

beurteilen als die Übertragung einzelner Vermögensteile von einer fortbestehenden OHG (oder BGB-Gesellschaft) auf eine personengleiche BGB-Gesellschaft, weil sie zum Bestehen verschiedener Vermögensmassen bei verschiedenen, wenn auch personengleichen Gesellschaften führt.

Der ganz überwiegenden Auffassung, daß zur Übertragung eines Grundstücks von einer fortbestehenden Gesellschaft auf eine andere personengleiche Gesellschaft eine Auflassung (und Eintragung) erforderlich ist (*Haegeler, Staudinger, BGB-RGRK, Palandt*, jew. aaO; *Erman* BGB 6. Aufl. Rdnr. 10, *Soergel* Rdnr. 6, je zu § 925; a.A. *Güthe/Triebe*l GBO 6. Aufl. § 20 Rdnr. 19; *Hofmann* NJW 1974, 448/449), ist daher auch für den hier vorliegenden Fall zu folgen. Dieses Ergebnis wird insbesondere auch noch dadurch unterstützt, daß die vom Reichsgericht (RGZ 136, 402/407) im Anschluß an das vorliegende Kammergericht hervorgehobenen Gebote der Rechtssicherheit im Grundbuchverkehr und der Verhütung von unlauteren Machenschaften auf diesem der Durchsichtigkeit und Zuverlässigkeit besonders bedürftigen Gebiet uneingeschränkt auch für den vorliegenden Fall zutreffen (vgl. auch BGB-RGRK aaO).

cc) Die Hinweise in der Rechtsbeschwerde vermögen demgegenüber nicht zu einer anderen Entscheidung zu führen. Wenn ein Kaufmann zwei verschiedene Firmen führt, so handelt es sich insoweit nur um unterschiedliche Handelsnamen, unter denen dieselbe Person im Geschäftsverkehr auftritt (vgl. § 17 Abs. 1 HGB). Eine Änderung in der Zuordnung tritt hier bei Zuweisung zu einem anderen Teil des Betriebsvermögens nicht ein. Unter welchen Umständen eine Aufspaltung einer Personengesellschaft eine (teilweise) Auseinandersetzung darstellt, kann in diesem Zusammenhang offen bleiben; das Erfordernis der Auflassung wird hiervon nicht berührt. Daß bei einem Gesellschafterwechsel (Ein- und bzw. oder Austritt) infolge des in § 738 BGB zum Ausdruck gekommenen Prinzips der An- und Abwachsung eine Übertragung des Gesellschaftsvermögens und damit auch einzelner Gegenstände dieses Vermögens weder nötig noch möglich ist (vgl. BGHZ 50, 307/309; BGB-RGRK aaO; *Soergel* Rdnr. 8 zu § 925; *Haegeler* Rdnr. 1850 b), steht dem nicht entgegen; insoweit bleibt die Identität des Rechtsträgers erhalten (*Wiedemann* § 5 II 1 S. 258). Auf die — umstrittene — Rechtslage bei Ausscheiden eines Gesellschafters aus einer zweigliedrigen BGB-Gesellschaft (vgl. hierzu *Palandt* § 738 Anm. 1, § 736 Anm. 1, 2c m. Nachw.) braucht in diesem Zusammenhang nicht eingegangen zu werden.

b) Da nach den vorstehenden Ausführungen die Aufspaltung der ursprünglichen BGB-Gesellschaft in fünf personengleiche BGB-Gesellschaften mit verschiedenen Zwecken noch nicht zu deren Eigentum an den einzelnen Wohnungseigentumsrechten geführt hat und das Grundbuch demnach weiterhin die Eigentumsverhältnisse richtig beurkundet, war für die beantragten Berichtigungen kein Raum. Der Antrag hätte daher sofort zurückgewiesen werden müssen. Eine Zwischenverfügung durfte in diesem Fall nicht erlassen werden (*KEHE* Rdnr. 16 ff., 28, *Horber* Anm. 3 A d γ, je zu § 18).

9. GBO 18; EGBGB Art. 164; ALR Teil II Titel VI §§ 26 ff. (*Voraussetzungen für die Übertragung eines Waldnutzungsrechts*)

1. Eine Zwischenverfügung des Grundbuchamts kann auch zum Inhalt haben, Zweifel an der Vollzugsfähigkeit einer eingereichten notariellen Urkunde durch Vorlage weiterer geeig-

neten Eintragungsunterlagen oder von anderen Nachweisen für das Vorliegen der Eintragungsvoraussetzungen auszuräumen. Erforderlich ist aber stets — neben der Angabe des angenommenen Eintragungshindernisses — die klare Bezeichnung des Weges oder Mittels zur Beseitigung des Hindernisses.

Diesen Anforderungen genügt eine Zwischenverfügung, die den Vollzug als rechtlich zweifelhaft bezeichnet und die Vorlage weiterer (nicht näher bezeichneter) „Nachweise“ fordert, nicht.

2.a) Zur Rechtsnatur alter Wald-(Holz-)Nutzungsrechte. Unterscheidung zwischen dem Eigentum der Gemeinschaft an den Waldgrundstücken und den Nutzungsanteilen der einzelnen Berechtigten hieran.

b) Voraussetzungen für die selbständige Übertragbarkeit eines „radizierten“, d.h. mit dem Eigentum an einem bestimmten Grundstück (Anwesen) verbundenen derartigen Rechts.

BayObLG, Beschluß vom 4.12.1980 — BReg. 2 Z 45/80 — mitgeteilt von Dr. Martin Pfeuffer, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts N. von I. Band 15 Blatt 700 ist als Eigentümer einer Reihe dort gebuchter, überwiegend aus Waldungen bestehender Grundstücke die aus den jeweiligen Eigentümern im einzelnen beschriebener Anwesen bestehende „I.-Stiftungswaldgemeinde“ (früher: „Verband“ genannt) eingetragen. Die jeweiligen Eigentümer des Anwesens I. Haus Nr. 55 sind danach zu „einem ganzen Nutzungsanteil mit Bauholzbezugsrecht“ beteiligt. Als Eigentümer des Anwesens I. Haus Nr. 55 sind die Beteiligten zu 1) je zur Hälfte eingetragen. An dieser Stelle ist im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 1 beim Wohnhaus I. Hs. Nr. 55 auch das „Waldrecht mit Bauholzrecht zu zwei halben Nutzungsanteilen an der I.-Stiftungswaldgemeinde“ vermerkt. Mit Urkunde vom 10.4.1979 verkauften die Beteiligten zu 1) von diesem Waldrecht einen halben Nutzungsanteil an die Beteiligten zu 2) zum Miteigentum je zur Hälfte, erklärten die Einigung über den Eigentumsübergang und bewilligten und beantragten die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch in der Weise, daß das Waldrecht mit Bauholzrecht bei dem Anwesen Hs. Nr. 170, das im Eigentum der Beteiligten zu 2) steht, eingetragen werden solle.

2. Auf den vom Urkundsnotar gemäß § 15 GBO eingereichten Vollzugsantrag erließ der Grundbuchrechtspfleger am 9.5.1979 eine Zwischenverfügung, in der er unter Fristsetzung zur Beseitigung des Hindernisses den Nachweis verlangte, daß das Waldrecht mit Bauholzrecht übertragbar sei. Es handle sich hier um ein radiziertes Recht, dessen Trennung vom Anwesen und Übertragung auf das Grundstück Hs. Nr. 170 nach einem Urteil des Oberappellationsgerichts des Königreichs Bayern vom 23.12.1867 zweifelhaft erscheine. Außerdem werde für den Fall der Unübertragbarkeit des Bauholzrechts gebeten zu prüfen, ob ein Teilvollzug der Urkunde bezüglich der Übertragung des Brennholzrechts möglich und von den Vertragsteilen gewünscht sei.

Hiergegen richtete sich die Erinnerung des Notars. Grundbuchrechtspfleger und Grundbuchrichter halfen der Erinnerung nicht ab. Nach Vorlage wies das Landgericht mit Beschluß vom 21.2.1980 die Beschwerde als unbegründet zurück. Mit der im Namen der Beteiligten zu 2) eingelegten weiteren Beschwerde verfolgt der Urkundsnotar den Eintragungsantrag weiter.

Aus den Gründen:

Die zulässige weitere Beschwerde (§§ 78, 80, 15 GBO) führt zur Aufhebung der Vorentscheidungen.

1.a) Die vom Landgericht bestätigte Zwischenverfügung des Grundbuchamts muß schon aus formellen Gründen aufgehoben werden. Das Grundbuchamt hat allerdings im Eintragungsantragsverfahren nicht nur offenkundig vorliegende Eintragungshindernisse zu beachten. Vielmehr gebietet das Interesse, das Grundbuch nicht durch eine Eintragung unrichtig werden zu lassen, dem Grundbuchamt auch, bloßen Zweifeln daran, ob die vorgelegten Unterlagen die beantragte Eintragung rechtfertigen, nachzugehen. Soweit die Zweifel behebbar sind, hat das Grundbuchamt hierauf durch Erlaß einer

Zwischenverfügung hinzuwirken (BGHZ 35, 135/139 f.; BayObLGZ 1967, 13/17; 1973, 247/249; 1974, 336/339 f.; BayObLG MittBayNot 1980, 152; Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann — KEHE — Grundbuchrecht 2. Aufl. Einl. C 57; Horber GBO 15. Aufl. Grundz. 7 B vor § 13).

Demnach kann dem Antragsteller durch eine Zwischenverfügung nicht nur aufgegeben werden, etwa noch fehlende Eintragungsunterlagen nachzureichen. Vielmehr kann die Zwischenverfügung auch zum Inhalt haben, derartige Zweifel durch Vorlage weiterer geeigneter Unterlagen oder Nachweise für die Eintragungsvoraussetzungen auszuräumen (BayObLGZ 1974, 336/340; BayObLG MittBayNot 1980, 152; KEHE aaO). Stets ist aber — neben der Angabe des angenommenen Eintragungshindernisses — die klare Bezeichnung des Weges oder Mittels zur Beseitigung des Hindernisses erforderlich, da die Zwischenverfügung dem Antragsteller ermöglichen soll, seine Rechte sachgerecht wahrzunehmen. Bestehen mehrere Möglichkeiten, so sind sie, da ein bestimmter Weg dem Antragsteller nicht vorgeschrieben werden darf, alle aufzuzeigen. Jedenfalls ist dem Antragsteller darzulegen, auf welche Weise das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis beseitigt und damit dem Eintragungsantrag zum Erfolg verholten werden kann (vgl. BayObLGZ 1970, 163/165; 1979, 49/51; OLG Hamm JMBINRW 1963, 180 und Rpfleger 1973, 167/168; OLG Frankfurt Rpfleger 1974, 193 f. und 1977, 103; KGJ 50, 228/229 und 52, 204/208; KEHE RdNr. 54, Horber Anm. 5 A b, *Güthe/Triebe*l GBO 6. Aufl. RdNr. 30, je zu § 18).

b) Diesen Anforderungen wird die angefochtene Zwischenverfügung nicht gerecht. Es heißt in ihr lediglich, die selbständige Übertragbarkeit des „Waldrechts mit Bauholzrecht“ erscheine rechtlich zweifelhaft; es werde deshalb „um Nachweis, daß das vorstehende Recht übertragen werden könne“, gebeten. Die Frage, ob ein im Grundbuch eingetragenes Recht (selbständig) veräußerlich ist, ist eine Rechtsfrage, deren Prüfung dem Grundbuchamt vor Eintragung der von den Beteiligten vereinbarten Übertragung obliegt. Einen „Nachweis“ hat hierfür der Antragsteller nicht zu erbringen.

Allerdings kann nach den oben genannten Grundsätzen bei Fortbestand von Zweifeln das Grundbuchamt zur Entscheidung darüber, ob dem Eintragungsantrag stattgegeben werden kann, dem Antragsteller durch Zwischenverfügung auferlegen, einzelne Unterlagen nachzureichen oder bestimmte Nachweise zu erbringen. Diese müßten dann aber im einzelnen angegeben werden. Da es hieran fehlt, müssen die Zwischenverfügung und der sie bestätigende Beschluß des Landgerichts schon aus diesem Grund aufgehoben werden (vgl. BayObLGZ 1970, 163/165; KG JFG 8, 236/239).

2. Für das weitere Verfahren ist noch auf folgendes hinzuweisen:

a) Zunächst ist davon auszugehen, daß es sich bei der „I-Stiftungswaldgemeinde“ nicht um eine öffentlich-rechtlich ausgestaltete Waldgenossenschaft (Art. 83 EGBGB), sondern um einen privatrechtlichen „Verband“, also um ein altrechtliches Gemeinschaftsverhältnis im Sinn des Art. 164 EGBGB handelt. Für dieses ist charakteristisch, daß die (Wald-)Grundstücke im gemeinsamen Eigentum des Verbandes, also der Vereinigung der (ehemaligen) Forstberechtigten stehen, während die Mitglieder als solche nur zu bestimmten Nutzungen (Nutzanteilen) berechtigt sind. Dies hat der Senat für Vereinigungen dieser Art bereits wiederholt angenommen (vgl. i. e. BayObLGZ 1971, 125/135 ff.; BayObLG MittBayNot 1972, 301; vgl. ferner BayKompKonfIGH BayObLGZ 1966, 447/466 ff., jew. m. ausf. Nachw.). Auch hier ergibt sich eine entsprechen-

de rechtliche Beurteilung nicht nur aus der Behandlung der vorliegenden Stiftungswaldgemeinde im Urteil des Kgl. Oberappellationsgerichts vom 23.12.1867, sondern auch aus der — hiermit übereinstimmenden — Eintragung im Grundbuch, wonach das Eigentum an den (Wald-)Grundstücken der Gemeinschaft (früher: „Verband“ genannt) zusteht, während für die Berechtigten, hier für die Beteiligten zu 1), ein „Waldrecht (mit Bauholzrecht) zu ... Nutzanteilen“ eingetragen ist.

b) Der Senat teilt auch den Ausgangspunkt des Grundbuchamts, wonach es sich bei diesen „Nutzanteilen“ um „radizierte“ Rechte handelt, d.h. um unselbständige Rechte, die jeweils mit dem Eigentum an einem bestimmten Grundstück verbunden sind und dessen jeweiligem Eigentümer zustehen. Dies folgt hier zunächst aus der entsprechenden Bezeichnung des Eigentümers im Grundbuch von I. Band 15 Blatt 700 („die aus den jeweiligen Eigentümern der Anwesen ... bestehende I-Stiftungswaldgemeinde“). Es ergibt sich aber insbesondere auch daraus, daß die Nutzanteile nicht etwa ein eigenes Grundbuchblatt erhalten haben, was sie als grundstücksgleiche, von vornherein frei übertragbare Rechte ausweisen könnte (vgl. BGHZ 23, 241/244; OLG Bamberg OLGZ 1976, 461/463). Vielmehr sind sie jeweils im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts ohne eigene Nummer bei demjenigen Grundstück vermerkt, dem sie zugeordnet sind. Diese Eintragung kennzeichnet, wie der Senat schon wiederholt für Gemeindennutzungsrechte ausgeführt hat (BayObLGZ 1960, 447/450; 1964, 210/211; 1970, 21/23), mangels entgegenstehender Anhaltspunkte das Recht als sog. radiziertes Recht, das mit dem Eigentum an dem bestimmten berechtigten Grundstück verbunden ist.

c) Für die Möglichkeit der Loslösung eines solchen Nutzanteils vom berechtigten Anwesen und seiner Übertragung auf ein anderes Anwesen gilt folgendes:

aa) Die mit einem bestimmten Grundstück verbundenen Nutzanteile gelten heute als nicht wesentliche Bestandteile dieses Grundstücks im Sinn des § 96 BGB (BayObLGZ 1960, 447/450; 1964, 210/213; 1970, 21/23; 1979, 104/112, jew. m. Nachw.). Daraus folgt, daß sie zwar in der Regel das Schicksal der Hauptsache (Grundstück) teilen (BayObLGZ 1970, 21/23, 25). Ihrer Natur nach sind sie aber nicht untrennbar mit dem (Eigentum am) Grundstück verbunden. Ein Fall des § 93 BGB (vgl. hierzu RGZ 93, 71/73) ist nicht gegeben, weil eine Trennung weder das Grundstück noch das Nutzungsrecht in seinem Wesen verändert. Dies bedeutet, daß derartige Nutzanteile grundsätzlich sonderrechtsfähig sein können (Münch-Komm BGB § 96 RdNr. 5).

bb) Daraus folgt, daß die Nutzanteile grundsätzlich nicht für immer mit demselben Anwesen verbunden sein müssen. Für die Frage ihrer selbständigen Übertragbarkeit kann allerdings daraus, daß radizierte Gemeinderechte öffentlich-rechtlicher Natur stets übertragbar sind, unmittelbar nichts hergeleitet werden, weil ein solches hier nicht gegeben ist und damit auch die Bestimmungen des Art. 80 BayGO auf privatrechtliche Nutzungsrechte nicht anwendbar sind (Widtmann Gemeindeordnung 4. Aufl. Art. 80 Anm. 1). Auch für radizierte Gemeinderechte privatrechtlicher Art (zur Abgrenzung vgl. BayObLGZ 1960, 447/450 f.; 1964, 210/211 f.) ist die Übertragbarkeit gelegentlich angenommen worden (LG Traunstein MittBayNot 1972, 14 f.). Inwieweit dem zu folgen wäre, bedarf hier keiner Stellungnahme.

Im vorliegenden Fall ist — anders als in den vom Senat im Jahre 1972 entschiedenen Fällen — im Grundbuch nicht vermerkt, daß die Nutzanteile mit dem jeweiligen Anwesen fest verbunden seien und nur mit diesen, nicht aber für sich allein,

veräußert und verpfändet werden können. Auch spricht für die Möglichkeit der Übertragbarkeit hier der Umstand, daß nach der Eintragung im Grundbuch die Mitglieder der „I.-Stiftungswaldgemeinde“ unterschiedlich an dieser Vereinigung beteiligt sind, nämlich von drei ganzen Nutzanteilen mit Bauholzbezugsrecht über zwei und einem Nutzanteil mit und ohne Bauholzbezugsrecht bis zu einem halben Nutzanteil mit und ohne Bauholzbezugsrecht. Hier liegt der Schluß nahe, daß zumindest einige dieser Berechtigungen im heutigen Umfang durch Teilung eines Anteils oder durch Vereinigung mehrerer Anteile im Wege der Übertragung entstanden sind.

cc) Das Grundbuchamt wird nach alledem den Vollzug der vorgelegten notariellen Urkunde nur dann verweigern können, wenn — gegebenenfalls auch nach einer weiteren Zwischenverfügung — Bedenken in der Richtung nicht ausgeräumt werden können, daß im Rahmen der Verfassung der „I.-Stiftungswaldgemeinde“ und der sich hieraus ergebenden Rechtsverhältnisse der Beteiligten (z.B. etwaige Zustimmungserfordernisse bei einer Anteilsübertragung) eine Abspaltung eines Nutzanteils (oder eines Teils desselben) von einem bestimmten Anwesen und dessen Übertragung auf ein anderes, im gleichen Gemeindegebiet gelegenes Grundstück als rechtlich ausgeschlossen angesehen werden muß. Dabei wird gegebenenfalls auch zu beachten sein, ob und inwieweit die Gemeinschaft durch ihre Organe rechtsgültig etwas anderes beschließen kann.

10. WEG § 23 Abs. 3 (Zur Frage, ob § 23 Abs. 3 WEG abdingbar ist)

Die Vorschrift des § 23 Abs. 3 WEG, wonach auch ohne Versammlung ein Beschluß gültig ist, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären, kann nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder in der Teilungserklärung (im Sinn der Zulässigkeit schriftlicher Mehrheitsbeschlüsse) abbedungen werden.

BayObLG, Beschluß vom 28.10.1980 — BReg. 2 Z 63/80 — mitgeteilt von Dr. Martin Pfeuffer, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

1. Der Beteiligte zu 1) ist im Teileigentumsgrundbuch als Eigentümer zweier Raumeinheiten (je 1/1500 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an bestimmten Räumen) eingetragen. Nach § 16 Nr. 8 des Vertrags über die Begründung von Sondereigentum werden Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft in einer Eigentümerversammlung grundsätzlich mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt. § 16 Nr. 11 bestimmt, daß für die Wirksamkeit schriftlicher Beschlüsse die allgemeinen Regelungen über die Beschlußfassung der Eigentümerversammlung mit der Maßgabe galten, daß alle nicht binnen einer Abgabefrist von zwei Monaten abgegebenen Stimmen als Nein-Stimmen anzusehen seien.

Verwalter der Teileigentumsanlage war die Beteiligte zu 3). Im Hinblick auf die gesetzliche Neuregelung, wonach der Verwalter nicht auf eine längere Zeit als fünf Jahre bestellt werden darf, veranlaßte die Beteiligte zu 3) durch Schreiben an alle Teileigentümer vom 2.4.1979 eine schriftliche Abstimmung über eine Neubestellung als Verwalter. Laut notariell beglaubigtem Ergebnisprotokoll vom 16.7.1979 sind hierauf 1266 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme eingegangen; 233 Stimmen wurden nicht abgegeben und als Nein-Stimmen gewertet. Die Beteiligte zu 3) betrachtete sich hierauf als erneut zum Verwalter bestellt.

2. Mit notarieller Urkunde vom 3.4.1979 übertrug der Beteiligte zu 1) die genannten Raumeinheiten auf den Beteiligten zu 2). Auf den vom Beteiligten zu 2) eingereichten Vollzugsantrag beanstandete der Grundbuchrechtspfleger zunächst mit Zwischenverfügung vom 7.9.1979 unter anderem (Nr. 3), die Zustimmungserklärung des Verwalters liege nicht vor.

Als hierauf unter Bezugnahme auf die schriftliche Beschlußfassung über die Wiederbestellung der Beteiligten zu 3) als Verwalter deren notariell beglaubigte Zustimmungserklärung vorgelegt wurde, beanstandete der Grundbuchrechtspfleger mit weiterer Zwischenverfügung vom 15.10.1979 das Fehlen einer rechtswirksamen Zustimmungserklärung des Verwalters. Nach § 23 Abs. 3 WEG sei ein Beschluß der Wohnungseigentümer auch ohne Versammlung gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung schriftlich erklärt hätten. Dies sei hier aber nicht der Fall.

Hiergegen richtete sich die Erinnerung vom 7.2.1980.

Der Erinnerung wurde nicht abgeholfen. Nach Vorlage wies das Landgericht die Beschwerde mit Beschluß vom 24.3.1980 als unbegründet zurück. Hiergegen richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten.

Aus den Gründen:

Die zulässige weitere Beschwerde (§§ 78, 80 Abs. 1 Satz 2 GBO) ist nicht begründet.

1. Im vorliegenden Fall ist als (dinglicher) Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen, daß zur Veräußerung des Teileigentums grundsätzlich die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist. Gegen die Wirksamkeit dieser auf § 12 Abs. 1, § 1 Abs. 6 WEG beruhenden Veräußerungsbeschränkung bestehen keine Bedenken (BayObLGZ 1976, 328/330).

Bis zur Erteilung der Zustimmung des Verwalters ist das Veräußerungsgeschäft nach § 12 Abs. 3 Satz 1 WEG schwebend unwirksam (vgl. *Bärmann/Pick/Merle* § 12 Rdnr. 41). Das Grundbuchamt hat im Rahmen des § 20 GBO die Verfügungsbefugnis des Veräußerers zu überprüfen (BayObLGZ 1973, 139/140 f.), hier also die Frage, ob der Verwalter rechtswirksam der Veräußerung des Teileigentums zugestimmt hat (vgl. BayObLGZ 1976, 328/330; *Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann-KEHE*-Grundbuchrecht 2. Aufl. § 20 Rdnrn. 122, 123, § 19 Rdnr. 116, Einl. E 62 ff., 65; *Horber* GBO 15. Aufl. Anh. zu § 3 Anm. 3 A a).

Hier haben zwar die Beteiligten zu 1) und 2) auf die erste Zwischenverfügung des Rechtspflegers vom 7.9.1979 die Zustimmung der Beteiligten zu 3) vom 9.8.1979 in der Form des § 29 GBO am 17.9.1979 vorgelegt. Der Prüfungspflicht des Grundbuchamts unterlag aber auch die Frage, ob die Beteiligte zu 3) berechtigt war, eine solche Zustimmungserklärung abzugeben, ob sie also wirksam zum Verwalter bestellt worden war (BayObLGZ 1975, 264/266 f.; *Bärmann/Pick/Merle* § 26 Rdnr. 45; vgl. auch BayObLGZ 1961, 392/394 f.; 1964, 237/239 f.). Dies hat das Grundbuchamt nach den hierfür zum Nachweis vorgelegten Unterlagen (§ 26 Abs. 4, § 24 Abs. 6, § 23 Abs. 3 WEG) zutreffend verneint.

2. Die Beteiligte zu 3), deren Amtszeit als Verwalter nach Art. 3 §§ 2, 5 des Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Verordnung über das Erbbaurecht vom 30.7.1973 (BGBl. I S. 910) am 30.9.1978 geendet hatte (vgl. BayObLG Rpfleger 1980, 391), hatte zur Entscheidung über ihre Wiederbestellung als Verwalter das schriftliche Verfahren nach § 16 Nr. 11 des Vertrags über die Begründung von Sondereigentum vom 18.6.1973 eingeleitet. Innerhalb der vorgesehenen Zweimonatsfrist waren bei der Beteiligte zu 3) nach der vorgelegten Feststellung durch den (bisherigen) Verwalter, durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats und durch einen weiteren Teileigentümer 1266 Ja-Stimmen und eine Nein-Stimme eingegangen; 233 Teileigentümer hatten sich nicht geäußert, was als Nein-Stimmen gewertet wurde.

Dem Landgericht ist darin zustimmen, daß hierin eine rechtswirksame (Wieder-)Bestellung der Beteiligten zu 3) als Verwalter der Teileigentumsanlage nicht erblickt werden kann. Der