

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 5wx77_10
letzte Aktualisierung: 28.10.2010

OLG Brandenburg, 7.10.2010 - 5 Wx 77/10

GBO §§ 20, 47 Abs. 2; BGB §§ 899a, 705; GBV § 15 Abs. 1 lit. c)

Grundbesitzerwerb durch eine GbR bei Abgabe sog. Geständniserklärungen

1. Will eine bereits bestehende GbR Grundeigentum erwerben, so kann der Nachweis ihres Bestehens, ihres aktuellen Gesellschafterbestandes sowie die Identität mit der bereits bestehenden GbR in einer den Anforderungen des § 29 Abs. 1 GBO genügenden Weise auch durch Angaben in der notariell beurkundeten Erwerbsurkunde geführt werden.
2. Dieser Nachweis ist geführt, wenn die für die GbR bei der Beurkundung Handelnden in der notariellen Urkunde erklären, dass eine GbR mit einem bestimmten sich aus der Urkunde ergebenden Gesellschafterbestand – den Handelnden – zum Zeitpunkt der Errichtung dieser Urkunde besteht und es bei Erstellung der Urkunde in der Rechtsmacht der Erklärenden liegt, eine GbR mit diesem Gesellschafterbestand zu bilden.
3. Das Grundbuchamt darf die Richtigkeit einer solchen Erklärung nur dann in Zweifel ziehen, wenn auf konkreten Tatsachen beruhende Umstände zu Tage treten, die geeignet sind, die inhaltliche Richtigkeit der abgegebenen Erklärung in Frage stellen.
4. Für die hinreichende Individualisierung der einzutragenden GbR bzw. der einzutragenden Gesellschafter kommt es allein darauf an, ob die Voraussetzungen des § 15 Abs. 1 lit. c) GBV erfüllt sind.

5 Wx 77/10 Brandenburgisches Oberlandesgericht

Beschluss vom 07. Oktober 2010

Leitsätze:

1.

Will eine bereits bestehende GbR Grundeigentum erwerben, so kann der Nachweis ihres Bestehens, ihres aktuellen Gesellschafterbestandes sowie die Identität mit der bereits bestehenden GbR in einer den Anforderungen des § 29 Abs. 1 GBO genügenden Weise auch durch Angaben in der notariell beurkundeten Erwerbsurkunde geführt werden.

2.

Dieser Nachweis ist geführt, wenn die für die GbR bei der Beurkundung Handelnden in der notariellen Urkunde erklären, dass eine GbR mit einem bestimmten sich aus der Urkunde ergebenden Gesellschafterbestand – den Handelnden – zum Zeitpunkt der Errichtung dieser Urkunde besteht und es bei Erstellung der Urkunde in der Rechtsmacht der Erklärenden liegt, eine GbR mit diesem Gesellschafterbestand zu bilden.

3.

Das Grundbuchamt darf die Richtigkeit einer solchen Erklärung nur dann in Zweifel ziehen, wenn auf konkreten Tatsachen beruhende Umstände zu Tage treten, die geeignet sind, die inhaltliche Richtigkeit der abgegebenen Erklärung in Frage stellen.

4.

Für die hinreichende Individualisierung der einzutragenden GbR bzw. der einzutragenden Gesellschafter kommt es allein darauf an, ob die Voraussetzungen des § 15 Abs. 1 lit. c) GBV erfüllt sind.

5 Wx 77/10 Brandenburgisches Oberlandesgericht

... Blatt 7177-9 Amtsgericht ...



Brandenburgisches Oberlandesgericht

Beschluss

In der Grundbuchsache

betreffend das im Grundbuch von ... Blatt 7177 eingetragene Grundstück Flur 25, Flurstück 952 (...straße 50)

an der beteiligt sind:

1. D... GbR,

Beteiligte zu 1 und Beschwerdeführerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Notar ...

2. S... W...,

Beteiligter zu 2, eingetragener Eigentümer

hat der 5. Zivilsenat des Brandenburgischen Oberlandesgerichts durch die Vorsitzende Richterin am Oberlandesgericht Eberhard, die Richterin am Oberlandesgericht Kiepe und den Richter am Oberlandesgericht Dr. Huth

am **7. Oktober 2010**

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

Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1. wird die Zwischenverfügung vom 13. Juli 2010 - GZ ... Blatt 7177-9 - aufgehoben und das Grundbuchamt angewiesen, über den Eintragungsantrag unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senates zu entscheiden.

Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren: 28.500,00 €

G r ü n d e :**I.**

Am 11. Januar 2010 wurde zur UR. Nr. 09/2010 des Notars ... mit Amtssitz in B... ein Angebot der D... GbR, der Beteiligten zu 1, beurkundet. Im Urkundstermin erschienen der Rechtsanwalt T... D..., geb. am ... und W... S..., geb. am Auf Seite 1 des Angebotes erklärten die Erschienen:

„Wir haben unter der Bezeichnung D... GbR eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet, deren einzige Gesellschafter wir sind. Wir sind jeweils alleinvertretungsberechtigt“.

Das Angebot richtete sich an den eingetragenen Eigentümer S... W..., geb. am ..., den Beteiligten zu 2. In § 10 des Angebotes wird den beim beurkundenden Notar beschäftigten Mitarbeitern R... R... und C... Ri..., und zwar jedem für sich, u. a. die Vollmacht erteilt, die Auflassung namens der Vertragsparteien zu erklären und entgegenzunehmen. Die Erschienen erklärten weiter, dass sich die GbR bis zum 28. Februar 2010 an das Angebot unwiderruflich gebunden hält. Der Beteiligte zu 1 und eingetragene Eigentümer erklärte zur UR-Nr. 28/2010 des Notars ... am 9. Februar 2010 die Annahme dieses Angebotes.

Am 27. April 2010 wurde zu Gunsten der Beteiligten zu 1 eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen.

Der Mitarbeiter des beurkundenden Notars R... R... erklärte zur UR-Nr. 110/2010 des Notars ... am 20. Mai 2010 die Auflassung, wobei er auf der Seite des Auflassungsempfängers ausdrücklich für die D... GbR, bestehend aus den Gesellschaftern T... D... und W... Sp... auftrat.

Mit Schreiben vom 21. Mai 2010 beantragte der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten zu 1 u. a. unter Vorlage der am 20. Mai 2010 beurkundeten Auflassung die Umschreibung des Eigentums auf die Beteiligte zu 1 Zug um Zug gegen Löschung der Auflassungsvormerkung. Mit Zwischenverfügung vom 13. Juli 2010 wies das Grundbuchamt darauf hin, dass bei Eintragung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts die Vertretungsberechtigung der Handelnden in der Form des § 29 GBO nachzuweisen sei. Aus diesem Grund werde um die Vorlage des Gesellschaftsvertrages in der Form des § 29 GBO gebeten, dieser müsse den Gesellschafterbestand zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe am 11. Januar 2010 dokumentieren. Hinsichtlich der Identifikation einer Gesellschaft werde u. a. auf die Entscheidung des OLG München vom 5. Februar 2010 (Az. 34 Wx 116/09) verwiesen.

Gegen diese Zwischenverfügung hat die Beteiligte zu 1 mit Schriftsatz vom 16. Juli 2010 Beschwerde eingelegt. Zur Begründung verweist sie auf die Entscheidung des OLG Saarbrücken vom 26. Februar 2010 (MittBayNot 2010, 311). Weiter macht die Beteiligte zu 1 geltend, der in der Zwischenverfügung verlangte Nachweis sei praktisch nicht zu führen. Es sei nicht nachvollziehbar, warum die Gesellschafter einer bereits bestehenden GbR aus rein grundbuchverfahrensrechtlichen Gründen gezwungen sein sollten, am Tage der notariellen Beurkundung erneut eine GbR zu gründen.

Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 20. Juli 2010 der Beschwerde nicht abgeholfen und ergänzend ausgeführt, die Rechtsauffassung des OLG Saarbrücken verkenne die nicht in Frage gestellte Anwendbarkeit des § 29 GBO im Grundbuchverfahren.

II.

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 ist zulässig, §§ 71, 73 GBO, Art. 111 Abs. 1 FGG-RG. Das Rechtsmittel hat in der Sache Erfolg. Die beteiligte GbR als Erwerberin hat durch die Angaben in der notariellen Urkunde hinreichend in der Form des § 29 Abs. 1 GBO ihre Existenz, die Identität mit der erwerbenden GbR und die Berechtigung zur Vertretung der GbR nachgewiesen, der Eintragungsantrag kann nicht wegen des Fehlens dieser Nachweise zurückgewiesen werden.

1.

Im Ausgangspunkt ist zu konstatieren, dass die GbR, ohne juristische Person zu sein,

(teil-)rechtsfähig ist, soweit sie durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet (BGHZ 146, 341, 344; NJW 2008, 1378, 1379). Diese zunächst durch die höchstrichterliche Rechtsprechung vorgenommene Fortentwicklung der GbR zu einem eigenen Rechtssubjekt hat der Gesetzgeber durch die durch das Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weiterer grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften (ERVGBG) vom 11. August 2009 (BGBl. I, S. 2713) der Sache nach anerkannt und gebilligt, wie dies insbesondere durch die Einfügung des § 899a BGB sowie die Änderungen von § 47 GBO und § 15 GBV belegt wird (vgl. auch BT-Drucks. 16/13437, S. 23 f.).

Ist aber die GbR selbst Träger von Rechten, ist sie zwingend auch im Grundbuch einzutragen. Die formelle Grundbuchfähigkeit der GbR, die zwingende Folge ihrer teilweisen materiellen Rechtsfähigkeit ist und durch den Gesetzgeber u. a. mit den Neuregelungen in § 899a BGB, § 47 GBO und § 15 GBV nur noch bestätigt wurde, steht damit nicht mehr in Frage. Ziel der gesetzlichen Neuregelung in § 47 Abs. 2 GBO war es, die Voraussetzungen für die Eintragung der nunmehr als (teil-)rechtsfähig anerkannten GbR zu normieren. Insbesondere die Regelung in § 47 Abs. 2 S. 2 GBO, die regelt, dass im Eintragungsverfahren diejenigen Vorschriften, die sich auf die Eintragung des Berechtigten beziehen, entsprechend für die Eintragung der Gesellschafter gelten, soll dazu führen, dass die GbR grundbuchverfahrensrechtlich im Wesentlichen weiterhin so behandelt werden kann wie vor Anerkennung ihrer Rechtsfähigkeit durch die Rechtsprechung, als die Gesellschafter in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit als Berechtigte im Grundbuch einzutragen waren. Es soll gerade eine Kontinuität in der Grundbuchpraxis gewährleistet werden (BT-Drucks. 16/13437, S. 24).

2.

a) Es besteht kein Zweifel daran, dass, beantragt eine GbR ihre Eintragung als Eigentümerin, § 29 Abs. 1 GBO gilt, im Anwendungsbereich des materiellen Konsensprinzips (§ 20 GBO) also die Eintragungsbewilligung und die sonstigen zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, im Falle der Veräußerung eines Grundstücks insbesondere die Einigung, durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachzuweisen sind (vgl. BGHZ 79, 102, 114 Rdnr. 24). Das OLG München geht in diesem Zusammenhang (ZIP 2010, 1496, nochmals bestätigt im Beschluss vom 17. August 2010 – Az. 34 Wx 98/10) zutreffend davon aus, dass diese Vorschrift das grundbuchverfahrensrechtliche Legalitätsprinzip konkretisiert. Durch die in § 29 Abs. 1 GBO normierten Eintragungsvoraussetzungen soll nach Möglichkeit sichergestellt

werden, dass der Grundbuchinhalt mit der wirklichen Rechtslage übereinstimmt. Die dem Grundbuchsystem immanente Gefahr eines Rechtsverlustes des sachlich Berechtigten durch redlichen Erwerb eines Dritten aufgrund unrichtiger Grundbucheinträge soll minimiert werden (BayObLG 1967, 13, 17; 1988, 148, 150 f.; Knothe, in Bauer/von Oefele, GBO, 2. Aufl. 2006, § 29 Rdnr. 1). Trotz dieser dem Grundbuchamt übertragenen Sicherungspflicht des Staates ist das Grundbuchverfahren im Regelfall nicht als Amtsverfahren ausgestaltet, das Grundbuchamt hat aber alle Eintragungsvoraussetzungen von Amts wegen zu prüfen (BGHZ 35, 135, 139; BayObLG WM 1982, 1369).

Will eine GbR Grundeigentum erwerben, so ist also grundsätzlich in der Form des § 29 Abs. 1 GBO der Nachweis des Bestehens der erwerbenden GbR und deren Identität mit einer bereits zuvor gegründeten GbR sowie ihre wirksame Vertretung im Zeitpunkt eines Vertreterhandelns zu führen (so zutreffend OLG München ZIP 2010, 1496 m. w. Nachw.). Wie bereits ausgeführt lassen die durch das ERVGBG eingeführten gesetzlichen Neuregelungen insoweit die allgemeinen Grundsätze des Grundbuchverfahrens unberührt. Sinn und Zweck ist gerade, im Hinblick auf die Eintragung der GbR eine Kontinuität in der Grundbuchpraxis herbeizuführen.

Das Fehlen eines – gerade im Hinblick auf die Regelung in § 47 Abs. 2 S. 1 GBO sinnvollen – eigenen GbR-Registers kann insoweit zu keinen Erleichterungen bei der beantragten Eintragung einer GbR führen.

b) Der nach den Anforderungen des § 29 Abs. 1 GBO zu führende Nachweis kann, wenn zuvor zu Gunsten der erwerbenden GbR eine Auflassungsvormerkung eingetragen worden war, grundsätzlich nicht über die Vermutung des § 899a BGB geführt werden. Existenz und Vertretungsberechtigung ergeben sich nicht aus der einseitig bewilligten Eintragung der Eigentumsvormerkung. Die Vermutung des § 899a BGB gilt allein hinsichtlich des eingetragenen Rechts, sie schützt allein den guten Glauben Dritter, dass das im Grundbuch eingetragene Recht, hier also die Auflassungsvormerkung, dem Eingetragenen zusteht und das Grundbuch insoweit richtig ist. An die gesetzliche Neuregelung knüpft sich, ebenso wie bei § 891 BGB, aber weder die Vermutung, dass die GbR existiert (und damit diese GbR mit einer bereits existierenden identisch ist, noch etwa die Vermutung, die GbR sei durch die eingetragenen Gesellschafter oder durch einen von diesen Bevollmächtigten etwa bei Abschluss eines Kaufvertrages wirksam vertreten worden (vgl. dazu, Krüger, Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts und das Grundbuch – *causa infinita*, NZG 2010, 801, 805).

3.

Ausgehend davon, dass auch im Fall einer Grundeigentum erwerbenden GbR die Eintragung (und damit der Rechtserwerb) nur dann erfolgen kann, wenn die Eintragungsvoraussetzungen dem Grundbuchamt in einer den Anforderungen des § 29 GBO genügenden Form nachgewiesen sind, kann nach Auffassung des Senates auf der Grundlage der derzeit geltenden Gesetzeslage der Nachweis des Bestehens der GbR und ihres aktuellen Gesellschafterbestandes sowie die Identität mit einer bereits zuvor gegründeten GbR durch Angaben in der notariellen Urkunde selbst, auf der der Rechtserwerb gründet, geführt werden.

Erforderlich, aber auch genügend ist es, wenn die für die GbR bei der Beurkundung Handelnden in dieser notariellen Urkunde erklären, dass eine GbR mit einem konkreten sich ebenfalls aus der Urkunde ergebenden Gesellschafterbestand – nämlich den Handelnden - zum Zeitpunkt der Errichtung dieser Urkunde besteht und es bei dieser Beurkundung in der Rechtsmacht der für die GbR Handelnden lag, eine GbR mit diesem Gesellschafterbestand zu bilden bzw. zu gründen. Das Grundbuchamt darf die Richtigkeit einer solchen Erklärung nur dann in Zweifel ziehen, wenn auf konkreten Tatsachen beruhende Umstände erkennbar sind, die ihrerseits geeignet sind, die inhaltliche Richtigkeit der abgegebenen Erklärung in Frage zu stellen (im Ergebnis ebenso OLG Saarbrücken MittBayNot 2010, 310; OLG Oldenburg, Beschluss vom 19. Juli 2010 – Az. 12 W 133/10).

a) Der Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen ist in der Form des § 29 Abs. 1 GBO grundsätzlich nur dann geführt, wenn das nachzuweisende Rechtsgeschäft selbst beurkundet ist. Dies gilt auch in den Fällen, in denen zur materiellrechtlichen Wirksamkeit die Einhaltung dieser Form nicht erforderlich ist, wie etwa im Fall des § 167 Abs. 2 BGB, der regelt, dass die Vollmacht nicht der Form bedarf, die für das Rechtsgeschäft bestimmt ist, auf das sich die Vollmacht bezieht. Diese Einschränkung der Möglichkeit formloser Verfügungen muss im Hinblick auf den bereits beschriebenen Zweck des Grundbuchs selbst dann hingenommen werden, wenn die Möglichkeit, eine formgerechte Erklärung abzugeben, im Einzelfall erschwert oder unzumutbar ist oder sogar unmöglich sein sollte (BayObLG 1984, 463; Otto, in: Hügel, GBO, 2007, § 29 GBO Rdnr. 53).

Es ist aber in diesem Zusammenhang allgemein anerkannt, dass unter § 29 Abs. 1 GBO auch Erklärungen fallen können, die eine Eintragungsvoraussetzung selbst nicht konstituieren, son-

dern deren Vorliegen lediglich attestieren (sog. Geständniserklärungen), etwa in dem der Erklärende die bereits frühere Abgabe einer Willenserklärung in der erforderlichen Form bestätigt (Demharter, GBO, 27. Aufl. 2010, § 29 Rdnr. 10; Knothe, in: Bauer/von Oefele, a. a. O., § 29 GBO Rdnr. 34; Otto, in: Hügel, a. a. O., § 29 Rdnr. 53 ff.).

Bereits das Reichsgericht hatte in einer Entscheidung vom 23. Mai 1922 entschieden, der nach § 29 Abs. 1 GBO zu erbringende Nachweis verlange nicht die Vorlegung der förmlichen Vollmachtsurkunde selbst, er müsse nicht auf diese Art geführt werden. Jede dem Gesetz entsprechende Art genüge. So könne eine Vollmachtsgeständnisurkunde die förmliche Vollmachtsurkunde (Vollmachtsverfügungsurkunde) ersetzen, § 29 GBO lasse beide Arten von Urkunden zu (RGZ 104, 358, 361). Der Bundesgerichtshof hat diese Rechtsprechung nachfolgend bestätigt und ausgeführt, in Rechtsprechung und Literatur sei anerkannt, dass auch durch eine in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Form abgegebene sog. Vollmachtsgeständniserklärung der Nachweis einer vor der Auflassung erteilten Vollmacht in der Form des § 29 Abs. 1 GBO geführt werden könne (BGHZ 29, 366, 368 f. = BGH NJW 1959, 883). Wenn auch ein in der Form des § 29 GBO abgegebenes Vollmachtsgeständnis, so der BGH weiter, nur beweise, dass die Erklärung abgegeben, nicht aber, dass auch ihr Inhalt richtig sei, so dürfe doch das Grundbuchamt davon ausgehen, dass auch der Inhalt einer solchen Erklärung richtig sei, wenn und soweit der Erklärende den erstrebten Erfolg auch durch eine Genehmigung des von dem Vertreter vorgenommenen Rechtsgeschäfts erreichen könne. Eine andere Beurteilung sei dann geboten, wenn Zweifel an der inhaltlichen Richtigkeit der Erklärung bestünden oder wenn dem Grundbuchamt bekannt sei, dass der Erklärende im Zeitpunkt der Abgabe des Vollmachtsgeständnisses nicht mehr Verfügungsberechtigter sei.

Das BayObLG hat diese Form des Nachweises der Eintragungsvoraussetzungen später für den Fall des Nachweises des Eintritts einer Bedingung für das Wirksamwerden der Vollmacht als den Anforderungen des § 29 Abs. 1 GBO genügend angesehen (BayObLGZ 1984, 154, 160) und das OLG Köln hat für den nach § 29 GBO zu führenden Nachweis der Verwaltereigenschaft ebenfalls bestätigt, dass auch sog. „Geständniserklärungen“, in denen die zuvor erfolgte Vornahme eines Rechtsgeschäfts durch den Vornehmenden selbst bestätigt wird, zum grundbuchlichen Nachweis ausreichend sein kann (OLG Köln Rpfleger 1986, 298).

b) Diese Grundsätze lassen sich nach Auffassung des Senats auf den Nachweis des Bestehens einer Grundeigentum erwerbenden GbR – auch hinsichtlich des maßgeblichen aktuellen Gesellschaftersbestandes – sowie deren Identität mit einer bereits bestehenden GbR übertragen.

Die Funktion des Grundbuches, nämlich sicherzustellen, dass der Grundbuchinhalt mit der wirklichen Rechtslage übereinstimmt, bleibt dabei in hinreichendem Maße gewährleistet.

Enthält die notarielle Erwerbsurkunde eine Erklärung der im Urkundstermin für die beteiligte GbR Handelnden, aus der sich ergibt, dass eine GbR mit einem bestimmten Gesellschafterbestand, nämlich den Handelnden, bereits besteht und ist in der Form des § 29 Abs. 1 GBO ebenfalls nachgewiesen, dass es nach wie vor in der Rechtsmacht der für die GbR Handelnden liegt, eine solche Gesellschaft mit diesem Gesellschafterbestand auch jetzt noch zu gründen, so genügt dies für den erforderlichen Nachweis des aktuellen Gesellschafterbestandes der GbR und deren Identität mit einer bereits existierenden GbR in der Form des § 29 Abs. 1 GBO. Eine solche „Geständniserklärung“ bietet im Hinblick auf die Gewähr ihrer Richtigkeit gegenüber einer eigenständigen (Neu-)Gründung der GbR in der notariellen Erwerbsurkunde selbst, keinen ins Gewicht fallenden geringeren Beweiswert. Eine unterschiedliche Behandlung der erwerbenden GbR danach, ob sie zum Zeitpunkt der Beurkundung des Erwerbsvorgangs bereits existiert oder sich erst mit der Beurkundung des Erwerbsaktes gründet, ist aus Sicht des Senates insoweit nicht gerechtfertigt.

Die Gründung und das Fortbestehen der GbR hängt nämlich allein von dem rechtsgeschäftlichen Willen der die Gesellschaft bildenden Gesellschafter ab; die Bekundung dieses Willens bedarf grundsätzlich keiner besonderen Form bedarf. Diese Konstellation unterscheidet sich insoweit also nicht von der Erteilung einer Vollmacht, deren Bestehen ebenfalls grundsätzlich allein von dem rechtsgeschäftlichen Willen des Vollmachtgebers abhängt. Erklären die Gesellschafter einer zum Zeitpunkt der Errichtung der Erwerbsurkunde bereits bestehenden GbR also, dass diese GbR mit einem konkreten Gesellschafterbestand existiert, so ist aus Sicht des Grundbuchamtes der Nachweis des Bestehens und der Identität der GbR in der Form des § 29 Abs. 1 GBO geführt, wenn die Erklärenden zum Zeitpunkt der Errichtung der Erwerbsurkunde weiterhin in der Lage wären, diese GbR zu gründen und das beurkundete Erwerbsgeschäft abzuschließen und aus Sicht des Grundbuchamtes konkrete Zweifel an der inhaltlichen Richtigkeit der Urkunde nicht bestehen. In einem solchen Fall ergibt sich jedenfalls konkludent, dass die Gesellschaft existiert und mit einer bereits bestehenden identisch ist.

Der Senat verkennt in diesem Zusammenhang nicht die Gefahr bewusst oder unbewusst unzutreffender Geständniserklärungen, diese Gefahr besteht aber in diesem Zusammenhang immer. Wenn nicht ausnahmsweise konkrete Zweifel an der Richtigkeit der beurkundeten Erklärungen

gen ersichtlich sind, ist es aber nicht Aufgabe des Grundbuchamtes, diese auf ihre inhaltliche Richtigkeit hin zu überprüfen. Hier gilt für eine Geständniserklärung nichts anderes als für die Beurkundung der (Neu-)Gründung der GbR in der Erwerbsurkunde. Die Eintragung stützt sich auch im Fall der Geständniserklärung damit nicht auf eine bloße Behauptung von Personen, deren Legitimität in keiner Weise geklärt ist (a. A. Lautner, Grundstückserwerb durch Gesellschaften bürgerlichen Rechts, MittBayNot 2010, 286, 289).

c) Entgegen der Auffassung des OLG München lässt sich etwas anderes der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 4. Dezember 2008 (BGHZ 179, 102, 114) nicht entnehmen. Der Bundesgerichtshof verweist zwar zutreffend an dieser Stelle auf die Anwendbarkeit des § 29 Abs. 1 GBO. Daraus kann allerdings nicht gefolgert werden, sog. „Geständniserklärungen“ seien als Nachweis ungeeignet, denn auch solche Erklärungen genügen, wie sich bereits aus der zitierten Entscheidung des Reichsgerichts ergibt (RGZ 104, 358, 361), den Anforderungen des § 29 Abs. 1 GBO.

d) Der Nachweis des Bestehens und der Identität der erwerbenden GbR kann i. E. also nicht allein durch die (Neu-)Gründung der GbR in der Erwerbsurkunde selbst geführt werden. Ein solches Verständnis der Anforderungen des § 29 Abs. 1 GBO wäre insbesondere mit Art. 14 Abs. 1 GG nicht vereinbar. Nachdem der Gesetzgeber die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelte (Teil-)Rechtsfähigkeit und die Grundbuchfähigkeit der GbR anerkannt hat, steht fest, dass die GbR selbst Grundeigentum erwerben kann. Dieses durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Recht würde aber weitgehend leer laufen, wenn eine GbR nur dann Grundeigentum erwerben könnte, wenn sie sich bei jedem Erwerbsvorgang neu gründet.

Es kann darüber hinaus allein zum Zwecke der grundbuchrechtlichen Nachweisführung von den Gesellschaftern einer GbR nicht verlangt werden, rechtsgeschäftliche Willenserklärungen abzugeben, die sie in dieser Form nicht abgeben wollen. Die Gesellschafter einer bereits bestehenden GbR wollen im Zweifel in dieser Form nicht die bereits bestehende Gesellschaft (konkludent) auflösen und eine (neue) Gesellschaft gründen, nur um ein Grundstück erwerben zu können. Letztlich führt ein solches Verständnis des formellen Grundbuchsrechts dazu, dass eine GbR jeweils nur einen rechtsgeschäftlichen Erwerbsvorgang durchführen könnte, weil für jeden weiteren Erwerbsvorgang wiederum eine (Neu-)Gründung erforderlich wäre. Einer solchen Gründung der GbR in der Erwerbsurkunde selbst käme im Übrigen gegenüber einer sog. „Geständniserklärung“ kein entscheidend höherer Beweiswert zu, denn davon abweichende

und außerhalb der Urkunde getroffene Vereinbarungen lassen sich auch auf diesem Weg nicht ausschließen.

Eine rechtsgeschäftliche Bestätigung nach § 141 BGB in der Form des § 29 Abs. 1 GBO kommt als Nachweismöglichkeit schon deswegen nicht in Betracht, weil § 141 Abs. 1 BGB ein nichtiges Rechtsgeschäft voraussetzt.

Eine eidesstattliche Versicherung ist zum Nachweis der aktuellen Eintragungsvoraussetzungen grundsätzlich ungeeignet (vgl. OLG Saarbrücken, a. a. O., 313).

e) Durch dieses Verständnis des § 29 Abs. 1 GBO und der danach bestehenden Nachweismöglichkeit des Bestehens einer GbR und deren Identität mit der erwerbenden GbR wird aus Sicht des Senates gleichzeitig dem Willen des Gesetzgebers Rechnung getragen. Dieser wollte durch die gesetzliche Neuregelung in § 47 Abs. 1 S. 2 GBO erreichen, dass die GbR grundbuchverfahrensrechtlich im Wesentlichen weiterhin so behandelt werden kann wie vor Anerkennung ihrer Rechtsfähigkeit durch die Rechtsprechung, die bisherige Grundbuchpraxis also im Kern unverändert beibehalten werden kann (BT-Drucks. 16/13437, S. 24).

Diese Praxis hinsichtlich der Eintragung der Gesellschafter einer GbR in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit – insoweit kam es also auch nach der alten Rechtslage auf den Gesellschafterbestand und dessen Identität mit dem Gesellschafterbestand einer bereits bestehenden GbR an – war aber so ausgestaltet, dass es dann, wenn auf der Erwerberseite eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts handelte, genügte, wenn bei der Auflassung eines Grundstücks alle Gesellschafter mitwirkten. Es bedurfte in einem solchen Fall weder der Vorlage des Gesellschaftsvertrages noch eines Nachweises über die Existenz der Gesellschaft überhaupt, da dies alles sich zumindest konkludent aus dem Zusammenwirken der Gesellschafter ergab (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 13. Auflage 2004, Rdnr. 3314; Kral, in: Hülge, Grundbuchordnung, 2007, Stichwort „Gesellschaftsrecht“ Rdnr. 7, Eickmann, Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Grundbuchverfahren, Rpfleger 1985, 85, 88; LG Aachen MittRhNotK 1985, 215, 216).

Ein hinreichender Grund, von diesen Anforderungen nach § 29 Abs. 1 GBO für die Eintragung der Gesellschafter einer GbR in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit nach der alten Rechtslage, nach der Gesellschaft und Gesellschafterbestand untrennbar miteinander verbunden waren, nunmehr abzuweichen und höhere Anforderungen an den Nachweis der Existenz

und der Identität der GbR deswegen zu stellen, weil diese nunmehr selbst unmittelbar Trägerin von Rechten und Pflichten ist, also sich in einem gewissen Umfang von dem konkreten Gesellschafterbestand sogar löst (gleichwohl aber die Gesellschafter einzutragen sind), ist für den Senat nicht erkennbar.

Der Gesellschafterbestand ergibt sich in beiden Fällen konkludent aus dem aktuellen Zusammenwirken der Gesellschafter der GbR anlässlich der notariellen Beurkundung des Erwerbsgeschäfts.

4.

a) Handelt für die GbR ein rechtsgeschäftlich bestellter Vertreter, so ist dessen Bevollmächtigung ebenfalls in der Form des § 29 Abs. 1 GBO nachzuweisen. Insoweit besteht kein Anlass von den allgemeinen Grundsätzen für den Nachweis einer solchen Vollmacht abzuweichen. Es ist danach erforderlich, aber grundsätzlich auch ausreichend, die Vollmachtsurkunde in der Form des § 29 Abs. 1 GBO vorzulegen.

Allerdings kann aus ihrer Erteilung allein nicht allgemein auf den Fortbestand der Vollmacht im maßgeblichen Zeitpunkt ihrer Ausübung geschlossen werden. Das Fortbestehen des der Vollmacht zugrunde liegenden Rechtsverhältnisses kann das Grundbuchamt jedoch regelmäßig nicht prüfen. Die Prüfung konzentriert sich daher darauf, ob nach einem der Rechtsscheintatbestände der §§ 170 bis 173 BGB vom Fortbestand der Vollmacht ausgegangen werden kann (Otto, in: H \ddot{u} gel, a. a. O., § 29 GBO Rdnr. 84 m. w. Nachw.). Allein aus einem langen Zeitraum zwischen Erteilung der Vollmacht und ihrer Ausübung darf nicht auf deren Wegfall geschlossen werden (OLG Hamm FGPrax 2005, 240). Entscheidend ist die Geltung der Vollmacht bei Wirksamwerden der Erklärung des Vertreters.

b) Für die hinreichende Individualisierung der einzutragenden GbR bzw. der einzutragenden Gesellschafter ist die gesetzliche Regelung in § 15 Abs. 1 lit. c) GBV maßgeblich, d. h. für die einzutragenden Gesellschafter gilt insoweit § 15 Abs. 1 lit. a) GBV. Danach ist bei natürlichen Personen der Name (Vorname und Familienname), der Beruf, der Wohnort sowie nötigenfalls andere den Berechtigten deutlich kennzeichnende Merkmale, wie etwa das Geburtsdatum, anzugeben. Wird das Geburtsdatum angegeben, so bedarf es nicht der Angabe des Berufes und des Wohnortes.

Die so zwingend vorgeschriebene Eintragung der Gesellschafter einer GbR (§ 47 Abs. 2 S. 1 GBO) ist damit auch Mittel zur Identifizierung der berechtigten GbR. Zwar ist es denkbar,

dass mehrere beteiligungsidentische Gesellschaften bürgerlichen Rechts bestehen, die hieraus resultierenden Identitätszweifel unterscheiden sich im Kern jedoch nicht von denjenigen, die bei anderen Rechtsträgern auftreten können. Lediglich „abstrakte“ Identitätszweifel werden grundbuchverfahrensrechtlich ausgeblendet (BT-Drucks. 16/13437, S. 24).

Über die in § 15 Abs. 1 GBV normierten Anforderungen hinausgehende Identitätsnachweise können daher von der GbR nicht verlangt werden, insbesondere kann nicht der – in tatsächlicher Hinsicht nicht zu führende – negative Beweis verlangt werden, dass eine weitere beteiligungsidentische GbR nicht besteht.

5.

Übertragen auf den vorliegend zu beurteilenden Sachverhalt hat danach die Beteiligte zu 1 ihre Existenz und ihre Identität mit einer bereits bestehenden GbR durch die Angaben in dem notariell beurkundeten Angebot vom 11. Januar 2010 (UR-Nr. 09/2010 des Notars ... hinreichend in der Form des § 29 GBO nachgewiesen. Die erschienenen T... D... und W... Sp... erklären auf Seite 2 dieser Urkunde eindeutig, dass sie unter der Bezeichnung D... GbR eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet haben, deren einzige Gesellschafter sie sind und die GbR das nachfolgende Angebot zum Erwerb des eingangs bezeichneten Grundstücks unterbreitet. Konkrete Anhaltspunkte, die Zweifel an der Richtigkeit der beurkundeten Erklärungen und Tatsachen begründen könnten, sind insoweit nicht ersichtlich.

Dieses Angebot hat der Beteiligte zu 2 in der Form des § 29 Abs. 1 GBO am 9. Februar 2010 angenommen (UR-Nr. 28/2010 des Notars ...).

Die Auflassung und die Bewilligung der Eigentumsumschreibung wurden dann am 20. Mai 2010 beurkundet (UR-Nr. 110/2010 des Notars ...), wobei sowohl für die GbR als Erwerber als auch für den Veräußerer Herr R... R... als Vertreter auftrat. Diesem war, ebenfalls in der Form des § 29 Abs. 1 GBO nachgewiesen, in der notariellen Urkunde vom 11. Januar 2010 seitens der GbR – für die GbR handelten dabei ihre sämtlichen Gesellschafter gemeinsam, so dass es nicht darauf ankommt, ob die jeweilige Alleinvertretungsberechtigung in der Form des § 29 Abs. 1 GBO nachgewiesen ist – eine entsprechende Vollmacht erteilt worden, von deren Fortbestand auszugehen ist. Der Verkäufer hat in der notariellen Urkunde vom 9. Februar 2010 ebenfalls eine entsprechende Vollmacht in der Form des § 29 Abs. 1 GBO erteilt. Ausweislich der Auflassungsurkunde vom 20. Mai 2010 lagen beide Vollmachten bei Beurkundung der Auflassung unwiderrufen vor.

Die einzutragenden Gesellschafter sind in der notariellen Urkunde vom 11. Januar 2010 mit der Angabe von Vor- und Familienname, Anschrift und Geburtsdatum in einer den Anforderungen von § 15 Abs. 1 lit. c) GBV genügenden Weise individualisiert.

Die Eigentumsbeschreibung darf daher nicht von den in der Zwischenverfügung vom 13. Juli 2010 zusätzlich geforderten Nachweisen abhängig gemacht werden; die Zwischenverfügung war auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1 dementsprechend aufzuheben.

6.

Die Entscheidung über die gerichtlichen Kosten ergibt sich aus dem Gesetz, eine Entscheidung über die Erstattung außergerichtlicher Kosten ist nicht veranlasst.

Eberhard

Kiepe

Dr. Huth