

DNotI

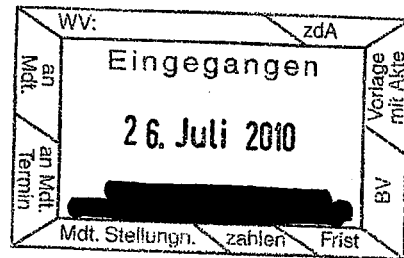
Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 5wx47_10
letzte Aktualisierung: 30.08.2010

OLG Brandenburg, 23.07.2010 - 5 Wx 47/10

BGB § 899a; GBO §§ 19, 20

Anforderungen an Gesellschafterwechsel und Namensänderung einer im Grundbuch eingetragenen GbR; keine faktische Verhinderung des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Grundstücken und beschränkten dinglichen Rechten von Gesellschaften bürgerlichen Rechts



Brandenburgisches Oberlandesgericht

Beschluss

In der Grundbuchsache

betreffend das in den Wohnungsgrundbüchern von Brandenburg/Havel des Amtsgerichts Brandenburg/Havel [redacted] eingetragene Wohnungseigentum

an dem beteiligt sind:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]

Beteiligte und Beschwerdeführer zu 1 bis 4,

- Verfahrensbevollmächtigter: Notar [redacted]

hat der 5. Zivilsenat des Brandenburgischen Oberlandesgerichts durch die Vorsitzende Richterin am Oberlandesgericht [redacted], die Richterin am Oberlandesgericht [redacted] und den Richter am Oberlandesgericht [redacted]

am 23. Juli 2010

b e s c h l o s s e n:

Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1 bis 4 wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Brandenburg/Havel - Grundbuchamt – vom 10. Februar 2010 - [REDACTED] – aufgehoben und das Grundbuchamt angewiesen, den Berichtigungsantrag nicht aus den Gründen der Zwischenverfügung vom 10. Februar 2010 zurückzuweisen.

Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren: 10.000,00 €

Gründe:

I.

Eingetragene Eigentümer des in den genannten Wohnungsgrundbüchern verzeichneten Grundeigentums sind die Beteiligten zu 1 und 2 „in Gesellschaft bürgerlichen Rechts - [REDACTED] Grundstücks GbR -“; die Eintragung erfolgte am 20. Mai 2008.

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 19. November 2009 (UR-Nr. [REDACTED] des Notars [REDACTED]) übertrug der Beteiligte zu 1 seinen hälftigen Gesellschaftsanteil zu je gleichen Teilen auf die Beteiligten zu 3 und 4, § 2 Ziffer 1 des Vertrages. In § 2 Ziffer 7 des Vertrages wurde der Name der Gesellschaft von [REDACTED] & [REDACTED] Grundstücks GbR in „[REDACTED] Grundstücks GbR Brandenburg“ geändert. Gleichzeitig bewilligten und beantragten die Erschienen, also die Beteiligten zu 1 bis 4, in § 2 Ziffer 4 und 7 des Vertrages die entsprechende Berichtigung der genannten Grundbücher im Hinblick auf die Übertragung des Gesellschaftsanteils und die Änderung des Namens der Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Der notariellen Urkunde ist als Anlage der Gesellschaftsvertrag zwischen den Beteiligten zu 1 und 2 vom 1. August 2007 beigefügt, wonach die Beteiligten zu 1 und 2 die GbR „zum gemeinsamen Kauf, Sanierung und Vermietung von Grundbesitz ...“ gegründet haben.

Mit Antrag vom 4. Februar 2010, beim Grundbuchamt eingegangen am 5. Februar 2010, beantragten die Beteiligten zu 1 bis 4 die Berichtigung der Grundbücher gemäß § 2 Ziffer 4 und 7 der notariellen Urkunde vom 19. November 2009.

Mit Zwischenverfügung vom 10. Februar 2009 teilte das Grundbuchamt den Beteiligten zu 1 bis 4 mit, dass der beantragten Eintragung Hindernisse entgegenstünden. Eigentümer sei eine GbR. Die Eintragung des Gesellschafterwechsels könne ohne vorherige Berichtigung des Eigentümereintrags nicht erfolgen. Eine entsprechende Antragstellung sei erforderlich. Der Gesellschaftsvertrag sei ferner in der Form des § 29 GBO vorzulegen nebst eidesstattlicher Versicherung sämtlicher Gründungsmitglieder darüber, dass seit dem Vertragsabschluss keine Veränderungen hinsichtlich des Gesellschafterbestandes und der Vertretungsregelung eingetreten seien.

Mit Schriftsatz vom 11. Februar 2010 stellte der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten zu 1 bis 4 klar, dass die beantragte Grundbuchberichtigung insgesamt zu den Grundbuchblättern ~~erfolgen solle.~~

Mit Schriftsatz vom 10. März 2003 legten die Beteiligten zu 1 bis 4 gegen die Zwischenverfügung vom 10. Februar 2010 Beschwerde ein, mit der sie u. a. geltend machen, die notarielle Urkunde enthalte in § 1 Ziffer 1 die Erklärung der Erschienenen, dass sie die Gesellschafter der GbR seien. Die Tatsache, dass sie die einzigen Gesellschafter seien, werde ferner nach § 899a BGB vermutet.

Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 12. April 2010 der Beschwerde nicht abgeholfen und darauf hingewiesen, dass § 899a BGB für den Fall des Gesellschafterwechsels nicht gelte.

II.

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 bis 4 ist zulässig, §§ 71, 73 GBO, Art. 111 Abs. 1 FGG-RG.

Das Rechtsmittel hat in der Sache Erfolg. Das Grundbuchamt durfte die beantragten Grundbuchberichtigungen nicht von der – weiteren – Vorlage eines Gesellschaftsvertrages nebst eidesstattlicher Versicherung sämtlicher Gründungsmitglieder darüber, dass seit dem Vertragsabschluss keine Veränderungen hinsichtlich des Gesellschafterbestandes und der Vertretungsregelung eingetreten sind, verlangen.

1.

Das Grundbuchamt ist davon ausgegangen, wie sich aus dem Nichtabhilfebeschluss vom 12. April 2010 ergibt, dass jeweils Eigentümer die Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus den Beteiligten zu 1 und 2 als deren Gesellschafter ist, es sich also nicht um gesamthänderisch gebundenes Eigentum der Gesellschafter handelt, sondern um Eigentum der GbR. Diese Auffassung entspricht der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BGH NJW 2006, 3716, 3717; BGHZ 179, 102, 108). Der damit verbundenen Eintragungsfähigkeit der GbR (BGHZ 179, 102 ff.) hat der Gesetzgeber – teilweise – mit den Neuregelungen in § 47 Abs. 2 GBO bzw. § 15 Abs. 1 lit. c) GBV Rechnung getragen.

Die daraus folgende Anwendung der Publizitätsregelungen der GBO auch auf die Gesellschafter der GbR als der Rechtsinhaberin erfordert eine Grundbuchberichtigung daher auch dann, wenn ein Gesellschafter aus der GbR ausscheidet und/oder neue Gesellschafter in die GbR eintreten (s. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl. 2008, Rdnr. 982d f.). Zur berichtigen- den Grundbucheintragung, die gemäß § 13 Abs. 1 GBO auf Antrag erfolgt, ist die Bewilligung der bisherigen Gesellschafter (§ 19 GBO) und die Zustimmung des eintretenden Gesellschafter (§ 22 Abs. 2 GBO analog – OLG Frankfurt NJW-RR 1996, 1123; Thüringisches OLG Rpfleger 2001, 125) oder der Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs jeweils in der Form des § 29 GBO erforderlich (Schöner/Stöber, a. a. O., Rdnr. 982d).

Die Eintragung der Grundbuchberichtigung unterfällt damit nicht dem Anwendungsbereich des § 20 GBO (materielles Konsensprinzip), weil die eingetretene Rechtsänderung nicht von einer entsprechenden Rechtsänderungserklärung des Berechtigten und des anderen Teils (Auflassung) abhängig ist. Die Grundbuchberichtigung erfolgt vielmehr nach dem formellen Konsensprinzip aufgrund einseitiger Bewilligung des Betroffenen nach § 19 GBO und Zustimmung des neuen Eigentümers (§ 22 Abs. 2 BGB analog).

2.

a) Die Tatsache, dass der aus der GbR ausscheidende Beteiligte zu 1 Mitglied der GbR war, ist in der Form des § 29 Abs 1 GBO nachgewiesen.

Die notarielle Urkunde vom 19. November 2009 enthält in § 1 Ziffer 1 unter Bezugnahme auf den als Anlage dieser Urkunde beigefügten Gesellschaftsvertrag vom 1. August 2007 die ausdrückliche Erklärung der Beteiligten zu 1 und 2, dass sie zu gleichen Teilen Gesellschafter der im Grundbuch eingetragenen [REDACTED] & [REDACTED] Grundstücks GbR sind. In § 2 Ziffer 1 dieses notariellen Vertrages erklärt der Beteiligte zu 1 darüber hinaus ausdrücklich, zu 50% an der GbR beteiligt zu sein.

Damit ist aber ohne weiteres in der Form des § 29 GBO nachgewiesen, dass der von der Grundbuchberichtigung betroffene Gesellschafter der GbR, nämlich der Beteiligte zu 1, gemäß § 19 GBO die Berichtigung des Grundbuchs dahingehend, dass er nicht mehr Gesellschafter der GbR ist, in § 2 Ziffer 4 des notariellen Vertrages bewilligt hat.

Auf die Frage, wer zur Vertretung der GbR berechtigt, kommt es schon deswegen nicht an, weil der Beteiligte zu 1 im eigenen Namen in dem notariellen Vertrag vom 19. November 2009 über seinen eigenen Gesellschaftsanteil verfügt hat.

b) Die Bewilligung der nach § 22 Abs. 2 GBO analog ebenfalls erforderlichen Zustimmung der einzutragenden neuen Gesellschafter ist ebenfalls in der Form des § 29 Abs. 1 GBO nachgewiesen.

In § 2 Ziffer 1 des notariellen Vertrages wird insoweit beurkundet, dass der Beteiligte zu 1 seinen hälftigen Anteil an der GbR zu je gleichen Anteilen an die Beteiligten zu 3 und 4 überträgt und diese die Abtretung annehmen. Damit ist aber in der Form des § 29 Abs. 1 GBO nachgewiesen, dass die Beteiligten zu 3 und 4 als neue Gesellschafter in die Gesellschaft an Stelle des Beteiligten zu 1 eingetreten sind und als neue Gesellschafter (§ 2 Ziffer 4 des Vertrages) ihre Zustimmung zur entsprechenden Berichtigung des Grundbuchs erteilt haben.

Darauf, wer die GbR im Rechtsverkehr nach außen vertreten kann, kommt es auch an dieser Stelle nicht an, weil die Beteiligten zu 3 und 4 ebenfalls ausschließlich im eigenen Namen gehandelt haben.

c) Entsprechend ist auch die Änderung der Bezeichnung der GbR von „[REDACTED] & [REDACTED] Grundstücks GbR“ in „[REDACTED] Grundstücks GbR Brandenburg“ (§ 2 Ziffer 7 des notariellen

Vertrages) in der Form des § 29 Abs. 1 GBO nachgewiesen und die entsprechende Änderung der Eintragung im Grundbuch von allen (vormaligen und neuen) Gesellschaftern beantragt worden. Die Beteiligte zu 2, die unverändert in der GbR als Gesellschafterin verblieben ist, hat gleichzeitig auch in der Form des § 29 Abs. 1 GBO der Berichtigung des Grundbuchs hinsichtlich des Bestandes der Gesellschafter der GbR zugestimmt, so dass die Frage offen bleiben kann, ob es einer solchen Bewilligung rechtlich auch bedurfte.

3.

Eines weiteren Nachweises in der Form des § 29 Abs. 1 GBO (oder durch eine von der GBO für diesen Fall nicht vorgesehenen eidesstattlichen Versicherung), dass seit Abschluss des Anteilsübertragungsvertrages keine Veränderungen hinsichtlich des Gesellschafterbestandes (oder der Bezeichnung der Gesellschaft) eingetreten sind, bedarf es im vorliegenden Fall nicht.

a) Die angefochtene Zwischenverfügung ist insoweit bereits inhaltlich unbestimmt, weil sich ihr der Zeitpunkt, auf den sich der Nachweis beziehen soll, nicht entnehmen lässt. In Betracht kommt hier der Zeitpunkt des Einganges des Antrages, aber auch der Zeitpunkt der Eintragung der Berichtigung. Ein auf den letztgenannten Zeitpunkt bezogener Nachweis, der bei anderen rechtsfähigen Gesellschaften in vergleichbaren Fällen nicht verlangt wird, wäre schon praktisch nicht zu führen, da die – abstrakte – Gefahr zwischenzeitlicher Veränderungen nur ausgeschlossen werden kann, wenn der aktuelle Nachweis in der Form des § 29 Abs. 1 GBO und die Eintragung gleichzeitig erfolgen.

b) Zudem ist zu beachten, dass die eintragungsfähige GbR ihre Bezeichnung und den Bestand ihrer Gesellschafter nicht, wie andere rechtsfähige Personengesellschaften, durch einen mit öffentlichem Glauben versehenen Auszug aus einem öffentlichen Register nachweisen kann. Diesem Umstand muss die Auslegung des Grundbuchsrechts - jedenfalls bis zu einer umfassenden Regelung durch den Gesetzgeber - Rechnung tragen. Das Grundbuchsrecht soll den rechtsgeschäftlichen Verkehr mit dem nach dem bürgerlichen Recht möglichen Grundeigentum und beschränkt dinglichen Rechten an Grundstücken auf sichere und verlässliche Weise ermöglichen. Die nach wie vor fehlende vollständige Anpassung des Grundbuchsrechts an die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der GbR darf nicht zu einer Blockade des rechtsgeschäft-

lichen Verkehrs mit Grundstücken und beschränkt dinglichen Rechten von Gesellschaften bürgerlichen Rechts führen (vgl. BGHZ 179, 102, 109 f.; BGH NJW 2008, 1378, 1379).

Wie auch sonst bei öffentlichen Urkunden, die ohne Kenntnis des Grundbuchamtes materiell-rechtlich wirksam Veränderungen erfahren haben können oder im Fall der Bewilligung nach § 873 BGB, der die erforderliche Einigung im Einzelfall fehlen kann, hat sich das Grundbuchamt auch hier grundsätzlich an den Inhalt der notariellen Urkunde bzw. die Bewilligung zu halten. Etwas anderes gilt nur, wenn sich im Einzelfall konkrete Anhaltspunkte für Veränderungen ergeben, die einen ergänzenden Nachweis erforderlich machen (vgl. BGHZ 179, 102, 114).

Solche konkreten Anhaltspunkte dafür, dass zwischen der Beurkundung des Anteilsübertragungsvertrages am 19. November 2009 und dem Eingang des Antrages auf Berichtigung des Grundbuchs beim Grundbuchamt am 5. Februar 2010 weitere Änderungen im Bestand der Gesellschafter oder in der Bezeichnung der Gesellschaft eingetreten sein könnten, sind nicht ersichtlich.

4.

Die Kostenfolge ergibt sich hinsichtlich der Gerichtskosten aus dem Gesetz; eine Entscheidung über die Erstattung außergerichtlicher Kosten ist nicht veranlasst, § 81 FamFG.

Den Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren hat der Senat ausgehend von einem angegebenen Wert des übertragenen Gesellschaftsanteils von 90.000,00 € auf 10.000,00 € geschätzt.

~~Edelhard~~

~~Steffe~~

~~Reinhold~~



Beglaubigt

Carle
Justizhauptsekretärin