

letzte Aktualisierung: 24.6.2024

KG, Beschl. v. 7.8.2023 – 1 W 380/22, 1 W 381-383/22

WEG §§ 12, 24, 26

Lösung einer Veräußerungsbeschränkung i. S. d. § 12 WEG; Nachweis eines Aufhebungsbeschlusses

Zum Nachweis, dass die Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung i. S. d. § 12 WEG beschlossen wurde, ist mindestens ein Protokollauszug erforderlich, der die Anzahl der abgegebenen Ja- und Nein-Stimmen enthält. Eine bloße schriftliche Wiedergabe des Beschlussinhalts genügt nicht.

(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Gründe

I.

Die Beteiligten begehren die Löschung der in ihren Wohnungsgrundbüchern eingetragenen Veräußerungsbeschränkung gemäß § 12 Abs. 1 WEG. Mit ihrem Antrag vom 8. Juli 2022 haben sie eine Urkunde mit folgendem Inhalt vorgelegt:

„Auf der Eigentümersammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft X-Weg X wurde am 5. Juli 2022 nachstehender Beschluss gefasst:

1. In den bei dem Amtsgericht Neukölln gebildeten Wohnungsgrundbüchern von B. Blätter X bis einschließlich X ist aufgrund der Teilungserklärung eine Veräußerungsbeschränkung gemäß § 12 WEG eingetragen. Diese Veräußerungsbeschränkung wird nunmehr insgesamt aufgehoben.
2. Wir bewilligen und beantragen die Löschung dieser Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch.
3. Wir ermächtigen hiermit den Notar in Berlin Dr. RP, für die Wohnungseigentümer alle zur Löschung der Veräußerungsbeschränkung in den Grundbüchern ggf. noch erforderlich werdenden Erklärungen abzugeben und entsprechende Anträge bei dem Grundbuchamt zu stellen.“

Die Urkunde ist mit zwei Unterschriften mit dem Klammerzusatz „Wohnungseigentümer“ und einer Unterschrift mit dem Klammerzusatz „Versammlungsleiterin“ versehen. Sämtliche Unterschriften sind öffentlich beglaubigt (UVZ-Nr. 168/2022 des Notars Dr. RP).

Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 14. Juli 2022 aufgegeben, die Bewilligung sämtlicher Wohnungseigentümer oder das Protokoll der Wohnungseigentümersammlung vom 5. Juli 2022 nebst beglaubigten Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen vorzulegen. Der Notar übersandte daraufhin das Versammlungsprotokoll in privatschriftlicher Form.

Mit Beschwerde vom 6. Oktober 2022 wenden sich die Beteiligten zu 4 und 5 gegen die Zwischenverfügung vom 14. Juli 2022. Sie machen geltend, gemäß § 12 Abs. 4 S. 3 WEG in Verbindung mit § 7 Abs. 2 WEG sei die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei dem die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, erforderlich aber auch ausreichend. Die Vorlage einer Niederschrift über den gesamten Ablauf der Wohnungseigentümersammlung sei nicht erforderlich, weil das Grundbuchamt das Zustandekommen des Beschlusses nicht inhaltlich zu überprüfen habe. Die vorgelegte Urkunde vom 5. Juli 2022 sei deshalb ausreichend.

Der Senat hat den verfahrensbevollmächtigten Notar am 1. Juni 2022 darauf hingewiesen, dass notwendiger Inhalt der Niederschrift auch die Anzahl der in der Beschlussabstimmung abgegebenen Ja- und Neinstimmen sei.

II.

Das Rechtsmittel ist zulässig (§§ 71 ff. GBO), hat in der Sache jedoch keinen Erfolg. Der beantragten Eintragung steht ein Hindernis entgegen, welches das Grundbuchamt mit der

Zwischenverfügung gemäß § 18 Abs. 1 S. 1, 2. Alt. GBO grundsätzlich zutreffend bezeichnet hat. Insoweit war nur die aus dem Tenor ersichtliche Klarstellung erforderlich.

Gemäß § 12 Abs. 4 S. 1 WEG können die Wohnungseigentümer beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung nach § 12 Abs. 1 WEG aufgehoben wird. Ist ein solcher Beschluss gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. Zum Nachweis der Beschlussfassung gegenüber dem Grundbuchamt verweist § 12 Abs. 4 S. 3 WEG auf § 7 Abs. 2 WEG. Danach bedarf es der Bewilligung der Wohnungseigentümer nicht, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, nachgewiesen ist.

Die von den Beteiligten vorgelegte Urkunde genügt diesen Anforderungen jedoch nicht.

Mit der Möglichkeit des § 7 Abs. 2 WEG, einen einzutragenden Beschluss durch Vorlage einer Niederschrift nachweisen zu können, sollte an die bisherige Regelung zum Nachweis der Verwalterstellung angeknüpft werden (BT-Drucks. 19/18791, S. 42). Diese ermöglicht, das Zustandekommen des Bestellungsbeschlusses und damit die Verwaltereigenschaft durch Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss nachzuweisen. Mit dieser Niederschrift ist nach allgemeiner Ansicht - und wie auch die Verwendung desselben Begriffes nahelegt - diejenige gemeint, die gemäß § 24 Abs. 6 WEG über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse aufzunehmen ist, und die auch als Versammlungsprotokoll bezeichnet wird. Zum Mindestinhalt des Protokolls gehört nach allgemeiner Ansicht auch das Abstimmungsergebnis, also zumindest die abgegebenen Ja- und Neinstimmen (vgl. nur BGH, Beschluss vom 23. August 2001 - V ZB 10/01 -; Bartholome in Hogenschurz, WEG, 3. Aufl., § 24 Rdn. 133; Hoeck-Eisenbach in Elzer, Wohnungseigentumsrecht, Stichwort „Niederschrift“ Rdn. 3; Hogenschurz in Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl., § 24 WEG Rdn. 70; Merle in Bärmann, WEG, 15. Aufl., § 24 Rdn. 146; Sauren, WEG, 6. Aufl., § 24 Rdn. 40; Vandenhouten in Niedenführ/Schmidt-Räntsche/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 24 Rdn. 66). Eine bloße schriftlich Wiedergabe des Beschlussinhalts genügt zum Nachweis des Zustandekommens danach nicht. Der Gesetzgeber hat die Anforderungen an den Nachweis erleichtert, indem er genügen lässt, dass näher bezeichnete Personen in vorgeschrriebener Form die objektiven Umstände bezeugen, die auf das Zustandekommen eines Beschlusses schließen lassen. Der Nachweis ist hingegen nicht soweit erleichtert, dass es genügen würde, wenn die in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen bestätigen, ein Beschluss mit einem bestimmten Inhalt sei zustande gekommen. Dies wäre gegebenenfalls die bloße Äußerung einer Rechtsansicht und als Nachweis einer Grundbuchunrichtigkeit nicht tragfähig. Das wird auch bestätigt durch den Wortlaut des § 26 Abs. 4 WEG, denn mit einer Niederschrift „über“ den Bestellungsbeschluss ist offensichtlich auch die Abstimmung als solche und nicht nur die an diese geknüpfte Rechtsfolge gemeint. Auch wenn § 7 Abs. 2 WEG insoweit einen leicht abweichenden Wortlaut aufweist, ist nicht ersichtlich, dass der Gesetzgeber einen anderen Regelungsinhalt wollte. Vielmehr hat er die Regelung des § 7 Abs. 2 WEG als eine Entsprechung zu § 26 Abs. 3 BGB a.F. angesehen (BT-Drucks. a.a.O.).

Enthält die Niederschrift über den Beschluss den vorgenannten Mindestinhalt, so ist allerdings nicht erforderlich, dass sie den gesamten Verlauf der Eigentümersversammlung, also auch die Beschlüsse zu sonstigen Tagesordnungspunkten enthält.

Im Hinblick auf die Ausführungen des Grundbuchamts in dem Abhilfebeschluss weist der Senat vorsorglich darauf hin, dass die angegebenen Funktionen der unterzeichnenden Personen auch

dann nicht nachgewiesen werden müssen, wenn nicht das gesamte Versammlungsprotokoll, sondern nur ein Auszug daraus betreffend den nachzuweisenden Beschluss vorgelegt wird.

Die Rechtsbeschwerde wird gemäß § 78 Abs. 2 GBO zugelassen.

Die Wertfestsetzung beruht auf §§ 61, 36 Abs. 3 GNotKG.