



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
www.ivd-sued.net

## Pressemeldung

PN 35/06.05.2021

## Zustimmung eines nicht ordnungsgemäß gewählten WEG-Verwalters wirksam?

***OLG Düsseldorf, Beschl. v. 30.10.2020 – 3 Wx 182/20***

### **Zum Sachverhalt:**

Ein Eigentümer veräußerte seine Eigentumswohnung. Die Gemeinschaftsordnung sah vor, die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters bedarf. Zur Eigentumsumschreibung legte der Eigentümer daher die Zustimmung des Verwalters und ein Protokoll über die Eigentümerversammlung, in welcher der Verwalter gewählt wurde. Bei dieser Eigentümerversammlung waren 944,59/1.000 Stimmenanteile anwesend. Weil die Wahl des Verwalters aber in der Einladung zu dieser Versammlung nicht als Tagesordnungspunkt aufgeführt war, wurde auf Antrag eines Eigentümers ein diesbezüglicher Tagesordnungspunkt mehrheitlich nachträglich aufgenommen und der Verwalter mit Zustimmung aller anwesenden Eigentümer wieder bestellt. Mit Zwischenverfügung hat das Grundbuchamt mitgeteilt, dass die Verwalterbestellung mangels Ankündigung in der Tagesordnung nichtig sei. Es forderte deshalb eine ordnungsgemäße Verwalterbestellung oder eine Zustimmung sämtlicher Miteigentümer zur Veräußerung. Hiergegen richtete sich die Grundbuchbeschwerde.

### **Aus den Gründen:**

Sie hat schon aus formalen Gründen Erfolg, weil sie nicht hätte ergehen dürfen. Eine Zwischenverfügung ist nämlich inhaltlich unzulässig, wenn die Beteiligten ernsthaft und endgültig zu erkennen geben, dass sie nicht gewillt sind, das vom Grundbuchamt beanstandete Eintragungshindernis zu beseitigen. In diesem Fall muss das Grundbuchamt den Eintragungsantrag zurückweisen. Aber auch in der Sache folgt das Berufungsgericht dem Grundbuchamt nicht. Die Verwalterbestellung ist zwar fehlerhaft, weil sie entgegen § 23 Abs. 2 WEG versehentlich nicht in die Tagesordnung aufgenommen worden war. Eine Ergänzung der Tagesordnung während der Versammlung vermag diesen Fehler nicht zu korrigieren. Die fehlende Ankündigung der Verwalterbestellung in der Tagesordnung hat jedoch nicht die Nichtigkeit des Beschlusses zur Folge. Er führt lediglich zur Anfechtbarkeit des Beschlusses (§ 23 Abs. 4 WEG), weil es sich bei der Ankündigung der Tagesordnung um kein zwingendes Recht handelt. Anders wäre es nur, wenn die unterbliebene

Ankündigung in böswilliger Absicht geschehen sei, um eine ferngebliebene Teilnahme gezielt von der Teilnahme auszuschließen; in diesem Fall wäre der Beschluss nichtig. Vorliegend handelt es sich ausweislich des Protokolls jedoch nur um ein Versehen.

**Praxishinweis:**

Käufer und Verkäufer von Eigentumswohnungen sollten sich vor Augen halten, dass die Wirksamkeit ihres Vertrages je nach Gemeinschaftsordnung von der Zustimmung des WEG-Verwalters abhängen kann und die dafür nötige Zeit einkalkulieren.

**Pressekontakt**

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)