

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [334]

Reichen „COVID-Gesetze“ als Nachweis der Verwalterstellung aus?

§ 6 Abs. 1 COVMG gilt auch für den Fall, dass die Bestellungszeit des Verwalters bereits vor dem Inkrafttreten der vorgenannten Norm abgelaufen ist.

OLG Bamberg, Beschluss vom 01.12.2021
Az. 1 W 54/20

Der Fall:

Die Beteiligten haben mit notarieller Urkunde vom 17.12.2019 des Notars (..) den Vollzug der Auflassung des Teileigentums (Eigentumsumschreibung) beantragt.

Beigefügt war die Verwalterzustimmung der M Hausverwaltung vom 15.4.2020, vertreten durch SM, worin u. a. versichert wird, dass die Verwaltereigenschaft weder durch Fristablauf noch aus anderen Gründen erloschen ist.

Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 19.5.2020 darauf hingewiesen, dass der Nachweis der Verwaltereigenschaft fehle. In der Grundakte befinde sich lediglich ein Nachweis der Verwalterbestellung bis 30.4.2019.

Zum Zeitpunkt der Zustimmungserklärung des Verwalters sei die Verwaltereigenschaft nicht mehr ausreichend nachgewiesen.

Auch § 6 Abs. 1 des Gesetzes über Maßnahmen im (...) und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (im Folgenden: COVID-Auswirkungen-Bekämpfungsg) vom 27.3.2020 führe nicht dazu, dass im vorliegenden Fall der Verwalternachweis entbehrlich sei.

Zur Behebung des Hindernisses wurde eine Frist bis 18.6.2020 gesetzt. Die Beteiligten vertraten eine andere Auffassung

als das Grundbuchamt.

Das Problem:

Nach Ablauf der letzten Verwalterbestellung bis zum 30.4.2019 wurde kein Beschluss zur Verlängerung der Verwalterbestellung gefasst. Diese Bestellung endete danach mit Ablauf des 30.4.2019.

Entscheidend war die Frage, ob die Hausverwaltung M am 15.4.2020 berechtigt war, hilfsweise durch Heranziehung des § 6 Abs. 1 des COVID-Auswirkungen-Bekämpfungsg, die Verwalterzustimmung zu erteilen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das OLG bestätigte, dass die Hausverwaltung M am 15.04.2020 noch als Verwalterin im Amt war.

Dass die M Hausverwaltung im Zeitpunkt der Zustimmungserklärung am 15.4.2020 zur Verwalterin bestellt war, folgt aus § 6 Abs. 1 des am 28.3.2020 in Kraft getretenen COVID-AuswirkungenBekämpfungsg.

Darin ist 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 (ST-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-Bekämpfungsg am 28.3.2020 abläuft,

sondern - wie vorliegend - auch dann, wenn sie zuvor abgelaufen war.

Die Vorschrift führt in diesem Fall dazu, dass der vormalige Verwalter mit Beginn des 28.3.2020 kraft Gesetzes wieder ins Amt gehoben worden ist und die verwalterlose Zeit am 28.3.2020 endet (...).

Daran kann der Umstand, dass die Verwalterbestellung bereits vor dem Eintritt der CoronaPandemie endete, nichts ändern.

Auch wenn eine erneute Verwalterbestellung bereits vor Beginn der Corona-Pandemie hätte erfolgen können, würde die Ansicht des Grundbuchamtes dem Sinn und Zweck des COVID-Auswirkungen-Bekämpfungsg zuwider laufen.

Praxis-Tipp:

Das COVID-Auswirkungen-Bekämpfungsg wurde zunächst bis August 2022 verlängert. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ