

wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht geschmälerd wurden. Hier erklärt sich der Käufer hingegen mit Änderungen der Teilungserklärung unter der Voraussetzung einverstanden, dass ihm hierdurch keine zusätzlichen Belastungen entstehen und das Sondereigentum sowie die ihm zugewiesenen Sondernutzungsrechte nicht berührt werden. Das Sondereigentum wird durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt. Was unter „zusätzlichen Belastungen“ zu verstehen ist, erschließt sich zwar nicht auf den ersten Blick. Falls damit aber rechtliche wie wirtschaftliche Nachteile jeglicher Art gemeint sein sollten, ist nicht ersichtlich, weshalb, ohne Zusätze wie „insbesondere“ oder „besonders“, noch ausdrücklich festgehalten ist, dass das Sondereigentum nicht berührt werden darf.

Ob die vom LG gefundene Auslegung zutrifft, erscheint zweifelhaft, kann aber dahinstehen. Denn nur Wertungen, die im Einzelfall ohne weitere Ermittlungen und ohne nähere Kenntnis weiterer Umstände lediglich aus den vorgelegten Eintragungsunterlagen ohne Zweifel getroffen werden können, berechtigen das GBA zur Prüfung und Beanstandung. Davon kann hier keine Rede sein. Die Frage, ob unter „Belastungen“ etwa auch die Auferlegung zusätzlicher Pflichten zu verstehen ist, wie sie durch eine Änderung der Kostenverteilung ausgelöst werden können, erfordert eine wertende Beurteilung unter Berücksichtigung aller tatsächlichen Umstände, zu der das GBA wegen der Beschränkung auf den Urkundenbeweis im Eintragungsantragsverfahren grundsätzlich nicht in der Lage ist.

c) Ob die Vollmacht wirksam auch gegenüber dem GBA widerrufen werden konnte, braucht nicht entschieden zu werden. Auch bei Unwiderruflichkeit bleibt zwar der Widerruf aus wichtigem Grund möglich. Ergibt sich jedoch aus dem Grundgeschäft die Unwiderruflichkeit, hat das GBA einen Widerruf unberücksichtigt zu lassen, es sei denn, ein wichtiger Grund für den Widerruf ist zu seiner Überzeugung dargetan (vgl. Demharter, § 19 Rn. 83), zumindest sein Vorliegen wahrscheinlich (OLG Stuttgart MittBayNot 1997, 370).

Die Vollmacht ist nicht ausdrücklich als unwiderruflich bezeichnet. Es handelt sich nicht um eine isolierte Vollmacht. Sie soll ersichtlich dem Vorteil des Vollmachtnahmers dienen. Die Möglichkeit der Schaffung neuen zusätzlichen Wohnungseigentums gehört zur sinnvollen und von vornherein beabsichtigten Verwertung des Grundstücks. Damit ist die Vollmacht auch ohne ausdrückliche Erklärung unwiderruflich (vgl. BGH WM 1985, 646; BayObLG NJW-RR 1996, 848 = DNotZ 1997, 312 = MittRhNotK 1996, 217; BayObLGZ 2001, 279 = DNotZ 2002, 149 = RNotZ 2002, 107).

Anhaltspunkte für das Bestehen eines wichtigen Grundes liegen nicht vor. Ein wichtiger Grund kann zwar auch in einem der Beschränkung im Innenverhältnis widersprechenden Gebrauch der Vollmacht liegen. Der maßgeblichen Bestimmung im jeweiligen Kaufvertrag ist aber eine Beschränkung dahingehend, dass nicht in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen werden darf, nicht zu entnehmen (s. oben zu b)). Die hierbei mit heran zu ziehende Regelung in § 6 der Teilungserklärung geht gerade von Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum aus, die

ohne Ausschluss der Miteigentümer vom (weiteren) Gebrauch nicht denkbar sind.

d) Die Vollmacht ist zeitlich befristet, sie erlischt nämlich dann, wenn der Verkäufer nicht mehr Eigentümer von Wohnungs- oder Teileigentum in der Wohnanlage ist.

Ob sie noch gilt, wird das GBA anhand der einzelnen Grundakten abschließend zu klären haben.

#### **4. Liegenschaftsrecht – Eintragung einer (Rück-)Auflassungsvormerkung bei Erwerb in GbR**

(LG Düsseldorf, Beschluss vom 3. 2. 2009 – 25 T 52/09)

#### **BGB §§ 705 ff.; 883**

**Erwirbt eine aus mehreren Personen bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts Grundbesitz, so kann eine Rückauflassungsvormerkung nur hinsichtlich des gesamten Grundbesitzes zu Lasten der Gesellschaft bürgerlichen Rechts in das Grundbuch eingetragen werden. Eine Rückauflassungsvormerkung kann demgegenüber nicht in das Grundbuch eingetragen werden, wenn nur derjenige zur Rückübertragung verpflichtet sein soll, in dessen Person die Voraussetzungen des Rückübertragungsanspruches erfüllt sind.**

**(Leitsatz nicht amtlich)**

#### **Zum Sachverhalt:**

I. Die Bet. zu 1) hat durch Vertrag vom 17. 9. 2008 (UR-Nr. . . / 2008 des Notars . . .) das Eigentum an dem in Rede stehenden Grundbesitz an die Bet. zu 2) bis 4) in Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegen Einräumung eines Nießbrauchs und eines Rückauflassungsanspruches übertragen. Mit Schriftsatz vom 18. 9. 2008 beantragte Notar . . . für die Bet. unter Bezugnahme auf den notariellen Kaufvertrag die Eintragung der Eigentumsumschreibung, des Nießbrauchrechts für die Bet. zu 1) und einer Rückauflassungsvormerkung.

Der Rechtspfleger hat mit Zwischenverfügung vom 13. 11. 2008 darauf hingewiesen, dass dem Antrag noch nicht entsprochen werden könnte, da Inhalt der Rückübertragungsvormerkung sein solle, dass bei mehreren Erwerbern nur derjenige zur Rückübertragung verpflichtet sei, bei dem die Voraussetzungen des Rückübertragungsanspruches erfüllt seien. Eine teilweise Rückübertragung sei aber nicht möglich, da die Erwerber in Gesellschaft bürgerlichen Rechts erwürben.

Im Kaufvertrag heißt es unter Ziff. III. 2. insoweit:

„[Die Bet. zu 1)] ist berechtigt, die Rückübertragung des übertragenen Grundbesitzes zu verlangen, wenn:

- ein Erwerber ohne schriftliche Zustimmung der Rückforderungsberechtigten über den an ihn übertragenen Grundbesitz oder Teile desselben verfügt, insbesondere ihn belastet oder veräußert; oder
- Dritte die Zwangsvollstreckung in den übertragenen Grundbesitz betreiben oder beantragen, über das Vermögen des Grundstückseigentümers das Insolvenzverfahren zu eröffnen, oder der Grundstückseigentümer eine eidestattliche Versicherung über seine Vermögensverhältnisse abgeben muss und der jeweilige Antrag nicht binnen zwei Monaten wieder zurückgenommen wird; oder
- ein Erwerber vor der Veräußerin versterben sollte.

Bei mehreren Erwerbern ist nur derjenige zur Rückübertragung verpflichtet, bei dem die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt sind.“

Der Notar ist der Zwischenverfügung mit Schriftsatz vom 29. 12. 2008 entgegengetreten und hat die Auffassung vertreten, die Erwerber hätten sich insgesamt verpflichtet, den Grundbesitz nicht ohne Zustimmung der Bet. zu 1) zu veräußern oder zu belasten; dies könne durch eine Rückauflassungsvormerkung gesichert werden. Der Sonderfall, dass nur in der Person eines Erwerbers die Rückübertragungsvoraussetzungen vorliegen, setze eine Auseinandersetzung der Gesellschaft voraus; sei diese erfolgt, spreche nichts gegen die Eintragung einer Vormerkung zu Lasten des gesamten Grundbesitzes. Andernfalls sei eine Auflassungsvormerkung überhaupt nicht eintragungsfähig, weil keine verfügbaren Miteigentumsanteile gebildet wurden.

Mit weiterer Zwischenverfügung vom 7. 1. 2009 hat der Rechtsanwalt darauf hingewiesen, dass dem Antrag nach wie vor nicht entsprochen werden könne. Es gebe nur einen Erwerber, nämlich die Gesellschaft; der Text des Kaufvertrages lasse in der eingangs zitierten Passage aber darauf schließen, dass auch das Verhalten eines einzelnen Gesellschafters gemeint sei. Dies werde durch den letzten Satz des Zitats bestätigt. Da nicht die Gesellschafter, sondern die Gesellschaft Eigentümerin sei, könne es keinen Rückübertragungsanspruch gegen einzelne Gesellschafter geben.

Der hiergegen eingelegten Beschwerde des beurkundenden Notars hat der Rechtsanwalt nicht abgeholfen und sie der Kammer zur Entscheidung vorgelegt.

#### Aus den Gründen:

II. Die Beschwerde ist zulässig (§§ 71 Abs. 1, 73 GBO), in der Sache jedoch nicht begründet.

Die Kammer schließt sich den überzeugenden Ausführungen des Rechtsanwalt uneingeschränkt an.

Der Rechtsanwalt hat zutreffend darauf hingewiesen, dass Eigentümerin die Gesellschaft wird (vgl. zuletzt BGH, Beschluss vom 4. 12. 2008, Az. V ZB 74/08 = RNotZ 2009, 227 mit Anm. Heil). Eine Rückauflassungsvormerkung könnte daher nur hinsichtlich des gesamten Grundbesitzes zu Lasten aller – in Gesellschaft verbundenen – Erwerber eingetragen werden (vgl. BeckOK-GBO/Kral, Stand: 1. 10. 2008, Sonderbereich „Gesellschaftsrecht“, Rn 83 a; Schöner/Stöber, 14. Aufl. 2008, Rn 982 i). Einen solchen Rückübertragungsanspruch haben die Bet. hingegen der Bet. zu 1) vertraglich nicht eingeräumt; vielmehr soll sich der Anspruch ausdrücklich nur gegen denjenigen Erwerber richten, in dessen Person der Rückübertragungsgrund entstanden ist. Mithin würde das Grundbuch bei Eintragung einer Vormerkung zu Lasten der Erwerberin unrichtig. Zu Lasten einzelner Gesellschafter ist die Einräumung eines Rückübertragungsanspruchs zu Gunsten der bisherigen Eigentümerin nur schuldrechtlich möglich, da nicht das Grundstück oder ein Anteil dessen belastet ist, sondern lediglich ein – im Grundbuch als solcher nicht eingetragener – Gesellschaftsanteil betroffen ist (vgl. a.a.O.).

Nicht zu folgen vermag die Kammer der mit der Beschwerdeschrift vertretenen Auffassung, der Kaufvertrag sei in dem Sinne auszulegen, dass der Anspruch sich gegen die Gesellschaft richte, die bei einem Rückübertragungsgrund, der nicht in der Person aller Gesellschafter vorliege, verpflichtet sein solle, einen dem Anteil des Gesellschafters entsprechenden Miteigentums-

anteil zu bilden und diesen rückzuübertragen. Ausgehend vom Wortlaut „ein Erwerber“ [in Ziff. III. 2. a) und c)] sowie „Bei mehreren Erwerbern [...] nur derjenige [...]“ (in Ziff. III. 2. am Ende) ergibt die Auslegung einen solch eindeutigen Wortsinn der Vereinbarung, über den hinaus ein Verständnis in dem von den Bet. vorgebrachten Sinn nicht möglich ist.

Überdies steht der Umstand, dass die Rückübertragung verschieden großer Anteile geschuldet sein kann, je nachdem ob der Grund in der Person eines, zweier oder aller Gesellschafter bzw. der Gesellschaft vorliegt, der Eintragung entgegen. Selbst wenn man die Belastung eines Bruchteils eines ungeteilten Grundstückes zuließe (vgl. dazu Staudinger/Gursky, Neubearb. 2008, § 883 BGB Rn. 97 und 100, jeweils m. w. N.), wäre die Vormerkung zu unbestimmt, da zumindest die Miteigentumsquote festgelegt oder bestimmbar sein müsste (a.a.O., Rn. 100). Daran fehlt es. Erst recht kann für den nicht auszuschließenden Fall, dass – unter Einhaltung der vertraglichen Voraussetzungen – Veränderungen bei den Gesellschaftsanteilen eintreten, keine bestimmte Quote festgelegt werden. Im Hinblick auf die grundsätzliche freie Übertragbarkeit der Anteile an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts wäre diese nicht einmal bestimmbar.

#### 5. Liegenschaftsrecht – Zur Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach dem BauGB

(VG Saarlouis, Beschluss vom 12. 2. 2009 – 5 L 69/09)

**BauGB § 28 Abs. 2 S. 2  
BGB §§ 463; 464 Abs. 2**

1. Ein notarieller Kaufvertrag zwischen einer GmbH und einer GbR, an der die GmbH mit 10 % beteiligt ist und deren Zweck u. a. der Handel mit Immobilien ist, stellt keine Einbringung des Kaufobjekts in die Gesellschaft dar, wenn die Beteiligten zudem über das Bestehen eines Vorkaufsrechts belehrt wurden.
2. Der Verkauf eines Grundstücks von einer GmbH an eine aus dieser und einer weiteren GmbH als Gesellschafter bestehenden GbR ist als Verkauf an einen „Dritten“ i. S. von § 463 BGB zu qualifizieren.
3. Tritt die Gemeinde nach § 28 Abs. 2 S. 2 BauGB i. V. m. § 464 Abs. 2 BGB in den Kaufvertrag ein, besteht von Gesetz wegen keine Möglichkeit der Heraufsetzung des Kaufpreises.

#### Zum Sachverhalt:

I. Die Ast. zu 1), eine GmbH, gründete mit Gesellschaftsvertrag vom 7. 11. 2008 zusammen mit der Ast. zu 2), ebenfalls eine GmbH, die Ast. zu 3), eine GbR. An dem Gesellschaftsvermögen der Ast. zu 3) sind die Ast. zu 1) mit 10 % und die Ast. zu 2) mit 90 % beteiligt.

Am 25. 11. 2008 schlossen die Ast. vor dem Notar S. in O. folgenden Kaufvertrag: Die Ast. zu 1) verkauft u. a. das Anwesen in A. an die Ast. zu 1) und 2) als Ast. zu 3). Im Grundbuch ist unter Abteilung II Nr. 1 eingetragen, dass die Sanierung durchgeführt wird. Als Kaufpreis ist in dem Vertrag ein Betrag von 243 000,- € für das Objekt genannt. Unter Nummer 12 heißt es in dem Vertrag, dass der Notar die Bet. auf die Möglichkeit des