt (vgl. Senat vom 7.8.2007, 34 Wx 3/05 = NJW 2008, 156; in diese Richtung tendierend BGH NJW 2012, 2512 Rn. 23), ist der Förmlichkeit des § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG genügt; es bedarf dann keines zusätzlichen, zumal förmlichen Nachweises (§ 29 GBO) der Beiratsbestellung, erst recht nicht der Bestellung des Vorsitzenden und seines Vertreters.
- 18** Sofern es bei der Protokollunterschrift nur an der Funktionsbezeichnung fehlt ("Vorsitzender", „Vertreter“), kann eine formlose Ergänzung vorgenommen werden, weil die Unterschriftsbeglaubigung sich nicht auf den Inhalt des voranstehenden Textes bezieht. Die entsprechende Ergänzung in der Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt kann auch der beglaubigende Notar mit Ermächtigung des Unterzeichnenden vornehmen (Winkler BeurkG 17. Aufl. § 40 Rn. 81; siehe auch LG Kassel MittBayNot 2002, 526; ferner das beiliegende DNotI-Gutachten vom 5.11.2013 zu III. 3.). Sollte eine entsprechende Ergänzung nicht beigebracht werden können, ist die Unterschrift durch den Vorsitzenden des Beirats oder seinen Vertreter in notariell beglaubigter Form nachzuholen (vgl. § 26 Abs. 3 i. V. m. § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG).
- 19** 3. Im Übrigen braucht die Insolvenzverwalterbestellung des Beteiligten zu 1 entgegen der Ansicht des Grundbuchamts im gegebenen Fall nicht durch weiteren förmlichen Urkundennachweis belegt zu werden.
- 20** a) Allerdings geht der Rechtspfleger des Grundbuchamts zutreffend davon aus, dass die Bestellung des Insolvenzverwalters als „andere Voraussetzung“ der Eintragung (Demharter § 29 Rn. 14) in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO grundsätzlich durch öffentliche Urkunde nachzuweisen ist. Für Erklärungen in eigenen Angelegenheiten, die in sogenannten bewirkenden Urkunden abgegeben werden, gilt im Grundbuchverfahren die Form des § 29 Abs. 3 GBO (Demharter § 29 Rn. 34 und 39), erforderlich ist also Unterschrift nebst Siegel oder Stempel der Behörde. Der Senat hat zudem mit Beschluss vom 24.5.2016 (Az. 34 Wx 16/16) entschieden, dass die gegenständliche Form der Siegelung nicht den Anforderungen des § 29 Abs. 3 GBO entspricht.
- 21** b) Indessen bedarf es nicht des Nachweises durch - formgerechte - öffentliche Urkunden, wenn die Insolvenzverwalterbestellung des Beteiligten zu 1 bei dem Grundbuchamt offenkundig ist (§ 29 Abs. 1 Satz 2 GBO). So ist es hier.
- 22** Offenkundig sind nicht nur die allen lebenserfahrenen Menschen ohne weiteres bekannten oder solche Tatsachen, deren Kenntnis sich jedermann aus allgemein zugänglichen Quellen ohne besondere Sachkunde verschaffen kann. Die Grundbuchordnung verwendet den Begriff nämlich in einem etwas engeren Sinn: es genügt die Gerichtskundigkeit, also dass dem Grundbuchamt die Tatsache offenkundig, d. h. zweifelsfrei bekannt ist (Demharter § 29 Rn. 60; Hügel/Otto GBO 3. Aufl. § 29 Rn. 209 ff.; Knothe in Bauer/von Oefele GBO 3. Aufl. § 29 Rn. 162). Davon zu unterscheiden sind zwar Vorgänge, die „nur“ aktenkundig, d. h. aus den Akten des Grundbuchamts oder den Akten desselben Amtsgerichts zu entnehmen sind (Demharter § 29 Rn. 61). Als offenkundig behandelt werden jedoch auch ohne ausdrückliche Bezugnahme aktenkundige Vorgänge dann, wenn die betreffende Tatsache gerade durch die in den betreffenden Akten desselben

Gerichts enthaltene Urkunde zur Entstehung gelangt ist (Demharter § 29 Rn. 61; Hügel/Otto § 29 Rn. 215; Knothe in Bauer/von Oefele § 29 Rn. 162). Für die vom selben Amtsgericht verfügte Bestellung als Insolvenzverwalter (§§ 2, 56 InsO) trifft dies zu. Dann aber kann ein Nachweis über die Bestellung gerade in der Form des § 29 Abs. 3 GBO nicht verlangt werden; denn das Grundbuchamt kann die erforderliche Gewissheit ohne Schwierigkeiten aus den beim selben Amtsgericht geführten Insolvenzakten gewinnen.

- 23** III. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Den Geschäftswert (§ 79 Abs. 1 Satz 1 GNotKG) bestimmt der Senat wegen § 25 Abs. 1 GNotKG nur, soweit die Beteiligten mit ihrem Rechtsmittel erfolglos geblieben sind. Der Senat veranschlagt den Beseitigungsaufwand als gering und bemisst ihn im Bereich des Mindestwerts (§ 36 Abs. 1, § 34 Abs. 2 Satz 1 GNotKG mit Tabelle B).
- 24** Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor. Soweit die Beschwerde zurückgewiesen wird (II. 2.), steht die Entscheidung nicht im Widerspruch zu solchen anderer Oberlandesgerichte, denen jeweils abweichende Fallgestaltungen zugrunde lagen. Im Übrigen fehlt es bei dem gegebenen Einzelfall an der grundsätzlichen Bedeutung.
- 25** Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG): Übergabe an die Geschäftsstelle am 31.05.2016.