

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

WEG §§ 12 Abs. 1, 24 Abs. 6, 26 Abs. 3 – Verwalterzustimmung durch Bevollmächtigten des Verwalters; Verwalternachweis bei Teilnahme von Vertretern an der Eigentümerversammlung; Unterzeichnung des Versammlungsprotokolls durch Vertreter

Gutachten im Abrufdienst

Literaturhinweise

Veranstaltungen

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

WEG §§ 12 Abs. 1, 24 Abs. 6, 26 Abs. 3 Verwalterzustimmung durch Bevollmächtigten des Verwalters; Verwalternachweis bei Teilnahme von Vertretern an der Eigentümerversammlung; Unterzeichnung des Versammlungsprotokolls durch Vertreter

I. Sachverhalt

Zur Wirksamkeit eines Kaufvertrags über Wohnungseigentum ist laut Gemeinschaftsordnung die Zustimmung des Verwalters erforderlich.

Der Verwalter wurde auf einer Eigentümerversammlung im Juli 2016 bestellt. In der Versammlung waren laut Protokoll drei der vier Eigentümer anwesend. Zwei Eigentümer wurden durch Bevollmächtigte vertreten. Der Verwalter unterzeichnete das Protokoll in seiner Funktion als Versammlungsleiter, des Weiteren einer der Vertreter. Die Unterschriften wurden zunächst nicht beglaubigt. Ein Verwaltungsbeirat besteht nicht.

Später ließ der Vertreter des Wohnungseigentümers seine Unterschrift unter dem Protokoll beglaubigen. Eine Vollmacht ist dem Versammlungsprotokoll allerdings nicht beigelegt.

Der Verwalter hatte einem seiner Angestellten im Mai 2016 eine notariell beurkundete Vollmacht erteilt, die sich auf seine Tätigkeit als Verwalter bezieht und den Bevollmächtigten zur Abgabe einer Verwalterzustimmung bevollmächtigt. Der Verwalter ist derzeit nicht erreichbar. Der Bevollmächtigte hat das Protokoll unterschrieben und seine Unterschrift darunter beglaubigen lassen. Die Verwalterzustimmung hat er noch nicht erteilt, denn er bezweifelt, dass er dazu überhaupt in der Lage ist.

Dem Notar ist es bisher nicht gelungen, die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer zur Veräußerung des Wohnungseigentums einzuholen; ein Wohnungseigentümer ist nämlich nicht erreichbar.

II. Fragen

1. Liegt ein ausreichender Verwalternachweis vor? Können die Bevollmächtigten des Wohnungseigentümers und des Verwalters das Protokoll unterzeichnen und ihre Unterschriften beglaubigen lassen?

2. Kann der Bevollmächtigte eines Verwalters für diesen die Zustimmung erklären?

III. Zur Rechtslage

1. Vorbemerkung

Wenn laut Gemeinschaftsordnung zur Veräußerung des Wohnungseigentums die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist (§ 12 Abs. 1 WEG), so sind Wohnungseigentumskaufvertrag und Auflassung **schwebend unwirksam**, bis der Verwalter diese **Zustimmung** erteilt (§ 12 Abs. 3 S. 1 WEG).

Zu prüfen ist insoweit, ob ein Verwalternachweis (dazu Ziff. 2) und eine Verwalterzustimmung (dazu Ziff. 3) in **grundbuchmäßiger Form** (§ 29 Abs. 1 GBO) vorliegen.

2. Verwalternachweis

Das Grundbuchamt muss prüfen, ob die Zustimmung nach § 12 WEG vom zustimmungsberechtigten Verwalter herrührt (§§ 20, 29 Abs. 1 S. 1 GBO). Für den Verwalternachweis genügt nach § 26 Abs. 3 WEG die Vorlage einer **Niederschrift über den Bestellungsbeschluss**, bei der die **Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG genannten Personen öffentlich beglaubigt** sind. Nach § 24 Abs. 6 S. 2 WEG sind dies der **Versammlungsvorsitzende** und ein Wohnungseigentümer, ggf. auch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder dessen Vertreter. Ein Verwaltungsbeirat wurde im vorliegenden Fall nicht bestellt. Die Unterschrift des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden oder seines Stellvertreters ist daher weder nötig noch möglich. Erforderlich sind also lediglich die Unterschriften des Verwalters als **Versammlungsvorsitzender** und eines der Wohnungseigentümer.

a) Unterschrift des **Versammlungsvorsitzenden**

Im vorliegenden Fall hat der Verwalter zwar das Protokoll unterschrieben, allerdings ist seine Unterschrift unter dem Protokoll nicht beglaubigt worden. Das wirft die Frage auf, ob der Bevollmächtigte für den Verwalter nunmehr das Protokoll unterschreiben und seine Unterschrift beglaubigen lassen kann.

Nach ganz h. M. kann nur eine solche Person eine Unterschrift unter dem Protokoll leisten, die **während der Versammlung persönlich anwesend** war (OLG Hamm NZM 2008, 808, 809 = RNotZ 2009, 101; Beck-OK-WEG/Bartholome, Std.: 1.1.2018, § 24 Rn. 146; Jennißen/Schultsky, WEG, 5. Aufl. 2017, § 24 Rn. 141; Staudinger/Häublein, BGB, 2018, § 24 WEG Rn. 236; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 24 Rn. 80; Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl. 2015, § 24 Rn. 123; Kümmel/Vandenhouten, in: Niefenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl. 2017, § 24 Rn. 68; Becker, ZWE 2016, 2, 5;

in diesem Sinne zu Protokollierungsklauseln auch BGH NJW 2016, 568 Tz. 19; OLG Hamm ZWE 2013, 215, 216; OLG München DNotZ 2008, 291, 292; a. A. F. Schmidt, ZMR 2013, 501, 503). Denn mit ihrer Unterschrift bestätigt die Person die inhaltliche Richtigkeit des Protokolls. Eine solche Bestätigung kann nur abgeben, wer in der Versammlung zugegen gewesen ist und ihren Verlauf wahrgenommen hat (BGH NJW 2016, 568 Tz. 19).

Mit dieser Maßgabe sollte sich auch die Frage beantworten lassen, ob der Bevollmächtigte einer abwesenden Person für diese Person die Niederschrift unterzeichnen kann. Hat der **Bevollmächtigte nicht selbst als **Versammlungsvorsitzender an der Versammlung teilgenommen****, so dürfte ihm die Unterzeichnung des Protokolls nicht möglich sein. Der Bevollmächtigte kann dann nicht die Garantie für die inhaltliche Richtigkeit des Protokolls übernehmen. Dies kann nur der **Versammlungsvorsitzende selbst**.

Dagegen ließe sich anführen, dass der Bevollmächtigte die Niederschrift für den Verwalter unterzeichnet und es somit der Verwalter ist, der die Niederschrift genehmigt (§ 164 Abs. 1 S. 1 BGB). Allerdings handelt es sich bei der Unterschrift des **Versammlungsleiters** nicht um eine rechtsgeschäftliche Willenserklärung. Es kommt dabei auf die persönliche Wahrnehmung der unterzeichnenden Person an. Somit dürfte es nicht möglich sein, dass der Bevollmächtigte nachträglich das Protokoll für den **Versammlungsleiter** unterschreibt. Vielmehr ist die Unterschrift des **Versammlungsleiters selbst** erforderlich.

Der **Versammlungsleiter** hat die **Niederschrift unterzeichnet, jedoch fehlt die Beglaubigung** seiner Unterschrift, um den grundbuchmäßigen Nachweis zu erbringen (§ 26 Abs. 3 WEG). Der **Versammlungsleiter** müsste daher **selbst seine Unterschrift anerkennen** (§ 40 Abs. 1 BeurkG). Der Bevollmächtigte ist dazu nicht imstande. Ein Vertreter kann eine fremde Unterschrift nicht anerkennen (vgl. Winkler, BeurkG, 18. Aufl. 2017, § 40 Rn. 34, 29; Preuß, in: Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG/DONot, 7. Aufl. 2015, § 40 BeurkG Rn. 19; Grziwotz, in: Grziwotz/Heinemann, BeurkG, 2. Aufl. 2015, § 40 Rn. 18).

Demzufolge dürfte sich ein tauglicher Verwalternachweis nur dadurch erbringen lassen, dass der Verwalter seine Unterschrift unter der Niederschrift vor einem Notar anerkennt und beglaubigen lässt.

b) Unterschrift der **Wohnungseigentümerin**

§ 24 Abs. 6 S. 2 WEG verlangt, dass auch ein Wohnungseigentümer das Protokoll unterschreibt (§ 24

Abs. 6 S. 2 WEG). Im vorliegenden Fall hat lediglich der Bevollmächtigte eines Wohnungseigentümers das Protokoll unterzeichnet.

aa) Unterzeichnung durch Bevollmächtigten

Ob ein Bevollmächtigter im Rahmen von § 24 Abs. 6 S. 2 WEG die Unterschrift für den Wohnungseigentümer leisten kann, wird **unterschiedlich beurteilt**.

Manche stellen dies kategorisch mit dem Argument in Abrede, dass die Vollmacht nicht die Unterzeichnung des Protokolls abdecke und § 26 Abs. 3 WEG eine höchstpersönliche Unterschrift des Wohnungseigentümers verlange (F. Schmidt, ZMR 2013, 501, 506). Das DNotI hat demgegenüber in einem älteren Gutachten die Unterzeichnung durch einen Bevollmächtigten des Wohnungseigentümers für möglich gehalten (Gutachten DNotI-Report 1996, 201, 204 f.). Aus der Tatsache, dass § 24 Abs. 6 WEG die Unterschrift des Wohnungseigentümers fordere, folge noch nicht, dass einem Bevollmächtigten die Unterzeichnung verboten sei. Der Vertretene könne sich die dem Vertreter in der Eigentümerversammlung zukommende Garantstellung zu eigen machen und bestätigen, dass der Vertreter zur Unterzeichnung befugt gewesen sei, indem er ebenfalls seine Unterschrift unter das Protokoll setze (Gutachten DNotI-Report 1996, 201, 205).

Die **jüngere Rechtsprechung lässt die Unterschrift eines bevollmächtigten Dritten** für die Zwecke des § 24 Abs. 6 S. 2 WEG **ausreichen**. So soll die Protokollierungsklausel einer Gemeinschaftsordnung, wonach das Protokoll von zwei Miteigentümern zu unterschreiben ist, dahingehend auszulegen sein, dass im Falle einer Vertretung der Wohnungseigentümer die rechtsgeschäftlichen Vertreter zur Unterschrift befugt sind (OLG Hamm NZM 2008, 808, 809). Wenn der Verwalter von sämtlichen Wohnungseigentümern bevollmächtigt worden ist, soll er das Protokoll nach Ansicht des OLG Hamm auch in Vertretung für die Wohnungseigentümer unterzeichnen können (ZWE 2013, 215 f.; Becker, ZWE 2016, 2, 5; Böhringer, DNotZ 2016, 831, 837; Kümmel/Vandenhouten, § 24 Rn. 68; Riecke, in: Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl. 2015, § 24 Rn. 80). Zugleich hebt das OLG hervor, dass der **nicht anwesende Wohnungseigentümer das Protokoll nicht unterschreiben kann** und seine Unterschrift deshalb nicht erforderlich ist (ZWE 2013, 215, 216; ebenso Böhringer, DNotZ 2016, 831, 837 f.). Der **BGH** (NJW 2016, 568 Tz. 23) ist dieser Rechtsauffassung zumindest indirekt gefolgt. Er musste über die Auslegung einer Protokollierungsklausel entscheiden, die die Unterzeichnung des Protokolls durch zwei Eigentümer vorsah. Laut BGH ist es sinnwidrig, die Unterschrift dieser Wohnungseigentümer zu verlangen, wenn neben dem

Verwalter keine zwei Wohnungseigentümer anwesend sind. Diese könnten den Ablauf der Versammlung nicht bestätigen. Deshalb genüge die alleinige Unterschrift des Verwalters, sofern er allein in der Versammlung anwesend sei. Aus ähnlichen Gründen werde – so der BGH – auch im Rahmen von § 24 Abs. 6 S. 2 WEG bei einer Vertretung aller Wohnungseigentümer durch den Verwalter die alleinige Unterschrift des Verwalters als ausreichend angesehen (BGH NJW 2016, 568 Tz. 23 m. Verw. auf OLG Hamm ZWE 2013, 215). Der BGH hat die Ansicht des OLG Hamm damit zumindest **implizit gebilligt**.

Nach dem aktuellen Stand der Rechtsprechung dürfte also auch die Unterzeichnung durch einen Bevollmächtigten möglich sein; der nicht anwesende Vollmachtgeber ist demgegenüber an der Leistung einer Unterschrift gehindert, da er den Hergang der Versammlung nicht bezeugen kann.

Dieses Ergebnis überzeugt in der Sache: Wenn sich der Wohnungseigentümer vertreten lassen kann, legt es der Rechtsgedanken des § 166 Abs. 1 BGB nahe, dass der Vertreter aufgrund seiner Wahrnehmung der Versammlung auch das Protokoll unterzeichnen und hierfür die Richtigkeitsgarantie übernehmen kann.

Als Zwischenergebnis lässt sich daher festhalten, dass der Bevollmächtigte der Wohnungseigentümer das Protokoll unterzeichnen kann, wenn er selbst an der Versammlung teilgenommen hat.

bb) Nachweis der Vollmacht ggü. Grundbuchamt

Fraglich ist, ob die Vollmacht des Bevollmächtigten gegenüber dem Grundbuchamt in der Form des **§ 29 Abs. 1 GBO** nachzuweisen ist. Dafür spricht zunächst, dass es sich bei einer Vollmacht grds. um eine zur Eintragung erforderliche Erklärung i. S. v. § 29 Abs. 1 GBO handelt. Mithin könnte eine **Vollmacht in öffentlicher Form** notwendig sein, wenn die Unterschrift nach § 24 Abs. 6 S. 2 WEG von einem Bevollmächtigten des Wohnungseigentümers herrührt (F. Schmidt, ZMR 2013, 501, 506 m. Fn. 57; in diese Richtung auch Gutachten DNotI-Report 1996, 201, 205; offenlassend Böhringer, DNotZ 2016, 831, 841).

§ 26 Abs. 3 WEG enthält jedoch eine **grundbuchmäßige Nachweiserleichterung**. Wenn die Vorschrift die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG genannten Personen genügen lässt, deutet dies darauf hin, dass keine weiteren Nachweise mehr erforderlich sind, soweit nur diese Unterschriften vorliegen. So ist nach ganz h. M. weder die Stellung als Versammlungsleiter noch als Verwaltungsvertragsvorsitzender dem Grundbuchamt gegenüber nachzuweisen (OLG München ZWE 2016, 331

Tz. 17; OLG Düsseldorf ZWE 2010, 182; OLG Köln ZWE 2013, 217; LG Wuppertal MittRhNotK 1985, 11; LG Aachen MittRhNotK 1985, 13; Demharter, ZWE 2012, 75, 77; Böhringer, DNotZ 2016, 831, 839; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 2904b m. Fn. 109; a. A. OLG Hamm FGPrax 2012, 11). Hierzu hat das LG Aachen anschaulich ausgeführt (MittRhNotK 1985, 13, 14; Hervorhebung i. F. durch die DNotI-Redaktion):

„Zum einen kann das GBA die Eigentumsumschreibung nicht von dem Nachweis abhängig machen, daß die Unterzeichner des Protokolls die in § 24 Abs. 6 WEG genannten Positionen innehaben. Durch die Bestimmung des § 26 Abs. 4 WEG sollte nach dem erkennbaren Willen des Gesetzgebers der Nachweis der Verwaltereigenschaft im Grundbuchverkehr erleichtert werden. Die Vorlage einer mit den öffentlich beglaubigten Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen versehenen Niederschrift über den Bestellungsbeschuß soll hierzu genügen; die Beibringung weiterer Nachweise soll nicht Voraussetzung für eine Grundbucheintragung sein. Das gesetzgeberische Ziel der Erleichterung des Nachweises der Verwaltereigenschaft im Grundbuchverkehr würde nicht erreicht, wenn die Legitimation der Unterzeichner der Niederschrift über den Bestellungsbeschuß nachzuweisen wäre [...].“

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Vollmacht keines Nachweises in der Form des § 29 GBO bedarf, wenn ein **Bevollmächtigter des Verwalters** als Vorsitzender der Versammlung die Niederschrift unterzeichnet (LG Aachen MittRhNotK 1985, 13, 14; Meikel/Hertel, GBO, 11. Aufl. 2015, § 29 Rn. 94). Entsprechendes muss u. E. für die **rechtsgeschäftliche Vollmacht eines Wohnungseigentümers** gelten. Das gesetzgeberische Regelungsziel der Nachweiserleichterung im Grundbuchverfahren würde konterkariert, wenn nur Bevollmächtigte an der Versammlung teilnehmen könnten, die durch beglaubigte Vollmacht legitimiert sind. Es dürfte daher gegenüber dem Grundbuchamt kein Vollmachtsnachweis zu führen sein.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass die **Rechtsprechung** zum Problemfeld **nicht konsistent** ist. So hat das OLG Köln entschieden, dass dem Grundbuchamt die Stellung eines werdenden Wohnungseigentümers in öffentlicher Form nachzuweisen sei, wenn der werdende Wohnungseigentümer das Protokoll nach § 24 Abs. 6 S. 2 WEG unterzeichne (RNotZ 2012, 565, 567 mit krit. Anm. Stöhr). Darüber hinaus lässt sich anführen, dass sich die Vollmacht – anders als die Stellung als Verwaltungsbeiratsvorsitzender oder Versammlungsleiter – durch eine öffentliche Urkunde verhältnismäßig einfach nachweisen lässt.

Es fehlt an einem hinreichend gefestigten Meinungsbild, um sicher vorhersagen zu können, dass das Grundbuchamt auch ohne einen Vollmachtsnachweis für die Bevollmächtigte der Wohnungseigentümerin eintragen wird.

c) Zwischenergebnis

Ein ausreichender Verwalternachweis in grundbuchmäßiger Form fehlt derzeit. Ein Bevollmächtigter des Verwalters kann das Protokoll nicht unterzeichnen, wenn er nicht als Vorsitzender an der Versammlung teilgenommen hat. Es wäre eine Unterschriftsbeglaubigung im Wege der Anerkennung durch den Verwalter erforderlich.

Dagegen dürfte es grundsätzlich möglich sein, dass ein Bevollmächtigter für einen Wohnungseigentümer unterschreibt, wenn dieser für den Wohnungseigentümer an der Versammlung teilgenommen hat. Nicht geklärt ist bisher allerdings, ob auch die Vollmacht öffentlicher Form bedarf.

3. Verwalterzustimmung

Sollte sich ein Verwalternachweis in öffentlicher Form erbringen lassen (§ 26 Abs. 3 WEG), stellt sich die weitere Frage, ob der Bevollmächtigte für den Verwalter die Zustimmungserklärung nach § 12 Abs. 1 WEG abgeben kann und in welcher Form dies geschehen muss.

a) Vertretung des Verwalters

Nach ganz h. M. **kann der Verwalter einen Dritten zur Abgabe der Verwalterzustimmung gem. § 12 WEG bevollmächtigen** (OLG Köln MittRhNotK 2000, 393; BeckOK-WEG/Hogenschurz, Std.: 1.1.2018, § 12 Rn. 34; Staudinger/Kreuzer, 2018, § 12 WEG Rn. 7; MünchKommBGB/Commichau, 7. Aufl. 2017, § 12 WEG Rn. 13; Schöner/Stöber, Rn. 2933; a. A. LG Dortmund BeckRS 2006, 11700, da es sich dabei um eine „höchstpersönliche Aufgabe“ des Verwalters handle, zu deren Erfüllung er sich Dritter nicht bedienen könne; offenlassend Demharter, GBO, 30. Aufl. 2016, Anh. § 3 Rn. 35). Zur Begründung führt das OLG Köln (MittRhNotK 2000, 393) aus, dass es sich nach allgemeiner Ansicht bei dem Verwaltervertrag um einen Geschäftsbesorgungsvertrag gem. §§ 675, 664 BGB handelt. In diesem Zusammenhang sei dem Verwalter **durch § 664 BGB lediglich eine Substitution untersagt**; diese läge nur dann vor, wenn der Beauftragte einem Dritten die Geschäftsbesorgung ganz oder in Teilbereichen in eigener Verantwortung überlasse (unter Hinweis auf BGH NJW 1993, 1704 und BayObLGZ 1990, 173). Im entschiedenen Fall lehnt das OLG Köln eine Substitution mit der Erwägung ab, dass die Vollmacht nur dazu berechtige, Erklärungen für den Verwalter abzugeben. Die abgegebenen Erklärungen sollten

also unmittelbar für den Verwalter wirken und diesem zuzurechnen sein, § 164 Abs. 1 BGB. Daraus ergebe sich, dass die Verantwortlichkeit uneingeschränkt beim Verwalter verbleiben und nicht auf den Bevollmächtigten übertragen werden solle.

Der vorliegende Fall stellt sich ganz ähnlich dar. Auch hier ist der Bevollmächtigte berechtigt, den Verwalter in den Hausangelegenheiten zu vertreten. Eine Delegation der Verantwortung ist mit der Vollmacht gerade nicht verbunden.

Nach abweichender Ansicht sollen jedoch generell geltende Untervollmachten des Verwalters unzulässig und mit der Stellung des Verwalters unvereinbar sein (vgl. Graf v. Westphalen/Furmans, Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke, 23. EL. 6/2008, Verwaltervertrag Rn. 30).

Selbst wenn man eine Generaluntervollmacht für unzulässig hielte, dürfte daraus aber nicht die Unwirksamkeit der Vollmacht insgesamt folgen. So ist etwa im GmbH-Recht anerkannt, dass eine zu weitgehende (General-)Vollmacht in eine Vollmacht mit noch zulässigem Umfang umgedeutet werden kann (vgl. BGH NJW-RR 2002, 1325, 1326 = DNotZ 2003, 147). Im vorliegenden Fall bedeutete dies, dass die Vollmacht zumindest die ausdrücklich im Vollmachtstext genannte Verwalterzustimmung umfassen würde. Denn insoweit ist eine Bevollmächtigung zulässig.

Es lässt sich daher festhalten, dass der Bevollmächtigte im Namen des Verwalters die Verwalterzustimmung erklären kann.

b) Nachweis der Vollmacht ggü. Grundbuchamt

Die Verwalterzustimmung bedarf der **Form des § 29 Abs. 1 GBO**. Entsprechendes gilt für eine Vollmacht, wenn die Zustimmung durch einen Bevollmächtigten des Verwalters erklärt wird. Die obigen Ausführungen zur **Nachweiserleichterung i. S. d. § 26 Abs. 3 WEG** spielen insoweit **keine Rolle**.

Zum Nachweis der Vollmacht nach § 29 Abs. 1 GBO genügt es nicht, dass dem Grundbuchamt eine Vollmachtsurkunde in beglaubigter Abschrift vorgelegt wird, wenn das materielle Recht (§ 172 BGB) Rechtsfolgen an den Besitz der Vollmachtsurkunde knüpft. In diesem Fall ist die Vollmacht beim Grundbuchamt vorzulegen oder eine Notarbescheinigung darüber erforderlich, dass die Vollmachtsurkunde bei Beurkundung vorgelegen hat (OLG Schleswig NJOZ 2013, 634, 635; BayObLG MittBayNot 2002, 112 = DNotI-Report 2002, 38; Schöner/Stöber, Rn. 3584; Bauer/v. Oefe/Schaub, GBO, 3. Aufl. 2013, AT VII Rn. 164). Nur

wenn die Ausfertigung der Vollmachtsurkunde im Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung vorliegt, ist ein ausreichender Nachweis über das Bestehen der Vollmacht erbracht (OLG Schleswig NJOZ 2013, 634, 635; OLG Hamm JMBI NRW 1958, 105; Schöner/Stöber, Rn. 3584).

4. Ergebnis und Schlussfolgerungen

Derzeit liegt kein ausreichender Verwalternachweis in öffentlicher Form vor. Er kann nur geführt werden, wenn der Versammlungsvorsitzende seine Unterschrift vor einem Notar anerkennt.

Möglich wäre es, eine weitere Versammlung einzuberufen und einen neuen Verwalter zu bestellen. Der neue Verwalter könnte dann die Zustimmung erklären. Alternativ ließe sich der Beschluss zur Bestellung des bisherigen Verwalters auf einer neuen Versammlung bestätigen und darüber eine neue Niederschrift aufnehmen. Auf dieser Grundlage wäre dann der Bevollmächtigte des Verwalters imstande, die Zustimmung nach § 12 Abs. 1 WEG zu erklären.

Davon abgesehen wäre es möglich, dass die Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums von sämtlichen Wohnungseigentümern erteilt wird. Die Wohnungseigentümer können die Zustimmungsbefugnis des Verwalters jederzeit an sich ziehen und über die Zustimmung durch Mehrheitsbeschluss (§ 21 Abs. 1 u. 3 WEG) entscheiden (BGH NJW-RR 2011, 1453 Tz. 9; NJW 2013, 299 Tz. 14 = DNotZ 2013, 362). Beschließen die Wohnungseigentümer über die Zustimmung, dürften die Nachweiserleichterungen des § 26 Abs. 3 WEG bzw. § 12 Abs. 4 S. 5 WEG analog gelten (Röll, MittBayNot 1987, 98; Weitnauer/Lüke, WEG, 9. Aufl. 2005, § 26 Rn. 46; Weber, in: Würzburger Notarhandbuch, 5. Aufl. 2018, Teil 2 Kap. 4 Rn. 350). Denkbar wäre zudem, sowohl einen Beschluss über die Zustimmung nach § 12 Abs. 1 WEG als auch über die Verwalterbestellung zu fassen.

Die Einholung der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer (BGH NJW 2013, 299 Tz. 14) dürfte im vorliegenden Fall ausscheiden, da einer der Wohnungseigentümer nicht erreichbar ist.