DNotI
Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 2w168_09
letzte Aktualisierung: 21.1.2010

OLG Schleswig, 9.12.2009 - 2 W 168/09

GBO §§ 19, 20, 29, 47 Abs. 2; BGB 899a

Im Anwendungsbereich von § 19 GBO keine Nachforschungspflicht und kein korrespondierendes –recht des Grundbuchamtes bzgl. Person des Erwerbers

1. Das Grundbucham t hat im Anwendungsbere ich des § 19 GBO grundsätzlich keine Nachforschungen zur Person des Erwerbers an zustellen; nur wenn das Grundbucham t weiß, dass die A ngaben in der Bewilligung unrich tig sind, hat es den Eintragungsantrag zu beanstanden oder zurückzuweisen.

2. Dies gilt auch, soweit ge mäß § 47 Abs. 2 S. 1 GBO in der Fassung des ERVGBG bei der Eintragung eines Rechts für eine Gesellschaft bürgerlichen Rech ts auch deren Gesellschafter einzutragen sind.

3. W enn eine Vorm erkung zugunsten einer Gesell schaft bürgerlichen Rechts eingetragen werden soll, darf das Grundbuchamt dementsprechend ohne konkrete Ansatzpunkte für Zweifel nicht d ie Vorlage des Gesellsch aftsvertrages verlangen, um einen Nachweis darüber zu erhalten, dass die erwerbende Gesellschaft tats ächlich m it den angegebenen Gesellschaftern besteht.

4. Dagegen müssen dem Grundbucha mt i m Anwendungsbereich de s § 20 GBO die Existenz und Identität der Gesellschaft sowie die Vert retungsberechtigung der für die G esellschaft handelnden Personen in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden.

2 W 168/09

Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht

Vorschriften:

§§ 19, 20, 29, 47 Abs. 2 GBO, 899a BGB

Leitsätze:

1. Das Grundbuchamt hat im Anwendungsbereich des § 19 GBO grundsätzlich keine Nachforschungen zur Person des Erwerbers anzustellen; nur wenn das Grundbuchamt weiß, dass die Angaben in der Bewilligung unrichtig sind, hat es den Eintragungsantrag zu beanstanden oder zurückzuweisen.
2. Dies gilt auch, soweit gemäß § 47 Abs. 2 S. 1 GBO in der Fassung des ERVGBG bei der Eintragung eines Rechts für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts auch deren Gesellschafter einzutragen sind.
3. Wenn eine Vormerkung zugunsten einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts eingetragen werden soll, darf das Grundbuchamt dementsprechend ohne konkrete Ansatzpunkte für Zweifel nicht die Vorlage des Gesellschaftsvertrages verlangen, um einen Nachweis darüber zu erhalten, dass die erwerbende Gesellschaft tatsächlich mit den angegebenen Gesellschaftern besteht.
4. Dagegen müssen dem Grundbuchamt im Anwendungsbereich des § 20 GBO die Existenz und Identität der Gesellschaft sowie die Vertretungsberechtigung der für die Gesellschaft handelnden Personen in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden.

2 W 168/09

Grundbuch von Altenkrempe Blatt 285 Amtsgericht Oldenburg in Holstein

B e s c h l u s s

In dem Grundbuchverfahren

betreffend den im **Grundbuch von Altenkrempe Blatt (…)** des Amtsgerichts Oldenburg eingetragenen Grundbesitz,

beteiligt:

1. **(…)**

eingetragene Eigentümerin,

2. **(…) GbR**, bestehend aus den Gesellschaftern (…),

Verfahrensbevollmächtigter zu 1. und 2.: Notar K. (…)

hat der 2. Zivilsenat des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig auf die Beschwerde der Beteiligten vom 9. November 2009 gegen die Zwischenverfügung des Grundbuchamtes des Amtsgerichts Oldenburg vom 2. November 2009 durch die Richter und die Richterin am 9. Dezember 2009 beschlossen:

Die angefochtene Zwischenverfügung wird aufgehoben.

Das Grundbuchamt des Amtsgerichts Oldenburg wird angewiesen, von seinen Bedenken Abstand zu nehmen, wonach zum Vollzug des Antrages vom 27. Oktober 2009 ein Nachweis darüber zu erbringen sei, dass die im Rubrum aufgeführten Gesellschafter der Beteiligten zu 2. deren einzige Gesellschafter sind.

Gerichtskosten werden für das Verfahren der Beschwerde nicht erhoben.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligte zu 1. ist als Eigentümerin des betroffenen Grundbesitzes eingetragen. Mit notariellem Vertrag vom 20. Oktober 2009 (UR-Nr. 260/2009 des Notars K.) verkaufte sie das unter der laufenden Nummer 8 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück an die Beteiligte zu 2.. Für die Beteiligte zu 2. handelte dabei ein mündlich bevollmächtigter Vertreter, der zugesagt hat, die erforderliche notariell beglaubigte Genehmigungserklärung vorzulegen.

Der Vertreter der Beteiligten zu 2. erklärte im Eingang des Kaufvertrages

> *„…, nachstehend nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund mündlich erteilter Vollmacht zu handeln für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, (…) GbR mit Sitz in S., bestehend aus den Gesellschaftern a) Frau (…) und b) Herrn (…)“.*

In § 6 des Vertrages heißt es:

„Die Erschienenen bewilligen und beantragen die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers (GbR) und zu Lasten des in § 1 bezeichneten Vertragsgegenstandes“.

Am 28. Oktober 2009 hat der beurkundende Notar beim Grundbuchamt eine Teilausfertigung des Vertrages vom 20. Oktober 2009 – ohne Auflassung – eingereicht und beantragt, „die im § 6 des Vertrages verlautbarte Auflasungsvormerkung zu Gunsten des Käufers (GbR) in das Grundbuch einzutragen“.

Mit Zwischenverfügung vom 2. November 2009 hat das Grundbuchamt beanstandet, dass zum Vollzug des Antrages noch ein Nachweis in der Form des § 29 GBO einzureichen sei, aus dem sich ergebe, dass die im Kaufvertrag handelnden Gesellschafter der Beteiligten zu 2. deren einzige Gesellschafter sind.

Dagegen hat der Notar mit Schriftsatz vom 9. November 2009, eingegangen am 10. November 2009, „Gegenvorstellung“, hilfsweise Beschwerde eingelegt und die Auffassung vertreten, zum Nachweis der Gesellschafterstellung genüge die Erklärung im Vertrag vom 20. Oktober 2009. Wegen der Einzelheiten wird auf den Schriftsatz vom 9. November 2009 Bezug genommen.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde durch Beschluss vom 16. November 2009, auf dessen Inhalt Bezug genommen wird, nicht abgeholfen und die Akte dem Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgericht vorgelegt.

II.

1.

Die Beschwerde ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg. Die angefochtene Zwischenverfügung ist aufzuheben, da es für die vorliegend beantragte Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung nicht erforderlich ist, Nachweise über den Gesellschafterbestand der Beteiligten zu 2. vorzulegen.

Das Grundbuchamt geht allerdings zunächst zutreffend von den gesetzlichen Vorschriften in der seit dem 18. August 2009 geltenden Fassung des Gesetzes zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weiterer grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften (ERVGBG) aus.

Gemäß § 47 Abs. 2 S. 1 GBO n. F. sind bei der Eintragung eines Rechts für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts auch deren Gesellschafter einzutragen. Nach dem neu eingefügten § 899a BGB wird in Ansehung des eingetragenen Rechts vermutet, dass die nach § 47 Abs. 2 S. 1 GBO eingetragenen Personen Gesellschafter sind und dass darüber hinaus keine weiteren Gesellschafter vorhanden sind.

Diese Vorschriften sind aus Anlass der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 4. Dezember 2008 zur Eintragungsfähigkeit einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (BGHZ 179, 102) eingefügt worden (vgl. zur Begründung BT-Drucks. 16/13437). Sie werfen unter anderem Fragen dazu auf, wie bei der Eintragung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Grundbuch der Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen – etwa hinsichtlich der Personen der Gesellschafter, der Existenz und Identität der Gesellschaft sowie der Vertretungsbefugnisse – zu erbringen ist (vgl. zum Ganzen nur Lautner, DNotZ 2009, S. 650 ff.; Steffek, ZIP 2009, S. 1445 ff.; Böttcher, ZfIR 2009, S. 613 ff.; Böhringer, Rpfleger 2009, S. 537 ff.; Scherer, NJW 2009, S. 3063 ff.; Rebhan, NotBZ 2009, S. 445 ff.; siehe auch bereits die Veröffentichungen zu BGHZ 179, 102: Lautner, NotBZ 2009, S. 77 ff.; Böhringer, NotBZ 2009, S. 86 ff.; Ruhwinkel, MittBayNot 2009, S. 177 ff.; Hertel, DNotZ 2009, S. 121 ff.; Bestelmeyer, Rpfleger 2009, 144 f.).

Diese Fragen stellen sich jedoch für die derzeit allein beantragte Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung zu Gunsten der Beteiligten zu 2. nicht. Die Vorlage eines formgerechten Gesellschaftsvertrages oder anderwei-

tiger Nachweise über die Verhältnisse der Beteiligten zu 2. ist derzeit nicht erforderlich.

Die Eintragung der Vormerkung erfolgt nach dem formellen Konsensprinzip aufgrund einseitiger Bewilligung des Betroffenen nach § 19 GBO (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 13. Auflage, Rn. 95 ff., 1507).

Betroffen im Sinne dieser Vorschrift (dazu allgemein BGHZ 66, 341) ist hier indes nur die Beteiligte zu 1. als Grundstückseigentümerin. Sie hat in § 6 des notariellen Kaufvertrages vom 20. Oktober 2009 die Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten der im Eingang des Vertrages näher bezeichneten Beteiligten zu 2. als Käuferin bewilligt. Die Wirksamkeit dieser Erklärung der Beteiligten zu 1. als natürlicher Person hängt nicht davon ab, ob die Gesellschafter der Beteiligten zu 2. in der Urkunde vom 20. Oktober 2009 zutreffend und vollständig genannt worden sind.

Das Grundbuchamt hat im Anwendungsbereich des § 19 GBO auch grundsätzlich keine Nachforschungen zur Person des Erwerbers anzustellen, etwa dazu, ob eine natürliche Person noch lebt oder ob eine juristische Person tatsächlich besteht. Nur wenn das Grundbuchamt weiß, dass die Angaben in der Bewilligung unrichtig sind, hat es den Eintragungsantrag zu beanstanden oder zurückzuweisen (vgl. nur Demharter, Grundbuchordnung, 26. Auflage, § 19 Rn. 96, m. w. N.).

An diesen allgemeinen Regeln ändern auch die durch das ERVGBG eingefügten Vorschriften für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts nichts. Im Anwendungsbereich des formellen Konsensprinzips nach § 19 GBO hat das Grundbuchamt die Existenz und Vertretungsberechtigung der als Erwerberin einzutragenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht zu prüfen. Insbesondere darf das Grundbuchamt ohne konkrete Ansatzpunkte für Zweifel nicht die Vorlage eines Gesellschaftsvertrages verlangen (Lautner, DNotZ 2009, S. 660, unter Aufgabe des Standpunktes, den er vor der gesetzlichen Neuregelung vertreten

hat, NotBZ 2009, S. 85; Böttcher, ZfIR 2009, S. 618). Im Anwendungsbereich des § 19 GBO genügt eine abstrakte Plausibiliätskontrolle (Böhringer, Rpfleger 2009, S. 540).

Hier besteht indes kein Anlass zu Zweifeln, wonach die Beteiligte zu 2. nicht bzw. nicht mit den angegebenen Gesellschaftern besteht. Das Risiko, dass die Angaben in der Bewilligung unrichtig sind, ist im Rahmen des formellen Konsensprinzips, welches der Erleichterung und Beschleunigung des Grundbuchverfahrens dient, hinzunehmen.

Dementsprechend steht es dem Vollzug des Antrages vom 27. Oktober 2009 nicht entgegen, dass möglicherweise bisher kein Nachweis in der Form des § 29 GBO darüber vorliegt, dass die im Vertrag vom 20. Oktober 2009 handelnden Gesellschafter der Beteiligten zu 2. deren einzige Gesellschafter sind.

2.
Die Beteiligten werden jedoch vorsorglich bereits darauf hingewiesen, dass die Situation im Anwendungsbereich des § 20 GBO, wenn also die Eigentumsumschreibung beantragt wird und die entsprechende Einigung beider Beteiligten nachzuweisen ist, anders zu beurteilen sein kann.

In soweit müssen dem Grundbuchamt nämlich nach allgemeinen Regeln die Existenz und Identität der Gesellschaft sowie die Vertretungsberechtigung der für die Gesellschaft handelnden Personen in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden (vgl. Lautner, DNotZ 2009, S. 657 ff.; Böttcher, ZfIR 2009, S. 618; Steffek, ZIP 2009, S. 1449).

Wenn die erwerbende Gesellschaft bürgerlichen Rechts erst im notariellen Kaufvertrag gegründet wird, ist der erforderliche Nachweis zwar in der Regel mit der Vorlage dieser Urkunde erbracht. Wenn es aber – wie hier – um Erklärungen einer bereits bestehenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts geht, kann

der Nachweis im Einzelfall problematisch sein (Lautner, DNotZ 2009, S. 658; NotBZ 2009, S. 83; Böttcher, ZfIR 2009, S. 618; Rebhan, NotBZ 2009, S. 450).

Insbesondere kommt der erwerbenden Gesellschaft nicht schon die Vermutung in § 899a BGB zugute, dass die nach § 47 Abs. 2 S. 1 GBO eingetragenen Personen Gesellschafter sind und darüber hinaus keine weiteren Gesellschafter vorhanden sind. Diese Vorschrift gilt zwar auch für Gesellschaften, deren Gesellschafter bereits vor Inkrafttreten des ERVGBG „in Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ bzw. mit einer vergleichbaren Formulierung in das Grundbuch eingetragen waren (vgl. zu den Übergangsvorschriften OLG München, NotBZ 2009, S. 373 ff. und 414 ff.). Die Vermutung hilft jedoch nicht beim Erwerb durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, selbst wenn diese bereits anderweitig Grundbesitz hält (Rebhan, NotBZ 2009, S. 450). Sie gilt nämlich ausdrücklich nur „in Ansehung des eingetragenen Rechts“ und soll gerade nicht dem Grundbuch die Funktion eines allgemeinen Gesellschaftsregisters zukommen lassen (BT-Drucks. 16/13437, S. 26; Lautner, DNotZ 2009, S. 660 f.). Der für die Eigentumsumschreibung erforderliche Nachweis wird sich hier auch nicht etwa dann erübrigen, wenn das Grundbuchamt tatsächlich die beantragte Eintragung einer Vormerkung zugunsten der Beteiligten zu 2. vorgenommen hat. § 899a BGB gilt zwar auch für die Vormerkung (Toussaint in: jurisPK-BGB, 4. Auflage 2008, § 899a Rn. 8), jedoch wiederum nur in Ansehung der Vormerkung, um zum Beispiel deren Löschung aufgrund von Bewilligungen durch die eingetragenen Gesellschafter zu ermöglichen (vgl. dazu Lautner, DNotZ 2009, S. 660).

Hier erscheint es zumindest zweifelhaft, ob die erforderlichen Nachweise zu den Verhältnissen der Beteiligten zu 2. bereits erbracht sind, indem nämlich die Erklärungen im Vertrag vom 20. Oktober 2009 als konkludenter Abschluss eines neuen Gesellschaftsvertrages oder als Bestätigung eines früher abgeschlossenen Gesellschaftsvertrages auszulegen sind. Dazu bedarf es jedoch derzeit, wie bereits ausgeführt, keiner Entscheidung.

3.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 131 Abs. 3 KostO n. F.

Eine Entscheidung über die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 GBO) ist nicht veranlasst, weil kein Beteiligter durch die Entscheidung des Senates beschwert ist.