

letzte Aktualisierung: 20.5.2019

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 18.12.2018 – 3 Wx 89/18

**BeurkG § 44a Abs. 2; GBO § 29 Abs. 1; WEG §§ 24 Abs. 6, 26 Abs. 3
Verwalternachweis: Nachträgliche Ergänzung durch den Beglaubigungsnotar**

Zum grundbuchlichen Nachweis der in einem notariellen Kaufvertrag über Wohnungseigentum vereinbarten Verwaltergenehmigung für die Veräußerung des Sondereigentums in Ansehung nachträglicher „Ergänzungen“ durch den Beglaubigungsnotar bzw. einen Notariatsverwalter sowie zur Auslegung der in der Form des § 29 GBO eingereichten Eintragungsunterlagen (hier im Sinne einer ordnungsgemäßen Zustimmung des WEG-Verwalters zur Veräußerung).

Oberlandesgericht Düsseldorf, 3 Wx 89/18

Datum: 18.12.2018
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 3. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 3 Wx 89/18
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2018:1218.3WX89.18.00

Vorinstanz: Amtsgericht Düsseldorf

Tenor: Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1 bis 3 wird die angefochtene Zwischenverfügung aufgehoben.

Gründe:

- I. 1
- 2
- 3 Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 09. August 2017 veräußerte der Beteiligte zu 1 das verfahrensgegenständliche Wohnungseigentum an die Beteiligten zu 2 und 3. Unter Ziffer I. 5 des notariellen Vertrages hielten die Beteiligten fest, dass zur Veräußerung des Sondereigentums die Genehmigung des Verwalters in grundbuchlicher Form erforderlich sei. Verwalter sei die A. GmbH.
- 4 Mit Antrag vom 09. Januar 2018 beantragte der im Rubrum als Verfahrensbevollmächtigte genannte Notar unter anderem die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch. Als Anlage zu seinem Antrag legte er unter anderem eine unter dem Datum des 23. August 2017 mit dem Namen B. unterzeichnete Verwalter-Zustimmung vor. Auf der Rückseite der Zustimmungserklärung befindet sich der Beglaubigungsvermerk des Notars Dr. C., Wuppertal. In dem Vermerk wurde festgehalten, dass der Unterzeichner B. in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der D. GmbH handle.
- 5 Mit erster Zwischenverfügung vom 15. Januar 2018 wies das Grundbuchamt darauf hin, dass die Verwaltereigenschaft des zustimmenden Verwalters noch nachzuweisen sei. Zudem sei die eingereichte Verwalterzustimmung nicht ordnungsgemäß, denn die Tatsache, dass der Unterschreibende die Erklärung im Namen eines anderen abgegeben habe, gehöre nicht in den Beglaubigungsvermerk. Überdies ergebe sich aus den eingereichten Unterlagen nicht, was die D. GmbH mit der zum Verwalter bestellten A. GmbH zu tun habe.
- 6 Mit Schreiben vom 24. Januar 2018 reichte der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten zu 1 bis 3 eine notarielle Vertretungsbescheinigung ein, wonach im Handelsregister eingetragen sei, dass die A.-GmbH mit Eintragung vom 18. November 2015 in D. GmbH umfirmiert habe und von dem Geschäftsführer B. vertreten werde. Mit weiterem Schreiben

vom 29. März 2018 überreichte der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten erneut die Verwalter-Zustimmung vom 23. August 2017, diese nachträglich ergänzt um den unterhalb der Unterschrift „B.“ zu findenden Zusatz „D. GmbH“ und um einen Ergänzungsvermerk eines Notariatsverwalters vom 26. März 2018. Des weiteren wurde ein Protokoll einer Wohnungseigentümersversammlung vom 10. Oktober 2017 vorgelegt, ausweislich dessen die D. GmbH weiterhin zum Verwalter bestellt wurde.

Mit der angefochtenen Zwischenverfügung, erlassen am 10. April 2018, wies das Grundbuchamt darauf hin, dass die Verwalterzustimmungserklärung nachträglich durch den Beglaubigungsnotar verändert worden sei. Deshalb entfalle die Echtheitsvermutung des § 440 Abs. 2 ZPO. Es müsse mit den nach § 29 GBO zulässigen Beweismitteln nachgewiesen werden, dass die Änderung dem Willen des Unterzeichners entspreche. Dementsprechend forderte das Grundbuchamt die Beteiligten zur Vorlage einer entsprechenden Vollmacht oder einer neuen ordnungsgemäßen Verwalterzustimmung auf.

Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Beteiligten zu 1 bis 3, mit welcher sie unter Bezugnahme auf in der Literatur vertretene Ansichten zur Zulässigkeit von Korrekturen einer beurkundeten Erklärung geltend machen, dass die vorgelegte Verwalter-Zustimmung ausreiche.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen und sie dem Oberlandesgericht Düsseldorf mit Beschluss vom 03. Mai 2018 zur Entscheidung vorgelegt.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Akte verwiesen.

II.

Das Rechtsmittel der Beteiligten zu 1 bis 3, mit welchem sie sich gegen die zweite Zwischenverfügung des Grundbuchamtes, erlassen am 10. April 2018, wenden, ist infolge der mit weiterem Beschluss des Grundbuchamtes vom 03. Mai 2018 erklärten Nichtabhilfe und Vorlage an das Beschwerdegericht dem Senat zur Entscheidung angefallen, § 75 GBO.

Das Rechtsmittel ist als Beschwerde statthaft und insgesamt nach §§ 71 ff. GBO zulässig. Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg.

Dem vom Grundbuchamt eingenommenen Rechtsstandpunkt, dass eine ordnungsgemäße Verwalter-Zustimmung zu der zwischen den Beteiligten zu 1 als Verkäufer und den Beteiligten zu 2 und 3 als Käufer vereinbarten Veräußerung des verfahrensgegenständlichen Wohnungseigentums bislang nicht vorliege, sondern dass die Vorlage einer Änderungsvollmacht erforderlich sei, ist nicht zu folgen.

Ist – wie hier – zwischen den Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft vereinbart, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Sondereigentums der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf, handelt es sich um die Vereinbarung einer gemäß § 12 Abs. 1 WEG zulässigen Veräußerungsbeschränkung. Ohne Zustimmung ist ein Veräußerungsvertrag über das Wohnungseigentum sowohl hinsichtlich seines schuldrechtlichen als auch hinsichtlich seines dinglichen Teils schwebend unwirksam (Niedenführ/Schulze, WEG, 4. Aufl. § 12 Rn. 14).

Im hier zu entscheidenden Fall ist, wie es sich aus Ziffer I. 5. des notariellen Kaufvertrages vom 09. August 2017 ergibt, die Zustimmung des Verwalters zum Veräußerungsvertrag in grundbuchlicher Form erforderlich.

In Bezug auf die unter dem Datum des 23. August 2017 erklärte und am gleichen Tag

notariell beglaubigte Verwalter-Zustimmung, eingereicht als Anlage zu dem Eintragungsantrag vom 09. Januar 2018, hat das Grundbuchamt in seiner ersten Zwischenverfügung vom 15. Januar 2018 zu Recht beanstandet (siehe Ziffer 2. a. des Beschlusses), dass sich die Tatsache, dass der Unterzeichner B. für den Verwalter – die D. GmbH – gehandelt hat, nur aus dem Beglaubigungsvermerk ergibt; es gehört aber nicht in den Beglaubigungsvermerk, dass der Unterschreibende die Erklärung im Namen eines anderen abgegeben hat. Dies hat seinen Grund darin, dass mit einer öffentlich beglaubigten Urkunde nicht der Inhalt der Erklärung beurkundet wird, sondern nur die Tatsache der Unterzeichnung oder der Anerkennung einer Unterschrift. Eine öffentliche Beglaubigung ist das Zeugnis einer Urkundsperson darüber, dass die Unterschrift oder das Handzeichen in Gegenwart der Urkundsperson zu dem angegebenen Zeitpunkt von dem Erklärenden vollzogen oder anerkannt worden ist; sie bezeugt zugleich, dass die im Beglaubigungsvermerk namentlich angeführte Person und der Erklärende identisch sind (vgl. Demharter, GBO, 29. Aufl., 2014, § 29 Rn. 41; Palandt – Ellenberger, BGB, 75. Aufl., § 129 Rn. 1).

Der Senat hat Bedenken daran, dass die am 29. März 2018 eingereichte Verwalter-Zustimmung mit der von einem Notariatsverwalter vorgenommenen Ergänzung der Zustimmungserklärung um einen Zusatz unterhalb der Unterschrift „B.“ zur Behebung der vom Grundbuchamt erhobenen Beanstandung geeignet ist. 18

Zwar können notarielle Urkunden gemäß § 44 a Abs. 2 BeurkG auch nach Abschluss der Beurkundung berichtigt werden. Der Berichtigung auf dieser Grundlage zugänglich sind alle Tatsachenurkunden, entweder wenn sie offensichtlich unrichtig (§ 44 a Abs. 2 Satz 1 BeurkG) sind – was insbesondere bei Auslassungen und Unvollständigkeiten der Fall ist – oder wenn eine andere Unrichtigkeit im Sinne von § 44 a Abs. 2 Satz 3 BeurkG vorliegt (vgl. BGH AG 2018, 28 ff., Rn. 26 m.w.N., zitiert nach juris). Die Berichtigung nach § 44 a Abs. 2 BeurkG soll dabei nach der in der neueren notarrechtlichen Literatur vertretenen Auffassung auch von einem Vertreter des Urkundsnotars, einem Amtsnachfolger oder einem Aktenverwahrer vorgenommen werden können (vgl. zum Streit: DNotI-Report, 2014, 9 ff; Staudinger – Hertel, BGB, Neubearbeitung 2017, § 44 a BeurkG Rn. 638, zitiert nach juris). 19

Die im hier zu entscheidenden Fall bestehenden Bedenken des Senats sind Folge des Umstandes, dass ein Notar – oder ein Amtsnachfolger – nur die von der Unrichtigkeit betroffene notarielle Urkunde als solche berichtigen kann. (Unrichtige) Urkunde im vorliegenden Fall war indes ausschließlich der Beglaubigungsvermerk vom 23. August 2017. Wie oben bereits ausgeführt, bezieht sich bei einer öffentlichen Beglaubigung das Zeugnis der Urkundsperson nur auf die Echtheit der Unterschrift bzw. des Handzeichens, nicht dagegen auf den Erklärungsinhalt. Öffentliche Urkunde im Sinne von § 415 ZPO ist nur der Beglaubigungsvermerk, die abgegebene Erklärung ist eine Privaturkunde (Palandt-Ellenberger, aaO., § 129 Rn. 1). Vorliegend hat der Notariatsverwalter indes nicht den Beglaubigungsvermerk vom 23. August 2017 berichtigt, sondern den Inhalt der am 23. August 2017 abgegebenen Verwaltererklärung des Unterzeichners B.. Die Änderung bzw. Berichtigung von Privaturkunden ist indes Sache des Erklärenden, hier des Unterzeichners B.. 20

Letztlich kann aber die Frage der Möglichkeit der Berichtigung gemäß § 44 a Abs. 2 BeurkG dahin stehen; auch der Meinungsstreit, unter welchen Voraussetzungen nachträgliche Änderungen einer beurkundeten Erklärung zulässig sind, damit die veränderte Urkunde eine im Sinne von § 29 GBO geeignete Eintragungsgrundlage ist, braucht im vorliegenden Fall nicht entschieden zu werden. 21

Vielmehr führt eine Auslegung der übrigen und der Form des § 29 BGO genügenden 22

Eintragungsunterlagen, die die Beteiligten als Anlage zu ihrem Eintragungsantrag und im Anschluss an die erste Zwischenverfügung des Grundbuchamts eingereicht haben, zu dem Ergebnis, dass eine ordnungsgemäße Zustimmung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft zu dem hier in Rede stehenden Veräußerungsvertrag vorliegt.

Auch die im Grundbuchverfahren abgegebenen Erklärungen sind in entsprechender Anwendung von § 133 BGB auslegungsfähig. Der das Grundbuchverfahren beherrschende Bestimmtheitsgrundsatz und die zu gewährleistende Sicherheit des Grundbuchverkehrs lassen eine Auslegung von Erklärungen jedoch nur dann zu, wenn die Auslegung zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führt. Bei der Auslegung ist auf den Wortlaut und den Sinn der Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt. Auch außerhalb der Erklärung liegende Umstände dürfen zur Auslegung herangezogen werden, dies allerdings nur dann, wenn sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. zur Auslegung: Demharter, aaO., § 19 Rn. 28 m.w.N.).

23

Legt man hier zunächst die als Anlage zum Eintragungsantrag eingereichte Verwaltererklärung vom 23. August 2017 entsprechend der vorstehend dargestellten Grundsätze aus, ist ohne Zweifel festzustellen, dass der Unterzeichner B. nicht als Privatperson eine Erklärung abgegeben hat, sondern dass er eine Zustimmung zu dem hier in Rede stehenden Veräußerungsvertrag erteilt hat, die von dem Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft abzugeben ist. Das liegt angesichts der Bezeichnung der Erklärung als „Verwalterzustimmung“ und aufgrund der im ersten Absatz der Erklärung verwendeten Formulierung „wird hiermit die Verwalter-Zustimmung“ erteilt, auf der Hand. Da auch die Unterschrift des Unterzeichners B. notariell beglaubigt ist, mithin eine Urkunde darüber vorliegt, dass der Unterzeichner B. die Erklärung abgegeben hat und identisch mit der im Beglaubigungsvermerk benannten Person ist, handelt es sich bei dieser Erklärung um eine nach § 29 GBO geeignete Eintragungsgrundlage.

24

Weiter in die Auslegung einzubeziehen ist die notarielle Vertretungsbescheinigung vom 20. Januar 2018. Nach deren Inhalt ist im Handelsregister eingetragen, dass die ursprünglich im Handelsregister eingetragene A.-GmbH in D. GmbH umfirmiert wurde; weiter ist eingetragen, dass Herr B. einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der D. GmbH ist. Damit ist auch die Vertretungsbefugnis des Unterzeichners B. nachgewiesen.

25

Schließlich zu berücksichtigen ist das von den Beteiligten eingereichte Protokoll über die Wohnungseigentümersammlung vom 10. Oktober 2017, in welcher die D. GmbH, diese ausweislich des einleitenden Absatzes vertreten durch Herrn B., weiterhin zum Verwalter bestellt worden ist. Dieses Protokoll ist von der ebenfalls in der Versammlung gewählten Beiratsvorsitzenden unterzeichnet. Eine Beglaubigung jener Unterschrift ist nach Maßgabe des § 29 GBO nicht erforderlich und auch vom Grundbuchamt nicht verlangt worden (s. Klammerzusatz am Ende von Ziffer 1 der ersten Zwischenverfügung vom 15. Januar 2018).

26

Die Gesamtwürdigung dieser zur Bearbeitung des Eintragungsantrages eingereichten Unterlagen, nämlich die Verwalterzustimmung des Herrn B., die Bestellung der D. GmbH zum Verwalter sowie die Bescheidung über die Vertretung der D. GmbH durch Herrn B., lassen plausibel und unzweifelhaft nur den Rückschluss zu, dass der Unterzeichner B. seine notariell beglaubigte Zustimmungserklärung vom 23. August 2017 in seiner Eigenschaft als Vertreter der zur Verwalterin bestellten Gesellschaft abgegeben hat.

27

Führt also die Auslegung der eingereichten und den grundbuchrechtlichen Vorgaben des § 29 GBO entsprechenden Unterlagen dazu, dass auch die zur Veräußerung erforderliche

28

Erklärung über die Zustimmung des Verwalters erteilt worden ist, war die angefochtene Zwischenverfügung aufzuheben. Das Grundbuchamt hat nunmehr über den Eintragungsantrag vom 09. Januar 2018 zu entscheiden.

III. 29

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, §§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG;
dementsprechend erübrigt sich auch eine Wertfestsetzung. 30

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Rechtsbeschwerde liegen nicht vor, § 78
Abs. 2 GBO. 31