

Oberlandesgericht Hamm

BESCHLUSS

§§ 24 Abs.6, 29 Abs. WEG

- 1. Ein Beiratsmitglied kann der Sache nach auch als "weiterer Miteigentümer" unterzeichnen, § 24 Abs.6 WEG.**
- 2. Nach § 24 Abs.6 WEG ist die Versammlungsniederschrift von dem Versammlungsleiter und einem Miteigentümer zu unterschreiben und, soweit ein solcher bestellt ist, von dem Beiratsvorsitzenden oder seinem Stellvertreter. Da gemäß § 29 Abs.1 WEG grundsätzlich nur ein Wohnungseigentümer zum Beirat bestellt werden kann und der Verwaltungsbeirat aus einem Vorsitzenden und zwei weiteren Beiräten besteht, kann, wenn wie hier neben dem Versammlungsleiter drei "Beiräte" unterschrieben haben, davon ausgehen, dass in der Sache die Voraussetzungen des § 24 Abs.6 WEG erfüllt sind, da neben dem Beiratsvorsitzenden ein weiterer Miteigentümer unterschrieben hat.**

OLG Hamm, Beschluss vom 08.06.2011, Az.: I - 15 Wx 183/11

Tenor:

Unter Zurückweisung der Beschwerde im Übrigen wird die Zwischenverfügung hinsichtlich der Beanstandung zu Ziff. 2. aufgehoben und die Sache zur weiteren Behandlung an das Amtsgericht zurückverwiesen.

Der Geschäftswert wird, soweit die Beschwerde zurückgewiesen worden ist, auf bis zu 300 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

Die namens der Beteiligten vom Urkundsnotar (§ 15 GBO) eingelegte Beschwerde ist nach §§ 71, 73 GBO zulässig. Da das FGG-RG die Eigenständigkeit der Vorschriften der §§ 71 ff. GBO betreffend die Beschwerde in Grundbuchsachen nicht berührt hat, verbleibt es bei den in der bisherigen Entwicklung der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zur Zulässigkeit der Beschwerde. Dazu gehört, dass die Rechtsmittelfähigkeit einer Zwischenverfügung des Grundbuchamtes anerkannt ist, obwohl es sich dabei nicht um eine instanzabschließende Entscheidung handelt (BGH NJW 1994, 1158); § 58 Abs. 1 FamFG ist in diesem Zusammenhang nicht anwendbar.

In der Sache hat die Beschwerde teilweise Erfolg und führt zur teilweisen Aufhebung der angefochtenen Zwischenverfügung.

Soweit das Grundbuchamt unter Ziff.2 der Zwischenverfügung beanstandet hat, dass die Mitunterzeichner sämtlich mit dem Zusatz "Beirat" unterschrieben haben, vermag der Senat dem nicht zu folgen. Richtig ist allerdings, dass das OLG Düsseldorf in einem Beschluss vom 22.02.2010 (FGPrax 2010, 174) davon ausgegangen ist, dass die nach § 24 Abs.6 WEG zu leistende Unterschrift eines (weiteren) Miteigentümers nicht vorliegt, wenn dieser mit der Funktionsbezeichnung "Beirat" unterzeichnet. Dem kann sich der Senat nicht anschließen. Nach § 24 Abs.6 WEG ist die Versammlungsniederschrift von dem Versammlungsleiter und einem Miteigentümer zu unterschreiben und, soweit ein solcher bestellt ist, von dem Beiratsvorsitzenden oder seinem Stellvertreter. Da gemäß § 29 Abs.1 WEG grundsätzlich nur ein Wohnungseigentümer zum Beirat

bestellt werden kann und der Verwaltungsbeirat aus einem Vorsitzenden und zwei weiteren Beiräten besteht, kann, wenn wie hier neben dem Versammlungsleiter drei "Beiräte" unterschrieben haben, davon ausgehen, dass in der Sache die Voraussetzungen des § 24 Abs.6 WEG erfüllt sind, da neben dem Beiratsvorsitzenden ein weiterer Miteigentümer unterschrieben hat. Angesichts der Funktion der Unterschriften, die Richtigkeit des Protokollinhalts zu gewährleisten, ist kein sachlicher Grund ersichtlich, wieso die Beifügung einer Funktionsbezeichnung der Gewährübernahme "als Miteigentümer" entgegen stehen sollte. Denn unstrittig kann der Sache nach auch ein Beiratsmitglied als "weiterer Miteigentümer" unterzeichnen (wie hier Demharter RPflegler 2010, 499, 500).

Im Übrigen ist die Beschwerde unbegründet. Zu Recht hat das Grundbuchamt die Vorlage eines Nachweises über die Bestellung des Beirats verlangt. Einigkeit besteht zwar, dass das Grundbuchamt im vorliegenden Zusammenhang weder einen Nachweis in der Form des § 29 GBO, noch den Nachweis über die Wahl eines Beiratsvorsitzenden verlangen kann (vgl. etwa Staudinger/Bub, Stand 2005, § 24 Rdn.130 m.w.N.). Hingegen muss durch die Vorlage der Niederschrift über die Eigentümerversammlung, in welcher der aktuelle Beirat bestellt wurde, nachgewiesen werden, dass die Personen, welche hier die Niederschrift unterzeichnet haben, zuvor in den Beirat gewählt worden sind. Mehr hat das Grundbuchamt auch nicht verlangt.

Die Wertfestsetzung beruht auf den §§ 131 Abs. 4, § 30 KostO.