

e) Den Berichtigungsnachweis hat das Landgericht zutreffend auch nicht an Bedenken scheitern lassen, wie sie von *Streuer* (Rpfleger 1986, 245) aufgestellt worden sind. Danach kann bei einem auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkten Vorkaufsrecht dieses unvererbliche Recht nicht anders als das vererbliche nur mit Bewilligung des Berechtigten oder seines Rechtsnachfolgers gelöscht werden, weil die nach Ausübung des Rechts fortbestehende Vormerkungswirkung des § 1098 Abs. 2 BGB nicht als Rückstand im Sinne des § 23 Abs. 1 GBO anzusehen sei. Eine solche Rechtsauffassung widerspricht aber der überwiegenden Meinung (*Haegeler/Schöner/Stöber*, Rdnr. 1436; *Horber/Demharter*, Anm. 3 a zu § 23 GBO; *KEHE-Ertl*, Rdnr. 20 zu § 23 GBO; *Meikel/Böttcher*, GBR, 7. Aufl., Rdnr. 31 zu §§ 23, 24 GBO; LG Bochum NJW 1971, 289). Diese vertritt den überzeugenden Standpunkt, daß das unvererbliche Vorkaufsrecht mit dem Tode des Berechtigten erlischt. Es kann jedoch innerhalb eines Jahres nach dem Tod des Berechtigten oder bei Widerspruch seines Erben in entsprechender Anwendung des § 23 Abs. 1 GBO nur mit Bewilligung des Rechtsnachfolgers, nicht unter bloßer Vorlage der Sterbeurkunde gelöscht werden. Denn beim unvererblichen Vorkaufsrecht werden „Rückstände“ im Sinne dieser Bestimmung dergestalt für möglich gehalten, daß das Vorkaufsrecht vom Berechtigten wirksam ausgeübt, der (dann vererbliche) Eigentumsübertragungsanspruch aber noch nicht durchgesetzt worden ist. Hat sich das Recht zum Vorkauf infolge der Ausübung zum Recht aus dem Vorkauf gewandelt, dann bestehen die aus diesem Rechte entspringenden Ansprüche noch fort; auch ist die Schutzwirkung einer Vormerkung mit allen sich daraus ergebenden Ansprüchen (§ 888 BGB) eingetreten. Die Rechtsstellung des Erben wäre dann gefährdet, wenn das Vorkaufsrecht alsbald nach dem Tode aufgrund der Sterbeurkunde ohne Zustimmung der Rechtsnachfolger gelöscht würde. Gleichwohl kann der von *Streuer* vertretenen Auffassung, daß somit zur Löschung eines solchen Vorkaufsrechts stets — also auch nach Ablauf eines Jahres — eine Bewilligung vorzulegen sei, nicht gefolgt werden. Denn die auch über den Tod hinausgehende Vormerkungswirkung folgt aus dem Recht zum Vorkauf, die durch Ausübung aus diesem Rechte entstandenen Ansprüche können sich auch bei urkundlich nachgewiesenem Erlöschen des Rechts selbst nur als etwas dem „Rückstand“ im Sinne des § 23 GBO Vergleichbares darstellen (*Deimann*, Rpfleger 1977, 91; LG Bochum Rpfleger 1971, 314 mit Anm. *Haegeler*). Die entsprechende Anwendung des § 23 Abs. 1 GBO selbst auf eingetragene Vormerkungen ist obergerichtlich schon gerechtfertigt worden, wenn nicht auszuschließen ist, daß der gesicherte bedingte Anspruch beim Tode des Berechtigten voll wirksam geworden, aber noch nicht erfüllt, also in „Rückstand“ ist (OLG Köln Rpfleger 1985, 290). Nach der Auffassung des Senats sind mithin „Rückstände von Leistungen“ entsprechend auch dann anzunehmen, wenn die Erfüllung des Rechts selbst noch aussteht. Eine weiterreichende Schutzwirkung zu Gunsten der Rechtsnachfolger des eingetragenen Berechtigten ist nicht veranlaßt. Die im Gesetz vorgesehene Einjahresfrist genügt zur Wahrnehmung ihrer Belange. Die Löschungserleichterung des § 23 Abs. 1 GBO kommt mithin auch dem Beteiligten zu 1) zugute, weil der aus dem Vorkaufsrecht berechtigte Kaufmann H. bereits am 5. Januar 1962 verstorben ist und seine Rechtsnachfolger der Löschung des Vorkaufsrechts beim Grundbuchamt nicht in der Form des § 29 GBO widersprochen haben.

6. WEG § 12 (Ersetzung der Verwalterzustimmung durch einstimmige Zustimmung der Wohnungseigentümer)

Die Wohnungseigentümer können die erforderliche Verwalterzustimmung durch einstimmige Zustimmung zur Veräußerung eines Wohnungseigentums unabhängig davon ersetzen, ob ein Verwalter bestellt ist oder ob dies (noch) nicht der Fall ist. Ein förmlicher Beschluß durch die Eigentümerversammlung ist hierfür nicht erforderlich.

(Leitsätze nicht amtlich)

OLG Saarbrücken, Beschluß vom 14.11.1988 — 5 W 251/88 — mitgeteilt von Notarassessor *Lothar Schoenes*, Saarbrücken

Aus dem Tatbestand:

Durch notarielle Urkunde vom 8.9.1987 hat die Beteiligte zu 1) die ihr gehörende Eigentumswohnung an die Beteiligte zu 2) veräußert und aufgelassen. Im Auftrag der Beteiligten beantragte der Notar die Umschreibung des Objekts auf die Beteiligte zu 2). Dem Antrag beigefügt war eine notariell beglaubigte Erklärung, nach der die übrigen Wohnungseigentümer der Anlage der Veräußerung zustimmen. Nach dem Inhalt des Grundbuchs bedarf es zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters, wobei dies jedoch nicht für den Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter gilt.

Das Amtsgericht — Grundbuchamt — hat durch Zwischenverfügung den Beteiligten mitgeteilt, daß dem Antrag auf Eigentumsumschreibung vorläufig nicht entsprochen werden könne. Nach dem Inhalt des Grundbuchs sei die Veräußerung von der Zustimmung des Verwalters abhängig. Die vorgelegte Zustimmungserklärung der Miteigentümer ersetze die Verwalterzustimmung nur dann, wenn ein Verwalter nicht bestellt sei. Dies sei dem Grundbuchamt nachzuweisen, wobei der Nachweis durch Vorlage einer in notarieller Form durch sämtliche Wohnungseigentümer abgegebene diesbezügliche eidesstattliche Versicherung geführt werden könne. Gegen diese Zwischenverfügung haben die Beteiligten Erinnerung eingelegt. Rechtspfleger und Grundbuchrichter haben der Erinnerung nicht abgeholfen. Das Landgericht hat die Beschwerde durch Beschluß zurückgewiesen.

Gegen diesen Beschluß richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten.

Aus den Gründen:

Die gemäß §§ 78, 80 GBO zulässige weitere Beschwerde ist begründet.

... Das in der Zwischenverfügung angenommene Eintragungshindernis, das allein Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist (BayObLG NJW-RR 1987, 1204), besteht nicht, mit der Folge, daß die diese Zwischenverfügung bestätigende Entscheidung des Landgerichts aus Rechtsgründen keinen Bestand hat.

Als Inhalt des Sondereigentums war ausweislich des Grundbuchs vereinbart, daß es zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters bedarf (§ 12 Abs. 1 WEG). Diese Zustimmung des Verwalters ist eine in der Form des § 29 GBO nachzuweisende Eintragungsvoraussetzung, deren Vorliegen das Grundbuchamt im Eintragungsverfahren von Amts wegen zu prüfen hat (BayObLG Rpfleger 1975, 360; *Bärmann/Pick* 6. Aufl. § 12 WEG Rdnr. 15). Bei der Ausübung dieser Zustimmungsbefugnis nimmt der Verwalter, wie allgemein anerkannt ist, kein eigenes Recht, sondern ein solches der Wohnungseigentümer wahr, als deren Treuhänder er in verdeckter (mittelbarer) Stellvertretung handelt (BayObLGZ 1980, 29; OLG Düsseldorf NJW 1985, 390; OLG Köln OLGZ 1984, 162; OLG Zweibrücken NJW-RR 1987, 269 ff. = Rpfleger 1987, 157 ff.; *Bärmann/Pick* 6. Aufl. § 12 WEG Rdnr. 21; *Weitnauer* 6. Aufl. § 12 WEG Rdnr. 5 c; RGRK 12. Aufl. § 12 WEG Rdnr. 9). Durch eine solche Übertragung der den Wohnungseigentümern als den Inhabern des Sondereigentums kraft ihres

Eigentums in erster Linie selbst zukommenden Zustimmungsbefugnis auf den Verwalter begeben sich diese aber nicht ihres Zustimmungsbefugnis; sie bleiben vielmehr befugt, selbst eine — auch für den Verwalter bindende — Entscheidung über die Zustimmung zur Veräußerung eines Miteigentumsanteils zu treffen. Denn das Zustimmungserfordernis dient allein dem Schutz der Wohnungseigentümer gegen das Eindringen persönlich oder finanziell unzuverlässiger oder sonst unerwünschter Personen und gegen sonstige unerwünschte Veränderungen im Personenkreis der Teilhaber (OLG Zweibrücken NJW-RR 1987, 269 ff. m. w. N.). Aus diesem Grunde ersetzt die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer die nach der Gemeinschaftsordnung an sich erforderliche Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung eines Miteigentumsanteils (OLG Zweibrücken NJW-RR 1987, 269 ff.; RGRK 12. Aufl. § 12 WEG Rdnr. 9; MüKo 2. Aufl. § 12 WEG Rdnr. 9; vgl. auch BayObLGZ 1980, 29; OLG Köln OLGZ 1984, 162). Hierbei ist es nach Auffassung des Senats nicht von Bedeutung, ob die Wohnungseigentümergeinschaft bereits einen Verwalter bestellt hat oder ob dies (noch) nicht der Fall ist. Kann die Eigentümergeinschaft kraft des ihr in erster Linie zukommenden, sich aus ihrer Eigentümerstellung rechtfertigenden originären Zustimmungsbefugnis den Verwalter, wie allgemein anerkannt ist, jedenfalls einstimmig anweisen, von der ihm übertragenen und dem Schutz der Eigentümergeinschaft dienenden Zustimmungsbefugnis in einem bestimmten Sinne Gebrauch zu machen (vgl. OLG Zweibrücken NJW-RR 1987, 269 ff.), so können die Wohnungseigentümer die fehlende Zustimmung des Verwalters ohne Rücksicht darauf, aus welchen Gründen diese fehlt, auch durch eine einstimmige Zustimmung zur Veräußerung eines Miteigentumsanteils ersetzen (so auch OLG Zweibrücken NJW-RR 1987, 269 ff.). Eine solche einstimmige, nämlich durch sämtliche Wohnungseigentümer erklärte Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Beteiligten zu 1) an die Beteiligte zu 2) ist in der erforderlichen öffentlich beglaubigten Form (§ 29 GBO) nach den bisherigen Feststellungen der Vorinstanzen, von denen der Senat auszugehen hat, hier gegeben, so daß das von den Vorinstanzen beanstandete Eintragungshindernis nicht besteht. Insoweit bedarf es entgegen der Auffassung des Landgerichts auch keines förmlichen Beschlusses der Eigentümerversammlung. Die nach der Gemeinschaftsordnung nach § 12 WEG vorgesehene Zustimmung ist an keine Form gebunden (MüKo 2. Aufl. § 12 WEG Rdnr. 5 m. w. N.) und kann somit auch ohne förmliche Beschlußfassung durch die Eigentümerversammlung erklärt werden, was in gleicher Weise für eine die Entscheidung des Verwalters ersetzende Zustimmung der Wohnungseigentümer zu gelten hat. Dies gilt jedenfalls dann, wenn, was hier allein in Frage steht, sämtliche Wohnungseigentümer der Veräußerung des Miteigentumsanteils, — ob ein Mehrheitsbeschluß insoweit möglich ist, erscheint fraglich (vgl. MüKo § 12 WEG Rdnr. 9) und bedarf hier keiner Entscheidung —, zustimmen. Denn das Erfordernis einer bestimmten Form für eine solche einstimmige Entscheidungsfindung ist aus der gesetzlichen Regelung des WEG nicht zu entnehmen und auch vom Sinn und Zweck der als Inhalt des Sondereigentums vereinbarten Zustimmungsbedürftigkeit her nicht geboten. Diese dient dem Schutz der Eigentümergeinschaft, und dieser Zweck erfordert es jedenfalls bei einer einstimmig erklärten Zustimmung der Wohnungseigentümer nicht, daß diese nur in der Form eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung erklärt werden kann.

7. GBO §§ 19, 29 (Kein Nachweis der Vertretungsmacht bei Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten einer Vor-GmbH)

Das Grundbuchamt darf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten einer Vor-GmbH nicht von der Vorlage des Vertrages über die Gründung der GmbH mit Geschäftsführerbestellung und nicht von dem Nachweis der Bevollmächtigung des Geschäftsführers durch sämtliche Gründungsgesellschafter zum Abschluß des konkreten Rechtsgeschäfts abhängig machen.

(Leitsatz des Einsenders)

LG Limburg a. d. Lahn, Beschluß vom 22.11.1988 — 7 T 232/88 — mitgeteilt von Notar *Hans Kleider*, Nürnberg

Aus dem Tatbestand:

Die Beteiligte veräußerte durch ihren Geschäftsführer am 26.9.1988 gemäß notariell beurkundetem Kaufvertrag Grundstücke an die in Gründung befindliche XY-GmbH i. Gr. Nach Ziffer VI. 3. des Vertrages bewilligte sie die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Käuferin.

Auf den Antrag der Beteiligten vom 27.9.1988, die Auflassungsvormerkung einzutragen, teilte das Amtsgericht mit der angefochtenen Verfügung mit, bevor dem Antrag stattgegeben werde, müßten drei im einzelnen näher beschriebene Voraussetzungen erfüllt werden.

Zu Ziffer 2. hat es die Vorlage des Vertrages über die Gründung der neuen GmbH mit Geschäftsführerbestellung und Nachweis, daß der Geschäftsführer zum Abschluß des konkreten Rechtsgeschäfts durch sämtliche Gründungsgesellschafter ermächtigt ist, jeweils in der Form des § 29 GBO, gefordert.

Gegen die letztgenannte Auflage wendet sich die Beteiligte mit ihrer Erinnerung, der Rechtspfleger und Richter nicht abgeholfen haben.

Aus den Gründen:

Die als Beschwerde zu behandelnde Erinnerung ist gem. § 11 Abs. 1 RpfLG i. V. m. § 71 Abs. 1 GBO zulässig und in der Sache auch begründet.

Der angefochtene Teil der Verfügung zielt darauf ab, die Beteiligte möge die Vollmacht des für die Käuferin Handelnden nachweisen. Es mag zwar durchaus zweifelhaft erscheinen, ob eine derartige Vollmacht vorliegt und deren Nachweis zumindest für die Eintragung des Eigentumsüberganges selbst erforderlich ist (so *Haegel/Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 8. Aufl., Rdnr. 993). Indes erstrebt die Beteiligte hier allein die Eintragung einer Vormerkung, die gem. § 19 GBO bereits auf Grund der einseitigen — formellen — Eintragungsbewilligung des Betroffenen zu erfolgen hat. Diese wird, ohne daß es — auch materiell — einer Annahmeerklärung des Begünstigten bedürfte, in dem Augenblick wirksam, in dem sie dem Begünstigten oder, wie hier erfolgt, dem Grundbuchamt zugeht.

Zu einer Überprüfung der Bevollmächtigung auf Käuferseite ist das Amtsgericht nach dem formellen Konsensprinzip des § 19 GBO weder berechtigt noch verpflichtet; es kann die begehrte Eintragung allein bei sicherer Kenntnis von der Nichtexistenz des gesicherten Anspruchs ablehnen, weil es nicht daran mitwirken darf, das Grundbuch unrichtig zu machen.

Das Grundbuch würde jedoch durch die Eintragung der Vormerkung nicht mit Gewißheit unrichtig werden, wenn sich das Grundbuchamt nicht davon überzeugt, ob der Käufervertreter bei Vertragsabschluß hinreichend bevollmächtigt ist oder die Käuferin den Vertrag nachträglich genehmigt hat. Wenn es auch zutreffen mag, daß der Geschäftsführer einer