

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: i3 wx263_09
letzte Aktualisierung: 14.3.2012

OLG Düsseldorf, 22.02.2010 - I-3 Wx 263/09

GBO § 18; WEG §§ 24, 26; BGB § 129

Nachweis der Verwaltereigenschaft gegenüber Grundbuchamt

1. Eine Zwischenverfügung (hier betreffend das Erfordernis von Unterschriften für den Verwalternachweis) ist wegen Perplexität aufzuheben, wenn ihr auch bei Ausschöpfung aller Interpretationsmöglichkeiten ein nachvollziehbarer Inhalt nicht entnommen werden kann.
2. Die zum Nachweis der Verwaltereigenschaft gem. § 24 III WEG vorzulegende Niederschrift über den Bestellungsbeschluss muss öffentlich zu beglaubigende Unterschriften der in § 24 VI WEG genannten Personen enthalten, wobei es im Allgemeinen genügt, dass eine in Doppelfunktion tätige Person (hier: Versammlungs- und Beiratsvorsitzender) nur einmal unterschreibt.
3. Unterschreibt ein anwesender Eigentümer in seiner Funktion als Beirat („A.B. Beirat“), so liegt hierin nicht zugleich die erforderliche Unterschrift eines Wohnungseigentümers.
4. Die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung von Wohnungseigentum erfordert einen ergänzenden Identitätsnachweis (hier: Ergänzung der beglaubigten Unterschrift („S K...“) um dem vollständigen Vornamen) nicht, solange sich, insbesondere aus der Niederschrift, für die Bestellung eines anderen Rechtsträgers als „S K ...“ zum Verwalter kein Hinweis ergibt.

Oberlandesgericht Düsseldorf, I-3 Wx 263/09

Datum: 22.02.2010
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 3. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: I-3 Wx 263/09

Vorinstanz: Amtsgericht Wuppertal
Leitsätze: GBO § 18; WEG §§ 24 Abs. 6, 26 Abs. 3; BGB § 129 Satz 1

1.

Eine Zwischenverfügung (hier betreffend das Erfordernis von Unterschriften für den Verwalternachweis) ist wegen Perplexität aufzuheben, wenn ihr auch bei Ausschöpfung aller Interpretationsmöglichkeiten ein nachvollziehbarer Inhalt nicht entnommen werden kann.

2.

Die zum Nachweis der Verwaltereigenschaft gemäß § 24 Abs. 3 WEG vorzulegende Niederschrift über den Bestellungsbeschluss muss öffentlich zu beglaubigende Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG genannten Personen enthalten, wobei es im Allgemeinen genügt, dass eine in Doppelfunktion tätige Person (hier: Versammlungs- und Beiratsvorsitzender) nur einmal unterschreibt.

3.

Unterschreibt ein anwesender Eigentümer in seiner Funktion als Beirat [„A.B. (Beirat“)], so liegt hierin nicht zugleich die erforderliche Unterschrift eines Wohnungseigentümers.

4.

Die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung von Wohnungseigentum erfordert einen ergänzenden Identitätsnachweis (hier: Ergänzung der beglaubigten Unterschrift („S K...“) um dem vollständigen Vornamen) nicht, solange sich, insbesondere aus der Niederschrift, für die Bestellung eines anderen Rechtsträgers als „S K...“ zum Verwalter kein Hinweis ergibt.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 22. Februar 2010 – I-3 Wx
263/09

Tenor: Die vorbezeichneten Zwischenverfügungen werden aufgehoben.

- I.** 1
- Die Beteiligte zu 1 verkaufte mit notariellem Vertrag vom 08. Juli 2000 ihr Wohnungseigentum der Beteiligten zu 2. 2
- Der Notar hat mit Schrift vom 04. November 2009 unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift der Verwalterzustimmung nebst Verwalternachweis die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch beantragt. 3
- Diesen Antrag hat das Grundbuchamt mit Zwischenverfügungen vom 13. und 30. November 2009, zuletzt mit Fristsetzung zur Behebung der Eintragungshindernisse bis 04. Januar 2010, dahin beanstandet, dass der Verwalternachweis nicht in grundbuchgemäßer Form erbracht sei. Da ein Beirat bestellt sei, müssten entsprechend § 24 Abs. 6 WEG drei Unterschriften vorliegen; somit sei die Unterschrift eines weiteren in der Sitzung anwesend gewesenen Wohnungseigentümers oder des Vertreters des Beiratsvorsitzenden nachzuholen. Zudem sei das Protokoll um den Vornamen des Verwalters zu ergänzen; die Bezeichnung "Hausverwaltung K." entspreche nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz. 4
- Hiergegen hat sich der Notar mit Schrift vom 24. November /10. Dezember 2009 gewandt. Er hat geltend gemacht, § 24 Abs. 6 WEG fordere gerade nicht drei Unterschriften. Bei Identität von Versammlungs- und Beiratsvorsitzendem brauche dieser nur einmal zu unterschreiben. Da es in Wuppertal nur eine Hausverwaltung K., firmierend unter diesem Namen, gebe, sei die Hausverwaltung mit diesem Namen hinreichend bestimmt. 5
- Mit Beschluss vom 08. Januar 2010 hat das Amtsgericht – Rechtspflegerin – der Beschwerde, u. A. unter Hinweis auf die Entscheidung des Landgerichts Wuppertal – 6 T 894/90 – vom 13. November 1990 nicht abgeholfen und die Sache zur Entscheidung über die Beschwerde vom 10. Dezember 2009 gegen die Zwischenverfügungen vom 13. und 30. November 2009 übersandt. 6
- Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Grundakte Bezug genommen. 7
- II.** 8
- Das Rechtsmittel der Beteiligten zu 1 und 2 ist gemäß §§ 71 Abs. 1, 72, 73 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 GBO zulässig und nach der vom Grundbuchamt ordnungsgemäß erklärten Nichtabhilfe dem Senat zur Entscheidung angefallen, § 75 GBO. 9
- Es hat auch in der Sache Erfolg. Die vom Grundbuchamt ausgesprochenen Beanstandungen sind nicht berechtigt. 10

1. 11
- Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss – so im Grundbuchverfahren zum Nachweis von Eintragungsvoraussetzungen (vgl. BayObLG NJW-RR 1991, 978, 979; Merle in Bärmann, WEG 10. Auflage 2008 § 26 Rdz. 274) - genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, § 26 Abs. 4 WEG 12
- Gemäß § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG ist die Niederschrift vom Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzendem oder seinem Vertreter zu unterschreiben. 13
- Der Nachweis der Eigenschaften dieser Personen ist nicht in der Form von § 29 GBO oder § 26 Abs. 3 WEG zu führen (Merle, a.a.O. Rdz. 276). 14
2. 15
- a) 16
- Soweit das Grundbuchamt mit der Zwischenverfügung vom 13. November 2009 bemängelt, dass der Verwalternachweis nicht in grundbuchgemäßer Form erbracht sei; da ein Beirat bestellt sei, müssten entsprechend § 24 Abs. 6 WEG drei Unterschriften vorliegen; es sei somit die Unterschrift eines weiteren Wohnungseigentümers, der in der Sitzung anwesend war, oder die des Vertreter des Beiratsvorsitzenden nachzuholen, ist diese Beanstandung in mehrfacher Weise unverständlich. 17
- Das von der Rechtspflegerin für den Verwalternachweis (§§ 26 Abs. 4, 24 Abs. 6 WEG) postulierte Erfordernis von drei Unterschriften erscheint inhaltlich unklar. Soll der Vorsitzende zwei separate Unterschriften leisten, und zwar eine als Versammlungsleiter, eine weitere als Verwaltungsbeirat und eine dritte der Vertreter des Beiratsvorsitzenden *oder* ein Wohnungseigentümer? Die letztere Alternative sieht das Gesetz schon nicht vor; § 24 Abs.6 WEG verlangt in jedem Fall, dass die Niederschrift u. A. von einem Wohnungseigentümer unterschrieben ist und dass dessen Unterschrift beglaubigt ist, § 26 Abs. 4 WEG. 18
- Eine *Nachholung* von Unterschriften dürfte von vornherein ausscheiden. 19
- Es kann auch nicht um die Einholung weiterer Unterschriften gehen, sondern nur um die Frage, ob die Verwaltereigenschaft durch die erforderlichen beglaubigten Unterschriften nachgewiesen ist. Dies kommt in der Zwischenverfügung nicht hinreichend zum Ausdruck. 20
- Der Hinweis in der Zwischenverfügung vom 30. November 2009 auf die Entscheidung des LG Wuppertal – 6 T 894/90 – vom 13. November 1990, das u. A. ausgeführt hat, § 26 Absatz 4 in Verbindung mit § 24 Abs. 6 WEG schreibe ausdrücklich vor, dass die Niederschrift von dem Vorsitzenden der Versammlung und einem Wohnungseigentümer sowie dem Vorsitzenden des Beirates oder seines Vertreters zu unterzeichnen ist, also von drei Personen, zu unterzeichnen sei, trägt zur Klärung des Inhalts der an den Notar gerichteten Beanstandung nicht bei. 21
- Auch hierdurch wird nicht klar, was dem Notar zur Erfüllung der Eintragungsvoraussetzungen in dem besagten Punkt aufgegeben werden soll. 22

Dies hat zur Folge dass die Zwischenverfügungen insoweit allein wegen Perplexität 23
aufzuheben sind, weil ihnen auch bei Ausschöpfung aller
Interpretationsmöglichkeiten ein nachvollziehbarer Inhalt nicht entnommen werden
kann.

b) 24

Bei seiner weiteren Bearbeitung wird das Grundbuchamt von Folgendem 25
auszugehen haben:

aa) 26

Der vorliegend eingereichte Bestellungsbeschluss der 27
Wohnungseigentümersversammlung vom 21. Oktober 2008 enthält die Unterschriften
"F.F. Vorsitzender Beirat+ Sitzungsleiter" sowie "A. B. (Beirat)", die zugleich
Wohnungseigentümerin ist; beide Unterschriften hat der Notar unter dem 19. August
2009 beglaubigt.

Dem Erfordernis der öffentlichen Beglaubigung, also der notariellen Beglaubigung 28
der Unterschriften der maßgeblichen Erklärenden (§ 129 Abs. 1 Satz 1 BGB), wurde
hierdurch nicht genügt.

Der Grund hierfür liegt allerdings nicht in der in Doppelfunktion geleisteten und 29
notariell beglaubigten Unterschrift "F. F.". In der von der Rechtspflegerin in Bezug
genommenen Entscheidung des LG Wuppertal vom 13. November 1990- 6 T
894/90 ist u. A. ausgeführt:

"§ 26 Absatz 4 in Verbindung mit § 24 Abs. 6 WEG schreiben ausdrücklich vor, 30
die Niederschrift von dem Vorsitzenden der Versammlung und einem
Wohnungseigentümer sowie dem Vorsitzenden des Beirates oder seines Vertreters
zu unterzeichnen ist, also von drei Personen. Da in der Regel – wenn auch nicht
notwendigerweise – der Verwaltungsbeirat aus Mitgliedern der betreffenden
Wohnungseigentümergeinschaft besteht – nach § 29 Absatz 1 Satz 2 WEG
besteht der Verwaltungsbeirat aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden
und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzer -, wäre das Erfordernis der
Unterzeichnung der Niederschrift über die betreffende
Wohnungseigentümersammlung durch den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden oder
seinen Stellvertreter und einen Wohnungseigentümer wenig sinnvoll, wenn insoweit
eine Unterschrift einer Person, die beide Voraussetzungen erfüllt, ausreichen würde.
Entgegen dem Wortlaut des Gesetzes wäre bei dieser Ansicht die Unterzeichnung
durch lediglich zwei Personen die Regel.

Vor allem aber gebieten Sinn und Zweck der genannten Vorschriften die 31
Unterzeichnung der betreffenden Niederschrift durch drei Personen und lassen die
Unterzeichnung in "Doppelfunktion" nicht zu. Zweck der gesetzlichen Vorschriften ist
es, den Nachweis der Verwalterbestellung ohne große Formalitäten zu ermöglichen.
Die Unterschriften des Vorsitzenden der Versammlung und des Vorsitzender des
Verwaltungsbeirates oder seines Stellvertreters werden deswegen verlangt, weil
diesen Personen eine Garantenstellung zukommt. Es wird angenommen, dass sie
die erforderliche Sachkenntnis besitzen, der Versammlung mit der notwendigen
Aufmerksamkeit gefolgt sind und das Vertrauen der Wohnungseigentümer haben.
Die Unterschrift eines weiteren Wohnungseigentümers soll eine zusätzliche
Sicherheit dafür bieten, dass die Niederschrift in Ordnung geht. Nur unter diesen
Voraussetzungen hat der Gesetzgeber auf die Errichtung einer notariellen Urkunde
über die Eigentümersammlung bzw. auf die Beglaubigung der Unterschriften

aller Teilnehmer an der Versammlung verzichtet [vgl. Roll in Rpfleger 1986 Seite 4 ff].

Ausgehend von diesen Grundsätzen, denen auch die Kammer folgt, ist daher 32
Sinn und Zweck des Gesetzes nur dann Genüge getan, wenn die betreffende
Niederschrift auch tatsächlich von drei Personen und nicht lediglich von zwei
Personen in welcher Doppelfunktion auch immer unterzeichnet ist. Nur dies bietet
die erforderliche Gewähr und Sicherheit für die Ordnungsgemäßheit der
Niederschrift."

Dem ist nicht zu folgen. Ist eine dieser Personen in Doppelfunktion oder 33
Personalunion tätig, so muss sie nur einmal unterschreiben (KK-WEG-Riecke 2006,
§ 24 Rdz. 77), so bei Identität von Versammlungs- und Beiratsvorsitzendem (LG
Lübeck Rpfleger 1991, 309; Palandt-Bassenge 69. Auflage 2010 § 24 WEG Rdz.
22). Ist der Beiratsvorsitzende zugleich Versammlungsvorsitzender, so genügt es im
Allgemeinen, wenn er und ein Wohnungseigentümer die Niederschrift mit dem
Beschluss über die Verwalterbestellung unterschreiben (LG Lübeck, a.a.O.).

Die Auffassung des LG Wuppertal überzeugt nicht. Denn weder der dort 34
angesprochene Regelungszweck, den Nachweis der Verwalterbestellung ohne
große Formalitäten zu ermöglichen, noch die Garantenstellung der Beteiligten und
die ihnen zuzutrauende Sachkenntnis erfahren dadurch eine gesteigerte
Gewichtung, dass ein Verwaltungsbeirat bestellt ist. Deshalb kommt es bei
Vorhandensein eines Beirats allein darauf an, dass auch dieser weitere
Funktionsträger die Niederschrift billigt, nicht aber ist hieraus das Erfordernis einer
höheren Anzahl unterschreibender Personen oder der niedergelegten Unterschriften
abzuleiten.

bb) 35

Vorliegend kann der Verwalternachweis allerdings auch dann nicht als erbracht 36
angesehen werden, wenn man zutreffend davon ausgeht, dass bei bestehender
Personalunion von Versammlungsleiter und Beiratsvorsitzendem nur *eine*
Unterschrift dieser Person zu fordern ist, jedenfalls dann, wenn – wie hier - die
Doppelfunktion am Ort der Unterzeichnung kenntlich gemacht und die Unterschrift
beglaubigt worden ist. Denn es fehlt der beglaubigten Unterschrift eines weiteren
Wohnungseigentümers. Die Unterschrift "A. B. (Beirat)" ist zwar beglaubigt worden,
ist allerdings – abgesehen von der Frage, ob dies überhaupt mit dem Sinn und
Zweck des § 24 Abs. 6 WEG zu vereinbaren wäre – jedenfalls nicht in der Funktion
der Miteigentümerin geleistet worden. Weiteren in der Niederschrift vorhandene
Unterschriften von Miteigentümern ermangelt es dagegen der Beglaubigung.

b) 37

Zu Unrecht verlangt die Rechtspflegerin bei der Verwalterzustimmung vom 30. Juli 38
2009 den Nachweis der Identität des Verwalters S. K., dessen Namensunterschrift
"S K." der Notar am 03. August 2009 beglaubigt hat, durch Ergänzung des
Protokolls um den Vornamen. Laut Niederschrift der Eigentümerversammlung vom
21. Oktober 2008 ist "Hr K." mit der Mehrheit von 12 Stimmen zum Verwalter
gewählt und der Beirat ermächtigt worden, mit der Hausverwaltung K. den
Verwaltervertrag zu schließen. Für die Bestellung eines anderen Rechtsträgers als
S. K. zum Verwalter, ergibt dies keinen Hinweis.

Einen ergänzenden Identitätsnachweis zu fordern – namentlich in der Form von § 39
29 GBO – ist nicht veranlasst, insbesondere ist ein Anhalt für

Verwechslungsgefahr im Hinblick auf die Person des Verwalters weder in den Zwischenverfügungen aufgezeigt noch sonst ersichtlich.

Hiernach sind die Zwischenverfügungen aufzuheben. 40

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. 41
