

Dokumentnummer: 20w124_2009
letzte Aktualisierung: 5.11.2009

OLG Frankfurt, 19.10.2009 - 20 W 124/2009

BGB § 899a; GBO § 47 Abs. 2

Veräußerung durch eine GbR und sonstige Grundbucheintragungen seit Inkrafttreten des ERVGBG

1. Nach § 899a BGB wird im Ergebnis vermutet, dass die GbR ordnungsgemäß vertreten ist, wenn diejenigen Personen handeln, die als Gesellschafter im Grundbuch verlautbart sind.
2. Nach dem Willen des Gesetzgebers findet § 899a BGB auch auf Alteintragungen Anwendung, bei denen die Gesellschafter (in gesamthänderischer Verbundenheit) als Rechtsinhaber angesehen und dementsprechend gebucht worden sind.

(Leitsätze durch das DNotI)



OBERLANDESGERICHT FRANKFURT AM MAIN

Beschluss

In der Grundbuchsache

betreffend die beim Amtsgericht Offenbach am Main im Grundbuch von
[REDACTED] eingetragenen Grundstücke
Gemarkung [REDACTED]
[REDACTED]

an der beteiligt sind:

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

-Antragsteller, Beschwerdeführer und weitere Beschwerdeführer-

Verfahrensbevollmächtigter:

Rechtsanwalt und Notar [REDACTED]

hat der 20. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main auf die weitere Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschluss der 26. Zivilkammer des Landgerichts Darmstadt vom 24.03.2009

am 19.10.2009 beschlossen:

Der angefochtene Beschluss wird abgeändert und aufgehoben, soweit er die Erstbeschwerde der Antragsteller gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Offenbach am Main –Grundbuchgericht- vom 02.03.2009 zurückweist.

Die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Offenbach am Main – Grundbuchgericht- vom 02.03.2009 wird aufgehoben und das Grundbuchgericht angewiesen, den Antrag der Antragsteller vom 06.02.2009 nicht aus den Gründen der Zwischenverfügung zurückzuweisen.

Gründe:

Die Antragsteller sind als Gesellschafter bürgerlichen Rechts seit dem 07.11.1995 als Eigentümer der betroffenen Grundstücke im Grundbuch eingetragen. Zu UR-Nr. 443/2008 ihres Verfahrensbevollmächtigten (Bl. 11/2 ff d. A.) schlossen die Antragsteller einen Vertrag über die Auflösung und die Auseinandersetzung des im Eigentum der GbR stehenden Grundbesitzes dahingehend, dass auf die Antragstellerin das Grundstück Nr. 3 und auf den Antragsteller das Grundstück Nr. 2 zu Alleineigentum übergeht. Die Beteiligten erklärten jeweils die Auflassung und bewilligten und beantragten die Eigentumsumschreibung.

Unter dem 06.02.2009 beantragte der Verfahrensbevollmächtigte die Wahrung der Eigentumsänderung im Grundbuch, die Eintragung einer Grundschuld sowie die Löschung von in Abt. II eingetragenen Nießbrauchs- und Vorkaufsrechten.

Mit Zwischenverfügung vom 18.02.2009 hat das Grundbuchamt die Mitteilung des Brandversicherungswertes und des Baujahrs des Gebäudes verlangt sowie die Mitteilung der Höhe der jeweiligen Beteiligung der Gesellschafter an der GbR. Auf die Rüge der Antragsteller, mit einer Zwischenverfügung dürften nicht Unterlagen zur Geschäftswertfeststellung verlangt werden, hat das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 02.03.2009 (Bl. 11/10 d. A.) die Zwischenverfügung vom 18.02.2009 bestätigt und dahin ergänzt, die Vertretungsbefugnis für die GbR in der Form des § 29 GBO nachzuweisen. Falls ein Gesellschaftsvertrag in der Form des § 29 GBO existiere, sei dieser vorzulegen zusammen mit einer Geständniserklärung aller Gesellschafter in öffentlich beglaubigter Form, dass sich am Gesellschafterbestand sowie an der Vertretungsregelung nachträglich nichts geändert habe. Falls kein Gesellschaftsvertrag in der Form des § 29 GBO existiere, sei eine eidesstattliche Versicherung aller Gesellschafter darüber vorzulegen, wer die Gesellschafter der GbR sind und in welcher Weise die Gesellschaft nach außen vertreten wird.

Gegen diesen Beschluss des Grundbuchamtes haben die Antragsteller Beschwerde eingelegt. Wegen des Vortrags der Antragsteller wird auf die Beschwerdeschrift des Verfahrensbevollmächtigten vom 06.03.2009 (Bl. 11/14 d. A.) Bezug genommen. Das Grundbuchamt hat der Beschwerde mit Verfügung vom 09.03.2009 nicht abgeholfen und die Akten dem Landgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Das Landgericht hat mit Beschluss vom 24.03.2009 (B. 11/19 d. A.) die Zwischenverfügung vom 18.02.2009 aufgehoben und die Beschwerde gegen die Zwischenverfügung vom 02.03.2009 zurückgewiesen. Zur Begründung für die Zurückweisung wird ausgeführt, die mit der Zwischenverfügung verlangten Nachweise seien als pragmatische Handhabung der Formvorschriften der GBO bis zur einer Gesetzesänderung zur Vermeidung einer Grundbuchsperrung unvermeidlich, weil nach der Rechtsprechung des BGH zur Rechtsfähigkeit der GbR die gesetzliche Vermutung des § 891 BGB nicht mehr ohne weiteres für die im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter gelte, da das jeweilige Recht nicht mehr für sie selbst in gesamthänderischer Verbundenheit, sondern für die Gesellschaft als solche eingetragen sei.

Mit ihrer weiteren Beschwerde gegen diesen Beschluss machen die Antragsteller geltend, die Vorinstanzen hätten die Prüfungskompetenz des Grundbuchamts verkannt und ziehen Parallelen zur Erbengemeinschaft. Die Beteiligten seien durch überzogene Nachweisanforderungen in ihren Grundrechten verletzt.

Die gemäß § 80 Abs. 1 Satz 3 GBO a. F. formgerecht eingelegte weitere Beschwerde ist zulässig. Auf das vorliegende Verfahren ist gemäß Art. 111 FG-RG die GBO in der vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Reform des Verfahrens in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit am 01.09.2009 geltenden Form anzuwenden.

Die weitere Beschwerde hat in der Sache auch Erfolg. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob der landgerichtliche Beschluss der im Zeitpunkt der Entscheidung geltenden Rechtslage entsprach, nach der im Zeitpunkt der Entscheidung über die Rechtsbeschwerde geltenden Rechtslage kann er jedenfalls keinen Bestand haben. Ist nach der Entscheidung des Landgerichts neues sachliches Recht in Kraft getreten, so hat das Gericht der weiteren Beschwerde dieses anzuwenden, wenn es nach seinem zeitlichen Geltungswillen den Verfahrensgegenstand erfasst, ohne dass es auf eine Rückwirkung des neuen Rechts ankäme (BGH NJW 1983, 2443; Thüringer Oberlandesgericht FGPrax 1999, 224; Demharter: GBO, 26. Aufl., § 78, Rdnr. 10; Meyer/Holz in Keidel/Kuntze/Winkler: FGG, 15. Aufl., § 27, Rdnr. 16).

Seit 01.10.2009 bzw. in Teilbereichen bereits seit 18.08.2009 ist das Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grund-

buchverfahren sowie zur Änderung weiterer grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften (ERVGBG) vom 11.08.2009 in Kraft. Nach Art. 1 Nummer 10 dieses Gesetzes ist § 47 GBO dahin geändert worden, dass ein Abs. 2 angefügt wird, der lautet:

"Soll ein Recht für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts eingetragen werden, so sind auch deren Gesellschafter im Grundbuch einzutragen. Die für den Berechtigten geltenden Vorschriften gelten entsprechend für die Gesellschafter."

Nach Art. 4 Abs. 10 Nummer 2 ERVGBG wird nach § 899 BGB ein neuer § 899 a BGB mit der Überschrift "Maßgaben für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts" eingefügt, der lautet:

"Ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Grundbuch eingetragen, so wird in Ansehung des eingetragenen Rechts auch vermutet, dass diejenigen Personen Gesellschafter sind, die nach § 47 Absatz 2 Satz 1 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragen sind, und dass darüber hinaus keine weiteren Gesellschafter vorhanden sind. Die §§ 892 bis 899 gelten bezüglich der Eintragung der Gesellschafter entsprechend."

Der neue § 899a BGB sowie § 47 Abs. 2 Satz 2 GBO n. F. gelten nach der in Art. 4 Abs. 9 Nr. 1 ERVGBG enthaltenen Übergangsvorschrift auch, wenn die Eintragung vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens gemäß Art. 5 Abs. 2 ERVGBG am 18. August 2009 erfolgt ist.

Demnach wird durch § 899 a Satz 1 BGB eine dem § 891 BGB funktional entsprechende (Rechtszustands-)Vermutung im Hinblick auf die Eintragung als Gesellschafter begründet. Es handelt sich um ein gesetzlich vermutetes Vertretungsrecht auf dinglicher Ebene, wobei positiv vermutet wird, dass diejenigen Personen Gesellschafter sind, die als solche im Grundbuch eingetragen sind, und negativ, dass die GbR keine weiteren Gesellschafter hat. In Kombination führen diese beiden Aspekte zu der Vermutung, dass die GbR ordnungsgemäß vertreten ist, wenn diejenigen Personen handeln, die als Gesellschafter im Grundbuch verlautbart sind. Diese Vermutung des § 899 a Satz 1 BGB gilt gegenüber jedermann und damit auch gegenüber dem Grundbuchamt und somit in jedem Grundbuchverfahren. Die Vorlage beurkundeter oder beglaubigter Gesellschaftsverträge oder anderer Nachweise zur Existenz, ordnungsgemäßer Vertretung und Identität der eingetragenen GbR wird dadurch regelmäßig entbehrlich. Nach dem Willen des Gesetzgebers gilt dies auch für Allein-

tragungen in der hier vorliegenden Form der Eintragung nach der früheren Grundbuchpraxis, bei der die Gesellschafter (in gesamthänderischer Verbundenheit) als Rechtsinhaber angesehen und dementsprechend gebucht worden sind (BT-Drucksache 16/13437 S. 29, 30, 31; Böhlinger Rpfleger 2009, 537, 540).

Da vorliegend bei der Auflassung und Bewilligung der Eigentumsumschreibung in der Urkunde vom 01.12.2008 die als Gesellschafter bürgerlichen Rechts im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter gehandelt haben, stehen der beantragten Eintragung daher nach der zwischenzeitig eingetretenen Rechtsänderung nicht die in der Zwischenverfügung vom 02.03.2009, die durch das Landgericht bestätigt worden ist, aufgeführten Eintragungshindernisse wegen fehlender Nachweise der Vertretungsbefugnis mehr entgegen.

Dittrich
Vorsitzende Richterin am Oberlandesgericht

Dr. Römer
Richterin am Oberlandesgericht

Bebendorf
Richterin am Oberlandesgericht