

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** i15w201\_202\_10  
**letzte Aktualisierung:** 23.2.2011

**OLG Hamm**, 14.12.2010 - I-15 W 201 + 202/10

GBO § 29; HGB § 123; BGB § 705

## **Nachweis der Existenz und der Vertretungsverhältnisse einer KG in Gründung**

Existenz und Vertretungsverhältnisse einer Kommanditgesellschaft in Gründung zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung eines Grundstückserwerbsvertrages können durch die später erfolgte Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister im Hinblick auf die Identität zwischen Vorgesellschaft und der rechtlich voll entstandenen Kommanditgesellschaft nachgewiesen werden.



## OBERLANDESGERICHT HAMM

### BESCHLUSS

I-15 W 201 + 202/10 OLG Hamm  
Grundbuch von Rehme Blatt 2145 und 2160  
(AG Bad Oeynhausen)

NK: GBO § 29, HGB § 123, BGB § 705

Leitsatz:

Stichworte:

Existenz und Vertretungsverhältnisse einer Kommanditgesellschaft in Gründung zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung eines Grundstückserwerbsvertrages können durch die später erfolgte Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister im Hinblick auf die Identität zwischen Vorgesellschaft und der rechtlich voll entstandenen Kommanditgesellschaft nachgewiesen werden.

**In der Grundbuchsache**

hat der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm am 14.10.2010 auf die Beschwerden der Beteiligten vom 23.03.2010 gegen die Beschlüsse des Amtsgerichts vom 19.02.2010 durch

**beschlossen:**

Die angefochtenen Beschlüsse werden aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, die beantragte Eigentumsumschreibung vorzunehmen.

**Gründe:**

**I.**

Die zu 1) beteiligte GbR ist Eigentümerin der eingangs genannten Grundstücke. Im Zuge ihrer Auflösung übertrug sie mit notariellem Vertrag vom 02.12.2009 (Urkunde 337/09 des Notars Q in I) die Grundstücke auf die Beteiligte zu 2) und ließ sie auf. Die Beteiligte zu 2) befand sich seinerzeit noch im Gründungsstadium. Sie wurde am 15.10.2009 zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet, die Eintragung erfolgte am 18.12.2009 (HRA 7630 AG Bad Oeynhausen); die Eintragung ihrer Komplementärin, der WGmbH, erfolgte am 16.12.2009 (HRB 11727 AG Bad Oeynhausen).

Der Urkundsnotar übersandte den Vertrag vom 02.12.2009 mit Schreiben vom 09.02.2010 an das Grundbuchamt und beantragte die Eintragung der Beteiligten zu 2) als neue Eigentümerin in den Grundbüchern.

Mit Beschlüssen vom 19.02.2010 wies das Grundbuchamt die Eintragungsanträge zurück. In den Gründen führte es aus, Berechtigte aus dem Kaufvertrag sei die „ J GmbH & Co. KG in Gründung“, beantragt worden sei aber die Eintragung der „ J GmbH & Co. KG“. Es müsse daher in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden, dass die unter HRA 7630 eingetragene Gesellschaft und die „ J GmbH & Co. KG in Gründung“ identisch sei. Dieser Nachweis könne nicht nachträglich erbracht werden. Außerdem sei nicht nachgewiesen, dass die Erwerberin, die im Gründungsstadium eine BGB-Gesellschaft sei, wirksam vertreten worden sei.

Gegen diese Entscheidungen legten die Beteiligten Beschwerde ein, der das Grundbuchamt nicht abhalf.

## II.

Die namens der Beteiligten nach § 15 Abs. 2 GBO zulässig erhobene Beschwerde ist nach §§ 71, 73 GBO statthaft und auch begründet.

Im Ausgangspunkt ist das Grundbuchamt zutreffend davon ausgegangen, dass die Kommanditgesellschaft eine Gesellschaft i.S.d. §§ 705 ff. BGB ist, sodass für sie neben den §§ 105 ff. bzw. 161 ff. HGB auch die §§ 705 ff. BGB. gelten. Während die Personengesellschaften mit Abschluss des Gesellschaftsvertrages entstehen, werden die Personen*handels*gesellschaften (KG und OHG) im Außenverhältnis, dh. im Verhältnis zu Dritten, erst unter den Voraussetzungen des § 123 HGB wirksam.

Vorliegend kann offen bleiben, ob die J GmbH & Co. KG nach § 123 Abs. 1 HGB erst mit Eintragung in das Handelsregister entstanden ist oder bereits zu einem früheren Zeitpunkt nach § 123 Abs. 2 HGB. Jedenfalls war im Zeitpunkt des Eingangs des Antrags beim Grundbuchamt die KG bereits entstanden. Das Grundbuchamt hatte daher zu prüfen, ob die Auflassungserklärung in der notariellen Urkunde vom 02.12.2009 die Eintragung der Kommanditgesellschaft als Eigentümerin rechtfertigt. Das ist hier der Fall. Denn die Kommanditgesellschaft in Gründung und die Kommanditgesellschaft sind identisch (BayObLGZ 1985, 212; KG JFG 12, 279), die Umwandlung der Personengesellschaft in die Rechtsform der Personen*handels*gesellschaft geschieht kraft Gesetzes. Diese rechtliche Identität wird auch von dem Grundbuchamt nicht in Zweifel gezogen. Da das Rechtsgeschäft hier ausdrücklich für die KG in Gründung abgeschlossen worden ist, beseitigt gerade die rechtliche Identität zwischen der voll entstandenen KG mit ihrer Vorgesellschaft eben die Identitätszweifel, die dem Grundbuchamt Anlass für seine Entscheidung gegeben haben.

Für eine als Kommanditgesellschaft gegründete, aber kraft Gesetzes lediglich als bürgerlich-rechtliche Gesellschaft entstandene Gesellschaft gilt ebenfalls die für die Kommanditgesellschaft gewollte Geschäftsführungsregelung und Vertretungsregelung.

lung (BGH WM 1972, 21 = BB 1972, 61; Staub/Habersack, HGB, 4. Aufl., § 123 Rn 3; MünchKommHGB/Schmidt, 2. Aufl., § 123 Rn 17; Baumbach/Hopt, HGB, 34. Aufl., § 123 Rn 20). Für den Nachweis der Vertretungsverhältnisse gilt bei im Handelsregister eingetragenen Kommanditgesellschaften die Verkehrserleichterung des § 32 Abs. 2 GBO. Danach kann der Nachweis auch durch die Bezugnahme auf das Register geführt werden. Aus den vom Senat eingesehenen Registern (HRA 7630 und HRB 11727) ergibt sich, dass die Kommanditgesellschaft von dem persönlich haftenden Gesellschafter vertreten wird und die W GmbH die alleinige persönlich haftende Gesellschafterin der KG ist. Mag auch die Komplementär-GmbH ihrerseits erst mit ihrer Eintragung in das Handelsregister entstanden sein (§ 11 Abs. 1 GmbHG), so ist nach anerkannter Auffassung auch die GmbH-Vorgesellschaft mit der später durch Eintragung entstandenen GmbH rechtlich identisch mit der Maßgabe, dass auch hier die Vertretungsregelung bereits für die Vorgesellschaft gilt. Die Komplementär-GmbH wird, wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, von zwei Geschäftsführern oder von einem Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Ihre Geschäftsführer sind F, F2 und F3, die vorliegend bei der Beurkundung auch für die Käuferseite gehandelt haben.

Eine Wertfestsetzung für das Beschwerdeverfahren erscheint aufgrund des Erfolgs des Rechtsmittels entbehrlich (§ 131 Abs. 1 und 3 KostO).

Mitgeteilt durch Richter am OLG Helmut Engelhardt, Hamm