

Erlassen gemäß § 38 Abs.3 S. 3 FamFG
durch Übergabe an die Geschäftsstelle
am 9. Mai 2012
gez. Peters, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Vert.:	Frist not.		Kfz/ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN			Kennt- nis.
SB	22. MAI 2012			Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zah- lung
zdA				Stel- lung.

OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

I-15 W 106/12 OLG Hamm
G-12354-39 AG Gladbeck

In der Grundbuchsache

betreffend die in den Teileigentumsgrundbüchern von [REDACTED] Blatt [REDACTED]
und [REDACTED] eingetragenen Miteigentumsanteile an dem Grundstück der
Gemarkung [REDACTED], Flur [REDACTED] Flurstück [REDACTED], verbunden mit den Ge-
schäftslokalen 129 (Aufteilungsplan 142), Nr. 130 (Aufteilungsplan Nr.
143) und 149 (Aufteilungsplan Nr. 162), [REDACTED]

Beteiligte:

- 1) Herr [REDACTED]
- 2) Frau [REDACTED]
[REDACTED]
vertreten durch ihre Schwester Frau [REDACTED] Guliyeva Mamaikulovna,
[REDACTED] 37c, 43119 Isselburg

hat der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm auf die Beschwerde des Beteiligten zu 1) vom 12.03.2012 gegen den Beschluss des Grundbuchamts vom 01.03.2012 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Budde und die Richter am Oberlandesgericht Engelhardt und Linde

beschlossen:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 40.000,00 Euro festgesetzt.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Der Beteiligte zu 1) hatte die eingangs genannten Miteigentumsanteile am 08.05.2001 aufgrund der Zuschlagsbeschlüsse des Amtsgerichts Gladbeck in den Verfahren 15 K 2/2000 und 15 K 35/99 AG Gladbeck erworben. Im Bestandsverzeichnis der drei Teileigentumsgrundbücher ist vermerkt, dass die Weiterveräußerung der Zustimmung des Verwalters bedürfe; dies gelte nicht im Falle der Erstveräußerung, der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungs-/Teileigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter oder wenn ein Gläubiger einer dinglich gesicherten Forderung das Wohnungs-/Teileigentum erwirbt, ersteigert oder später weiterveräußert.

Am 14.06.2005 ließ der Beteiligte zu 1) seine Miteigentumsanteile auf seine Mutter auf, erwarb sie aber aufgrund der Auflassung vom 23.04.2009 zurück. Aufgrund der Auflassungen vom 13.07.2009 wurde die Beteiligte zu 2) am 23.11.2009 in allen genannten Grundbüchern als Eigentümerin gebucht. Gleichzeitig wurde in Abt. II der

Grundbücher jeweils eine Rückauflassungsvormerkung mit folgendem Inhalt eingetragen:

Auf die Lebenszeit befristete Rückauflassungsvormerkung für [REDACTED]
geboren am [REDACTED]
Bezug: Bewilligung vom 13.07.2009 (UR-Nr. 63/2009, Notar [REDACTED], Bottrop).
Eingetragen am 23.11.2009.

Am 21.01.2011 wurde in Abt. II der drei Grundbücher eingetragen, dass die Zwangsverwaltung angeordnet ist (AG Gladbeck, Az: 15 L 001/11), und am 30.06.2011, dass die Zwangsversteigerung angeordnet ist (AG Gladbeck, Az: 15 K 92/11).

Mit Schreiben vom 13.04.2011 übersandte der Notar [REDACTED] aus Gladbeck seine Urkunde Nr. 34/2009 vom 11.02.2011 mit dem Antrag, aufgrund der beurkundeten Auflassungserklärung der Beteiligten den Eigentumswechsel auf den Beteiligten zu 1) einzutragen. In der Urkunde ist ausgeführt, dass der Beteiligte zu 1) bei der Übertragung der Teileigentumseinheiten sich vorbehalten habe, auch aus sonstigen freien Gründen ein Rückforderungsrecht geltend zu machen und der Beteiligte zu 1) dieses Recht geltend mache, nachdem die Objekte in die Zwangsverwaltung geraten seien. Die Beteiligte zu 2) habe der Rückgängigmachung zugestimmt.

Mit Zwischenverfügung vom 14.04.2011 wies das Grundbuchamt darauf hin, dass die vorgelegte Vollmachtsurkunde nicht der Form des § 29 GBO entspreche, weil bei ausländischen Urkunden zum Nachweis ihrer Echtheit die Legalisation durch die zuständige deutsche Auslandsvertretung erforderlich sei. Außerdem fehle noch die Zustimmung des Verwalters in der Form des § 29 GBO. Zur Behebung des Hindernisses setzte es eine Frist bis zum 20.10.2011. Mit Schreiben vom 21.06.2011 teilte der Urkundsnotar mit, zur Erledigung der Zwischenverfügung sei geplant, dass die Beteiligte Anfang Juli 2011 nach Gladbeck komme. Dies erscheine günstiger und nehme weniger Zeit in Anspruch.

Mit Beschluss vom 29.06.2011 wies das Grundbuchamt den Antrag auf Umschreibung des Eigentums mit der Begründung zurück, dass mittlerweile zu allen drei Grundbüchern der Antrag des Versteigerungsgerichts auf Eintragung des Versteigerungsvermerks eingegangen sei. Auf die hiergegen von dem Beteiligte zu 1) eingelegte Beschwerde, der das Grundbuchamt nicht abgeholfen hat, ersetzte der Senat

mit Beschluss vom 19.10.2011 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels die Zurückweisung des Eintragungsantrags vom 13.04.2011 durch folgende Zwischenverfügung:

„Der beantragten Grundbucheintragung steht entgegen, dass die Zustimmungserklärung des Verwalters der Wohnungseigentumsanlage [REDACTED] noch nicht vorgelegt worden ist.

Zur Behebung des Hindernisses hat der Beteiligte zu 1) innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Zustellung dieses Beschlusses die Zustimmungserklärung des Verwalters in der Form des § 29 GBO vorzulegen.“

Nachdem die Akte wieder an das Grundbuchamt zurückgesandt worden war, setzte dieses mit Zwischenverfügung vom 22.11.2011 eine Frist von zwei Monaten zur Vorlage der Zustimmung des Verwalters. Auf den Antrag des Beteiligten zu 1) verlängerte das Grundbuchamt die Frist bis zum 29.02.2012. Nachdem bis zu diesem Zeitpunkt die Zustimmungserklärung nicht vorgelegt worden war, wies das Grundbuchamt den Eintragungsantrag mit Beschluss vom 01.03.2012 zurück. Hiergegen richtet sich die Beschwerde des Beteiligten vom 12.03.2012, mit der er geltend macht, der Verwalter habe die Zustimmung zur Rückübertragung zu Unrecht verweigert. Das Grundbuchamt half der Beschwerde nicht ab und legte sie dem Senat zur Entscheidung vor.

II.

Die Beschwerde ist nach §§ 71, 73 GBO zulässig, in der Sache aber unbegründet.

Wie der Senat in seinem o.g. Beschluss ausgeführt hat, steht dem Eintragungsantrag vom 13.04.2011 entgegen, dass der Beteiligte zu 1) nicht die Zustimmungserklärung des Verwalters vorgelegt hat. Dieses Erfordernis entfällt nicht dadurch, wie der Beteiligte zu 1) offensichtlich meint, dass der Verwalter die Zustimmung zu Unrecht verweigert. Denn die Prüfung der Frage, ob der Verwalter die Zustimmung nach § 12 WEG zu Recht oder zu Unrecht verweigert, obliegt nicht dem Grundbuchamt, sondern allein dem für Wohnungseigentumssachen zuständigen Amtsgericht, hier dem Amtsgericht Gladbeck, gegen dessen Entscheidung die Berufung zum Landgericht

Dortmund gegeben ist. Ohne Zustimmung des Verwalters bzw. eine die Zustimmung ersetzende rechtskräftige Entscheidung des Wohnungseigentumsgerichts kann eine Eigentumsumschreibung nicht erfolgen; dies folgt aus der absoluten Wirkung der Verfügungsbeschränkung (Demharter, GBO, 27. Aufl., Anhang zu § 3 Rn 60).

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

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 78 Abs. 2 GBO liegen nicht vor.

Budde

Engelhardt

Linde

Ausgefertigt

Hamm, den 7. April 2012

Urkundenamt für das Oberlandesgericht

