

letzte Aktualisierung: 4.1.2024

OLG Karlsruhe, Beschl. v. 17.8.2023 – 19 W 57/22 (Wx)

**WEG §§ 12 Abs. 1, 24 Abs. 6, 26; GBO § 18 Abs. 1
Eintragungshindernis bei fehlendem Nachweis der Verwalterbestellung**

1. Auf Grund einer Teilungserklärung gemäß § 12 Abs. 1 WEG kann es erforderlich sein, dass dem Grundbuchamt bei Umschreibung des Eigentums auf einen neuen Erwerber neben der Erklärung des Verwalters auch dessen Bestellung nachgewiesen wird.
2. Der Verwalter wird gemäß § 26 Abs. 1 S. 1 WEG durch Beschluss der Wohnungseigentümersversammlung mit Stimmenmehrheit bestellt. Die Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses in der Wohnungseigentümersversammlung sind notwendige Wirksamkeitsvoraussetzungen eines solchen Beschlusses; es gelten die allgemeinen Bestimmungen des WEG. Liegt ein hiernach unwirksamer Beschluss vor, kommt insoweit ein Eintragungshindernis im Sinne von § 18 Abs. 1 S. 1 GBO in Betracht.
3. Die Prüfung der Verwalterzustimmung nach § 12 Abs. 1 WEG ist hiervon zu trennen; insoweit begründen Mängel der Verwalterbestellung nicht notwendigerweise ein Eintragungshindernis.

OLG Karlsruhe Beschuß vom 17.8.2023, 19 W 57/22 (Wx)

Leitsätze

1. Auf Grund einer Teilungserklärung gemäß § 12 Abs. 1 WEG kann es erforderlich sein, dass dem Grundbuchamt bei Umschreibung des Eigentums auf einen neuen Erwerber neben der Erklärung des Verwalters auch dessen Bestellung nachgewiesen wird.
2. Der Verwalter wird gemäß § 26 Abs. 1 S. 1 WEG durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit bestellt. Die Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses in der Wohnungseigentümerversammlung sind notwendige Wirksamkeitsvoraussetzungen eines solchen Beschlusses; es gelten die allgemeinen Bestimmungen des WEG. Liegt ein hiernach unwirksamer Beschluss vor, kommt insoweit ein Eintragungshindernis im Sinne von § 18 Abs. 1 S. 1 GBO in Betracht.
3. Die Prüfung der Verwalterzustimmung nach § 12 Abs. 1 WEG ist hiervon zu trennen; insoweit begründen Mängel der Verwalterbestellung nicht notwendigerweise ein Eintragungshindernis.

Tenor

1. Auf die Beschwerde vom 21.06.2022 wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Maulbronn - Grundbuchamt - vom 14.04.2022 (Az. MAU009 GRG 1018 / 2021, Grundbuch von ...) insoweit aufgehoben, als darin die Vorlage der Zustimmung des Verwalters gemäß § 12 WEG zur Veräußerung in der Form des § 29 GBO (Unterschriftenbeglaubigung) verlangt wird.
2. Im Übrigen wird die Beschwerde zurückgewiesen.
3. Soweit die Beschwerde zurückgewiesen wird, trägt der Beschwerdeführer die Kosten des Beschwerdeverfahrens, dessen Geschäftswert insoweit auf 5.000 EUR festgesetzt wird.

Gründe

I.

1. Der Beschwerdeführer wendet sich gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Maulbronn - Grundbuchamt - vom 14.04.2022; hiernach seien dort näher bezeichnete Eintragungs- bzw. Löschungshindernisse zu beheben.
2. Das beschwerdegegenständliche Grundstück ist Gegenstand eines Kaufvertrags vom 20.04.2021. In Bezug auf dieses Grundstück liegt eine Teilungserklärung vor, in welcher es unter § 5 Ziffer 2 heißt:

„Die Veräußerung einer Eigentumswohnung bedarf der Zustimmung des Verwalters, falls ein solcher bestellt ist. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter, sowie bei der Erstveräußerung durch die Herren K.“
3. *„Die Zustimmung darf gemäß S 12 Abs. 2 WEG nur aus wichtigem Grund versagt werden.“*
5. Nach dem Abschluss des Kaufvertrags beantragte der Notar Dr. F. nach § 15 GBO mit Schreiben vom 20.07.2021 die Eintragung einer Eigentumsänderung sowie Löschung einer Erwerbsvormerkung. Diesem Antrag war ein mit „Verwalterzustimmung“ überschriebenes Dokument vom 02.07.2021 angeschlossen.
6. Im Hinblick auf den Nachweis der Verwaltereigenschaft erfolgte eine Bezugnahme auf die Eigentümerversammlung vom 28.06.2017, deren Protokoll (auszugsweise) wie folgt lautete:
7. „TOP 5 Bestellung des Verwalters
8. Der Vertrag der Hausverwaltung mit der Firma Su. ist ausgelaufen. Herr Sch. verzichtet altershalber auf eine Vertragsverlängerung, ist aber bereit, für einen „fliesenden“ Übergang zur Verfügung zu stehen, so dass insoweit eine Verlängerung des Verwaltervertrages notwendig wäre. Frau S. übernimmt die Hausverwaltung. Das Wirtschaftsjahr 2016 wurde 2/3 von Herrn Sch. und 1/3 von Frau S. verwaltet. 2017 übernimmt Frau S. die Verwaltung.

- 9 Beschluss
- 10 1. Das Vertragsverhältnis mit der Fa. Su. ist mit 2016 beendet. Die Ablösesumme für das Verwaltungsprogramm und die Einarbeitung beträgt 100 EUR.
- 11 2. Die Konditionen für Frau S. werden angepasst auf 17 EUR + MwSt./Wohnung und Monat.“
- 12 In der Folge erging die beschwerdegegenständlichen Zwischenverfügung vom 14.04.2022 . Dabei wurde im Wesentlichen die Vorlage einer Zustimmung des Verwalters gemäß § 12 WEG zur Veräußerung in der Form des § 29 GBO (Unterschriftenbeglaubigung) und der Nachweis der Verwaltereigenschaft zum Zeitpunkt der Zustimmung angefordert.
- 13 Gegen diese Zwischenverfügung richtet sich die Beschwerde vom 21.06.2022, welche der Notar Dr. F. im Namen des Käufers Herrn T. R. einlegte. Die Verwalterzustimmung und der Verwalternachweis seien dem Grundbuchamt mit Schreiben vom 16.07.2021 in grundbuchmäßiger Form übermittelt worden. Der aus dem übermittelten Protokoll ersichtliche Bestellungsbeschluss verfüge über die erforderliche Bestimmtheit; er ließe keine andere Lesart zu, als dass die Wohnungseigentümergemeinschaft Frau S. ab dem 01.01.2017 zur Verwalterin bestellt habe. In diesem Zusammenhang sei zu berücksichtigen, dass das Protokoll - vermutlich - von einem juristischen Laien formuliert worden sei. Daher seien an die inhaltliche Ausgestaltung nicht die gleichen Anforderungen zu stellen, wie bei einem von einem Juristen formulierten Text.
- 14 Das Amtsgericht Maulbronn - Grundbuchamt half der Beschwerde mit Beschluss vom 14.07.2022 nicht ab. Das übersandte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 28.06.2017 reiche als Nachweis über die Verwalterbestellung nicht aus.
- 15 Ein Beschluss über die Bestellung des Verwalters in Gemäßheit des § 26 Abs. 1 WEG könne hierin nicht erblickt werden. Der in Rede stehende Tagesordnungspunkt sei zwar mit "TOP 5 Bestellung des Verwalters" bezeichnet, inhaltlich beziehe er sich aber nur auf Vertragsbedingungen; zu einer tatsächlichen Bestellung von Frau S. als Verwalterin verhalte er sich nicht. An die Formulierung, dass sie die Hausverwaltung übernehme, könne kein Beschluss über deren Bestellung zur Verwalterin geknüpft werden. Hierbei handele es sich - bezogen auf den Zeitpunkt der Eigentümerversammlung im Jahr 2017 - lediglich um eine Feststellung des Inhalts, dass Frau S. seit Beendigung der vorangegangenen Verwalterbestellung die entsprechenden Aufgaben (faktisch) übernommen habe. Die eigentliche Beschlussfassung habe lediglich die Vertragskonditionen zum Abschluss eines neuen Verwaltervertrages zum Inhalt. Indes müsse zwingend zwischen dem Verwaltervertrag und der Bestellung des Verwalters, als zwei getrennten Beschlüssen differenziert werden. Demzufolge liege in dem Beschluss über die Vereinbarung von Vertragskonditionen kein Beschluss zur Bestellung des Verwalters.
- 16 Zweifelhaft sei, ob Frau S. als "juristische Laiin" angesehen werden könne und daher eine großzügigere Auslegung geboten sei. Der Verwaltertätigkeit liege meist eine berufsmäßige Tätigkeit zugrunde, so dass von einem Verwalter zu erwarten sei, dass er sich in die bestehenden gesetzlichen Regelungen einarbeite. In Anbetracht der Formulierung am Ende des Versammlungsprotokolls "Hausverwaltung R. S." sei auch hier von einer berufsmäßigen Tätigkeit auszugehen.
- 17 Der Senatsvorsitzende wies den Notar Dr. F. am 05.09.2022 darauf hin, dass - neben der vom Grundbuchamt aufgeworfenen Frage nach der Auslegung des Beschlusses - auch zweifelhaft sein könne, ob das Beschlussergebnis hinreichend festgestellt sei (Angabe der Stimmverhältnisse) und dies verneinenfalls der Wirksamkeit des fraglichen Beschlusses entgegenstehe; hierzu wurde mit Schreiben vom 13.09.2022 Stellung genommen.
- 18 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Beschwerdevorbringens wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

II.

- 19 Die zulässige Beschwerde ist teilweise begründet.
- 20 1. Die **Zulässigkeitsvoraussetzungen** sind gegeben.

- 21 Die Beschwerde ist statthaft. Gegen die angefochtene Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 GBO ist das Rechtsmittel der unbefristeten Beschwerde gegeben, § 71 Abs. 1 GBO, § 11 Abs. 1 RPfIG. Auch ist die Beschwerde in der Form des § 73 Abs. 1, 2 GBO eingelegt worden. Die Beschwerdeberechtigung folgt aus dem käuferseitigen Antragsrecht gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO; die Vollmacht des Notars wird gemäß § 15 Abs. 2 GBO vermutet.
- 22 2. Das Rechtsmittel ist in der Sache in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang **begründet**. Die beschwerdegegenständliche Zwischenverfügung vom 14.04.2022 ist zum Teil zu beanstanden und im Übrigen nach § 18 Abs. 1 S. 1 2. Alt GBO gerechtfertigt.
- 23 Steht einer beantragten Eintragung ein Hindernis entgegen, so hat das Grundbuchamt entweder den Antrag unter Angabe der Gründe zurückzuweisen oder dem Antragsteller eine angemessene Frist zur Hebung des Hindernisses zu bestimmen, § 18 Abs. 1 S. 1 GBO.
- 24 So liegt der Fall hier in Bezug auf den Nachweis der Verwaltereigenschaft; eine wirksame Verwalterbestellung ist nicht gegeben, sodass in Anbetracht der einschlägigen Teilungserklärung ein Eintragungshindernis besteht [vgl. nachfolgend unter b)]. Im Hinblick auf die Zustimmung des Verwalters gemäß § 12 WEG zur Veräußerung in der Form des § 29 GBO (Unterschriftenbeglaubigung) erkennt der Senat hingegen auf Grund des mit „Verwalterzustimmung“ überschriebenen Dokuments vom 02.07.2021 kein Eintragungshindernis [vgl. nachfolgend unter c)].
- 25 Im Einzelnen ist hierzu wie folgt auszuführen:
- 26 a) Voraussetzung des § 18 GBO ist zunächst ein Antrag, der hier im Blick auf das Schreiben vom 20.07.2021 zu bejahen ist.
- 27 b) Die weitere Voraussetzung in Gestalt des Vorliegens eines Eintragungshindernisses ist im vorliegenden Fall insoweit erfüllt, als eine **Verwalterzustimmung im Sinne des § 12 Abs. 1 WEG** nicht gegeben ist.
- 28 aa) Im Allgemeinen rechtfertigt eine Zwischenverfügung im fraglichen Sinne jedes **Eintragungshindernis**, das bis zur Eintragung zu erkennen ist. Das Grundbuchamt hat grundsätzlich nur die gesetzlichen Voraussetzungen zu prüfen, aufgrund derer eine Eintragung erfolgen kann (Antrag, Bewilligung / Nachweis der Einigung, Voreintragung, Form, Vorlage des Briefs, Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung usw.). Dabei kann sich im Besonderen auch aus § 12 Abs. 1 WEG ein Eintragungshindernis ergeben. Hiernach kann als Inhalt des Sondereigentums eine Veräußerungsbeschränkung vereinbart werden, wonach ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der **Zustimmung** anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf (vgl. zum Ganzen BeckOK GBO/Zeiser, 50. Ed. 01.08.2023, GBO § 18 Rn. 6; BeckOGK/Skauradszun, 1.6.2023, WEG § 12 Rn. 20 jeweils m.w.N.).
- 29 Im vorliegenden Fall ist ein solches **Zustimmungserfordernis** im Blick auf **§ 5 Ziffer 2** der Teilungserklärung zu bejahen. Dort ist ausgeführt, dass die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters bedarf.
- 30 Aus dem im Schreiben vom 13.09.2022 (Bl. 213f d. A.) vorgebrachten Hinweis der Beschwerde, dass eine solche Zustimmung nur erforderlich sei, falls ein Verwalter bestellt sei, ergibt sich nichts Anderes. Denn es ist hier weder dargetan noch mit hinreichender Deutlichkeit ersichtlich, dass Herr S. als Verwalter abberufen worden ist; dies bereits deshalb, weil er ausweislich des Protokolls der Eigentümersversammlung vom 28.06.2017 „für einen fließenden Übergang zur Verfügung“ stehe. Die Beschlussformel des Tagesordnungspunkts 5 des fraglichen Protokolls verhält sich zudem zu einer Abberufung von Herrn S. als Verwalter gerade nicht und ist auch im Übrigen – worauf noch vertieft zurückzukommen sein wird [nachfolgend bb) bbb)] – diffuser Natur.
- 31 Demzufolge muss dem Grundbuchamt bei Umschreibung des Eigentums auf einen neuen Erwerber neben der **Erklärung des Verwalters** auch dessen **Bestellung nachgewiesen** werden (vgl. KG, Beschluss vom 27.02.2018 – 1 W 38/18, BeckRS 2018, 2614 Rn. 3, beck-online; eingehend MüKO/BGB/Kafka, 9. Aufl. 2023, WEG § 12 Rn. 38 - 43 m.w.N.). Im Einzelnen sind dabei nachstehende Grundsätze zu beachten:
- 32 aaa) Ist die Zustimmung - wie hier - von dem Verwalter zu erklären, so sind die Zustimmungserklärung in der Form des § 29 GBO sowie die Verwaltereigenschaft desjenigen, der die Erklärung abgegeben hat, gemäß § 26 Abs. 1 WEG nachzuweisen. Die **Zustimmung des Verwalters** kann sowohl vor als auch nach Abschluss des jeweiligen Kaufvertrages erteilt werden, da sich die Zustimmung nicht auf das Rechtsgeschäft, sondern auf die

Person des Erwerbers bezieht. Wurde die erforderliche Zustimmung bezogen auf den bestimmten Erwerber bereits vor Vertragsschluss erteilt, wird der Veräußerungsvertrag bereits mit seinem Abschluss wirksam. Bis zum Wirksamwerden des Veräußerungsvertrags ist die vorab erteilte Zustimmung entsprechend § 183 BGB widerruflich (BGH, Beschluss vom 06.12.2018 – V ZB 134/17, NZM 2019, 542 Rn. 7, 9, beck-online, vgl. zum ganzen auch MüKoBGB/Kafka, 9. Aufl. 2023, WEG § 12 Rn. 40 m.w.N.)

- 33 bbb) Für den **Nachweis der Verwaltereigenschaft** genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei dem die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, § 26 Abs. 1 WEG. Die Niederschrift über die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse ist von dem Vorsitzenden der Versammlung, einem Miteigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzendem oder seinem Vertreter zu unterschreiben, § 24 Abs. 6 S. 2 WEG.
- 34 ccc) Im Übrigen richtet sich die **Bestellung des Verwalters** nach den **allgemeinen Bestimmungen des WEG**:
- 35 Der Verwalter wird gemäß § 26 Abs. 1 S. 1 WEG durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit bestellt. Für die Mehrheitsberechnung ist das für die Gemeinschaft geltende Stimmprinzip maßgeblich. Eine relative Mehrheit bei einer Mehrzahl von Bewerbern genügt nicht; unzulässig ist das Erfordernis einer qualifizierten Mehrheit, § 26 Abs. 5 WEG. Überdies ist eine Feststellung des Ergebnisses der Abstimmung durch den Vorsitzenden zwar nicht ausdrücklich im Gesetz vorgesehen, gleichwohl aber Wirksamkeitsvoraussetzung für das Zustandekommen eines Beschlusses. Die Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses in der Versammlung sind notwendige Wirksamkeitsvoraussetzungen eines Beschlusses, der erst dadurch rechtlich „ins Leben tritt“. Die Feststellung des Abstimmungsergebnisses und ihre Verkündung hat darüber hinaus inhaltsfixierende Wirkung und bestimmt vorbehaltlich einer Anfechtung im Beschlussanfechtungsverfahren, ob und mit welchem Inhalt ein Beschluss gefasst worden ist (vgl. zum Ganzen BGH, Beschluss vom 23.08.2001 - V ZB 10/01, NZM 2001, 961, beck-online, BGH, Urteil vom 29.05.2020 – V ZR 141/19, ZWE 2020, 379, beck-online; Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 75; Bärmann/Merle, 15. Aufl. 2023, WEG § 25 Rn. 129 jeweils m.w.N.).
- 36 Die konstitutive Wirkung der Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses lässt sich auf einen allgemein im Recht der Personenvereinigungen geltenden Grundsatz stützen, wonach überall dort, wo die Geltendmachung von Beschlussmängeln im gerichtlichen Verfahren an eine Frist gebunden ist, die Existenz eines Beschlusses dessen Feststellung und Verkündung voraussetzt. Diese Sicht der Dinge findet seine gesetzliche Grundlage daneben in § 24 Abs. 6 WEG, wonach über die in der Versammlung „gefassten Beschlüsse“ eine Niederschrift aufzunehmen ist. Der Vorsitzende der Eigentümerversammlung hat mithin dafür zu sorgen, dass neben dem Abstimmungsergebnis auch das hieraus nach den maßgeblichen rechtlichen Regeln hergeleitete Beschlussergebnis zutreffend in die Niederschrift aufgenommen wird, und dies gemäß § 24 Abs. 6 S. 2 WEG durch seine Unterschrift zu bestätigen. Das setzt die Feststellung voraus, dass eine gemeinschaftsinterne Willensbildung stattgefunden und zu einem bestimmten Ergebnis geführt hat. Aus dem Fehlen einer ausdrücklichen und durch die Nichtigkeitsfolge sanktionierten gesetzlichen Anordnung zur Beschlussfeststellung wie etwa in §§ 130 Abs. 2, 241 Nr. 2 AktG kann deshalb nicht geschlossen werden, die Wohnungseigentümerversammlung bedürfe keines Vorsitzenden und das Beschlussergebnis keiner Feststellung durch ihn (vgl. a.a.O.)
- 37 bb) Überträgt man diese Grundsätze auf den vorliegenden Fall ergibt sich das nachstehende Bild:
- 38 In Ansehung des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 28.06.2017 kann der Senat - gemäß den vorstehend unter ccc) genannten Grundsätzen - keine wirksame Verwalterbestellung nach § 26 Abs. 1 WEG erkennen, weshalb ein die fragliche Zwischenverfügung rechtfertigendes Eintragungshindernis - gemäß den unter aa) genannten Grundsätzen - vorliegt.
- 39 Eine Feststellung des Abstimmungsergebnisses ist aus dem fraglichen Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht ersichtlich [nachfolgend unter aaa)]. Der Beschluss ist zudem inhaltlich keiner Auslegung dahin zugänglich, dass Frau S. formal zur neuen Verwalterin bestellt wurde [nachfolgend unter bbb)]. Im Einzelnen liegen diesem Befund die nachstehenden Erwägungen zugrunde:
- 40 aaa) Ein wirksamer Beschluss in Bezug auf die Verwalterbestellung ist zunächst deshalb nicht gegeben, weil aus dem fraglichen Protokoll eine Feststellung des **Ergebnisses der Abstimmung** durch den Vorsitzenden nicht hervorgeht. Bereits wegen dieser fehlenden Angabe der Stimmverhältnisse ist das Beschlussergebnis nicht hinreichend festgestellt.

- 41 bbb) Hinzu kommt, dass der eigentliche Beschluss **inhaltlich nicht hinreichend klar** ist.
- 42 Der Inhalt des Beschlusses ist keiner Auslegung dahin zugänglich, dass Frau S. formell zur - neuen - Verwalterin bestellt worden ist. Insoweit teilt der Senat die Bedenken des Amtsgerichts Mannheim - Grundbuchamt im Kern; zur Vermeidung von Wiederholungen kann insoweit auf den Nichtabhilfebeschluss vom 14.07.2022 (Bl. 6 d. A.) Bezug genommen werden. In Ansehung des Beschwerdevorbringens sind im Übrigen die nachstehenden Bemerkungen geboten:
- 43 (1) Aus dem **Wortlaut** der Beschlussformel - und des fraglichen Tagesordnungspunktes in Gänze - folgt weder unmittelbar noch zwingend, dass Frau S. in der fraglichen Versammlung zur Verwalterin bestellt worden ist.
- 44 (2) In Anbetracht der **Bedeutung der Verwalterbestellung** für die Wohnungseigentümergemeinschaft wäre indes dahingehend eine klare Positionierung derselben nach der Verkehrssitte zu erwarten gewesen (vgl. §§ 133, 157 BGB). Dabei berücksichtigt der Senat auch, dass im Regelfall vor der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Bestellung eines neuen Verwalters Alternativangebote einzuholen sind und die Namen der Bewerber und die Eckdaten derer Angebote den Eigentümern innerhalb der Einladungsfrist zukommen zu lassen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Wohnungseigentümer innerhalb des ihnen zustehenden Beurteilungsspielraums ihre Entscheidung über die Verwalterbestellung auf einer hinreichend fundierten Tatsachengrundlage treffen können (BGH, Urteil vom 24.01.2020 – V ZR 110/19, NZM 2020, 663, Rn. 9 beck-online, zum Ganzen auch BeckOK BGB/Hügel, 66. Ed. 1.5.2023, WEG § 26 Rn. 9, 10 m.w.N.). Vor diesem Hintergrund ergeben sich Zweifel, ob bereits in der fraglichen Versammlung in Gestalt einer Verwalterbestellung „Tatsachen geschaffen“ werden sollten.
- 45 (3) Auch im Übrigen gebietet die Wichtigkeit des in Frage stehenden Verfahrens die Anwendung strenger und formalisierter Maßstäbe. Für das Grundbuchamt stellte bereits die Verletzung einer bloßen Ordnungsvorschrift ein Eintragungshindernis dar (BeckOK GBO/Zeiser, 49. Ed. 28.04.2023, GBO § 18 Rn. 6, 7). Die besondere Berücksichtigung der Gebote von Rechtssicherheit und -klarheit entspricht ohnedies der **Natur des grundbuchrechtlichen Verfahrens**. Infolge dessen erscheinen die Ausführungen der Beschwerde im Hinblick auf die Auslegung des Beschlusses zwar im Allgemeinen durchaus plausibel, in dem hier gegebenen Kontext überzeugen sie aber letztlich nicht; insbesondere ist es nicht ausreichend, dass sich die Verwalterbestellung auf Grund eines Rückschlusses aus dem Betreff des fraglichen Tagesordnungspunktes annehmen ließe. Denn ein solcher Rückschluss ist keineswegs zwingend, nachdem sich der Betreff - wie im Nichtabhilfebeschluss vom 14.07.2022 dargelegt - auch auf die vertraglichen Rahmenbedingungen bezogen haben könnte; zur Meidung von Doppelungen ist auf die entsprechenden Ausführungen des Amtsgerichts Mannheim - Grundbuchamt zu verweisen.
- 46 Schließlich kommt hinzu, dass Frau S. offensichtlich berufsmäßig eine Verwaltertätigkeit ausübt und ebendies gleichfalls die Anwendung strenger Auslegungsmaßstäbe rechtfertigt.
- 47 c) Soweit die beschwerdegegenständliche Zwischenverfügung in der fehlenden „**Zustimmung des Verwalters gemäß § 12 WEG zur Veräußerung in der Form des § 29 GBO (Unterschriftenbeglaubigung)**“ ein Eintragungshindernis erblickt, kann der Senat dem in Anbetracht des mit „Verwalterzustimmung“ überschriebenen Dokuments vom 02.07.2021 nicht zuzustimmen.
- 48 aa) Wegen der Rechtsnatur und den Voraussetzungen der Verwalterzustimmung kann auf die vorstehenden Ausführungen unter II. b) aaa) verwiesen werden.
- 49 bb) Hieran gemessen ist - für sich betrachtet - von einer wirksamen Verwalterzustimmung auszugehen. Auf S. 137f der Grundakte findet sich eine inhaltliche Zustimmung von Frau S., deren Unterschrift weiterhin notariell - und damit in Gemäßheit von § 29 GBO - beglaubigt ist (vgl. BeckOK GBO/Otto, 50. Ed. 01.08.2023, GBO § 29 Rn. 151).
- 50 Damit verbleibt allein die Frage, ob es sich hierbei um eine Erklärung der *Verwalterin* zum maßgebenden Zeitpunkt handelte. Eine Antwort hierauf ist jedoch nicht unmittelbar mit dem Vorliegen einer Zustimmungserklärung als solcher verknüpft. Die Zustimmungserklärung ist für sich betrachtet kein wesensnotwendiger Bestandteil des Nachweises und umgekehrt. Für den Rechtsgedanken des § 139 BGB ist mithin kein Raum. Diese Sicht der Dinge wird auch dem Umstand gerecht, dass unter bestimmten Bedingungen eine Veräußerungszustimmung unwiderruflich wird (vgl. eingehend BGH, Beschluss vom 06.12.2018 – V ZB 134/17, NZM 2019, 542, beck-online). Hieraus folgert der Senat, dass einer erteilten Zustimmung nicht ohne Weiteres die rechtliche Bedeutung genommen werden soll. Im vorliegenden Fall ist in

Ermangelung eines Widerrufs von einer entsprechenden Zustimmung auszugehen, wenngleich offen ist, ob ebendiese von der *Verwalterin* erteilt wurde.

III.

- 51 1. Die Kostenentscheidung beruht, soweit die Beschwerde zurückgewiesen wurde, auf § 84 FamFG. Im Übrigen bedarf es keines Kostenausspruchs, da die Kostenhaftung kraft Gesetzes erlischt, § 25 Abs. 1 GNotKG.
- 52 2. Der Geschäftswert für den erfolglosen Teil der Beschwerde war anteilig auf bis zu 5.000 EUR zu schätzen, §§ 61 Abs. 1, 36 Abs. 1 GNotKG.
- 53 3. Gründe für eine Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Absatz 2 Satz 1 GBO) liegen nicht vor.