

# Oberlandesgericht Hamm

## BESCHLUSS

§§ 12, 26 WEG; 6 Abs. 1 COVMG

- 1. Aus § 6 Abs. 1 COVMG ergibt sich, dass der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleibt.**
- 2. Aus der Gesetzesbegründung zu § 6 Abs. 1 COVMG ergibt sich allerdings auch, dass dies nicht nur für den Fall gilt, dass die Bestellungszeit nach Inkrafttreten von § 6 Abs. 1 COVID-Auswirkungen-Bekämpfungsg am 28. März 2020 abläuft, sondern auch dann, wenn sie zuvor abgelaufen war.**
- 3. Allerdings führt die Vorschrift in diesem Fall (nur) dazu, dass der vormalige Verwalter mit Beginn des 28. März 2020 kraft Gesetzes wieder ins Amt gehoben worden ist. Daraus folgt aber nicht, dass der Verwalter mit Inkrafttreten des Gesetzes auch rückwirkend als bestellt anzusehen ist, so dass er sich ununterbrochen im Amt befunden hat.**

OLG Hamm, Beschluss vom 05.08.2020; Az.: 15 W 266/20

### **Tenor:**

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

1

### **Gründe:**

Die zulässige Beschwerde gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Essen ist in der Sache unbegründet.

Das Grundbuchamt hat die von den Beteiligten beantragte Eintragung der Beteiligten zu 3) als neue Wohnungseigentümerin zu Recht davon abhängig gemacht, dass die Beteiligten die Zustimmung des Verwalters des Wohnungseigentums zu der Veräußerung (§ 12 Abs. 1 WEG) nachweisen.

Dieser Nachweis ist entgegen der Rechtsauffassung der Beteiligten nicht erbracht. Der Nachweis setzt nicht nur die Vorlage einer notariell beurkundeten Zustimmungserklärung einer als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft auftretenden Person voraus, sondern auch den Nachweis, dass die die

Zustimmungserklärung abgebende Person im Zeitpunkt dieser Erklärung auch tatsächlich Verwalter des Wohnungseigentums war (§§ 26 Abs. 3, 24 Abs. 6 WEG, vgl. auch Commichau in Münchner Kommentar zum BGB, § 12 WEG, Rn. 45). Dass die „Hausverwaltung H“ am 13. März 2020, dem Zeitpunkt der notariell beurkundeten Zustimmungserklärung, Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft Tstraße 00/Cstraße in F war, ist nicht nachgewiesen. Das vorgelegte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12. März 2018 weist einen Bestellungsbeschluss für die Jahre 2018 und 2019 aus. Diese Bestellung endete danach mit Ablauf des 31. Dezember 2019.

Dass die Hausverwaltung H im Zeitpunkt der Zustimmungserklärung am 13. März 2020 zur Verwalterin bestellt war, folgt auch nicht aus § 6 Abs. 1 des am 28. März 2020 in Kraft getretenen Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (im Folgenden: COVID-Auswirkungen-BekämpfungsgG). Darin ist zwar geregelt, dass der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleibt. Dies soll nach der Intention des Gesetzgebers die Verwaltung der Gemeinschaft auch in Zeiten ermöglichen, in denen eine Eigentümerversammlung nicht zusammentreten kann (BT-Drucks 19/18110 S. 31).

Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich zudem, dass dies nicht nur für den Fall gilt, dass die Bestellungszeit nach Inkrafttreten von § 6 Abs. 1 COVID-Auswirkungen-BekämpfungsgG am 28. März 2020 abläuft, sondern – wie vorliegend – auch dann, wenn sie zuvor abgelaufen war. Allerdings führt die Vorschrift in diesem Fall (nur) dazu, dass der vormalige Verwalter mit Beginn des 28. März 2020 kraft Gesetzes wieder ins Amt gehoben worden ist. Daraus folgt aber nicht, dass der Verwalter mit Inkrafttreten des Gesetzes auch rückwirkend als bestellt anzusehen ist, so dass er sich ununterbrochen im Amt befunden hat. Vielmehr endet in diesem Fall die verwalterlose Zeit am 28. März 2020 (Staudinger/Jacoby, Kommentar zum BGB (2018), § 26 WEG, Stand 25. April 2020, Rn. 114.2; Engelhardt in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2020, § 26 WEG, Rn. 23b; Deutsches Notarinstitut, DNotI-Report 2020, 84 f, Zscheschack ZWE 2020, 165 (166)). Denn das Gesetz will nur eine krisenbedingte Regelung treffen, für eine Rückwirkung gibt es nichts her (Deutsches Notarinstitut, DNotI-Report 2020, 84 f.).

Für den vorliegenden Fall folgt daraus, dass die vor Inkrafttreten des COVID-Auswirkungen-BekämpfungsgG erklärte Verwalterzustimmung erneut zu erklären ist.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 78 GBO sind nicht gegeben.