DNotI
Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 34wx116_09
letzte Aktualisierung: 11.2.2010

OLG München, 5.2.2010 - 34 Wx 116/09

GBO §§ 18, 20, 29; GBV § 15

Grundstückserwerb durch eine bestehende GbR

Beim Grundstückserwerb durch eine bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts müssen sich bereits aus der Auflassungsurkunde hinreichende Merkmale zur Identität der Gesellschaft ergeben. Dies verlangt Angaben, die es ermöglichen, die Gesellschaft als unverwechselbares Rechtssubjekt zu identifizieren. Andernfalls ist der Eintragungsantrag zurückzuweisen, ohne dass es noch darauf ankommt, ob und wie die Gesellschaft als Erwerberin in der Lage wäre, Existenz, Identität und Vertretungsberechtigung im Grundbuchverfahren nachzuweisen.

OBERLANDESGERICHT MÜNCHEN

34 Wx 116/09

Beschluss

vom 5.2.2010

34. Zivilsenat

Gründe

I.

Die Beteiligte zu 1 ist als Eigentümerin eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Mit notariellem Vertrag vom 29.12.2008 brachte sie diesen Grundbesitz in eine bereits bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ein, die - wie in der Vertragsurkunde in einer Vorbemerkung festgehalten - zwischen ihr und der Beteiligten zu 2 errichtet worden war. Als Gegenstand des Unternehmens wird das Halten und Verwalten von Grundbesitz angeben. Zur selben Urkunde wurde das Grundstück aufgelassen; die Beteiligten zu 1 und 2 bewilligten und beantragten die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch zum Gesamthandseigentum der GbR, der Beteiligten zu 3. Auf Vollzugsantrag vom 17.9.2009 hat das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 28.10.2009 den fehlenden Vertretungsnachweis für die GbR beanstandet und den Beteiligten unter Fristsetzung aufgeben, einen in der Form des § 29 GBO abgeschlossenen Gesellschaftsvertrag nebst eidesstattlicher Versicherung der (Gründungs-)Gesellschafter darüber vorzulegen, dass sich seit Vertragsschluss keine Veränderung hinsichtlich des Gesellschafterbestandes und der Vertretungsregelung ergeben habe. Gegen diese Zwischenverfügung richtet sich die Beschwerde, der das Grundbuchamt nicht abgeholfen hat.

II.

Maßgeblich ist das seit 1.9.2009 geltende Verfahrensrecht (vgl. Art. 111 Abs. 1, Art. 112 Abs. 1 FGG-RG). Die vom Urkundsnotar namens der Beteiligten zulässig (vgl. § 15 Abs. 2 GBO; dazu Demharter GBO 27. Aufl. § 15 Rn. 20) erhobene Beschwerde (§ 71 Abs. 1, § 73 GBO) hat insoweit Erfolg, als die Zwischenverfügung aufzuheben ist. Eine Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 Satz 1 2. Alt. GBO darf nämlich nur ergehen, wenn ein behebbarer Mangel vorliegt (vgl. Demharter § 18 Rn. 5 ff.). Dies ist nicht der Fall. Vielmehr wäre der Antrag wegen eines unbehebbaren Eintragungshindernisses sofort zurückzuweisen gewesen (vgl. BayObLGZ 1984, 136; Senat vom 13.11.2009, 34 Wx 100/09 = NZM 2010, 49).

1. Das Problem, im Grundbuchverfahren den Nachweis von Identität, Existenz und Vertretungsberechtigung einer bestehenden GbR, die Grundvermögen erwerben will, zu erbringen, ist auch durch das Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weitere grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften (ERVGBG) vom 11.8.2009 (BGBl I S. 2713) nicht gelöst worden. Einerseits wird ein Grundstückserwerb deshalb nur für möglich gehalten, wenn explizit eine Neugründung vorgenommen und sodann die Anteile auf die "Alt-GbR" übertragen werden (vgl. Rebhan NotBZ 2009, 445/450). Andererseits werden Angaben der Beteiligten im Erwerbsvertrag zum Bestand der Gesellschaft bereits für ausreichend erachtet (Ruhwinkel MittBayNot 2009, 177/179 f.; Böttcher ZfIR 2009, 613/618 f.). Andere Stimmen verlangen (zusätzlich) einen (Vertretungs-) Nachweis durch eidesstattliche Erklärungen (etwa LG Traunstein Rpfleger 2009, 448; LG Darmstadt vom 24.3.2009, 26 T 31/09; Tebben NZG 2009, 288/291;

Bielicke Rpfleger 2007, 441/443); nach einer verbreiteten Meinung ist die Vorlage eines - sonst formlos abschließbaren - Gesellschaftsvertrags hier in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO unerlässlich (Lautner DNotZ 2009, 650/658 f.; derselbe NotBZ 2009, 77/83; wohl auch Tebben NZG 2009, 288/292; vgl. ferner BGH NJW 2009, 594 Leitsatz 3 und Rn. 25) oder jedenfalls "grundsätzlich" notwendig (vgl. Böttcher ZfIR 2009, 613/618).

2. Der Senat braucht im Rahmen dieses Verfahrens darauf nicht näher einzugehen. Es kommt insbesondere nicht darauf an, ob die in der Zwischenverfügung angesprochenen Hilfsmittel (Gesellschaftsvertrag, eidesstattliche Versicherungen) grundsätzlich geeignet sind, den grundbuchtauglichen Nachweis für Identität, Existenz und Vertretung der erwerbenden Gesellschaft zu erbringen. Denn bereits die vorgelegte Urkunde ist ungeeignet, mit der für Grundbucheintragungen notwendigen Bestimmtheit die Identität der Gesellschaft, an die das Grundstück aufgelassen wird und die als Eigentümerin eingetragen werden soll, festzustellen. Der Zweck des Grundbuchs, auf sicherer Grundlage bestimmte und sichere Rechtsverhältnisse für unbewegliche Sachen zu schaffen, erfordert klare und eindeutige Eintragungen. Dementsprechend haben die Beteiligten auf klare und eindeutige Erklärungen auch über die Person des Berechtigten, sei es eine natürliche Person, sei es eine juristische Person oder ein rechtsfähiger Personenverband wie die GbR, zu achten (vgl. § 15 GBV; Demharter Anhang zu § 13 Rn. 5; Meikel/Böttcher GBO 10. Aufl. vor GBV Rn. 54; § 15 GBV Rn. 2). Im Anwendungsbereich des § 20 GBO müssen dem Grundbuchamt neben der Vertretungsberechtigung der für sie Handelnden auch die Existenz und Identität der Gesellschaft - in grundbuchmäßiger Form - nachgewiesen sein (vgl. OLG Schleswig vom 9.12.2009, 2 W 168/09; Lautner DNotZ 2009, 650/657; Böttcher ZfIR 2009, 613/618).

3. Hieran fehlt es. Das Grundstück wurde aufgelassen an eine GbR, von der lediglich bekannt ist, dass die Beteiligten zu 1 und 2 sie "bereits" errichtet hatten. Außerdem wird in der Urkunde noch der Gegenstand des Unternehmens in einer Form verlautbart, der keine Alleinstellung für sich beanspruchen kann. Angesichts der Möglichkeit, dass dieselben Gesellschafterinnen mehrere Gesellschaften bürgerlichen Rechts halten (vgl. Lautner DNotZ 2009, 650/659), was auch vorliegend nicht ausgeschlossen werden kann, reichen diese Angaben nicht aus. Notwendig wären eindeutige die Gesellschaft als unverwechselbares Rechtssubjekt identifizierende Angaben, wozu etwa Erklärungen zum Gründungsort und zum Gründungszeitpunkt, aber auch Name und Sitz (vgl. § 15 Abs. 1 Buchst. c GBV), gehören können. Entbehrlich mag dies sein, wenn gleichzeitig ein (notarieller) Gesellschaftsvertrag abgeschlossen wird. So liegt der Fall aber nicht. Auch die nachträgliche Vorlage eines in der Form des § 29 GBO geschlossenen Gesellschaftsvertrages (so Lautner DNotZ 2009, 650/658; noch großzügiger Böttcher ZfIR 2009, 613/618) könnte hieran nichts ändern, da nicht sichergestellt werden kann, dass er die zunächst nicht näher bezeichnete Gesellschaft betrifft. Dass den Beteiligten die Identität der Gesellschaft bekannt ist, ändert am Ergebnis nichts, da bei der Auslegung von Grundbucherklärungen außerhalb der Eintragungsbewilligung liegende Umstände nur insoweit herangezogen werden dürfen, als sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. Demharter § 19 Rn. 28). Darauf, was der Bewilligende gewollt hat, kommt es nicht an (BayObLG Rpfleger 2002, 619). Da das Grundstück ausdrücklich in die schon bestehende Gesellschaft eingebracht werden soll, kommt auch eine Umdeutung dahin, das Grundstück in eine gleichzeitig neu gegründete Gesellschaft einbringen zu wollen, nicht in Betracht (vgl. hierzu auch OLG Schleswig vom 9.12.2009, 2 W 168/09). Dies würde dem klaren Wortlaut widersprechen. Die Voraussetzungen, unter denen das Grundbuchamt eine Willenserklärung in entsprechender Anwendung des § 140 BGB umdeuten kann (vgl. Demharter § 19 Rn. 30 m.w.N.; Lautner DNotZ 2009, 650/658), liegen ersichtlich nicht vor.

III.

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst (siehe § 131 Abs. 3 KostO).

IV.

Eine Entscheidung über die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 GBO) ist ebenfalls nicht veranlasst, weil die Beteiligten durch die Entscheidung des Senats nicht beschwert sind. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sind nur die vom Grundbuchamt angenommenen Eintragungshindernisse. Dabei sind jedoch auch die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Zwischenverfügung zu prüfen, nämlich hier die Frage, ob lediglich behebbare Hindernisse vorliegen. Die Verneinung dieser Frage führt dazu, dass die Zwischenverfügung antragsgemäß aufzuheben ist, weil eine Voraussetzung für deren Erlass fehlte. Dem von der begehrten Eintragung Betroffenen steht dagegen kein Recht zur weiteren Beschwerde zu. Hingegen wäre das Rechtsbeschwerdegericht, würde der Eintragungsantrag als solcher nun zurückgewiesen werden und die hiergegen gerichtete Beschwerde erfolglos bleiben, im Fall der dann bei einer Zulassung möglichen weiteren Beschwerde (§ 78 GBO n.F.) an die erste Beschwerdeentscheidung nicht gebunden (vgl. BayObLGZ 1999, 104).