

Verwalternachweis nach § 29 GBO: Öffentliche Beglaubigung für Bank, Grundbuch und Vertragspartner

Wenn die GdWE im Grundbuch oder gegenüber Banken auftritt, verlangt § 29 GBO einen öffentlich beglaubigten Verwalternachweis.

Inhalt

- 01 Was § 29 GBO bedeutet — Form der öffentlichen Beglaubigung
- 02 Mindestinhalt des Nachweises: Beschluss, Identität, Amtszeit
- 03 Notarielle Beglaubigung: Ablauf, Kosten, Vollmachtsdokumentation
- 04 Praxisanwendungen: Grundbuch-Eintragungen, Kontoeröffnung, Kreditvertrag, Bauträgerverträge
- 05 Häufige Fehlerquellen — Abberufung nicht im Grundbuch, abgelaufenes Amt, fehlende Versammlungsniederschrift
- 06 Take-aways

STELLEN SIE SICH FOLGENDES SZENARIO VOR: DIE GEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSEIGENTÜMER HAT in der vergangenen Eigentümerversammlung beschlossen, ein angrenzendes Grundstück hinzuzukaufen, um die Tiefgarageneinfahrt zu entzerren. Der Beurkundungstermin steht, der Kaufpreis ist verhandelt, und Sie als bestellter Verwalter sollen die Gemeinschaft beim Notar vertreten. Bevor die Beurkundung beginnen kann, fordert der Notar einen Nachweis Ihrer Verwalterstellung in der Form des § 29 Abs. 1 Grundbuchordnung. Ohne diesen Nachweis lehnt das Grundbuchamt jede Eintragung ab, der Kreditgeber zahlt die Valuta nicht aus, und der Bauträger verweigert die Schlüsselübergabe.

Die gleiche Situation entsteht bei der Erstöffnung eines Gemeinschaftskontos, bei der Bestellung einer Grundschuld auf dem Gemeinschaftseigentum, bei der Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG oder bei der Anmeldung der GdWE zum Transparenzregister. In all diesen Konstellationen genügt eine schlichte Kopie des Versammlungsprotokolls nicht. Verlangt wird ein öffentlich beglaubigter Verwalternachweis. Dieser Beitrag erläutert, was hinter dieser Form steckt, welche Bestandteile zwingend sind, was die notarielle Beglaubigung kostet und welche Fehler regelmäßig dazu führen, dass Eintragungen verzögert werden oder ganz scheitern.

Was § 29 GBO bedeutet — Form der öffentlichen Beglaubigung

§ 29 Abs. 1 Satz 1 GBO ordnet an, dass eine Eintragung im Grundbuch nur erfolgen soll, wenn die zur Eintragung erforderlichen Erklärungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen sind. Andere Voraussetzungen der Eintragung müssen, soweit sie nicht beim Grundbuchamt offenkundig sind, durch öffentliche Urkunden nachgewiesen werden. Diese Vorschrift ist die zentrale Formvorschrift des deutschen Grundbuchrechts.

Die Unterscheidung zwischen einer öffentlichen Urkunde und einer öffentlich beglaubigten Urkunde ist dabei rechtlich relevant. Eine öffentliche Urkunde wird vom Notar selbst errichtet, etwa der Kaufvertrag oder die Grundschuldbestellungsurkunde. Eine öffentlich beglaubigte Urkunde dagegen ist eine Privaturkunde, deren Unterschrift vom Notar beglaubigt wurde. Der Notar bestätigt damit nicht den Inhalt, sondern nur die Echtheit der Unterschrift. Die Rechtsgrundlage für die Beglaubigung ergibt sich aus §§ 39, 40 BeurkG.

Für den Verwalternachweis ist die öffentliche Beglaubigung der Regelfall. Der Bestellungsbeschluss selbst wird in der Eigentümerversammlung gefasst und in der Versammlungsniederschrift dokumentiert. Diese Niederschrift wird vom Versammlungsleiter unterschrieben, in der Praxis ergänzt um die Unterschriften eines weiteren Eigentümers und

gegebenenfalls eines Beirats. Anschließend werden diese Unterschriften beim Notar öffentlich beglaubigt. Erst diese Kombination aus Versammlungsniederschrift und Beglaubigungsvermerk erfüllt die Anforderungen des § 29 GBO.

Das Grundbuchamt prüft den Nachweis nicht inhaltlich auf die Wirksamkeit des Beschlusses. Es prüft die formale Ordnungsmäßigkeit: Liegt eine Versammlungsniederschrift vor, sind die erforderlichen Unterschriften geleistet, und sind diese Unterschriften öffentlich beglaubigt. Eine anfechtungsfähige Beschlussfassung, eine fehlerhafte Einladung oder eine Stimmrechtsfrage spielt an dieser Stelle keine Rolle. Erst wenn der Beschluss rechtskräftig aufgehoben ist, verliert der Nachweis seine Tragfähigkeit.

Mindestinhalt des Nachweises: Beschluss, Identität, Amtszeit

Damit ein Verwalternachweis nach § 29 GBO seine Funktion erfüllt, muss er drei inhaltliche Mindestanforderungen abdecken. Diese Anforderungen ergeben sich aus dem Zweck des Nachweises, gegenüber dem Grundbuchamt, der Bank oder dem Vertragspartner die organschaftliche Vertretungsmacht der handelnden Person nachzuweisen.

Erstens muss der Bestellungsbeschluss erkennbar sein. Die Niederschrift muss ausweisen, dass die Eigentümerversammlung mit Mehrheit beschlossen hat, die im Beschluss bezeichnete natürliche oder juristische Person zum Verwalter zu bestellen. Erforderlich sind dabei das Versammlungsdatum, die Beschluss-Tagesordnungspunkt-Nummer, der Beschlusswortlaut und das Abstimmungsergebnis. Bei juristischen Personen ist die exakte Firmierung einschließlich Rechtsform und Sitz aufzunehmen, idealerweise mit Registergericht und HRB-Nummer.

Zweitens muss die Identität der bestellten Person zweifelsfrei feststellbar sein. Bei natürlichen Personen sind Vor- und Familienname, Geburtsdatum und Anschrift erforderlich, weil das Grundbuchamt die Person später bei der eigentlichen Eintragung wiederfinden muss. Bei juristischen Personen genügen Firmierung und Registereintrag, ergänzt um die für die Vertretung im Außenverhältnis zuständige Person, soweit diese im Beschluss als Handelnder benannt wird.

Drittens muss die Amtszeit des Verwalters aus dem Nachweis hervorgehen. § 26 Abs. 2 WEG erlaubt eine Bestellung auf höchstens fünf Jahre, bei der ersten Bestellung nach Begründung von Wohnungseigentum auf höchstens drei Jahre. Der Nachweis muss deshalb Anfang und Ende des Bestellungszeitraums benennen. Bei einer offenen oder fortdauernden Bestellung über § 26 Abs. 3 WEG hinaus sollte der Nachweis zumindest das Anfangsdatum dokumentieren und kenntlich machen, dass keine Abberufung erfolgt ist.

In der Praxis bewährt es sich, den Bestellungsbeschluss in der Versammlungsniederschrift wörtlich abzudrucken und die Bestelldauer ausdrücklich zu nennen. Eine Formulierung wie „Die XY-Hausverwaltung GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 12345, wird für den Zeitraum vom 01.01.2026 bis 31.12.2030 zum Verwalter bestellt“ enthält alle drei Mindestelemente und erspart spätere Rückfragen des Grundbuchamts.

Ergänzend empfiehlt sich der ausdrückliche Hinweis auf § 9b Abs. 1 WEG, wonach der Verwalter die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich vertritt. Damit wird klargestellt, dass aus dem Bestellungsbeschluss zugleich die Vertretungsmacht im Außenverhältnis folgt. Bei beschränkten Bevollmächtigungen — etwa Erwerb von Grundbesitz, Aufnahme von Darlehen oder Bestellung von Grundpfandrechten — sollte die Versammlung zusätzlich einen gesonderten Ermächtigungsbeschluss fassen und auch diesen mit öffentlich beglaubigter Niederschrift dokumentieren.

Notarielle Beglaubigung: Ablauf, Kosten, Vollmachtsdokumentation

Der praktische Ablauf der öffentlichen Beglaubigung ist überschaubar. Sie vereinbaren einen Termin beim Notar Ihrer Wahl. Eine örtliche Zuständigkeit besteht nicht, jeder deutsche Notar darf eine Unterschriftsbeglaubigung vornehmen. Sie erscheinen persönlich, weisen sich mit einem amtlichen Lichtbildausweis aus und unterschreiben die Versammlungsniederschrift in Gegenwart des Notars. Alternativ darf die Unterschrift bereits vorher geleistet worden sein, dann muss sie vor dem Notar als die eigene anerkannt werden. Der Notar setzt anschließend den Beglaubigungsvermerk unter die Urkunde, der Inhalt, Datum, Ort, seine Stempel und seine Unterschrift enthält.

Die Kosten der Beglaubigung richten sich nach dem GNotKG (Gerichts- und Notarkostengesetz). Für eine einfache Unterschriftsbeglaubigung nach KV-Nr. 25100 fällt eine 0,2-Gebühr nach dem Geschäftswert an, gedeckelt auf 70 Euro und mit einem Mindestbetrag von 20 Euro. In der Praxis liegen die Kosten für eine einfache Beglaubigung daher zwischen 20 und 70 Euro netto, zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer. Mehrere Unterschriften auf derselben Urkunde werden zusammen abgerechnet. Bei mehreren Originalen werden die zusätzlichen Beglaubigungen mit jeweils 20 bis 70 Euro berechnet, je nach Geschäftswert.

Werden in derselben Urkunde zusätzlich Erklärungen abgegeben, die eine eigenständige Beurkundung erfordern, etwa eine Vollmacht mit Belastungsrecht, ändert sich der Gebührentatbestand. In diesem Fall fällt eine 1,0-Gebühr nach KV-Nr. 21200 GNotKG an, die sich nach dem Geschäftswert berechnet. Bei einem typischen Kaufgeschäft mit einem Beurkundungswert von 500.000 Euro bewegen sich die Notarkosten dann im niedrigen vierstelligen Bereich. Diese Konstellation tritt ein, wenn der Bestellungsbeschluss zugleich eine Erwerbs- oder Belastungsvollmacht enthält, die selbst beurkundungspflichtig ist.

Für die laufende Praxis empfiehlt sich, mehrere beglaubigte Originale gleichzeitig anfertigen zu lassen. Banken, Grundbuchämter und Vertragspartner verlangen häufig ein eigenes Original und geben dieses nicht zurück. Drei bis fünf beglaubigte Ausfertigungen decken die meisten Anwendungsfälle eines Beststellungszeitraums ab. Die Mehrkosten gegenüber einem einzelnen Original sind überschaubar, der Zeitgewinn bei jedem späteren Anlass beträgt mehrere Tage.

Bei juristischen Personen als Verwalter ist neben dem Verwalternachweis ein aktueller Handelsregistrauszug vorzulegen, ebenfalls in einer Form, die § 29 GBO genügt. Üblich ist der elektronisch abrufbare beglaubigte Registrauszug nach § 9 Abs. 3 HGB, der nicht älter als sechs Wochen sein soll. Aus diesem ergibt sich die Vertretungsmacht des handelnden Geschäftsführers oder Prokuristen. Die für die handelnde Person erforderliche Identifikation erfolgt parallel zur Unterschriftsbeglaubigung.

Praxisanwendungen: Grundbuch-Eintragungen, Kontoeröffnung, Kreditvertrag, Bauträgerverträge

Der Anwendungsbereich des Verwalternachweises reicht weit über die offenkundigen Grundbuchgeschäfte hinaus. Eine systematische Übersicht der Praxisanwendungen hilft, den Nachweis vorausschauend einzuplanen, statt ihn jeweils unter Zeitdruck nachzureichen.

Bei Grundbuch-Eintragungen ist der Nachweis stets erforderlich, wenn die GdWE auf der Erwerber- oder Veräußererseite auftritt. Klassische Konstellationen sind der Erwerb von Restflächen vom Bauträger, die Belastung des Gemeinschaftseigentums mit einer Dienstbarkeit, die Eintragung einer Sicherungsgrundschuld für ein Sanierungsdarlehen und die Veräußerung von Teileigentum. Das Grundbuchamt verlangt vor Vollzug der Eintragung den öffentlich beglaubigten Verwalternachweis nebst Versammlungsniederschrift, aus der die Ermächtigung zur konkreten Verfügung hervorgeht.

Bei der Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG ist der Nachweis ebenfalls erforderlich. Schreibt die Teilungserklärung die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung von Wohnungseigentum vor, prüft das Grundbuchamt, ob der Erklärende zum Zeitpunkt der Erklärung tatsächlich Verwalter war, und verlangt den Nachweis in der Form des § 29 GBO. Eine einfache Schriftform genügt nicht.

Bei der Kontoeröffnung verlangen Banken seit der verschärften GwG-Compliance regelmäßig den öffentlich beglaubigten Verwalternachweis, häufig ergänzt um einen Beschluss der Eigentümerversammlung über die Eröffnung des konkreten Kontos. Bei laufenden Konten reicht in der Regel der ursprüngliche Nachweis aus der Eröffnung. Bei einem Verwalterwechsel verlangt die Bank einen neuen Nachweis, weil die Verfügungsbefugnis der zuvor benannten Person endet.

Bei Kreditverträgen, insbesondere bei Erhaltungs- und Sanierungsdarlehen der GdWE, ist der Nachweis Grundvoraussetzung für die Auszahlung. Kreditinstitute prüfen vor Valutierung, ob der unterschreibende Verwalter eine wirksame Ermächtigung der Eigentümerversammlung zur Aufnahme des Darlehens hat. Die Ermächtigung selbst muss als Beschluss in der Versammlungsniederschrift dokumentiert sein, der Verwalternachweis dokumentiert die handelnde Person. Beides muss in öffentlich beglaubigter Form vorliegen.

Bei Bauträgerverträgen wird der Nachweis relevant, sobald die Gemeinschaft nach Begründung des Wohnungseigentums Restflächen, Stellplätze oder Sondereigentumseinheiten nachkauft; insoweit gilt das zum Grundbucherwerb Gesagte. Bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums gegenüber dem Bauträger ist der Nachweis zwar nicht grundbuchrelevant, dient aber der Dokumentation der Vertretungsmacht und der Verjährungshemmung.

Ein weiterer Anwendungsfall ist die Anmeldung der GdWE zum Transparenzregister nach § 20 GwG. Die Eintragung selbst ist formfrei, die Identifizierung des Anmeldenden folgt aber denselben Sorgfaltsmaßstäben wie bei der Kontoeröffnung.

Häufige Fehlerquellen — Abberufung nicht im Grundbuch, abgelaufenes Amt, fehlende Versammlungsniederschrift

Die formalen Anforderungen des § 29 GBO sind streng, und die Praxis bietet wiederkehrende Fehlerquellen.

Die wichtigste Fehlerquelle ist das abgelaufene Amt. Eine Bestellung darf gemäß § 26 Abs. 2 WEG höchstens fünf Jahre dauern, bei der Erstbestellung drei Jahre. Wird die Wiederbestellung versäumt, ist der Verwalter zum Stichtag des Endes der Bestellung nicht mehr im Amt; ein in dieser Lücke unterschriebener Nachweis ist unwirksam. Da die Wiederbestellung gemäß § 26 Abs. 2 Satz 2 WEG frühestens ein Jahr vor Ende des Beststellungszeitraums erfolgen darf, ist ein vorzeitiger Wiederbestellungsbeschluss nichtig. Das Zeitfenster ist also präzise zu planen.

Die zweite Fehlerquelle ist die nicht nachgeführte Abberufung. Die Abberufung wirkt sofort auf das Verwalteramt. Da es kein zentrales Verwalterregister gibt, sieht ein vom alten Verwalter unterschriebener und beglaubigter Nachweis formal weiter intakt aus, ist aber materiell überholt. Banken und Notare verlangen deshalb häufig Nachweise, die nicht älter als sechs Monate sind.

Die dritte Fehlerquelle ist die fehlende oder unvollständige Versammlungsniederschrift. § 24 Abs. 6 WEG verlangt eine Niederschrift, die vom Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer, bei bestelltem Beirat auch von dessen Vorsitzenden oder einem Vertreter, zu

unterschreiben ist. Fehlt eine Unterschrift oder ist der Inhalt lückenhaft, fehlt die Grundlage für den Verwalternachweis. Eine nachgeschobene Beglaubigung ändert daran nichts.

Die vierte Fehlerquelle ist die unzureichende Beschluss-Bestimmtheit. Formulierungen wie „Frau Müller wird als Verwalterin bestellt“ reichen nicht aus, weil weder Person, Amtszeit noch Vertretungsmacht erkennbar sind. Die Beschlussfassung muss Identifikationsmerkmale, Beginn und Ende des Bestellungszeitraums sowie gegebenenfalls eine konkrete Verfügungsermächtigung enthalten.

Die fünfte Fehlerquelle betrifft die Trennung von Amt und Vertrag. § 26 WEG regelt das organschaftliche Verwalteramt; der schuldrechtliche Verwaltervertrag ist nach der Trennungstheorie davon zu unterscheiden. Wenn die Eigentümerversammlung nur den Vertrag verlängert, aber den Bestellungsbeschluss nicht erneuert, endet das Amt zum Stichtag der ursprünglichen Bestellung. Ein in dieser Lage gefertigter Nachweis ist unwirksam.

Eine sechste Fehlerquelle ist die fehlerhafte Vertretungskette bei juristischen Personen. Das Grundbuchamt prüft, ob die handelnde Person ausweislich Handelsregister im Außenverhältnis vertretungsbefugt ist. Bei Gesamtvertretung müssen alle erforderlichen Personen mitwirken; eine fehlende Prokuristen-Vertretung im Handelsregister stoppt den Vorgang.

Die siebte Fehlerquelle ist der zeitliche Verzug. Viele Banken und einige Grundbuchämter akzeptieren Nachweise nicht mehr, die älter als sechs oder zwölf Monate sind, weil das Risiko einer zwischenzeitlichen Abberufung steigt. Es empfiehlt sich, den Nachweis für größere Geschäfte zeitnah neu beglaubigen zu lassen.

Take-aways

- § 29 GBO verlangt für jede Eintragung im Grundbuch eine öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde. Für den Verwalternachweis ist die öffentliche Beglaubigung der Versammlungsniederschrift nach §§ 39, 40 BeurkG der Regelfall.
- Der Mindestinhalt umfasst den Bestellungsbeschluss mit Datum und Wortlaut, die Identität des Verwalters mit präzisen Identifikationsmerkmalen und die Amtszeit nach § 26 Abs. 2 WEG mit Anfangs- und Enddatum.
- Die Notarkosten einer einfachen Unterschriftsbeglaubigung bewegen sich gemäß GNotKG zwischen 20 und 70 Euro netto. Mehrere Originale zugleich anfertigen zu lassen, spart bei späteren Anlässen Zeit.
- Wesentliche Anwendungsfälle sind Grundbuch-Eintragungen, Kontoeröffnungen, Kreditverträge, Veräußerungszustimmungen nach § 12 WEG, Bauträgerabnahmen und die Anmeldung zum Transparenzregister.

- Häufige Fehlerquellen sind abgelaufene Amtszeit, übersehene Abberufungen, formfehlerhafte Niederschriften, unbestimmte Beschlüsse, die fehlende Wiederbestellung nach Ablauf der Befristung und die fehlerhafte Vertretungskette bei juristischen Personen.
- Wer dokumentiert, dass alle Beschlüsse, Versionen und Bestellungsdaten revisionssicher abgelegt sind, verkürzt die Vorbereitungszeit für jeden Notartermin auf ein Minimum. Mehr zur revisionssicheren Ablage finden Sie im Artikel zum [Audit-Trail in der Hausverwaltungs-Software](#) und in der [Mustervorlagen-Bibliothek mit revisionssicherer Versionierung](#).
- Die organschaftliche Bestellung ist vom schuldrechtlichen Verwaltervertrag zu trennen. Hintergründe zur Trennungstheorie und zur Bestellsdauer finden Sie im Beitrag zu Verwaltervertrag und Bestellungsbeschluss.
- Bei Geschäften, die das Sondereigentum berühren, ist zusätzlich die Abgrenzung zum Gemeinschaftseigentum maßgeblich. Eine Einführung in das Lesen der Teilungserklärung bietet der Beitrag Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum aus der Teilungserklärung.

Fragen zum Verwalternachweis nach § 29 GBO? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.