

Gericht:	OLG Karlsruhe 19. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	09.02.2026
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	19 W 77/25 (Wx)
ECLI:	ECLI:DE:OLGKARL:2026:0209.19W77.25WX.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 181 BGB, § 15 GBO, § 12 WoEigG, § 23 WoEigG, § 26 WoEigG

**Beschluss über Bestellung eines WEG-Verwalters und
Verbot der Insichvertretung für den für eine Woh-
nungseigentümergeinschaft bestellten Verwalter**

Leitsatz

1. Der Beschluss über die Bestellung eines WEG-Verwalters kann im schriftlichen Verfahren gefasst werden. (Rn.19) (Rn.20)
2. Das Verbot der Insichvertretung nach § 181 BGB greift nicht ein, wenn der für eine Wohnungseigentümergeinschaft bestellte Verwalter die Veräußerung von Wohneigentum durch ihn nach § 12 WEG genehmigt. (Rn.25) (Rn.28)

Orientierungssatz

1. Ist von der Teilungserklärung vorgesehen, dass die Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf, muss bei einem Veräußerungsgeschäft sowohl die Zustimmungserklärung als solche als auch die Verwaltereigenschaft in grundbuchtauglicher Form nachgewiesen werden (Festhaltung OLG Karlsruhe, Beschluss vom 17. August 2023 - 19 W 57/22 (Wx)). Es bedarf wegen der konstituierenden Wirkung einer Feststellung des Beschlussergebnisses bei Anwendung des schriftlichen Verfahrens nach § 23 Abs. 3 WEG einer Bekanntgabe des Ergebnisses an alle Wohnungseigentümer (Anschluss BGH, Beschluss vom 23. August 2001 - V ZB 10/01). (Rn.17) (Rn.23)
2. Zitierungen zu Leitsatz 2: Anschluss BayObLG, Beschluss vom 26. Juni 1986 - BReg 2 Z 54/85; Abweichung LG Hagen, Beschluss vom 29. September 2006 - 3 T 472/06. (Rn.26)

Verfahrensgang

vorgehend AG Mannheim, 27. Mai 2025, MAN043 GRG 600/2025

Tenor

1. Auf die Beschwerde des Beteiligten zu 1 wird der Zurückweisungsbeschluss des Amtsgerichts Mannheim - Grundbuchamt - vom 27. Mai 2025 - MAN043 GRG 600/2025 - aufgehoben. Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Eintragungsantrag nicht aus den Gründen der angefochtenen Entscheidung zurückzuweisen.
2. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe

I.

- 1 Der Beteiligte zu 1 wendet sich gegen die Zurückweisung eines Antrags auf Eintragung eines Eigentümerwechsels und Löschung einer Grundschuld.
- 2 Der Beteiligte zu 1 ist als Eigentümer des im Rubrum näher bezeichneten Wohnungseigentums eingetragen. Im Grundbuch ist vermerkt, dass die Veräußerung des Grundbesitzes der Zustimmung des Verwalters bedarf. Einziges weiteres Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist die Beteiligte zu 4.
- 3 Der Beteiligte zu 1 veräußerte die Eigentumswohnung mit notariellem Vertrag vom 20. Dezember 2024 an die Beteiligten zu 2 und 3. In § 2 des Kaufvertrages findet sich folgende Erklärung:
 - 4 "Der Verkäufer ist Verwalter der Anlage und erteilt hiermit seine entsprechende Zustimmung. Der Verkäufer als Verwalter versichert, dass er ordnungsgemäß bestellt, nicht abberufen und auch kein neuer Verwalter bestellt wurde; er hat das Amt auch nicht niedergelegt."
- 5 Ein in einer Versammlung gefasster Beschluss über die Bestellung des Beteiligten zu 1 zum Verwalter existiert nach Angaben der Beteiligten nicht. Zum Nachweis seiner Verwalterstellung legte der Beteiligte zu 1 ein als "Verwaltervertrag für Wohnungseigentum" überschriebenes, mit der Orts- und Datumsbezeichnung "H./B. den 11.11.2024" versehenes Dokument vor, das unter anderem folgende Passage enthält:
 - 6 "Bestellung des Verwalters
 - 7 Herr [Beteiligter zu 1] wird von den Wohnungseigentümern erneut zum Verwalter bestellt.
 - 8 Die Bestellung gilt ab dem 16.11.2024 mit Wirkung für zwei volle Jahre bis 15.11.2026. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung des Vertrages vor Ablauf der Bestellungszeit ist beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines jeweils im Lauf befindlichen Kalenderjahres möglich."
- 9 Der Vertrag ist von dem Beteiligten zu 1 zweimal - einmal mit maschinenschriftlichen Namenszusatz, einmal mit dem Zusatz "Verwalter" - und von der Beteiligten zu 4 einmal unterschrieben; die Unterschriften wurden am 17. Januar 2025 notariell beglaubigt.
- 10 Das Grundbuchamt hat das Dokument als Umlaufbeschluss zur Verwalterbestellung ausgelegt. Die Beteiligte zu 4 ist dem entgegengetreten (GA YYYY, As. 92; das Schreiben meint offenbar den am 20. Dezember 2024 abgeschlossenen Vertrag zum Grundbuch XXXX - Wohnung Nr. 2); sie ist insbesondere der Auffassung, ein wirksamer Beschluss über die Verwalterbestellung sei mangels Versammlung der Wohnungseigentümer nicht gefasst worden; der Beteiligte zu 1 könne wegen des Interessenkonflikts die Veräußerung seines Wohnungseigentums auch nicht genehmigen.
- 11 Der Urkundsnotar hat am 18. März 2025 die Eigentumsumschreibung im Grundbuch beantragt. Diesen Antrag hat das Grundbuchamt mit dem am 27. Mai 2025 erlassenen angefochtenen Beschluss zurückgewiesen, weil die Verwalterzustimmung durch den Beteiligten zu 1 nicht wirksam erteilt werden könne; es liege ein unwirksames Insichge-

schäft im Sinne des § 181 BGB vor. Soweit die herrschende Meinung die Anwendbarkeit des § 181 BGB im Kontext der Zustimmungserklärung nach § 12 WEG durch einen Miteigentümer als Verwalter verneine, beruhe dies häufig auf der Überlegung, dass die Wohnungseigentümergeinschaft durch die Bestellung eines ihrer Mitglieder als Verwalter konkludent auch dessen Mitwirkung bei Veräußerungen in eigener Sache gestatte. Das überzeuge angesichts des deutlichen Interessenkonflikts und des Schutzzwecks des § 181 BGB nicht.

- 12 Dagegen richtet sich die - sowohl vom Urkundsnotar in dessen Namen als auch durch einen Verfahrensbevollmächtigten - eingelegte Beschwerde des Beteiligten zu 1. Er ist der Auffassung, § 181 BGB sei auf die vorliegende Konstellation weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar. Bei der Norm handele es sich um eine formale Ordnungsvorschrift, bei der der Interessengegensatz zwar das gesetzgeberische Motiv, zur Tatbestandserfüllung aber weder erforderlich noch ausreichend sei. Eine Interessenkollision ändere nichts an der Wirksamkeit der erteilten Zustimmung. Bei einseitigen Rechtsgeschäften sei ein Insichgeschäft nur gegeben, wenn der Vertreter diese gegenüber sich selbst als Erklärungsempfänger vornehme. Hier sei die Genehmigung aber nicht gegenüber einem bestimmten Empfänger und damit auch gegenüber den Erwerbern abgegeben worden.
- 13 Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen, die Beteiligte zu 4 ist ihr entgegengetreten.

II.
- 14 Die nach § 71 Absatz 1 GBO in Verbindung mit § 11 RPflG zulässige Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg. Das Grundbuchamt durfte den Antrag auf Eintragung des Eigentumswechsels nicht wegen einer fehlenden Verwalterzustimmung zurückweisen.

A.
- 15 Es liegt ein einheitliches - sowohl vom Urkundsnotar als auch von den anwaltlichen Verfahrensbevollmächtigten des Beteiligten zu 1 eingelegtes - Rechtsmittel vor; entgegen der von den Rechtsanwälten B. u. a. vertretenen Auffassung hat der Notar ein Rechtsmittel nicht im eigenen Namen eingelegt. Nach § 15 Absatz 1 GBO gilt der Notar, der eine zur Eintragung erforderliche Erklärung - hier die Auflassungserklärung - beurkundet hat, als ermächtigt, im Namen eines Antragsberechtigten die Eintragung zu beantragen. Liegt eine Antragstellung nach § 15 Absatz 2 GBO vor, kann der Notar gegen die auf seinen Antrag ergangene Entscheidung für den Eintragungsberechtigten Beschwerde einlegen (BeckOK GBO/Reetz, 58. Ed. 1.9.2025, GBO § 15 Rn. 62 m.w.N.). Er handelt also nicht im eigenen, sondern im fremden Namen aufgrund einer gesetzlich vermuteten Vollmacht.

B.
- 16 Das Rechtsmittel hat in der Sache Erfolg. Der Eintragungsantrag kann nicht aus den Gründen der angefochtenen Entscheidung zurückgewiesen werden.
- 17 1. Ist - wie hier - von der Teilungserklärung vorgesehen, dass die Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf, muss bei einem Veräußerungsgeschäft sowohl die Zustimmungserklärung als solche als auch die Verwaltereigenschaft

in grundbuchtauglicher Form nachgewiesen werden (vgl. etwa Senat, Beschluss vom 17. August 2023 - 19 W 57/22 (Wx), juris-Rn. 32).

- 18 a) Dass eine Zustimmungserklärung von dem Beteiligten zu 1 abgegeben wurde, ergibt sich aus dem mit dem Eintragungsersuchen vorgelegten Kaufvertrag, der in grundbuchtauglicher Form errichtet worden ist.
- 19 b) Das Grundbuchamt geht auch zutreffend davon aus, dass der Beteiligte zu 1 wirksam zum Verwalter ernannt worden ist. Zwar ist dieser nicht - wie für den Regelfall vorgesehen - in der Versammlung der Wohnungseigentümer bestellt worden, wie es die §§ 23 Absatz 1, 26 WEG vorsehen. Die Bestellung ist aber zulässigerweise im schriftlichen Verfahren durch Aufnahme der Bestellung in den Verwaltervertrag erfolgt, der von den Wohnungseigentümern mit notariell beglaubigter Unterschrift versehen worden ist.
- 20 aa) Der Beschluss über die Bestellung eines Verwalters kann - wie andere Beschlüsse - im schriftlichen Verfahren nach § 23 Absatz 3 WEG gefasst werden (vorausgesetzt in Bärmann/Becker, 16. Aufl. 2025, WEG § 26 Rn. 358 und BeckOGK/Greiner, 1.9.2025, WEG § 26 Rn. 385; Schmidt ZWE 2015, 105, 106).
- 21 bb) Eine schriftliche Beschlussfassung setzt, wie der Bundesgerichtshof bereits entschieden hat (BGH, Urteil vom 27. Februar 2015 - V ZR 128/14, juris-Rn. 12), eine unmissverständliche Initiative und damit das Bewusstsein der Wohnungseigentümer voraus, einen verbindlichen Beschluss zu fassen. Zwar lässt sich hier aus der Urkunde nicht entnehmen, welcher der beiden Wohnungseigentümer die Initiative zur (Wieder-) Wahl des Verwalters ergriffen hat. Aus der Unterscheidung zwischen der "Bestellung des Verwalters" einerseits und der Regelung der Vertragsbedingungen andererseits ist aber - trotz der zusammenfassenden Überschrift "Verwaltervertrag für Wohnungseigentum" - erkennbar, dass beiden Wohnungseigentümern bewusst war, dass sie einen verbindlichen Beschluss fassen wollten.
- 22 cc) Eine schriftliche Stimmabgabe beider Wohnungseigentümer ist - entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 4 - durch Unterzeichnung des Verwaltervertrages erfolgt, der zugleich (ausdrücklich) die Bestellung des Verwalters enthält.
- 23 dd) Der Bundesgerichtshof hat entschieden (Beschluss vom 23. August 2001 - V ZB 10/01 -, BGHZ 148, 335, juris-Rn. 28), dass es wegen der konstituierenden Wirkung einer Feststellung des Beschlussergebnisses bei Anwendung des schriftlichen Verfahrens nach § 23 Absatz 3 WEG einer Bekanntgabe des Ergebnisses an alle Wohnungseigentümer bedarf. Die Feststellung des Beschlussergebnisses in der Versammlung oder der Mitteilung bei Anwendung des schriftlichen Verfahrens liegt der Gedanke zugrunde, dass für die Wohnungseigentümer damit die Beendigung der Willensbildung und damit auch der Beginn der Anfechtungsfrist erkennbar wird. Im vorliegenden Fall lag es so, dass beide Wohnungseigentümer - wenn auch unter unterschiedlicher Ortsangabe, also offenbar nicht zur selben (Uhr-) Zeit - den Verwalterbetrag mit dem Bestellungsbeschluss am 11. Dezember 2024 unterzeichnet haben. Für den zuerst Unterzeichnenden war das Zustandekommen des Beschlusses daher zunächst nicht unmittelbar ersichtlich. Eine Bekanntgabe ist aber am 17. Januar 2025 bei der in demselben Notarvermerk vorgenommenen Unterschriftsbeglaubigung erfolgt; spätestens zu diesem Zeit-

punkt war für beide Wohnungseigentümer erkennbar, dass der schriftliche Beschluss am 11. Dezember 2024 zustande gekommen ist. Den Zwecken des Bekanntgabeerfordernisses war damit genügt.

- 24 ee) Soweit die Beteiligte zu 4 geltend macht, dass der Beschluss wegen der Verletzung des Grundsatzes der Nichtöffentlichkeit unwirksam sei, weil der Notar bei der Beschlussfassung zugegen gewesen sei, folgt der Senat dem nicht. Der Beschluss ist nicht in einer Versammlung, sondern schriftlich zustande gekommen; die Unterzeichnung des Vertrages, der den Beschluss über die Verwalterbestellung enthält, erfolgte nach der Datumsangabe auch nicht in Anwesenheit des Notars. Dass dieser später - im Rahmen der Unterschriftsbeglaubigung - von der zurückliegenden Beschlussfassung erfahren hat, kann diesen nicht nichtig machen; es liegt vielmehr in der Natur der Sache, dass von einmal gefassten Beschlüssen einer Wohnungseigentümergeinschaft auch eine Reihe außenstehender Personen - etwa Vertragspartner der Gemeinschaft, Urkundspersonen oder Behörden und Gerichte - Kenntnis erlangen können.
- 25 2. Der Wirksamkeit der Erklärung des Beteiligten zu 1 als Verwalter steht entgegen der Auffassung des Grundbuchamts das in § 181 BGB normierte Verbot von Insichgeschäften nicht entgegen.
- 26 a) Ob das Verbot der Insichvertretung nach § 181 BGB eingreift, wenn der Verwalter die Veräußerung von Wohneigentum durch ihn oder an ihn genehmigt, wird in Rechtsprechung und Schrifttum unterschiedlich beurteilt (bejahend LG Hagen, Beschluss vom 29. September 2006 – 3 T 472/06, juris; Hügel Wohnungseigentum/Grüner, 5. Aufl. 2021, § 15 Rn. 41; Böttcher NJW 2008, 2088; Bärmann/Becker, 16. Auflage 2025, WEG § 9b, Rn. 92; Hügel/Elzer, 4. Auflage 2025, WEG § 12 Rn. 41; verneinend Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 26. Juni 1986 – BReg 2 Z 54/85 –, juris; verneinend für Erwerbe von und durch den Verwalter Lafontaine in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 12 WEG [Stand: 13.02.2024], Rn. 49; Staudinger/Wobst (2023) WEG § 12, Rn. 75; BeckOGK/Skauradszun, 01.09.2025, WEG § 12 Rn 21.2; BeckOK WEG/Hogenschurz, 62. Ed. 01.10.2025, WEG § 12 Rn. 39; MüKoBGB/Krafka, 9. Auflage 2023, WEG § 12 Rn. 15; Michael Then in: Spielbauer/Then, WEG 3. Auflage, § 12 WEG Rn. 7; Grziwotz in Jennißen: WEG, 8. Auflage 2024, § 12 Rn. 21; für den umgekehrten Fall eines Erwerbs durch den Verwalter OLG Hamm, Beschluss vom 10. März 2020 – I-15 W 72/20, juris-Rn. 3 ff.; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 15. November 2019 – I-3 Wx 217/19, juris-Rn. 9 f.; KG, Beschluss vom 3. Februar 2004 – 1 W 244/03, juris-Rn. 2 ff.).
- 27 b) Der Senat entscheidet die Frage - mit der ganz überwiegenden Auffassung - dahin, dass das Verbot des Selbstkontrahierens der Wirksamkeit der Zustimmung nicht entgegensteht.
- 28 aa) Die Unanwendbarkeit des § 181 BGB kann allerdings nicht schon daraus hergeleitet werden, dass der Verwalter bei der Zustimmung gemäß § 12 WEG nicht in offener Stellvertretung namens der Wohnungseigentümer handelt. Insofern wäre die entsprechende Anwendung des § 181 BGB geboten, weil er bei der Ausübung seiner Befugnis aus § 12 WEG die Interessen der Wohnungseigentümer treuhänderisch wahrzunehmen hat (BayObLG, a.a.O.).

- 29 Der Beteiligte zu 1 hat in § 2 des Kaufvertrages die Auflassung genehmigt (§ 12 WEG), ohne einen Erklärungsempfänger zu nennen. Dies bedeutet, dass die Genehmigung jedenfalls auch gegenüber den Beteiligten zu 2 und 3 abgegeben wurde, wie dies nach § 182 Absatz 1 BGB möglich ist. Insoweit ist eine unmittelbare Anwendung des § 181 BGB nicht möglich.
- 30 Auch eine entsprechende (ausdehnende) Anwendung des § 181 BGB ist nicht angezeigt.
- 31 Eine ausdehnende Anwendung der in Rede stehenden Vorschrift wird für gerechtfertigt erachtet, wenn bei formaler Betrachtung ein In-sich-Geschäft zwar nicht angenommen werden kann, eine Interessenkollision aber typischerweise und offensichtlich gegeben ist. Dies kann insbesondere bei einseitigen empfangsbedürftigen Rechtsgeschäften dann der Fall sein, wenn der Vertreter persönlich und der Vertretene die sachlich Betroffenen sind und es um die Wahrnehmung gegenläufiger Interessen geht (BayObLG a.a.O.).
- 32 Den Vertretern der Gegenauffassung (vgl. etwa Böttcher a.a.O.) ist zuzugeben, dass die Gefahr einer Interessenkollision typischerweise gegeben ist, wenn ein Mitglied der WEG sein Eigentum veräußern möchte und die Zustimmung hierzu selbst erteilt. Im hier gegebenen Verkaufsfall ist sie aber erheblich dadurch vermindert, dass der verwaltende Miteigentümer kein Interesse daran haben kann, dass ein persönlich oder finanziell Unzuverlässiger in die Gemeinschaft eintritt; das würde dem Verwalter selbst in seinem Amt Schwierigkeiten und Mehrarbeit bereiten (BayObLG a.a.O.).
- 33 Die Überlegungen dazu, ob eine analoge Anwendung des § 181 BGB gerechtfertigt ist, müssen zudem in den Blick nehmen, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft wirksame Schritte ergreifen kann, um dem Interessenkonflikt zu begegnen; so kann sie für den Fall, dass der Verwalter an einem Veräußerungsgeschäft beteiligt ist, die Entscheidungszuständigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorsehen (vgl. zu solchen Gestaltungsmöglichkeiten auch Lafontaine a.a.O.). Die Gemeinschaft ist zudem dadurch geschützt, dass der Verwalter sich wegen Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht schadensersatzpflichtig machen kann, wenn er der Gemeinschaft nicht unter Hinweis auf die Interessenkollision Gelegenheit gibt, die Entscheidungszuständigkeit im Einzelfall an sich zu ziehen (OLG Hamm a.a.O.).
- 34 bb) Ob eine Anwendung des § 181 BGB für den umgekehrten Fall gerechtfertigt ist, dass der Verwalter selbst Wohnungseigentum erwerben möchte, muss der Senat aus Anlass des vorliegenden Verfahrens nicht entscheiden.
- 35 3. Soweit die Beteiligte zu 4 ausführt, es könne nicht ausgeschlossen werden, dass es bei der Aufteilung der Immobilie in Wohnungseigentum formelle Mängel gegeben habe, kommt es hierauf im vorliegenden Verfahren angesichts der Voreintragung des Beteiligten zu 1 nicht an. Allein der Umstand, dass die Beteiligte zu 4 ihrem Vorbringen zufolge bei dem Landgericht Heidelberg Klage nach § 894 BGB erhoben hat, rechtfertigt es nicht, von einer Eintragung abzusehen. Dies stellt die Beteiligte zu 4, der ggf. die Möglichkeiten des einstweiligen Rechtsschutzes zur Verfügung stehen, nicht rechtlos.

III.

- 36 1. Einer Kostenentscheidung bedarf es nicht, weil die stattgebende Beschwerdeentscheidung gerichtsgebührenfrei ergeht. Aus demselben Grunde muss auch von Amts wegen kein Geschäftswert der Beschwerdeinstanz festgesetzt werden.
- 37 2. Die Zulassung der Rechtsbeschwerde beruht auf § 78 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 GBO. Der Rechtssache kommt grundsätzliche Bedeutung zu, weil sie sich - insbesondere in kleineren, von einem Miteigentümer verwalteten - Wohnungseigentümergeinschaften in einer Vielzahl von Fällen stellen kann und in Rechtsprechung und Schrifttum umstritten ist, ob der verwaltende Miteigentümer durch § 181 BGB an der Zustimmung zu einer eigenen Veräußerung gehindert ist.