

7. GBO § 35 Abs. 1; AGGVG Art. 37 (*Keine Grundbuchberichtigung aufgrund der von Amts wegen vorgenommenen Erbenermittlung*)

**Die Feststellung der Erbfolge aufgrund der von Amts wegen vorgenommenen Ermittlung der Erben durch das Nachlaßgericht ist für das Grundbuchamt nicht bindend; sie reicht als Grundlage für die Eintragung der Erbfolge in das Grundbuch weder bei gesetzlicher noch bei testamentarischer Erbfolge aus (Abweichung von BayObLGZ 1974, 1/4 f.).**

BayObLG, Beschuß vom 12.1.1989 — BReg. 2 Z 108/88 — mitgeteilt von *Johann Demharter*, Richter am BayObLG und Notarassessor *Dr. Dr. Herbert Grziwotz*, München

#### *Aus dem Tatbestand:*

Der 1986 verstorbene Unternehmer H. hinterließ umfangreichen Grundbesitz. Er ist u. a. als Eigentümer des Grundstücks Flst. 1960 im Grundbuch eingetragen. In einem nach seinem Tod eröffneten notariellen Testament vom 19.7.1985 hat er u. a. verfügt:

„I. Ich ... bin verheiratet; in meiner Ehe mit ... (= Beteiligte zu 1) besteht der Güterstand der Gütertrennung. Aus meiner Ehe sind zwei Kinder hervorgegangen. Nichteheliche Abkömmlinge oder Adoptivkinder habe ich nicht. ...“

II. Einen Erben bestimme ich in dem heutigen Testament ausdrücklich nicht. Es soll danach die gesetzliche Erbfolge gelten, und zwar werden nach der gesetzlichen Erbfolge meine Ehefrau und meine beiden Kinder Miterben zu jeweils einem Drittel.

III. Ich ordne jedoch für meinen Nachlaß Testamentsvollstreckung an. Die Testamentsvollstreckung bezieht sich ... auf meinen Grundbesitz ...“

In dem Termin zur Erbenermittlung und Eröffnung der Verfügungen von Todes wegen am 24.9.1986 wurde laut Niederschrift des Rechtspflegers beim Nachlaßgericht festgestellt, daß der Verstorbene auf Grund Gesetzes von seiner Ehefrau und von seinen beiden Töchtern zu je einem Drittel beerbt wird. Die Erben nahmen die Erbschaft an. Sie erklärten weiter, daß sie bezüglich des Grundbesitzes auf eine Aufstellung in den Nachlaßakten Bezug nähmen und beantragten, die Erbfolge in das Grundbuch einzutragen.

Die drei vom Erblasser ernannten Testamentsvollstrecker (= Beteiligte zu 1–3) nahmen das Amt gleichfalls an.

Am 12.2.1988 verfügte der Rechtsanwalt des Nachlaßgerichts in den Akten:

„In der Nachlaßsache ... wird die Niederschrift vom 24.9.1986 auf Antrag des Testamentsvollstreckers ... (= Beteiligter zu 3) vom 9.2.1988 wie folgt ergänzt:

Der Verstorbene wird beerbt aufgrund notariellen Testaments ... vom 19.7.1985 ... nach der gesetzlichen Erbfolge und zwar von seiner Ehefrau ... und seinen Töchtern ... je zu einem Drittel. ...“

Am 2.3.1988 hat der Beteiligte zu 3 mit nachträglicher Ermächtigung durch die Beteiligten zu 1 und 2 „unter Bezugnahme auf die bei den Nachlaßakten ... befindliche Niederschrift vom 24.9.1986 und die Ergänzung dazu vom 12.2.1988“ beantragt, das Grundbuch dahingehend zu berichtigen, daß die Beteiligte zu 1 und die Töchter des Erblassers als Eigentümer in Erbengemeinschaft eingetragen werden.

Mit Zwischenverfügung vom 3.3.1988 hat das Grundbuchamt die Eintragung von der Vorlage eines Erbscheins abhängig gemacht, daß gesetzliche und nicht testamentarische Erbfolge gegeben sei. Das Landgericht hat das dagegen gerichtete Rechtsmittel der Beteiligten mit Beschuß vom 29.8.1988 zurückgewiesen. Die Beteiligten haben weitere Beschwerde eingelegt.

#### *Aus den Gründen:*

Das zulässige Rechtsmittel der Beteiligten ist nicht begründet. Die Vorinstanzen haben die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung der Erbfolge zu Recht von der Vorlage eines Erbscheins abhängig gemacht.

1., 2. ...

3. Die Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

a) Gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 GBO ist der Nachweis der Erbfolge grundsätzlich durch einen Erbschein zu führen. Beruht die Erbfolge aber auf einer Verfügung von Todes wegen, die in einer öffentlichen Urkunde enthalten ist, so genügt es, wenn anstelle des Erbscheins die Verfügung und die Niederschrift über die Eröffnung vorgelegt werden; das Grundbuchamt kann dann einen Erbschein nur verlangen, wenn es die Erbfolge durch diese Urkunden nicht für nachgewiesen erachtet (§ 35 Abs. 1 Satz 2 GBO).

(1) Daraus folgt, daß das Grundbuchamt eine in einer öffentlichen Urkunde enthaltene Verfügung von Todes wegen selbstständig daraufhin zu prüfen und auszulegen hat, ob der Erblasser in ihr die Erbfolge geregelt (§§ 1937, 1941 BGB) und wen er zum Erben eingesetzt hat (BayObLGZ 1982, 449/452 [= DNotZ 1984, 502] m. Nachw.; Horber/Demharter GBO 17. Aufl. Anm. 15 b, KEHE/Herrmann Grundbuchrecht 3. Aufl. Rdnr. 73, Meikel/Roth Grundbuchrecht 7. Aufl. Rdnr. 111, jeweils zu § 35).

Die Auslegung eines Testaments obliegt im Grundbuchverfahren ebenso wie im Nachlaßverfahren grundsätzlich dem Tatrichter (Grundbuchamt und Beschwerdegericht). Sie bindet das Rechtsbeschwerdegericht, wenn sie nach den Denkgesetzen und der Erfahrung möglich ist, mit den gesetzlichen Auslegungsregeln in Einklang steht und alle wesentlichen Umstände berücksichtigt; nur in diesem Rahmen darf das Rechtsbeschwerdegericht die Testamentsauslegung überprüfen (BGHZ 80, 246/249 [= MittBayNot 1982, 31 = DNotZ 1982, 323]; BayObLG NJW-RR 1988, 969; KG NJW-RR 1987, 451).

(2) Das Beschwerdegericht ist bei der Auslegung des Testaments vom 19.7.1985 ebenso wie das Grundbuchamt zu dem Ergebnis gelangt, daß der Erblasser darin keinen Erben bestimmt habe, daß die Erbfolge also nicht auf einer Verfügung von Todes wegen beruhe. Diese Auslegung läßt keinen Rechtsfehler erkennen.

Gemäß § 133 BGB ist bei der Auslegung eines Testaments der wirkliche Wille des Erblassers zu erforschen. Dieser Wille hat auch in Fällen eines klaren und eindeutigen Wortlauts der Verfügung den Vorrang, so daß der Auslegung durch diesen Wortlaut keine Grenze gesetzt ist. Auch bei einer ihrem Wortlaut nach scheinbar eindeutigen Willenserklärung ist der Tatrichter bei der Auslegung an diesen Wortlaut nicht gebunden, wenn sich aus den Umständen ergibt, daß der Erklärende mit seinen Worten einen anderen Sinn verbunden hat, als es dem allgemeinen Sprachgebrauch entspricht (BGHZ 86, 41/46 [= DNotZ 1984, 38]; BayObLG NJW-RR 1988, 969; KG NJW-RR 1987, 451).

Zu Unrecht werfen die Beteiligten dem Beschwerdegericht vor, daß es diese Grundsätze nicht beachtet und sich nur an den scheinbar eindeutigen Wortlaut des Testaments gehalten habe. Das Beschwerdegericht hat selbst dargelegt, die in Abschnitt II Satz 1 des Testaments enthaltene Erklärung, daß ein Erbe ausdrücklich nicht bestimmt werde, könne nicht in ihr Gegenteil umgedeutet werden, da es hierfür besonderer Umstände bedürfe. Das Landgericht hat also durchaus erkannt, daß bei Vorliegen besonderer Umstände auch eine Auslegung möglich ist, die der Erklärung des Erblassers einen vom allgemeinen Sprachgebrauch abweichen den Sinn gibt, ja den Wortlaut der Erklärung ins Gegenteil verkehrt. Es hat daher nicht allein aus der oben wiedergege

benen Bestimmung des Testaments geschlossen, daß die Annahme einer testamentarischen Erbfolge ausgeschlossen sei.

(3) Das Beschwerdegericht ist zunächst zu Recht vom Sinn ausgegangen, der den Verfügungen des Erblassers nach dem allgemeinen Sprachgebrauch zukommt. Dieser Wortlaut und Sinn ist eindeutig. Der fachkundig beratene Erblasser hat erklärt, daß er einen Erben ausdrücklich nicht bestimmt; damit hat er das Gegenteil einer testamentarischen Erbeinsetzung (§ 1937 BGB) zum Ausdruck gebracht. Er hat weiter verfügt, daß demnach die gesetzliche Erbfolge gelten solle und daß nach dieser seine Ehefrau und seine Kinder zu jeweils einem Drittel erben würden. Im nächsten Abschnitt hat er dann für seinen Nachlaß „jedoch“ Testamentsvollstreckung angeordnet; es ist eine durchaus mögliche Auslegung durch das Beschwerdegericht, wenn es in diesem „jedoch“ den Ausdruck des Gegensatzes zu der unterbliebenen Erbeinsetzung sieht. Der nach Wortlaut und Sinn in dem Testament klar zum Ausdruck kommende Wille des Erblassers, keinen Erben zu bestimmen, läßt sich nicht vergleichen mit den testamentarischen Anordnungen, die in anderen von den Beteiligten angeführten Senatsentscheidungen (BayObLGZ 1964, 94/97 und 1965, 53/57) als (mögliche) Erbeinsetzungen ausgelegt wurden.

(4) Wie bereits ausgeführt, findet aber die Auslegung eines Testaments an Wortlaut und scheinbar eindeutigem Sinn der Erklärungen keine Grenze; dies gilt allerdings nur dann, wenn sich aus den Umständen ergibt, daß der Erklärende mit seinen Worten einen anderen Sinn verbunden hat, als es dem allgemeinen Sprachgebrauch entspricht (BGHZ 86, 41/46 m. w. Nachw.).

Ohne Rechtsfehler hat das Beschwerdegericht hier solche besonderen Umstände verneint. Sie liegen insbesondere nicht darin, daß der Erblasser seine gesetzlichen Erben im Zeitpunkt der Testamentserrichtung genannt und daß er Testamentsvollstreckung angeordnet hat. Ersterem kommt auch nach Ansicht des Senats keine besondere Bedeutung zu. Die Anordnung einer Testamentsvollstreckung ist gleichermaßen sinnvoll bei gesetzlicher wie bei einer der gesetzlichen entsprechenden testamentarischen Erbfolge. Auch bei einer Veränderung in dem Kreis der zur Erbfolge berufenen Personen besteht kein grundsätzlicher Unterschied zwischen der gesetzlichen und der testamentarischen Erbfolge (vgl. §§ 2069, 2094 BGB einerseits, § 1924 BGB andererseits). Für den Fall, daß ein weiterer gesetzlicher Erbe der ersten Ordnung nach Testamentserrichtung hinzukommt, ist die Wirksamkeit des Testaments wegen der Möglichkeit der Anfechtung (§ 2079 BGB) unsicher, so daß auch dann die gesetzliche Erbfolge eintreten könnte. Die Erben stehen also bei testamentarischer Berufung kaum mit größerer Bestimmtheit oder Konkretheit fest als bei gesetzlicher Erbfolge; entgegen der Ansicht der Beteiligten läßt sich aus dem Umstand, daß der Erblasser die Erben näher bezeichnet hat, nichts dafür herleiten, daß er testamentarische Erbfolge anordnen wollte. Ein Umstand, der für die letztwilligen Entschließungen des Erblassers von Bedeutung gewesen sein könnte, sind die Kosten der Errichtung, Verwahrung und Eröffnung eines Testaments; dieser Umstand spräche aber wegen der möglicherweise höheren Kosten nicht für, sondern gegen die Anordnung einer testamentarischen Erbfolge.

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Satz 2 GBO sind somit von den Vorinstanzen zu Recht verneint worden.

b) Die Vorlage eines Erbscheins ist auch nicht deshalb entbehrlich, weil das Nachlaßgericht die Erbfolge gemäß Art. 37 Abs. 1 Satz 1 AGGVG (Gesetz zur Ausführung des Gerichtsverfassungsgesetzes und von Verfahrensgesetzes des Bundes vom 23.6.1981, GVBI S. 188 = BayRS 300-1-1-J) ermittelt und festgestellt hat. Zunächst ist schon höchst zweifelhaft, ob das Nachlaßgericht wirklich eine testamentarische Erbfolge ermittelt hat. In der Niederschrift über die Testamentseröffnung vom 24.9.1985 hat der Rechtspfleger festgestellt, daß der Verstorbene „aufgrund Gesetzes“ von seiner Ehefrau und seinen Kindern zu je einem Drittel beerbt wird. Am 12.2.1988 hat er diese Niederschrift auf Antrag des Beteiligten zu 3 dahin „ergänzt“ (nicht etwa berichtigt), daß der Verstorbene „aufgrund notariellen Testaments nach der gesetzlichen Erbfolge“ und zwar von seiner Ehefrau und seinen Kindern zu je einem Drittel beerbt worden sei. Diese Feststellungen sind in sich unklar und widersprüchlich. Aber auch wenn man unterstellt, daß damit die Ehefrau und die Töchter des Erblassers als Erben kraft letztwilliger Verfügung ermittelt und festgestellt worden seien, könnte dies die Vorlage eines Erbscheins nicht ersetzen. Denn die Ermittlung der Erben gemäß Art. 37 Abs. 1 Satz 1 AGGVG und eine entsprechende ausdrückliche oder schriftliche Feststellung durch das Nachlaßgericht reicht im Grundbuchverfahren für den Nachweis der Erbfolge nicht aus; insbesondere ist das Grundbuchamt an diese Feststellung nicht gebunden. Soweit der Senat in BayObLGZ 1974, 1/4 f. (ähnlich schon BayObLGZ 20, 343/346) zur Erbenermittlung nach dem früher geltenden, inhaltsgleichen Art. 3 Abs. 1 NachIG (Gesetz, das Nachlaßwesen betreffend vom 9.8.1902, GVBI S. 463 = BayBS III S. 114) eine andere Meinung vertreten hat, hält er daran aus folgenden Gründen nicht fest:

Für den Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs im Falle einer Erbfolge ist § 35 GBO gegenüber § 29 GBO die speziellere Vorschrift (BGH NJW 1982, 170/172 [= MittBayNot 1981, 237 = DNotZ 1982, 159]; BGHZ 84, 196/199). Jedenfalls im Rahmen des § 35 Abs. 1 Satz 1 GBO reicht daher der Nachweis der Erbfolge durch andere öffentliche Urkunden als den Erbschein für das Grundbuchamt nicht aus (BGH, jeweils aaO). Im Rahmen des § 35 Abs. 1 Satz 2 GBO hat das Grundbuchamt zwar auch andere öffentliche Urkunden als die Verfügung von Todes wegen, vor allem Personenstands-urkunden zu berücksichtigen (vgl. KG JFG 11, 194/198; Horber/Demharter § 35 Anm. 15 a). Die Niederschrift des Nachlaßgerichts über die Eröffnung einer Verfügung von Todes wegen (§ 2260 Abs. 3 BGB) ist eine öffentliche Urkunde (§ 415 Abs. 1 ZPO, vgl. BayObLGZ 1983, 176/180, 181 [= MittBayNot 1983, 179 = DNotZ 1984, 44]), doch kommt der darin getroffenen Feststellung der Erbfolge, auch wenn sie das Ergebnis der Ermittlungen des Nachlaßgerichts gemäß Art. 37 Abs. 1 Satz 1 AGGVG ist, keine für das Grundbuchverfahren ausreichende Beweiskraft zu. Die Ermittlung der Erben von Amts wegen gemäß Art. 3 Abs. 1 des Nachlaßgesetzes 1902 und gemäß §§ 42 – 48 der Nachlaßordnung vom 20.3.1903 (JMBI S. 459 = BayBS VJu III S. 166) muß vor allem im Zusammenhang mit der Vermittlung der Auseinandersetzung unter mehreren Erben gesehen werden, die das Nachlaßgericht gemäß Art. 4 – 7 NachIG gleichfalls von Amts wegen vorzunehmen hatte; sie war deren notwendige Voraussetzung (vgl. Haberstumpf/Barthelmeß/Firsching, Nachlaßwesen in Bayern, 4. Aufl. [1952], § 42 NachIO Anm. 3), auch wenn sie zugleich als selbständige Pflicht des Nachlaßgerichts angesehen wurde (Haberstumpf/Barthelmeß/Firsching aaO). Dementsprechend war Art. 3 in den

Abschnitt „3. Amtliche Vermittlung der Auseinandersetzung in Ansehung eines Nachlasses“ des Nachlaßgesetzes aufgenommen worden. In dem neuen Ausführungsgesetz zum Gerichtsverfassungsgesetz, durch dessen Art. 56 Abs. 2 Nr. 6 das Nachlaßgesetz aufgehoben wurde, ist die amtliche Vermittlung der Auseinandersetzung fallen gelassen, die Erbenermittlung durch das Nachlaßgericht aber beibehalten worden. Die Erbenermittlung hat aber auch heute in erster Linie vorbereitenden und die Grundlage einer späteren Entscheidung sichernden Charakter (vgl. auch BayObLGZ 1985, 244/250; *Sprau/Vill* Justizgesetze in Bayern Art. 37 AGGVG Rdnr. 7). Eine Rechtsvermutung wie mit dem Erbschein (§ 2365 BGB) ist mit der auf die amtliche Ermittlung folgenden Feststellung der Erben durch das Nachlaßgericht nicht verbunden (BayObLGZ 1968, 68/71, 72; 1985, 244/251; Beschuß des 1. Zivilsenats vom 29.12.1986 BReg. 2 Z 60/85; *Bokelmann* Rpfleger 1974, 435). Es ist allgemeine Meinung in Rechtsprechung und Literatur, daß die in § 1964 Abs. 1 BGB vorgeschriebene Feststellung des Nachlaßgerichts, ein anderer Erbe als der Staat (Fiskus) sei nicht vorhanden, trotz der gemäß § 1964 Abs. 2 BGB daran geknüpften Vermutungswirkung einen Erbschein im Rahmen des § 35 Abs. 1 GBO nicht ersetzen kann (BayObLG MDR 1987, 762; OLG Köln MDR 1965, 993; OLG Hamm OLGZ 1966, 109/111; OLG Frankfurt MDR 1984, 145; *Horber/Demharter* Anm. 3 b cc, *KEHE/Herrmann* Rdnr. 22, *Meikel/Roth* Rdnr. 25, jeweils zu § 35; *Haegele/Schöner/Stöber* Grundbuchrecht 8. Aufl. Rdnr. 781; *Palandt/Edenhofer* BGB 48. Aufl. Anm. 2, Münch-Komm/Leipold BGB Rdnr. 9, *Soergel/Stein* BGB 11. Aufl. Rdnr. 6, *Erman/Schlüter* BGB 7. Aufl. Rdnr. 1, jeweils zu § 1964; a. A. AG Lüneburg Rpfleger 1971, 23). Dies muß dann erst recht für die Feststellung der Erbfolge aufgrund der Ermittlungen nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 AGGVG gelten, mit der keinerlei Vermutungswirkung verbunden ist, und zwar unabhängig davon, ob das Nachlaßgericht eine Erbfolge aufgrund Gesetzes oder aufgrund Verfügung von Todes wegen ermittelt hat und in welchem Umfang im Rahmen des § 35 Abs. 1 Satz 2 GBO öffentliche Urkunden als Nachweise Verwendung finden können. Es kann auch nicht darauf abgestellt werden (so aber BayObLGZ 1974, 1/5), daß „ein vom Nachlaßgericht erholter Erbschein ohnehin keinen anderen Inhalt haben (würde), als er sich aus der vom Nachlaßgericht bereits getroffenen Feststellung ergibt“. Denn die Erteilung eines Erbscheins ist in den §§ 2353 ff. BGB an strengere (förmliche) Voraussetzungen geknüpft als die Ermittlung der Erben nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 AGGVG. Vor allem aber ist die funktionelle Zuständigkeit verschieden geregelt: Für die Ermittlung und Feststellung der Erben nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 AGGVG ist gemäß § 3 Nr. 2 c RPfIG in jedem Falle der Rechtpfleger zuständig; die Erteilung eines Erbscheins ist demgegenüber nach § 16 Abs. 1 Nr. 6 RPfIG dem Richter vorbehalten, sofern eine Verfügung von Todes wegen vorliegt (vgl. auch BayObLGZ 1983, 176/181). Im übrigen dürfte es auch im Hinblick auf den in Art. 31 GG ausgesprochenen Vorrang des Bundesrechts nicht möglich sein, über den § 35 Abs. 1 GBO hinaus einen auf Landesrecht beruhenden Nachweis der Erbfolge als weitere Grundlage für die Berichtigung des Grundbuchs zuzulassen. Durch die Vorbehalte zugunsten des Landesgesetzgebers in §§ 192, 200 FGG und in § 117 GBO ist dies nicht gedeckt. Nach Bundesrecht ist die Ermittlung der Erben durch das Nachlaßgericht eine ausreichende Grundlage für die Eintragung der Erbfolge im Grundbuch nur im Falle des § 35 Abs. 3 GBO sowie dann, wenn das Grundbuchamt das Grundbuch gemäß §§ 82, 82a GBO von Amts wegen berichtigt.

Der Senat hält somit an der in BayObLGZ 1974, 1/4, 5 geäußerten Ansicht, auf der die Entscheidung im damaligen Fall übrigens nicht beruhte, nicht mehr fest. Die Entscheidung hat in diesem Punkt in der Literatur auch überwiegend kritische oder ablehnende Stellungnahmen ausgelöst (bilingual nur *KEHE/Herrmann* § 35 Rdnr. 73; kritisch *Haegele/Schöner/Stöber* Rdnr. 783 Fn. 10; *Bokelmann* Rpfleger 1974, 435; ablehnend *Horber/Demharter* Anm. 15a, *Meikel/Roth* Rdnr. 29, jeweils zu § 35).

c) Nach § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO ist bei einer Grundbuchberichtigung der Nachweis der Unrichtigkeit durch öffentliche Urkunden für solche Eintragungsvoraussetzungen nicht nötig, die bei dem Grundbuchamt offenkundig sind. Es kann dahingestellt bleiben, ob diese Regelung auch im Anwendungsbereich des § 35 Abs. 1 GBO eingreift (vgl. BGHZ 84, 196/199). Denn die Erbfolge ist aufgrund der Ermittlung und Feststellung durch das Nachlaßgericht nicht offenkundig. Es ist vielmehr nur aktenkundig, daß das Nachlaßgericht diese Erbfolge festgestellt hat (vgl. OLG Köln MDR 1965, 993; *Horber/Demharter* Anm. 16b, *KEHE/Herrmann* Rdnr. 128, jeweils zu § 29). Dies reicht in keinem Fall aus.

d) Da es an dem nach § 35 Abs. 1 GBO erforderlichen Nachweis der Erbfolge insgesamt fehlt, braucht nicht mehr auf die Frage eingegangen zu werden, ob zum Nachweis dafür, welche Abkömmlinge überhaupt und ob weitere Abkömmlinge als die in einem Testament namentlich bezeichneten vorhanden sind, eine eidesstattliche Versicherung entsprechend § 2356 Abs. 2 BGB als Beweismittel im Grundbuchverfahren Verwendung finden kann (so OLG Frankfurt Rpfleger 1980, 434 mit ablehnender Anmerkung von *Meyer/Stolte*; OLG Zweibrücken DNotZ 1986, 240).

8. BGB § 705; WEG §§ 12, 23 Abs. 4, § 26; GBO § 20 (Keine Bestellung einer BGB-Gesellschaft zum Verwalter einer Wohnungseigentümergemeinschaft)

1. Die Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts können nicht zu Verwaltern einer Wohnungseigentümergemeinschaft bestellt werden.
2. Ein Eigentümerbeschuß, durch den mehrere Personen als Gesellschafter bürgerlichen Rechts zu Verwaltern bestellt werden, ist nichtig.
3. Bei der Eintragung der Auflassung eines Wohnungseigentums, zu der die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist, hat das Grundbuchamt die Nichtigkeit des Eigentümerbeschlusses, durch den der zustimmende Verwalter bestellt wurde, unabhängig davon zu prüfen, ob die Nichtigkeit vom Wohnungseigentumsgericht festgestellt ist (Vorlage an den BGH wegen Abweichung von OLG Frankfurt Rpfleger 1988, 184).

BayObLG, Beschuß vom 12.1.1989 — BReg. 2 Z 123/88 — mitgeteilt von *Johann Demharter*, Richter am BayObLG