

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 10w277_10

letzte Aktualisierung: 15.6.2010

OLG Nürnberg, 8.4.2010 - 10 W 277/10

GBO §§ 20, 29; BGB §§ 705, 140

Vorlage des Gesellschaftsvertrages und eidesstattlicher Versicherungen beim Erwerb durch eine existierende GbR

1. Beim Grundbesitzerwerb durch eine existierende GbR müssen im Grundbuchverfahren der Gesellschaftsvertrag und eidesstattliche Versicherungen der Gesellschafter vorgelegt werden um nachzuweisen, dass die im notariellen Kaufvertrag bezeichnete Gesellschaft weiterhin existiert und von den handelnden Personen wirksam vertreten worden ist.

2. Der nach § 20 GBO erforderliche Nachweis der Existenz der GbR kann nicht durch eine entsprechende Bestätigung der Gesellschafter geführt werden.

3. Ist nach dem Kaufvertragswortlaut eine bestehende GbR Käuferin, kommt eine Auslegung dahingehend, dass mit Vertragsabschluss eine Gesellschaft neu gegründet werden sollte, nicht in Betracht.

(Leitsätze der DNotI-Redaktion)

Oberlandesgericht Nürnberg

Az.: 10 W 277/10

Reichenschwand Band 38 Blatt 1383 AG Hersbruck

In Sachen

S

- Antragstellerin und Beschwerdeführerin -

Verfahrensbevollmächtigter der Beschwerdeführerin:

Notar Dr. L

wegen **Grundbuchbeschwerde**

erlässt das Oberlandesgericht Nürnberg -10. Zivilsenat- durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Breitinger, die Richterin am Oberlandesgericht Trabold und den Richter am Oberlandesgericht Hoffmann am 08.04.2010 folgenden

Beschluss

- I. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Hersbruck vom 08.12.2009 wird zurückgewiesen.
- II. Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 162.387,56 € festgesetzt.
- III. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

■ R ■ gehandelt hat, hat der bevollmächtigte Notar gem. § 15 GBO den Vollzug der vorgenannten notariellen Urkunden beantragt.

Das Amtsgericht - Grundbuchamt - Hersbruck hat am 08.12.2009 eine Zwischenverfügung erlassen, die u.a. wie folgt lautet:

"1.

Im Rahmen des § 20 GBO ist die Vertretungsberechtigung der Erwerberin, der S Grundstücksverwaltungsgesellschaft bürgerlichen Rechts, zu prüfen. Laut Urkunde besteht die Gesellschaft bürgerlichen Rechts bereits, s. I der Urkunde L 471/09.

Folglich ist zur Eintragung der S Grundstücksverwaltungsgesellschaft bürgerlichen Rechts ein der Form des § 29 GBO entsprechender Gesellschaftsvertrag vorzulegen nebst eidesstattlicher Versicherung sämtlicher Gründungsgesellschafter darüber, dass sich seit dem Vertragsabschluss keine Veränderungen hinsichtlich des Gesellschafterbestandes sowie hinsichtlich der Vertretungsregelung ergeben hat (Rpflger 2009, 448).

2.

In der Urkunde L 1053/09 handelt Hr. L ■ S ■ im eigenen Namen sowie auf Grund Vollmacht für Fr. D ■ R ■

Keiner handelt jedoch für die S Grundstücksverwaltungsgesellschaft bürgerlichen Rechts. Somit kann eine Auflassung an diese nicht erfolgt sein."

Hiergegen hat der bevollmächtigte Notar für die Käuferin Beschwerde eingelegt, der das Grundbuchamt nicht abgeholfen hat.

Auf die notariellen Urkunden, die Zwischenverfügung, das Beschwerdeschreiben vom 12.01.2010 und die Nichtabhilfeentscheidung vom 08.02.2010 wird ergänzend Bezug genommen.

II.

Das nach §§ 72 ff GBO zulässige Rechtsmittel ist nicht begründet.

Die angefochtene Zwischenverfügung ist zu Recht ergangen.

Beim Erwerb eines Grundstücks durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts sind im Anwendungsbereich des § 20 GBO dem Grundbuchamt Existenz und Identität der Gesellschaft sowie die Vertretungsberechtigung der für die Gesellschaft handelnden Personen in der Form des § 29 GBO nachzuweisen.

Wird erst in der notariellen Erwerbsurkunde eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet und namens dieser die Auflassung entgegengenommen, ist der erforderliche Nachweis in der Regel mit der Vorlage dieser Urkunde erbracht.

Anders zu beurteilen ist dies, wenn die handelnden Personen für eine bestimmte, bereits bestehende Gesellschaft auftreten. In einem solchen Fall kann in Anbetracht der strengen Formalisierung des Grundbuchverfahrens nicht auf einen weiteren Nachweis für das Bestehen und die Vertretung der erwerbenden Gesellschaft verzichtet werden, denn der Zweck des Grundbuchs, die Rechtsverhältnisse an unbeweglichen Sachen verlässlich zu dokumentieren, erfordert es, einen Eigentumswechsel nur auf der Grundlage sicherer Nachweise einzutragen.

Die vom Amtsgericht geforderte Vorlage des Gesellschaftsvertrages und eidesstattlicher Versicherungen der Gesellschafter ist daher nicht zu beanstanden. Beides ist erforderlich, um nachzuweisen, dass die im notariellen Kaufvertrag bezeichnete Gesellschaft weiterhin existiert und von den handelnden Personen wirksam vertreten worden ist (so z. B. auch Lautner, DNotZ 2009, 650; zur Vorlage des Gesellschaftsvertrages vgl. Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, Grundbuchrecht, 6. Aufl., Einl. B 72.)

Entgegen der in der Entscheidung des OLG Saarbrücken vom 26.02.2010 (Az.: 5 W 371/09 -134) vertretenen Auffassung genügt die Vorlage des notariellen Kaufvertrages als Nachweis nicht. Die im Kaufvertrag erfolgte Bestätigung der Gesellschafter allein vermag die behauptete Existenz der gegründeten Gesellschaft nicht in grundbuchmäßiger Form zu belegen.

Auch kommt eine Auslegung dahingehend, dass mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages eine Gesellschaft neu gegründet werden solle, nicht in Betracht. Dies würde dem klaren Wortlaut des Kaufvertrags widersprechen, wonach eine bestehende Gesellschaft Käuferin sein soll (vgl. auch OLG München, Beschluss vom 05.02.2010, Az.: 34 Wx 116/09).

Nach allem war die Beschwerde als unbegründet zurückzuweisen.

III.

Eine Kostenentscheidung war nicht veranlasst.

Der Senat hat die Rechtsbeschwerde zur Fortbildung des Rechts und zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zugelassen (§ 78 Abs. 2 Nr. 2 GBO).

Breitinger
Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht

Trabold
Richterin
am Oberlandesgericht

Hoffmann
Richter
am Oberlandesgericht

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG):
Übergabe an die Geschäftsstelle
am 09.04.2010.

Kilian
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle