

Kammergericht

B e s c h l u s s

verkündet am 27.02.2018

Aktenzeichen: 1 W 38/18

In der Grundbuchsache betreffend

das im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von Tegel Blatt 9... verzeichnete Wohnungseigentum

....

hat der 1. Zivilsenat des Kammergerichts auf die Beschwerde der Beteiligten vom 26. Januar 2018 gegen Ziffer 1 der Zwischenverfügung des Amtsgerichts Mitte - Grundbuchamt - vom 19. Januar 2018 in Gestalt der Zwischenverfügung vom 22. Januar 2018 durch den Vorsitzenden Richter am Kammergericht Seifert, die Richterin am Kammergericht Muratori und den Richter am Kammergericht Müller

b e s c h l o s s e n :

Ziffer 1 der Zwischenverfügung vom 19. Januar 2018 in der Fassung vom 22. Januar 2018 wird aufgehoben.

G r ü n d e :

1. Die Beschwerde ist zulässig, § 71 Abs. 1 GBO. Ihre Beschränkung auf Ziffer 1 der Zwischenverfügung vom 19. Januar 2018, die allein auch nur Gegenstand der ergänzenden Zwischenverfügung vom 22. Januar 2018 ist, ist nicht zu beanstanden. Jede einzelne in einer Zwischenverfügung aufgeführte Beanstandung bildet eine Entscheidung im Sinne des § 71 Abs. 1 GBO und kann deshalb für sich allein angefochten werden (Demharter, GBO, 30. Aufl., § 71, Rdn. 34).

2. Das Rechtsmittel hat in der Sache Erfolg. Das von dem Grundbuchamt aufgezeigte Hindernis besteht nicht, so dass die Zwischenverfügung insoweit nicht gerechtfertigt war, § 18 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 GBO.

a) Ist wie vorliegend als Inhalt des Sondereigentums vereinbart worden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf, § 12 Abs. 1 WEG, muss dem Grundbuchamt bei Umschreibung des Eigentums auf einen neuen Erwerber neben der Erklärung des Verwalters auch dessen Bestellung nachgewiesen werden (Senat, Beschluss vom 20. Januar 2015 - 1 W 580/14 - RNotZ 2015, 214, 215).

Zum Nachweis im Grundbuchverfahren, vgl. § 29 Abs. 1 S. 2 GBO, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 S. 2 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, § 26 Abs. 3 WEG.

Danach müssen mindestens zwei Unterschriften unter der Niederschrift beglaubigt sein (Grziwotz, in: Erman, BGB, 15. Aufl., § 26 WEG, Rdn. 9): die des Versammlungsleiters und die eines - in der Versammlung anwesend gewesenen (vgl. BGH, MDR 2016, 14, 15) - Wohnungseigentümers, was vorliegend der Fall ist. Darüber hinaus hat bei Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch dessen Vorsitzender oder Vertreter das Protokoll zu unterschreiben.

Der Senat hat entschieden, dass nach dem klaren Wortlaut des § 24 Abs. 6 S. 2 WEG nicht die Unterschrift irgendeines Mitglieds des Verwaltungsbeirats, sondern nur die des Vorsitzenden bzw. seines Vertreters erforderlich ist (Senat, a.a.O.; ebenso OLG München, NZI 2016, 746, 747; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 24, Rdn. 81).

b) Vorliegend ergibt sich aus der in den Grundakten von T... Blatt 5... befindlichen Niederschrift über die Eigentümerversammlung vom 12. Juli 2016 die Bestellung der Verwalterin über den 31. Dezember 2016 hinaus für weitere drei Jahre, die erstmalige Gründung eines Verwaltungsbeirats sowie die Wahl von drei in der Versammlung anwesenden Miteigentümern zu Verwaltungsbeiräten. Die Bestimmung eines Vorsitzenden lässt sich der Niederschrift nicht entnehmen, was auch nicht erforderlich ist. Treffen die Miteigentümer bei der Wahl des Verwaltungsbeirats keine Entscheidung hinsichtlich dessen Vorsitzenden, § 29 Abs. 1 S. 2 WEG, kann dies später nachgeholt werden; ggf. können die Mitglieder des Verwaltungsbeirats den Vorsitzenden auch selbst bestimmen (OLG München, a.a.O.; Hügel/Elzer, a.a.O., § 29, Rdn. 48).

Jedenfalls bedarf es gegenüber dem Grundbuchamt keines Nachweises, dass die Unterzeichnenden die Funktion, in der sie ihre Unterschriften geleistet haben, auch bekleiden (OLG München, a.a.O., 748; Hügel/Elzer, a.a.O., § 24, Rdn. 84; Hertel, in:

Meikel, GBO, 11. Aufl., § 29, Rdn. 94; Becker, ZWE 2016, 2, 6; Demharter, ZWE 2012, 75, 77). Darüber hinaus kann das Grundbuchamt dann, wenn die Unterschrift des Beiratsvorsitzenden oder seines Vertreters fehlt, regelmäßig davon ausgehen, dass diese Funktionsträger nicht gewählt worden sind, an der Sitzung nicht teilgenommen haben oder ein Verwaltungsbeirat überhaupt nicht besteht (Senat, a.a.O.).

c) Vor diesem Hintergrund hat es hier mit den - zwingend erforderlichen, § 24 Abs. 6 S. 2 WEG - Unterschriften der Versammlungsleiterin und einer Miteigentümerin sein Bewenden. Auf die weitere, ausdrücklich nicht als Vorsitzender des Verwaltungsbeirats geleistete Unterschrift des in der Eigentümerversammlung zum Verwaltungsbeirat bestellten Geschäftsführers einer Miteigentümerin kommt es nicht an. Vielmehr befindet sich bei der Unterschrift der Hinweis, der Verwaltungsbeirat habe seinerzeit keinen Vorsitzenden gehabt, womit der Inhalt der Niederschrift letztlich bestätigt wird. Hat aber an der Sitzung mangels Bestimmung eines solchen kein Vorsitzender des Beirats teilgenommen, kann auch niemand in dieser Funktion die Niederschrift unterzeichnen. Insofern unterscheidet sich der vorliegende Sachverhalt von dem, den das OLG München (a.a.O.) zu entscheiden hatte: dort konnte die Bestimmung eines Vorsitzenden bzw. seiner Vertreter nicht ausgeschlossen werden. Vorliegend ergibt sich jedenfalls aus der Niederschrift im Zusammenhang mit dem Hinweis bei der Unterschrift des Verwaltungsbeirats, dass ein Vorsitzender nicht bestimmt worden war. Gab es aber keinen Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, ist denklogisch auch die Bestimmung eines Vertreters ausgeschlossen, so dass neben der Leiterin der Eigentümerversammlung und der weiteren Miteigentümerin keine zur Leistung einer weiteren Unterschrift berufene Person vorhanden war.

Allerdings wird die Auffassung vertreten, dem Vorsitzenden übertragene Rechte könnten nur gemeinschaftlich durch alle Mitglieder des Verwaltungsbeirats ausgeübt werden, wenn kein Vorsitzender bestimmt worden ist (vgl. Munzig, in: BeckOK-WEG, § 29, Rdn. 50). Dem kann jedenfalls im Rahmen des § 24 Abs. 6 S. 2 WEG nicht gefolgt werden. Mit der Beschränkung der Unterschriftsleistung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder seinem Vertreter soll einem möglichen Kompetenzstreit der Beiratsmitglieder untereinander von vornherein die Grundlage entzogen werden (Senat, a.a.O., 215). Ein solcher Konflikt wäre nicht ausgeschlossen, wenn sämtliche Beiratsmitglieder an Stelle des - nicht bestimmten - Beiratsvorsitzenden zur Unterschrift berufen wären. Ein Fall, in dem sämtliche Beiratsmitglieder gemeinsam gehandelt haben (vgl. OLG Köln, NZM 2000, 675), liegt hier nicht vor.