

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 1w132_10
letzte Aktualisierung: 18.11.2010

KG, 05.10.2010 - 1 W 132/10

GBO § 20, 29; BGB §§ 714, 709, 705

Kein Nachweis des Fortbestands der organschaftlichen Vertretungsbefugnis beim Grundstückserwerb durch eine existierende GbR

In der Grundbuchsache
betreffend das im Grundbuch des Amtsgerichts X von

Beteiligte:

1. B e. V

als eingetragener Eigentümer

2. B Immobilien Gesellschaft Bürgerlichen Rechts, bestehend aus den Gesellschaftern

a) B, e.V.

b) R, Immobilienverwaltungs GmbH & Co. ,-* KG

Verfahrensbevollmächtigter: Notar E

hat der 1. Zivilsenat des Kammergerichts auf die Beschwerde der Beteiligten vom 6. August 2010 gegen den Beschluss des Amtsgerichts X vom 30. Juni 2010 durch den Vorsitzenden Richter am Kammergericht B. Becker, die Richterin am Kammergericht Dr. Rieger und den Richter am Kammergericht Müller am 5. Oktober 2010 beschlossen:

Die Beschwerde wird nach einem Beschwerdewert von EUR zurückgewiesen.

Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe:

Durch Gesellschaftsvertrag vom 5. Oktober 2010 schlossen sich die Beteiligte zu 1) und die R Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG mit notarieller Unterschriftsbeglaubigung zu einer vermögensverwaltenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Namen der Beteiligten zu 2) zusammen. Gemäß Ziffer 5.1. des Vertrages liegt die Führung der Geschäfte und die Vertretung der Gesellschaft gemeinsam bei der Beteiligten zu 1) und der R Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG. In notarieller Verhandlung vom 23. Oktober 2009 zur UR.-Nr. 4746/2009 E schlossen die Beteiligte zu 1) und die Beteiligte zu 2) - eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts - einen Kaufvertrag über das im Beschlusseingang genannte Wohnungseigentum und erklärten die Auflassung. Für die Beteiligten traten jeweils Bevollmächtigte aufgrund mündlich erteilter Vollmacht, mit dem Versprechen, eine notariell beglaubigte Vollmachtsbestätigung nachzureichen, auf. Zu „II. Kaufvertrag“ heißt es in der Urkunde:

§1

Vertragsgegenstand

B e.V.

-nachstehend „Veräußerer“ genannt-
verkauft an

B Immobilien Gesellschaft bürgerlichen Rechts, bestehend aus den Gesellschaftern B e.V. und R Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, Sitz

-nachstehend „Erwerber“ genannt-

Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausfertigung der Urkunde verwiesen. Unter dem 23. November 2009 wurden Vollmachtsbestätigungen durch die Beteiligten erstellt.

Mit Schreiben vom 9. Februar 2010 hat der Urkundsnotar unter Bezugnahme auf seine Verhandlung vom 23. Oktober 2009 die Eigentumsumschreibung auf die Beteiligte zu 2) beantragt. Das Grundbuchamt hat zunächst unter dem 16. März 2010 eine Zwischenverfügung erlassen, mit der u. a. festgestellt wurde, dass ein Nachweis, dass die beiden Gesellschafter die einzigen Gesellschafter der „B Immobilien GbR“ sind und gleichzeitig mit der erwerbenden GbR zur UR.-Nr. 4746/2009 E identisch ist, nicht in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden kann. Ferner reiche für den Vertretungsnachweis der eingereichte Gesellschaftsvertrag nicht aus. Mit Beschluss vom 30. Juni 2010 hat das Grundbuchamt die Zwischenverfügung aufgehoben und den Antrag auf Eintragung insgesamt zurückgewiesen. Es hat dies darauf gestützt, dass die Auflassung an die GbR nicht im Grundbuch eingetragen werden könne, da „die zwischenzeitlichen Entwicklungen der erwerbenden (bereits bestehenden) GbR einen grundbuchlichen Vollzug“ hindere. Denn derzeit sei der Nachweis der Existenz-, Rechtsfähigkeit und Vertretungsbefugnis der erwerbenden GbR nicht in der Form des § 29 GBO möglich. Das Grundbuchamt hat sich insoweit auf die Entscheidung des Senats vom 23.03.2010, 1 W 88+116-127/10, bezogen.

Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Beteiligten zu 2) vom 6. August 2010, der das Grundbuchamt nicht abgeholfen hat.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Akten Bezug genommen

Die Beschwerde ist zulässig, §§ 71 ff. GBO. Die Beteiligte zu 2), zu deren Gunsten die Eintragung h erfolgen sollte (§13 Abs. 1 S. 2 GBO), ist beschwerdeberechtigt, da ihre Rechtsstellung durch die Entscheidung des Grundbuchamtes unmittelbar beeinträchtigt ist (vgl. Demharter, GBO, 27. Aufl., § 71 Rn. 58).

Die Beschwerde ist nicht begründet. Das Grundbuchamt hat den Antrag auf Eigentumsumschreibung zu Recht gemäß § 18 Abs. 1 S. 1 1. Alt. GBO zurückgewiesen, weil der Eintragung ein nicht rückwirkend behebbares Hindernis entgegen steht (vgl. BayObLG, DNotZ 2001, 557; Demharter, a. a. O., § 18 Rn. 5 ff.).

Zutreffend geht das Grundbuchamt zunächst davon aus, dass entsprechend der Rechtsprechung des Senats (vgl. NZG 2010, 861 f. m.w.N.) im Anwendungsbereich des § 20 GBO dem Grundbuchamt im Erwerbsfall die Existenz der erwerbenden GbR und die Identität einer früher gegründeten GbR mit der erwerbenden GbR und ihre aus dem Gesellschafterbestand folgenden Vertretungsverhältnisse im Zeitpunkt des Vertreterhandeins in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO nachzuweisen sind (so auch OLG München, NZG 2010, 341 = NJW-Spezial 2010, 176 m.w. Nachw.; Beschluss vom 20.07.2010 - 34 Wx 63/10, BeckRS 2010, 18328; Beschluss vom 25.08.2010 - 34 W 110/10 -; Bestelmeyer Rpfleger 2010, 169, 177 ff. m.w.N.; Lautner MittBayNot 2010, 286/289; a. A. Weimer NotBZ 2010, 31; vgl. auch Böttcher ZNotP 2010, 173, 176).

Die zum Nachweis der Auflassung vorgelegte Ausfertigung der .notariellen Verhandlung vom 23, 10. 2009 ist für sich nicht geeignet, mit der für Grundbucheintragungen notwendigen Bestimmtheit die Identität der Gesellschaft festzustellen, an die der Grundbesitz aufgelassen wird und die als Eigentümerin eingetragen werden soll. Insoweit wird teilweise davon ausgegangen, dass eine explizite Gründung der GbR in der Erwerbsurkunde notwendig ist (vgl. nur Bestelmeyer, a.a.O., 183 und 184), wohingegen nach anderer Auffassung die Vorlage des öffentlich beglaubigten oder notariell beurkundeten Gesellschaftsvertrages (§ 29 Abs.1 Satz 1 GBO) für ausreichend erachtet wird (vgl. Böttcher, a.a.O.; Heinze, RNotZ 2010, 289, 300). Auch in diesem Fall stellt sich jedoch das Problem, dass der Gesellschaftsvertrag nichts über den Fortbestand der Gesellschaft und die Vertretungsmacht der darin aufgeführten Gesellschafter aussagt, da er nur die Verhältnisse im Zeitpunkt der Gründung der Gesellschaft wiedergibt und zwischenzeitlich jederzeit formlos geändert werden kann (vgl. Nachweise bei Lautner, a.a.O., 290).

Nichts anderes gilt für die notariell beglaubigten Vollmachtsbestätigungen vom 23.11.2009, da auch hier nicht mit der für das Grundbuchverfahren erforderlichen Weise nachgewiesen ist, dass insoweit die Vertretungsmacht fortbestanden hat.

Das Grundbuchamt hat deshalb den Antrag zu Recht zurückgewiesen. Eine Möglichkeit, den Nachweis in grundbuchgerechter Form zu erbringen - was eine Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 GBO erlaubt hätte -, ist nicht erkennbar, insbesondere eignet sich dazu nicht eine Erklärung von Beteiligten über die Rechtsverhältnisse der GbR, selbst wenn sie durch eidesstattliche Versicherung untermauert wird (vgl. KG FGPrax 2009, 55; Bestelmeyer Rpfleger 2010, 1.69/181 f.). Es ist nicht ersichtlich, wie mit den grundbuchrechtlich zugelassenen Mitteln nachzuweisen sein könnte, dass der Gesellschafterbestand und damit auch die Vertretungsbefugnis der handelnden Personen fortbestehen (in diesem Sinne zuletzt wieder OLG München, Beschluss vom 07.09.2010 - 34 Wx 100/10).

III

Der Geschäftswert bestimmt sich nach dem Wert des aufgelassenen Grundstücks, der sich hier nach dem Kaufpreis bemisst (§ 131 Abs. 4, § 30 Abs. 1 i.V.m. § 19 KostO).

IV.

Die Rechtsbeschwerde ist zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Nr. 2 GBO vorliegen.