

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** 3w47\_11

**letzte Aktualisierung:** 15.6.2011

**OLG Zweibrücken, 10.5.2011 - 3 W 47/11**

BGB §§ 899a, 705

## **Nachträgliche Eintragung der Gesellschafter einer Namens-GbR im Grundbuch**

1. Die Gesellschafter einer Namens-GbR können im Wege der Richtigstellung nachträglich im Grundbuch eingetragen werden; nach Eintragung der Gesellschafter findet § 899a BGB Anwendung.
2. Einzutragen sind die Gesellschafter, die sich aus der bei den Grundakten befindlichen notariellen Erwerbsurkunde ergeben, in welcher die Gesellschaft „ad hoc“ gegründet wurde.
3. Es reicht aus, dass keine tatsächlichen Anhaltspunkte für eine zwischenzeitliche Änderung des Gesellschafterbestands bestehen.

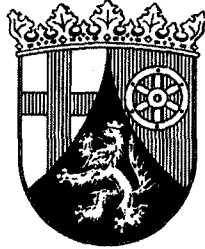
Aktenzeichen:

3 W 47/11

Grundbuch von [REDACTED]

B[REDACTED]

Amtsgericht [REDACTED]



Pfälzisches Oberlandesgericht  
Zweibrücken

Beschluss

In dem Verfahren

betreffend den im Grundbuch von [REDACTED] Blatt [REDACTED] eingetragenen Grundbesitz, Fl. Nr. [REDACTED] Ackerland, [REDACTED] und Fl.Nr. [REDACTED] Ackerland, in der [REDACTED] rechts zu [REDACTED] gm,

an dem beteiligt sind:

1. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]

zu 1) bis 4) als Gesellschafter der [REDACTED] GbR, [REDACTED] (Mit-) Eigentümer, Verkäufer, Antragsteller und Beschwerdeführer,

Verfahrensbevollmächtigter zu 1) bis 4):

Notar [REDACTED]

5. [REDACTED]

(Mit-) Eigentümer, Verkäufer, Antragsteller und Beschwerdeführer,

6. [REDACTED]

Käufer, Antragsteller und Beschwerdeführer,

Verfahrensbevollmächtigter:

Notar [REDACTED]  
[REDACTED]

wegen Eintragung einer Vormerkung,

hat der 3. Zivilsenat des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken durch den Richter am Oberlandesgericht Kratz, die Richterin am Oberlandesgericht Stutz und den Richter am Oberlandesgericht Gietzen  
auf die Beschwerde der Beteiligten vom 23./24. März 2011  
gegen den Beschluss der Rechtspflegerin des Grundbuchamtes beim Amtsgericht Speyer vom 14. März 2011

ohne mündliche Verhandlung  
am 10.05.2011

beschlossen:

Der Beschluss des Grundbuchamts Speyer vom 14. März 2011 wird aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, dem Antrag der Beteiligten auf Eintragung einer Vormerkung zu entsprechen.

Gründe:

I.

Mit notariellem Vertrag vom 14. November 2008 haben die Beteiligten zu 1) und 2) Grundbesitzanteile, darunter auch den hälftigen Miteigentumsanteil des Beteiligten zu 1) an dem im Rubrum benannten Grundbesitz, an die gleichzeitig von ihnen und den Beteiligten zu 3) und 4) gegründete [REDACTED]-GbR“ übertragen. An der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) sind die Gesellschafter zu je ¼ beteiligt. Miteigentümer der anderen Hälfte der im Rubrum genannten Grundstücke ist der Beteiligte zu 5).

Am 1. April 2009 wurden als Miteigentümer des streitgegenständlichen Grundbesitzes der

Beteiligte zu 5) und die [REDACTED]-GbR, Willich, zu je ½ Anteil in das Grundbuch eingetragen. Die Eintragung der Gesellschafter ist – entsprechend der damals geltenden Gesetzeslage – unterblieben.

Mit notariellem Vertrag vom 7. Januar 2011 hat die GbR, vertreten durch den Beteiligten zu 5) sowie dieser selbst den Grundbesitz an den Beteiligten zu 6) veräußert. Zur Sicherung des Anspruches auf Eigentumsübertragung haben die Beteiligten die Eintragung einer Auflassungsvormerkung bewilligt und beantragt. Die Rechtspflegerin beim Grundbuchamt hat den Antrag mit dem angefochtenen Beschluss zurückgewiesen und zur Begründung ausgeführt, es gebe keine für das Grundbuchamt geltende gesetzliche Vermutung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des nunmehr behaupteten Gesellschafterbestands, da es an der Benennung der Gesellschafter im Grundbuch fehle und § 899 a Abs. 1 BGB insoweit nicht zum Zuge komme. Die Eigenerklärung der für die GbR auftretenden Beteiligten, wonach sie die richtigen und einzigen Gesellschafter der GbR seien, sei nicht nachprüfbar und demzufolge nicht ausreichend.

Dagegen wenden sich die Beteiligten mit der Beschwerde.

## II.

Die Beschwerde ist nach § 71 Abs. 1 GBO zulässig. Der Senat ist nach §§ 72, 81 Abs. 1 GBO für die Entscheidung über die Beschwerde zuständig.

In der Sache führt das Rechtsmittel zum Erfolg.

Die vorliegend zu entscheidende Frage betrifft den Nachweis des Gesellschafterbestandes und der Vertretung einer bestehenden, im Grundbuch nur mit dem Namen der Gesellschaft eingetragenen GbR („Namens – GbR“), im Fall der Veräußerung eines Grundstücks. Der Senat schließt sich der Auffassung des OLG München in seinem Beschluss vom 27. April 2010, Az.: 34 Wx 32/2010 (veröffentlicht in FGPrax 2010, 179 f) an, wonach in solchen Fällen zunächst eine Ergänzung des Grundbuchs um die Gesellschafter zum Zeitpunkt der ursprünglichen Eintragung in Form einer Richtigstellung zu erfolgen hat. Hieran kann sich dann die Vermutung des § 899a BGB anschließen.

Im Einzelnen gilt Folgendes:

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 4. Dezember 2008 (NJW 2009, 594) konnte eine GbR allein unter ihrem Namen und ohne Angabe ihrer Gesellschafter im Grundbuch eingetragen werden. Der Gesetzgeber ist dem nicht gefolgt. Vielmehr sind seit dem am 18. August 2009 in Kraft getretenen § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO nunmehr auch die Gesellschafter einer GbR im Grundbuch einzutragen. Die bis dahin als zulässig erachtete Eintragung der GbR nur unter ihrem Namen wurde damit zwar inhaltlich nicht unzulässig. Es handelt sich aber nunmehr um eine unvollständige Bezeichnung des Berechtigten (OLG München aaO; Demharter GBO, 27. Aufl. § 47 Rdnr. 38).

Da Art. 229 § 21 EGBGB keine Rückwirkung von § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO bestimmt, besteht, solange über das Recht nicht verfügt wird, kein Zwang zur nachträglichen Eintragung der Gesellschafter (BtDrs. 16/13437 S. 30). Die so entstandene Lücke und die damit verbundene Gefahr einer endgültigen faktischen Grundbuchblockade hat der Gesetzgeber klar gesehen, ihre Schließung jedoch der Grundbuchpraxis und der Rechtsprechung überlassen (BtDrs. 16, 13437, S. 26).

Mit dem OLG München ist der Senat der Auffassung, dass zwar kein Zwang zur nachträglichen Eintragung der Gesellschafter besteht, es aber andererseits nicht ausgeschlossen ist, die ursprüngliche Eintragung im Wege der Richtigstellung zu ergänzen, wenn sich so die vom Gesetzgeber gewollte Grundbuchfähigkeit der GbR herstellen lässt. Die Veräußerung der Grundstücke sowie die Eintragung einer Vormerkung verlangen dies vorliegend; die Richtigstellung des Grundbuches wurde in der Beschwerdeschrift angeregt.

Einzutragen sind die Gesellschafter, die sich aus der bei den Grundakten befindlichen notariellen Urkunde vom 14. November 2008 über die "Gründung einer vermögensverwaltenden Familien-GbR mit Einbringung von Grundbesitz und GmbH-Anteilen" ergeben. In dieser Urkunde wurde u. a. der im Rubrum genannte Grundbesitz an die "ad hoc" gegründete GbR bestehend aus den Beteiligten zu 1) bis 4) (mit je 1/4 Anteil) aufgelassen. Die Gesellschafter standen im Zeitpunkt der Auflassung fest und hätten seinerzeit mit eingetragen werden können, wovon die Vertragsparteien aber im Hinblick auf die eingangs zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, auf die in der notariellen Urkunde ausdrücklich Bezug genommen wird, abgesehen haben.

Dementsprechend ist das Grundbuch hinsichtlich der Gesellschafter zu ergänzen. Da das Grundbuch keine falsche Rechtslage widerspiegelt, sondern eine nach der jetzigen Rechtslage als unvollständig zu beurteilende Eintragung ergänzt werden soll, liegt kein Fall der Berichtigung nach § 22 GBO vor, sondern ein Fall der Richtigstellung, die von Amts wegen im Freibeweisverfahren stattfindet (Demharter, aaO, § 48 Rdnr. 38, § 22 Rdnr. 22; OLG München aaO.).

Zwar kann ein Gesellschafterwechsel nicht ausgeschlossen werden und darf das Grundbuchamt mit der Eintragung der Gesellschafter zum jetzigen Zeitpunkt nicht daran mitwirken, das Grundbuch „sehenden Auges“ unrichtig zu machen. Angesichts der ansonsten unweigerlich gegebenen Handlungsunfähigkeit der als solcher eingetragenen GbR, die vom Gesetzgeber wie oben dargelegt nicht beabsichtigt war, genügt es jedoch, wenn keine tatsächlichen Anhaltspunkte für eine zwischenzeitliche Änderung des Gesellschafterbestands bestehen (OLG München aaO m. w. N.). Solche Anhaltspunkte sind vorliegend nicht ersichtlich; vielmehr haben die Beteiligten zu 1) bis 4) in der Kaufvertragsurkunde vom 7. Januar 2011 ausdrücklich erklärt, dass die Gesellschaft "am heutigen Tag mit dem vorstehenden Gesellschafterbestand" (Beteiligte zu 1) bis 4) besteht.

Nach erfolgter Richtigstellung des Grundbuches hinsichtlich der Gesellschafter gilt die Vorschrift des § 899 a BGB. Ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Grundbuch eingetragen, wird nach dieser Vorschrift in Ansehung des eingetragenen Rechts auch vermutet, dass diejenigen Personen Gesellschafter sind, die nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO im Grundbuch eingetragen sind, und dass darüber hinaus keine weiteren Gesellschafter vorhanden sind. Konkrete Anhaltspunkte, die dieser Vermutung zuwider laufen würden, sind nicht ersichtlich.

Die "G [REDACTED] GbR" wurde bei Abschluss des Kaufvertrages durch den Beteiligten zu 5) als Vertreter ohne Vertretungsmacht vorbehaltlich der Genehmigung vertreten. Die Genehmigung wurde durch den Beteiligten zu 1) als Vertreter der GbR in der Urkunde des Notar Dr. Giepner vom 18. Januar 2011 (UR.Nr. 54/2011) erteilt. Die Vertretungsbefugnis des Beteiligten zu 1) ergibt sich aus Ziffer 5 des in der Urkunde vom 14. November 2008 enthaltenen Gesellschaftsvertrages.

Die Entscheidung ergeht nach § 131 Abs. 3 Kostenordnung gebühren- und auslagenfrei.

Damit erübrigt sich die Festsetzung eines Geschäftswertes für das Beschwerdeverfahren.

Kratz  
Richter  
am Oberlandesgericht

Stutz  
Richterin  
am Oberlandesgericht

Gietzen  
Richter  
am Oberlandesgericht

Beglaubigt

  
Justizbeschäftigte