



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

V ZB 94/12

vom

13. Juni 2013

in der Grundbuchsache

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 13. Juni 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Lemke, Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, Dr. Czub und Dr. Kazele

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten zu 1 und zu 2 werden der Beschluss des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 11. April 2012 und die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Gütersloh - Grundbuchamt - vom 17. Mai 2011 aufgehoben.

Das Amtsgericht - Grundbuchamt - wird angewiesen, den Vollzug der beantragten Eintragung nicht aus den in der Zwischenverfügung vom 17. Mai 2011 genannten Gründen zu verweigern.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 2.000 €.

#### Gründe:

##### I.

- 1 Der Beteiligte zu 1 ist hälftiger Miteigentümer der vier im Beschlusseingang bezeichneten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten. Zu deren Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 1. Dezember 2010 verkaufte der Beteiligte zu 1 die Wohnungs- und Teileigentumsrechte an die Beteiligte zu 2. In der Urkunde wurde auch die Auflassung erklärt.

2 Der beurkundende Notar beantragte im März 2011, die Beteiligte zu 2 als Miteigentümerin in das Grundbuch einzutragen. Mit dem Antrag legte er eine beglaubigte Abschrift des Gesellschaftsvertrags der R. GbR und eine notariell beglaubigte Zustimmungserklärung von W. R. vom 17. Dezember 2010 vor. In dieser heißt es u.a.:

*„Ich habe zur Kenntnis genommen, dass [Name des Beteiligten zu 1] seine ½ Miteigentumsanteile,... an [Name der Beteiligten zu 2] ... veräußert hat. Nach der Teilungserklärung bedarf die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Der Nachweis, dass ich zum Verwalter bestellt worden bin, befindet sich in den Grundakten von ... . Ich stimme der Veräußerung zu... .*

*[Unterschrift von W. R. ]*

*... Umstehende, vor mir geleistete Namensunterschrift des Herrn W. R. ... wird hiermit beglaubigt.*

*Herr R. gab an, nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern als einzelvertretungsberechtigter Gesellschafter der R. GbR, G. .*

*[Siegel und Unterschrift des Notars]“*

3 Hintergrund dieser Erklärung waren zwei Beschlüsse der Wohnungseigentümer zur Verwalterbestellung. Die Eigentümerversammlung vom 20. September 2006 hatte folgenden Beschluss gefasst:

*„Eine neue Entscheidung des BGH besagt, dass Gesellschaften bürgerlichen Rechts - eine solche ist die Fa. R. - keine WEG-Verwalter sein dürfen. Das Deckblatt des vorliegenden Verwaltervertrags wird daraufhin geändert. Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft ist jetzt Dipl.-Ing. W. R. in Firma R. . Die Versammlung beschließt einstimmig: Der vorliegende Verwaltervertrag für die Zeit vom 01.07.2007 bis 31.12.2010 wird genehmigt.“*

4 Auf der Eigentümerversammlung vom 20. Mai 2010 wurde für die Verwaltung vom 1. Januar 2011 an beschlossen:

*„Verlängerung des am 20.09.2006 beschlossenen Verwaltervertrags ab dem 01.01.2011. Die Versammlung beschließt einstimmig: Der Firma R. GbR, bestehend aus den Gesellschaftern Herrn Dipl.-Ing. W. R. und Frau M. R., wird die Verwaltung vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2013 übertragen. Es gelten die gleichen Bedingungen wie im Vertrag vom 20.09.2006.“*

5 Nach dem Eingang des Umschreibungsantrags bat das Grundbuchamt um einen Nachweis der Verwaltereigenschaft zum Zeitpunkt der Zustimmung. Nach der Vorlage des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 20. Mai 2010 wies das Grundbuchamt auf Bedenken gegen die Wirksamkeit der Zustimmung hin. Der Notar legte daraufhin auch das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21. September 2006 sowie eine weitere beglaubigte Erklärung von W. R. vom 11. Mai 2011 vor, in welcher dieser als Verwalter unter Bezugnahme auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20. September 2006 der Veräußerung zustimmte.

6 Mit Zwischenverfügung vom 17. Mai 2011 hat das Grundbuchamt mitgeteilt, dass es an einer wirksamen Verwalterzustimmung fehle und eine Frist zur Beseitigung dieses Eintragungshindernisses gesetzt. Die gegen diese Zwischenverfügung gerichtete Beschwerde der Beteiligten ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten ihren Eintragungsantrag weiter.

## II.

7 Das Beschwerdegericht meint, eine von W. R. im eigenen Namen erklärte Zustimmung könne nicht zur Umschreibung führen, weil dieser in dem nach der Rechtsprechung des Beschwerdegerichts (OLG Hamm, NZM 2010, 709, 710) maßgeblichen Zeitpunkt des Eingangs des Antrags bei dem Grundbuchamt nicht mehr der zustimmungsberechtigte Verwalter gewesen sei. Die im Namen der R. GbR erklärte Zustimmung führe ebenfalls

nicht zur Wirksamkeit des Vertrags; denn der Beschluss über die Bestellung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zur Verwalterin einer Wohnungseigentümergeinschaft sei nichtig. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 20. Mai 2010 könne nicht dahin ausgelegt werden, dass entgegen dem Beschlusswortlaut auch für die Zeit nach dem 1. Januar 2011 nicht die GbR, sondern W. R. zum Verwalter bestellt worden sei. Auf die Frage, ob der Vertretungszusatz in dessen Zustimmungserklärung vom 17. Dezember 2010 schädlich gewesen sei, komme es nach alledem nicht an.

### III.

8 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 Satz 1 GBO i.V.m. § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet.

9 1. Das Berufungsgericht nimmt rechtsfehlerhaft an, dass der Veräußerungsvertrag auch nicht auf Grund einer von W. R. am 17. Dezember 2010 im eigenen Namen erklärten Zustimmung wirksam geworden sein könne, weil dessen Zustimmungsberechtigung bereits vor dem Eingang des Umschreibungsantrags bei dem Grundbuchamt im März 2011 erloschen sei. Der Senat hat - allerdings erst nach dem Erlass des angefochtenen Beschlusses - entschieden, dass die von dem früheren Verwalter während seiner Amtszeit erteilte Zustimmung nach § 12 WEG nicht wirkungslos wird, wenn dessen Bestellung vor dem in § 878 BGB bestimmten Zeitpunkt endet (Senat, Beschluss vom 11. Oktober 2012 - V ZB 2/12, NJW 2013, 299, 300 Rn. 12). Die an die Verfügungsbefugnis des Verwalters anknüpfenden Erwägungen gehen deshalb fehl, weil der Verwalter bei der Entscheidung über die Zustimmung kein eigenes Recht wahrnimmt, sondern grundsätzlich als Treuhänder und mittelbarer Stellvertreter der Wohnungseigentümer tätig wird (Senat, aaO, Rn. 13). Die Zustimmung eines Verwalters nach § 12 WEG ist daher nicht anders zu behan-

deln als andere rechtsgeschäftliche Erklärungen, die Träger eines privaten Amtes während ihrer Amtszeit im eigenen Namen mit Wirkung für und gegen den Rechtsinhaber abgegeben haben (Senat, aaO, Rn. 15).

10            Offen gelassen hat der Senat die Frage, ob die Wohnungseigentümer oder ein neu bestellter Verwalter die von dem früheren Verwalter gemäß § 182 Abs. 1 BGB erteilte Zustimmung noch nach § 183 BGB bis zu dem in § 878 BGB bestimmten Zeitpunkt widerrufen können (Senat, aaO, Rn. 16). Das bedarf auch hier keiner Entscheidung, da für einen solchen Widerruf nichts ersichtlich ist und das Grundbuchamt nicht berechtigt ist, von sich aus Ermittlungen dazu anzustellen (Senat, aaO).

11            2. Die von W.            R.            am 17. Dezember 2010 erteilte Zustimmung zur Veräußerung nach § 12 WEG wäre nach dem Vorstehenden - unabhängig von einer Beendigung seines Amtes mit Ablauf des 31. Dezember 2010 - wirksam geblieben, wenn er die Zustimmung als Verwalter im eigenen Namen erklärt hätte. Das ist - trotz des Zusatzes des Notars über dessen Angabe, als Gesellschafter einer GbR zu handeln - der Fall.

12            a) Die dem Grundbuchamt vorgelegte Zustimmungserklärung ist, da es sich um eine für die Eintragung der Umschreibung erforderliche Grundbucherklärung handelt, von dem Rechtsbeschwerdegericht selbständig auszulegen (vgl. BayObLGZ 1973, 220, 221 und DNotZ 1997, 321, 324; OLG Hamm, FGPrax 2005, 240, 241; OLG Zweibrücken, OLGR 1999, 80, 81). Bei der Auslegung im Grundbuchverfahren ist - wie bei den beantragten Eintragungen (vgl. dazu nur Senat, Beschluss vom 21. Februar 1991 - V ZB 13/90, BGHZ 113, 374, 378 mwN) - auf den Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt (BayObLG, DNotZ 1997, 321, 324; OLG Zweibrücken, aaO; OLG Hamm, aaO; Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., Einl. G Rn. 23).

- 13            b) Die nächstliegende Bedeutung der dem Grundbuchamt vorgelegten Zustimmung ist, dass W.        R.        als Verwalter der Veräußerung zugestimmt hat. Er hat diese Erklärung im eigenen Namen unter Bezugnahme auf seine Stellung als Verwalter abgegeben und sie ohne Zusatz unterschrieben.
- 14            c) Diesem Verständnis steht nicht entgegen, dass der Notar unter seinem Beglaubigungsvermerk (§ 40 Abs. 3 BeurkG) noch mitgeteilt hat, dass W.        R.        angegeben habe, nicht im eigenen, sondern im Namen einer GbR zu handeln. Die Mitteilung des Notars ist nicht Teil der durch die beglaubigte Unterschrift von W.        R.        gedeckten Erklärung und durfte daher von dem Grundbuchamt im Hinblick auf das Formerfordernis in § 29 GBO nicht als Inhalt der Erklärung berücksichtigt werden. Durch den Hinweis ergab sich allerdings ein Widerspruch zwischen der in der Form des § 129 Abs. 1 Satz 1 BGB abgegebenen Erklärung des W.        R.        und dem Zeugnis des Notars.
- 15            aa) Wegen der Anmerkung des Notars vor dessen Siegel und Unterschrift bestand Klarstellungsbedarf, da die vorgelegte Urkunde nicht eindeutig war. Missverständliche Angaben können im Grundbuchverfahren - jedenfalls innerhalb der in einer Zwischenverfügung des Grundbuchamts gesetzten Frist - grundsätzlich klargestellt werden (Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., Einl. G Rn. 43).
- 16            bb) Diese Klarstellung ist mit der Einreichung der Verwalterzustimmung vom 11. Mai 2011 und durch die Erläuterung erfolgt, man sei bei der Aufnahme des Zusatzes zur Erklärung vom 17. Dezember 2010 irrtümlich davon ausgegangen, dass die GbR bereits auf Grund der Bestellung in der Eigentümerversammlung vom 20. Mai 2010 Verwalterin sei. Spätestens in diesem Zeitpunkt war die Gefahr eines Missverständnisses über die Person, welche die Zustimmung erklärt hatte, behoben, so dass die nachfolgend von dem Grundbuchamt

aufrechterhaltenen Bedenken gegen die beantragte Umschreibung wegen Fehlens der Verwalterzustimmung nach § 12 WEG unbegründet sind.

IV.

17 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil das Verfahren gebühren- und auslagenfrei ist (§ 131 Abs. 3, 7 KostO) und das Grundbuchamt nicht Beteiligter im Sinne des § 7 FamFG ist. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 131 Abs. 4 i.V.m. § 30 Abs. 2 Satz 1 KostO.

Stresemann

Lemke

Schmidt-Räntsch

Czub

Kazele

Vorinstanzen:

AG Gütersloh, Entscheidung vom 17.05.2011 - GT-23673-8 -

OLG Hamm, Entscheidung vom 11.04.2012 - I-15 W 225/11 -