

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [330]

Zum Nachweis der Verwalterstellung im Umlaufverfahren

Der Fall:

Im vorgenannten Fall des BGH (Beschluss v. 19.7.2021, NotSt (Brfg) 1/21) ging es u. a. um die Frage, ob ein Notar bei der Beurkundung eines Kaufvertrages über Wohnungseigentum eine Pflichtverletzung (Fälligestellung des Kaufpreises) begangen hatte.

Nach dem Inhalt der Gemeinschaftsordnung war die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Zum Zeitpunkt der Fälligestellung des Kaufpreises lagen dem Notar die Zustimmung der Verwalterin (UR-Nr. 73/2017) und als Nachweis über ihre Bestellung ein im Umlaufverfahren gefasster Beschluss der an der Wohnungseigentümergeinschaft beteiligten vier Personen – darunter die Verwalterin selbst – nebst darauf bezogenem Protokoll sowie eine Beglaubigung von Unterschriften (nur) dreier Eigentümer (UR-Nr. 72/2017) vor.

Die Fälligestellung des Kaufpreises erfolgte am 14.3.2017. Nach Beglaubigung der Unterschrift des vierten Eigentümers (K) erfolgte die Eigentumsumschreibung am 17.8.2017.

Die wirksame Bestellung der Verwalterin war im Zeitpunkt der Fälligkeitsteilung jedoch nicht belegt.

Das Problem:

Für die Praxis ist interessant, welche formalen Voraussetzungen der Verwalternachweis erfüllen muss, wenn der Verwalter im Umlaufverfahren (§ 23 Abs. 3 S. 1 WEG) bestellt wurde.

Die Entscheidung des Gerichts:

Ist der Verwalter – wie hier – durch schriftlichen Beschluss im Umlaufverfahren

bestellt worden, ist seine Legitimation nach nahezu einhelliger Meinung in Rechtsprechung und Literatur durch öffentlich beglaubigte Zustimmungserklärung sämtlicher Eigentümer nachzuweisen.

Nach einer Mindermeinung genügt zum grundbuchlichen Nachweis der Verwalterbestellung durch schriftlichen Beschluss die öffentliche Beglaubigung der Unterschrift desjenigen, der das Zustandekommen des Beschlusses schriftlich feststellt.

Der Senat neigt der herrschenden Meinung zu, braucht dies im vorliegenden Fall jedoch nicht zu entscheiden, da der Kläger (Notar) aus anderen Gründen gegen seine Amtspflichten verstoßen hat.

Zum korrekten Nachweis der Bewilligungsbefugnis der Verwalterin hätten nach der herrschenden Meinung die Unterschriften sämtlicher Wohnungseigentümer öffentlich beglaubigt und dem Grundbuchamt vorgelegt werden müssen, um die Eigentumsumschreibung zu erwirken. Dies war nicht der Fall, denn es fehlte die öffentliche Beglaubigung der Unterschrift des Eigentümers K.

Aber auch dann, wenn man der Mindermeinung folgte, wären die Eintragungsvoraussetzungen des § 29 GBO vorliegend nicht erfüllt, denn dann hätten zumindest die Unterschriften der Personen, die das Protokoll über die Feststellung des Umlaufbeschlusses unterzeichnet haben, öffentlich beglaubigt werden müssen. Insofern mangelte es jedoch ebenfalls an der öffentlichen Beglaubigung der Unterschrift des Eigentümers K.

Praxis-Tipp:

Auch wenn der BGH die Rechtsfrage

zum korrekten Nachweis der Verwalterstellung (bei Bestellung im schriftlichen Umlaufverfahren) nicht abschließend klärt, lässt sich aus den Hinweisen ableiten, dass - sollte der Verwalter im „normalen“ Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 S. 1 WEG bestellt worden sein; stets die Unterschriften sämtlicher Wohnungseigentümer unter einer Zustimmungserklärung erforderlich sind.

Hinweis: Auch seit dem 1.12.2020 bedarf der „normale“ Umlaufbeschluss gemäß § 23 Abs. 3 S. 1 WEG der Allstimmigkeit, lediglich die Schriftform wurde durch die Textform (z. B. Fax, Mail etc.) ersetzt.

Spannend wird die Frage sein, welche Voraussetzungen zu erfüllen sind, wenn die Verwalterbestellung durch das vereinfachte Umlauf-Verfahren (§ 23 Abs. 3 S. 2 WEG) erfolgt. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ