

Oberlandesgericht Frankfurt

BESCHLUSS

§§ 13, 18, 19, 71 GBO; 10 Abs. 2, 3, 27 WEG; 164ff, 242 BGB

- 1. Es ist im Grundbuchrecht unzulässig, einem Antragsteller im Wege einer Zwischenverfügung den Abschluss eines Rechtsgeschäftes oder die Abgabe bzw. Vorlage einer Bewilligung aufzugeben.**
- 2. Eine Zwischenverfügung nach § 18 GBO kommt nur dann in Betracht, wenn das festgestellte oder mögliche Eintragungshindernis rückwirkend auf den Zeitpunkt der Antragstellung und damit rangwahrend beseitigt werden kann. Dem gegenüber kann es nicht Inhalt einer Zwischenverfügung sein, auf den Abschluss eines Rechtsgeschäfts oder die Vorlage einer Bewilligung hinzuwirken, welche ihrerseits erst die Grundlage der einzutragenden Rechtsänderung bilden soll.**
- 3. Auch bei der Abgabe von Erklärungen zur Änderung einer Teilungserklärung durch einen Vertreter hat das Grundbuchamt den Umfang und die Wirksamkeit der Vertretungsmacht selbständig zu prüfen, ohne hierbei an die Auslegung einer Vollmacht durch den Notar gebunden zu sein.**
- 4. Auf dieser Grundlage ist eine in der Teilungserklärung für den Wohnungsverwalter erteilte Generalvollmacht unwirksam ist.**
- 5. Eine dem Hausverwalter erteilte allumfassende Vertretungsbefugnis, die sich ausdrücklich auf alle Angelegenheiten beziehen soll, die mit dem Wohnungseigentum zusammenhängen, führt zu einer vollständigen Aufhebung der Kompetenzverteilung zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter und einer vollständigen Aushöhlung der Rechtsposition der einzelnen Wohnungseigentümer.**
- 6. Der Verwalter kann deshalb nur dann als Vertreter der Wohnungseigentümer die erforderliche materiell-rechtliche Erklärung zu der hier angestrebten Änderung der Teilungserklärung abgeben und deren Eintragung im Grundbuch beantragen und bewilligen, wenn ihm hierzu durch jeden einzelnen der Wohnungseigentümer Vollmacht erteilt wird bzw. die von ihm bisher als vollmachtloser Vertreter abgegebene Erklärung genehmigt wird.**

OLG Frankfurt, Beschluss vom 03.11.2014; Az.: 20 W 241/14

Tenor:

Die angefochtene Zwischenverfügung wird aufgehoben.

Gründe:

I.

Der verfahrensbevollmächtigte Notar reichte mit Schreiben vom 17. Februar 2014 seine UR-Nr. .../2014 mit dem Antrag auf Wahrung der Urkunde im Grundbuch ein.

In dieser Urkunde erklärte der Verwalter der Wohnungseigentumsanlage A und B in O unter Hinweis auf eine Ermächtigung des Verwalters zur Vertretung der Wohnungseigentümer in der Teilungserklärung vom 21. November 1967 und einen Beschluss der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 30. August 2013 folgende Ergänzung der Teilungserklärung:

"§ 6 (Pflichten des Wohnungseigentümers) wird um einen Abschnitt c) wie folgt ergänzt:

c) Die Kosten für Instandhaltung, Reparatur und Erneuerung der Fenster sind, obwohl sie sich im Gemeinschaftseigentum befinden, vom jeweiligen Sondereigentümer selbst zu tragen."

Beigefügt war der Urkunde das unterschiftsbeglaubigte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04. September 2009, in welchem die Hausverwaltung für die Zeit vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2015 zum Verwalter bestellt wurde.

Nachgereicht wurde auf Anfordern des Grundbuchamtes das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30. August 2013. Dort wurde zu TOP 3 zunächst mitgeteilt, dass der 1981 gefasste Beschluss, wonach die Kosten der Erneuerung von Fenstern von den Eigentümern der jeweiligen Wohnungen selbst zu tragen seien, nichtig sei. Nach einer Diskussion wurde sodann beschlossen, die Verwaltung mit Unterstützung des Verwaltungsbeirates zu beauftragen, eine allstimmige Erklärung vorbereiten zu lassen, in der alle Eigentümer ihre Zustimmung zur Änderung der Teilungserklärung erteilen, wobei die Änderung von einem ortsansässigen Notar vorbereitet werden und dahingehend erfolgen soll, dass die Fenster weiter-hin im Sinne des WEG und der Teilungserklärung im Gemeinschaftseigentum verbleiben, jedoch die Kosten der Instandhaltung, Reparatur und Erneuerung der Fenster vom jeweiligen Eigentümer selbst getragen werden sollen. Sollte die Gemeinschaft die Beauftragung zur Vorbereitung der allstimmigen Erklärung erteilen und alle Eigentümer dieser zustimmen, würden die Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung der Fenster wie bisher auch, durch alle Eigentümer selbst getragen werden. Dieser Antrag wurde mit 39 Ja-Stimmen bei 2 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen mit Stimmenmehrheit beschlossen.

Die Teilungserklärung vom 21. November 1967 enthält in § 8 (Vertretungsbefugnis des Verwalters) folgende Regelung:

"1- Der Verwalter ist über die gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse hinaus ermächtigt, die Wohnungseigentümer (alle, mehrere oder den Einzelnen) in allen Angelegenheiten gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten, die mit dem Wohnungseigentum

zusammenhängen. Der Verwalter kann in solchen Angelegenheiten auch im eigenen Namen für Rechnung der Wohnungseigentümer (aller, mehrerer oder des Einzelnen) gerichtlich und rechtsgeschäftlich handeln. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2- Der Verwalter kann insbesondere d) Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander treffen und demgemäß den Inhalt des Sondereigentums verändern und entsprechende Grundbucheintragungen bewilligen und beantragen; diese Befugnis umfasst auch das Recht, Grundstücke für die Wohnungseigentümer zu gemeinschaftlichem Eigentum zu erwerben und gemäß § 3 WEG Sondereigentum einzuräumen oder Grundflächen abzutreten, Änderung der Miteigentumsbruchteile oder des Sondereigentums (z. B. Hinzunahme oder Abgabe von Räumen) mit Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer (Teileigentümer) zu erklären und grundbuchlich zu wahren, das Wohnungs(Teileigentum) mit Dienstbarkeiten zu belasten oder solche zu ändern oder zu löschen."

Wegen der Einzelheiten der eingangs genannten notariellen Urkunde sowie des Protokolls der Eigentümerversammlung zu TOP 3 vom 30. August 2013 und der Teilungserklärung vom 21. November 1967 wird im Übrigen auf die in der Akte befindlichen Urkunden Bezug genommen.

Die Rechtspflegerin des Grundbuchamtes beanstandete mit Zwischenverfügung vom 24. April 2014, die Eintragung der Änderung bzw. Ergänzung des Inhaltes des Sondereigentums könne nur auf Antrag und Bewilligung aller Wohnungs- und Teileigentümer in öffentlich beglaubigter Form erfolgen. Ein Mehrheitsbeschluss genüge nicht. Die Änderung bedürfe weiterhin der Zustimmung der Berechtigten in Abt. II in öffentlich beglaubigter Form, da deren Rechtsstellung betroffen sei.

Die eingereichte Änderungserklärung sei von dem Verwalter unter Berufung auf seine in der Teilungserklärung vom 21. November 1967 in § 8 enthaltene allumfassende Vollmacht für alle Wohnungseigentümer abgegeben worden. Diese Vollmacht sei jedoch unter Beachtung von § 242 BGB zu einer solchen Inhaltsänderung nicht ausreichend und bedürfe somit der Genehmigung aller Eigentümer. Auch enthalte die Urkunde weder Bewilligung noch Antrag auf Grundbucheintragung und sei zu ergänzen.

Gegen die Zwischenverfügung legte der verfahrensbevollmächtigte Notar für die Antragstellerin mit Schriftsatz vom 14. Mai 2014 Beschwerde ein, mit welcher er insbesondere geltend machte, das Grundbuchamt berufe sich zu Unrecht darauf, dass die Vollmacht nach § 242 BGB zu einer solchen Inhaltsänderung im Grundbuch nicht ausreichend sei. Nach der Teilungserklärung sei der jeweils aktuelle Verwalter ermächtigt, die Wohnungseigentümer in allen Angelegenheiten gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten, die mit dem Wohnungseigentum zusammenhängen. Es sei nicht nachvollziehbar, wieso hiervon die Änderung der Teilungserklärung nicht umfasst sein solle. Nach der Teilungserklärung könne der Verwalter auch Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander treffen und demgemäß den Inhalt des Sondereigentums verändern und entsprechende Grundbucheintragungen bewilligen und beantragen. Gemäß § 25 WEG könne eine Beschlussfassung mit Mehrheit erfolgen, was vorliegend geschehen sei.

Die Rechtspflegerin des Grundbuchamtes hat der Beschwerde mit Beschluss vom

14. August 2014, auf dessen Inhalt wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird, nicht abgeholfen und die Sache dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.

Im Beschwerdeverfahren wurde ergänzend zur Beschwerdebegründung geltend gemacht, selbst wenn ein einstimmiger Beschluss erforderlich gewesen wäre, sei zu berücksichtigen, dass der Beschluss nicht angegriffen worden und deshalb bestandskräftig sei. Auch gegen die Wirksamkeit der Vollmacht, bei der es sich um eine Generalvollmacht handele, könnten keine Bedenken geltend gemacht werden. Eine solche Vollmacht sei insbesondere bei den Schwierigkeiten, die es bei der Vielzahl von Wohnungseigentümern und deren teils unterschiedlichen Interessen gebe, erforderlich und sinnvoll. Auch die Zustimmung der Gläubiger in Abt. II und III sei nicht erforderlich, da die Regelung sich nur auf den Gebrauch der Sache beziehe und in ihrer Wirkung im Ergebnis gering sei. Erforderlichenfalls werde die Genehmigung eingeholt und auch erteilt. Die Vollmacht sei äußerst maßvoll ausgeübt worden. Im Übrigen habe die Wohnungseigentümerversammlung in der Vergangenheit bis heute die Vollmacht mehrfach durch Beschlüsse bestätigt. Soweit das Fehlen der Eintragungsbewilligung und des Eintragungsantrages gerügt werde, sei beabsichtigt, zu gegebener Zeit eine entsprechende Urkunde einzureichen.

II.

Die Beschwerde, über die gemäß §§ 72, 75 GBO nach der hier erfolgten Nichtabhilfeentscheidung durch die Rechtspflegerin des Grundbuchamts der Senat als Beschwerdegericht zu entscheiden hat, ist zulässig. Die angefochtene Zwischenverfügung des Grundbuchamtes ist als anfechtbare Zwischenverfügung im Sinne des § 18 GBO anzusehen, was aufgrund des objektiven Erklärungsinhalts der Verfügung zu beurteilen ist (vgl. dazu die Nachweise bei Demharter, GBO, 29. Aufl., § 71 Rz. 19). Vorliegend hat die Grundbuchrechtspflegerin unter ausdrücklicher Bezugnahme auf § 18 GBO mehrere Hindernisse aufgezeigt, zu deren formgerechter Behebung sie eine Frist gesetzt hat; sie hat diese Verfügung dem verfahrensbevollmächtigten Notar als Zwischenverfügung mit Rechtsmittelbelehrung förmlich zugestellt. Dass - wie noch auszuführen sein wird - die Vorlage von Bewilligungen im Wege der Zwischenverfügung in der Regel nicht verlangt werden kann, hat auf den objektiven Erklärungsinhalt der angefochtenen Verfügung keinen Einfluss.

Die Beschwerde führt auch in der Sache bereits deshalb zum Erfolg, weil das Grundbuchamt eine Zwischenverfügung mit einem nach § 18 GBO nicht zulässigen Inhalt erlassen hat.

Es entspricht ganz herrschender Auffassung im Grundbuchrecht, der sich auch der Senat bereits mehrfach angeschlossen hat, dass es unzulässig ist, einem Antragsteller im Wege einer Zwischenverfügung den Abschluss eines Rechtsgeschäftes oder die Abgabe bzw. Vorlage einer Bewilligung aufzugeben. Dies findet seine Rechtsgrundlage darin, dass nach herrschender Auffassung eine Zwischenverfügung nach § 18 GBO nur dann in Betracht kommt, wenn das festgestellte oder mögliche Eintragungshindernis rückwirkend auf den Zeitpunkt der Antragstellung und damit rangwahrend beseitigt werden kann. Dem gegenüber kann es nicht Inhalt einer Zwischenverfügung sein, auf den Abschluss eines

Rechtsgeschäfts oder die Vorlage einer Bewilligung hinzuwirken, welche ihrerseits erst die Grundlage der einzutragenden Rechtsänderung bilden soll (vgl. BGH FGPrax 2014, 192; BayObLG FGPrax 2001, 13 und NJW-RR 1991, 465; OLG Hamm MittRhNotK 1996, 225; OLG Schleswig FGPrax 2010, 282; OLG Düsseldorf RhNotZ 2009, 238; OLG Frankfurt NJW-RR 1990, 1042 und Beschluss vom 14. Oktober 2005 - 20 W 405/04; Demharter, GBO, a.a.O., § 18 Rn. 8, 12, 32 und § 22 Rn. 31; Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 18 Rn. 36/37; Zeiser in BeckOK GBO, Stand 01.07.2014, § 18 Rn. 17 jeweils m. w. N.).

Vorliegend hat die Grundbuchrechtspflegerin unter anderem beanstandet, dass es für den Vollzug der Änderung der Teilungserklärung durch Eintragung im Grundbuch bereits an einer Antragstellung und Bewilligung fehlt. Ausgehend hiervon hätte eine Zwischenverfügung nicht ergehen, sondern der Antrag auf Wahrung der Urkunde im Grundbuch - gegebenenfalls nach entsprechendem rechtlichem Hinweis - zurückgewiesen werden müssen.

Ist mithin die ergangene Zwischenverfügung unzulässig, so ist sie durch das Beschwerdegericht in jedem Fall ohne Sachprüfung aufzuheben. Die Entscheidung über den zugrundeliegenden Antrag hat dagegen das Grundbuchamt zu treffen, da Gegenstand des Beschwerdeverfahrens nur die Zwischenverfügung und die darin enthaltene Beanstandung und nicht der Eintragungsantrag selbst ist. Die Entscheidung hierüber ist dem Senat mit der Beschwerde nicht angefallen.

Ohne Bindungswirkung weist der Senat für das weitere Verfahren jedoch darauf hin, dass die vom Grundbuchamt in materieller Hinsicht geäußerten Bedenken berechtigt sind.

Wie wohl auch von der Beschwerde im Grundsatz nicht in Zweifel gezogen wird, bedarf die Änderung der Teilungserklärung gemäß § 10 Abs. 3 WEG, die auch gegenüber den Sonderrechtsnachfolgern wirken soll, grundsätzlich der Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer und der Eintragung im Grundbuch (vgl. Palandt/Bassenge, BGB, 73. Aufl., § 10 WEG Rn. 10). Zwar kann grundsätzlich wie für jede andere rechtsgeschäftliche Erklärung nicht höchstpersönlicher Natur auch für die Änderung der Teilungserklärung durch die einzelnen Wohnungseigentümer eine Vollmacht erteilt werden.

Soweit die Beschwerde sich insoweit auf den Beschluss zu TOP 3 der Eigentümerversammlung vom 30. August 2013 beruft, verkennt diese Argumentation bereits, dass der dort protokollierte Beschluss schon inhaltlich lediglich den Auftrag an die Hausverwaltung enthält, die Änderung der Teilungserklärung bei einem ortsansässigen Notar vorbereiten zu lassen, damit die Abgabe der entsprechenden Erklärung sodann durch alle Eigentümer erfolgen kann. Demgegenüber wurde in dem dortigen Beschluss gerade keine Vollmacht an die Hausverwaltung zur Abgabe der entsprechenden Erklärungen für die einzelnen Wohnungseigentümer erteilt.

Eine Bevollmächtigung der Hausverwaltung zur Änderung der Teilungserklärung in dem angestrebten Sinn kann auch nicht aus dem Inhalt der hier durch das Grundbuchamt dem Senat in Kopie vorgelegten Teilungserklärung vom 21. November 1967 und dem dortigen § 8 abgeleitet werden. Auch bei der Abgabe von Erklärungen zur Änderung einer Teilungserklärung durch einen Vertreter hat das

Grundbuchamt den Umfang und die Wirksamkeit der Vertretungsmacht selbständig zu prüfen, ohne hierbei an die Auslegung einer Vollmacht durch den Notar gebunden zu sein (vgl. Demharter, GBO, a.a.O., § 19 Rn. 74; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 3580a). Auf dieser Grundlage ist das Grundbuch zu Recht zu der Einschätzung gelangt, dass die hier in der Teilungserklärung für den Hausverwalter erteilte Generalvollmacht unwirksam ist.

Zwar können nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG die Wohnungseigentümer von den Vorschriften des WEG abweichende Vereinbarungen treffen, soweit dort nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Dieser Abänderungsbefugnis der Wohnungseigentümer durch allseitige Vereinbarung sind jedoch gewisse Grenzen gesetzt. So ist allgemein anerkannt, dass solche Vereinbarungen der Wohnungseigentümer unwirksam sind, die sich als mit den Grundprinzipien des Wohnungseigentumsrechts als unvereinbar erweisen, wobei insoweit von einem der privatautonomen Gestaltung entzogenen Kernbereich ausgegangen wird (vgl. Lafontaine in Juris PK-BGB, Bd. 3, 7. Aufl. 2014, § 10 WEG Rn. 78; BGHZ 129, 329; Sauren, WEG, 5. Aufl., § 15 Rn. 6; Staudinger/Kreutzer, BGB, Neubearb. 2005, § 15 WEG Rn. 10; Bärmann/Klein, WEG, 12. Aufl., § 10 Rn. 97). Zu diesem Kernbereich der unabänderlichen Strukturprinzipien des Wohnungseigentumsrechts gehört auch die Kompetenzverteilung in der Wohnungseigentümergeinschaft zwischen dem Verband, dem Verwalter und den einzelnen Wohnungseigentümern (vgl. Niedenführ/Kümmel, WEG, 10. Aufl., § 10 Rn. 27). Es ist zwar grundsätzlich möglich, in der Teilungserklärung durch die Vereinbarung von Öffnungsklauseln etwaige zusätzliche Beschlusskompetenzen zu eröffnen oder bei Beschlussfassungen qualifizierte Mehrheiten oder aber Einstimmigkeit zu vereinbaren. Für den Verwalter sieht die gesetzliche Regelung in § 27 Abs. 4 WEG zunächst lediglich vor, dass die diesem nach den Absätzen 1 bis 3 zustehenden Aufgaben und Befugnisse durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden dürfen, so dass grundsätzlich eine Erweiterung der Befugnisse des Verwalters in der Teilungserklärung zulässig ist. Dieser Möglichkeit der Erweiterung der Befugnisse des Verwalters ist jedoch dort eine Grenze gesetzt, wo in die vorgenannte Kompetenzverteilung als Grundprinzip des Wohnungseigentumsrechts eingegriffen wird. Dies ist vorliegend durch die Regelung in § 8 der Teilungserklärung der Fall. Denn die dort dem Hausverwalter erteilte allumfassende Vertretungsbefugnis, die sich ausdrücklich auf alle Angelegenheiten beziehen soll, die mit dem Wohnungseigentum zusammenhängen, führt zu einer vollständigen Aufhebung der Kompetenzverteilung zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter und einer vollständigen Aushöhlung der Rechtsposition der einzelnen Wohnungseigentümer. Mit dieser Regelung würde dem Hausverwalter die Rechtsmacht eingeräumt, Inhalt und Umfang der Rechte jedes einzelnen Wohnungseigentümers in jeder Hinsicht bis hin zu deren vollständiger Entziehung umzugestalten. Hinzu kommt, dass die Entziehung dieser allumfassenden Rechtsmacht wiederum eine Änderung der Teilungserklärung voraussetzen würde und deshalb nicht von dem einzelnen Wohnungseigentümer erklärt werden könnte, sondern wiederum einer Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer bedürfte. Eine derartige mit einer vollständigen Entmachtung der einzelnen Wohnungseigentümer verbundene Generalvollmacht für den Hausverwalter verstößt deshalb eindeutig gegen den Kernbereich der Grundprinzipien des Wohnungseigentumsrechtes und erweist sich deshalb als unwirksam.

Der Verwalter kann deshalb nur dann als Vertreter der Wohnungseigentümer die erforderliche materiellrechtliche Erklärung zu der hier angestrebten Änderung der Teilungserklärung abgeben und deren Eintragung im Grundbuch beantragen und bewilligen, wenn ihm hierzu durch jeden einzelnen der Wohnungseigentümer Vollmacht erteilt wird bzw. die von ihm bisher als vollmachtloser Vertreter abgegebene Erklärung genehmigt wird.

Im Hinblick auf den vorläufigen Erfolg der Beschwerde aus formellen Gründen bedarf es weder einer Kostenentscheidung noch einer Wertfestsetzung oder einer Entscheidung über die Zulassung der Rechtsbeschwerde.