

**letzte Aktualisierung:** 24.4.2015

OLG Naumburg, 17.3.2014 - 12 Wx 33/13

## **GBO § 29**

### **Nachweis Bestehen und Vertretung ausländischer juristischer Personen vor Grundbuchamt auch durch ausländische Urkunden**

Das Bestehen und die Vertretung ausländischer juristischer Personen sind dem Grundbuchamt in der Form des § 29 GBO nachzuweisen. Dieser Nachweis kann auch durch ausländische Urkunden, hier eine von einem irischen Notar stammende Vertretungsbescheinigung, erbracht werden, soweit deren Echtheit nachgewiesen und die dortige Beurkundung einer deutschen Beurkundung gleichwertig ist.

# Gründe

## I.

Die Beteiligten zu 1. und 2. sind als Gesellschafter bürgerlichen Rechts als Eigentümer des o. g. Grundstücks im Grundbuch von ... eingetragen. In Abt. III unter lfd. Nr. 3 ist eine Grundschuld in Höhe von 1.690.000 Euro nebst 18 % Zinsen jährlich für die Beteiligte zu 3. eingetragen.

Mit Schreiben ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 05. Mai 2011 beantragte die Beteiligte zu 4., die Pfandentlassung im Grundbuch von ... einzutragen. Zur Begründung trug sie vor, dass die Beteiligte zu 3. die Grundschuld an sie abgetreten habe. Dazu legte sie eine beglaubigte Ablichtung eines Grundschuldabtretungsvertrags zwischen der Beteiligten zu 3. und ihr sowie den Grundschuldbrief vor. Ferner legte sie mit Schreiben ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 01. September 2011 eine Kopie des Board of Directors der Beteiligten zu 3. vor, aus welchem ihrer Meinung hervorgehe, dass die Herren B. und T. unterschriftsberechtigt seien. Mit Zwischenverfügung vom 06. September 2011 wies das Amtsgericht Bernburg - Grundbuchamt - den Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten zu 4. darauf hin, dass die eingereichte Kopie des Board of Directors im grundbuchlichen Verfahren nicht verwertbar sei. Das Schriftstück sei weder in deutscher Sprache verfasst noch entspreche es der Form des § 29 GBO. Der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten zu 4. nahm daraufhin mit Schreiben vom 30. November 2011 seinen Antrag zurück.

Mit Schreiben vom 25. September 2012 hat der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten zu 4. seinen Antrag wiederholt gestellt. Daraufhin hat das Amtsgericht Bernburg - Grundbuchamt - mit Zwischenverfügung vom 18. April 2013 der Beteiligten zu 4. unter Androhung der Zurückweisung des Antrags aufgegeben, binnen drei Monaten die Genehmigung der Beteiligten zu 3. in der grundbuchlich erforderlichen Form des § 29 GBO zur Abtretung des Rechtes aufzugeben. Zur Begründung hat das Amtsgericht Bernburg - Grundbuchamt - ausgeführt, dass der Nachweis, dass die Herren A. B. und M. T. die Beteiligte zu 3. vertreten dürfen, nicht erbracht sei. Durch den irischen Notar D. W. sei zwar am 09. Juni 2008 bestätigt worden, dass Herren B. und T. aufgrund eines ihm vorliegenden Beschlusses vom 25. März 2003 zur Unterzeichnung der Vollmacht ermächtigt gewesen seien. Der Notar habe sich aber in seiner Erklärung weder dazu geäußert, dass die Vollmacht vom 25. März 2003 durch vertretungsberechtigte Personen der Beteiligten zu 3. erteilt worden sei, noch habe er eine Vertretungsbescheinigung für die Beteiligte zu 3. ausgestellt. Es sei dem Grundbuchamt eine Kopie eines Dokuments vom 25. März 2003 überreicht worden, der als Nachweis der ordnungsgemäßen Bevollmächtigung dienen solle. Dieses Dokument entspreche nicht der grundbuchlichen Form des § 29 GBO. Außerdem fehlten eine Übersetzung des Dokuments sowie eine dazugehörige Apostille. Somit könne durch das Grundbuchamt nicht beurteilt werden, ob es sich um die betreffende Vollmacht vom 25. März 2003 handle. Eine Erklärung der Beteiligten zu 4. vom 29. September 2011, die zudem die Begünstigte der Abtretung des Rechtes sei, sei hierzu nicht ausreichend. Außerdem sei aus dem Dokument vom 25. März 2003 ersichtlich, dass ein Treffen der Board of Directors der C. Bank P.L.C. in Dublin stattgefunden habe. Ein Nachweis der Umfirmierung dieser Bank durch Vorlage entsprechender Registerauszüge (mit Übersetzung und Apostille) in der Form des § 29 GBO in die Beteiligte zu 3. sei ebenfalls nicht erbracht worden.

Mit Schreiben vom 24. Juni 2013 hat der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten zu 4. gegen diese Zwischenverfügung Beschwerde eingelegt und beantragt, seinen Antrag vom 25. September 2012 zu vollziehen. Zur Begründung hat er ausgeführt, dass die angegriffene Zwischenverfügung rechtsirrig davon ausgehe, dass der Nachweis, dass die Herren A. B. und M.

T. die Beteiligte zu 3. vertreten dürften, nicht erbracht sei. Die Vertretungsbefugnis der Herren B. und T. sei durch die Vertretungsbescheinigung des Dubliner Notars D. W. vom 09. Juni 2008 ausreichend nachgewiesen. Der irische Notar D. W. habe in seiner notariellen Bestätigung vom 09. Juni 2008 offiziell unter Beidrückung seines Dienstsiegels nebst Apostille bestätigt, dass ihm der Beschluss des Board of Directors vom 25. März 2003 vorgelegen habe. Es sei daher nicht erforderlich, im hiesigen Grundbuchverfahren nochmals dieses Dokument in der Form des § 29 GBO vorzulegen. Es sei vielmehr ausschließlich auf die mit Notarbestätigung des Dubliner Notars W. abzustellen. Bei dieser Vertretungsbescheinigung handele es sich um eine sog. Expert- Opinion. Im angelsächsischen Raum seien Existenz- und Vertretungsbescheinigungen für das Ausland absolut üblich und rechneten gewohnheitsrechtlich zu den öffentlich- rechtlichen Kompetenzen der Notare. Auf der Grundlage der Einsicht in das Register, das Memorandum und die Articles of Association sowie das Protokollbuch der Gesellschaft, von dem sich der Notar gegebenenfalls eine beglaubigte Abschrift erteilen lasse, stelle dieser eine mehr oder minder ausführliche Existenz- oder Vertretungsbescheinigung unter Angabe der bindenden Wirkung des jeweils unterzeichnenden Dokuments für die Gesellschaft aus und füge sein Amtsiegel bei. In Irland würden Notare überwiegend in Rechtsfragen mit Auslandsbezug eingeschaltet. Irische Notare könnten daher mit Londoner Notaren, deren Vertretungsbescheinigung grundsätzlich als ausreichend anerkannt würden, verglichen werden. Vorliegend habe der Notar W. bescheinigt, dass die Vollmacht für die Gesellschaft rechtsverbindlich sei.

Mit Beschluss vom 26. Juni 2013 hat das Amtsgericht Bernburg - Grundbuchamt - der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass die Vertretungsberechtigung für die Herren A. B. und M. T. nicht erbracht sei. Der Notar D. W. habe sich in seiner Erklärung weder dazu geäußert, dass die Vollmacht/der Beschluss vom 25. März 2003 durch vertretungsberechtigte Personen der Beteiligten zu 3. erteilt worden sei noch sei eine Vertretungsbescheinigung für die Beteiligte zu 3. ausgestellt worden. Der Schriftsatz des Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten zu 4. enthalte weder zu diesem Zwischenverfügungspunkt noch zu den anderen in der Zwischenverfügung aufgeführten Mängel Ausführungen.

## II.

1. Die Beschwerde ist zulässig (§§ 71 Abs. 1, 73 GBO). Zwar hat der Notar in der Beschwerdeschrift nicht angegeben, für wen er das Rechtsmittel eingelegt hat. Aus den gesamten Umständen ergibt sich jedoch, dass die Beschwerde nach § 15 Abs. 2 GBO für die Beteiligte zu 4. eingelegt worden ist.

2. Die Beschwerde ist jedoch unbegründet. Das Grundbuchamt hält zu Recht einen Nachweis für die Vertretungsmacht der für die Beteiligte zu 3. handelnden Geschäftsführer (director) für erforderlich. Da es sich bei der Beteiligten zu 3. um eine in Irland gegründete und dort noch registrierte Gesellschaft handelt, richtet sich die Frage der Bestellung ihrer Organe und deren Vertretungsmacht nach dem Gesellschaftsstatut (vgl. KG Berlin, DNotZ 2012, 604). Maßgeblich ist danach das irische Recht, sodass die Beteiligte zu 3. durch das board of directors oder, wenn nur ein director vorhanden ist, durch diesen vertreten wird.

Nach deutschem Verfahrensrecht richten sich wiederum die Erfordernisse, die an den Nachweis der Vertretungsberechtigung zu stellen sind, da aus der in § 1 Abs. 1 GBO enthaltenen Übertragung der Grundbuchgeschäfte auf die Amtsgerichte in Fällen mit Auslandsberührung auch die Geltung des vom Amtsgericht anzuwendenden deutschen Verfahrensrechts (lex fori) folgt (vgl. KG Berlin, DNotZ 2012, 604).

Danach kann auf ausländische juristische Personen und Gesellschaften § 32 Abs. 1 GBO nicht angewandt werden. Ihr Bestehen und ihre Vertretungsbefugnis sind dem Grundbuchamt vielmehr in der Form des § 29 GBO nachzuweisen (z. B. OLG Brandenburg, MittBayNot 2011, 222, m. w. N.). Nach § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO sind zur Eintragung erforderliche Erklärungen „durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden“ nachzuweisen. Auch durch ausländische Urkunden kann der Nachweis geführt werden, soweit deren Echtheit nachgewiesen ist und die Beurkundung einer deutschen Beurkundung gleichwertig ist.

Hiervon ist das Grundbuchamt zutreffend ausgegangen. Insoweit hat es die vorgelegten Unterlagen zum Vertretungsnachweis zu Recht als nicht ausreichend erachtet. Für den Nachweis ist zwar auch eine Vertretungsbescheinigung durch einen irischen Notar geeignet. Auf der Grundlage der Einsicht in das Register, das Memorandum und die Articles of Association sowie das Protokollbuch der Gesellschaft, von dem sich der irische Notar gegebenenfalls eine beglaubigte Abschrift erteilen lässt, erstellt er eine mehr oder minder ausführliche Existenz- und Vertretungsbescheinigung unter Angabe der bindenden Wirkung des jeweils unterzeichneten Dokuments für die Gesellschaft und fügt sein Amtssiegel bei (z. B. Langhein, NZG 2001, 1123, 1127). Hier hat das Grundbuchamt aber zu Recht ausgeführt, dass sich der irische Notar W. in seiner Erklärung weder dazu geäußert hat, dass die Vollmacht/der Beschluss vom 25. März 2003 durch vertretungsberechtigte Personen der Beteiligten zu 3. erteilt worden ist noch ist eine Vertretungsbescheinigung für die Beteiligte zu 3. ausgestellt worden.

### III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 80, 84 FamFG.

Die Festsetzung des Gegenstandswertes für das Beschwerdeverfahren folgt aus §§ 131 Abs. 4, 30 Abs. 1 KostO.