

letzte Aktualisierung: 20.1.2021

OLG Frankfurt, Beschl. v. 27.1.2020 – 20 W 145/19

BGB §§ 709, 714

Generalvollmacht eines GbR-Gesellschafters an einen Nichtgesellschafter

1. Grundsätzlich begegnet auch die Erteilung umfassender Vollmachten durch Gesellschafter einer GbR an einen Nichtgesellschafter keinen rechtlichen Bedenken, wenn die Gesellschafter selbst die organschaftliche Vertretungsbefugnis behalten.
2. Aus einer derartigen Generalvollmacht kann die Berechtigung des Bevollmächtigten hergeleitet werden, den Vollmachtgeber auch in Angelegenheiten zu vertreten, die dessen Handeln als Gesellschafter betreffen; die Vollmacht muss nicht die ausdrückliche Ermächtigung enthalten, ihn als Gesellschafter der GbR zu vertreten (im Anschluss an BGH DNotZ 2011, 361).

Gericht: OLG Frankfurt 20. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 27.01.2020
Aktenzeichen: 20 W 145/19
ECLI: ECLI:DE:OLGHE:2020:0127.20W145.19.00
Dokumenttyp: Beschluss
Quelle: 

Normen: § 20 GBO, § 709 BGB, § 714 BGB

Zur Frage, inwieweit die von einem Gesellschafter erteilte Generalvollmacht im Grundbuchverfahren auch zum Handeln für die GbR berechtigt

Leitsatz

1. Grundsätzlich begegnet auch die Erteilung umfassender Vollmachten durch Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts an einen Nichtgesellschafter keinen rechtlichen Bedenken, wenn die Gesellschafter selbst die organschaftliche Vertretungsbefugnis behalten.
2. Aus einer derartigen Generalvollmacht kann die Berechtigung des Bevollmächtigten hergeleitet werden, den Vollmachtgeber auch in Angelegenheiten zu vertreten, die dessen Handeln als Gesellschafter betreffen; die Vollmacht muss nicht die ausdrückliche Ermächtigung enthalten, ihn als Gesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu vertreten (im Anschluss an BGH DNotZ 2011, 361).

Anmerkung

Die Entscheidung ist nicht anfechtbar.

Verfahrensgang

vorgehend AG Fürth, 27. März 2019, ..., Verfügung

Tenor

Die angefochtene Zwischenverfügung wird aufgehoben, soweit darin die nachträgliche Genehmigung der notariellen Urkunde vom 13.11.2018 durch Vornahme 1 D aufgegeben wird.

Die weitergehende Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Entscheidung ergeht im Beschwerdeverfahren gerichtsgebührenfrei.

Gründe

I.

In den betroffenen Wohnungsgrundbüchern ist jeweils der Antragsteller in Abt. I, lfd. Nr. 1 bzw. Nr. 2, als Eigentümer eingetragen. Im Bestandsverzeichnis der Wohnungsgrundbücher ist unter Bezugnahme auf die dort aufgeführten Bewilligungen unter ande-

rem vermerkt: „Veräußerungsbeschränkung (Zustimmung durch Verwalter), Ausnahme: Veräußerung a) an Ehegatten, b) an Verwandte in gerader Linie,...“.

Mit Schreiben vom 12.12.2018 hat Notar X, Stadt1 seine notarielle Urkunde vom 13.11.2018 beim Grundbuchamt zum Vollzug eingereicht. Diese Urkunde, wegen deren Einzelheiten auf Bl. 15/1 d. A. verwiesen wird, enthält einen Übergabevertrag, ausweislich dessen der Antragsteller den betroffenen Grundbesitz an die Vorname2 und Vorname1 D GbR übergeben hat. Bei Vertragsabschluss hat der Antragsteller nicht nur im eigenen Namen, sondern auch im Namen der Gesellschafter Vorname2 und Vorname1 D gehandelt. Bei diesen beiden Personen, die ausweislich § 2 des Vertrages die alleinigen Gesellschafter der Vorname2 und Vorname1 D GbR sind, handelt es sich um die Söhne des Antragstellers. Hinsichtlich Vorname1 D liegt der notariellen Urkunde eine Ausfertigung einer notariellen Vollmacht vom 26.03.1999, UR-Nr. .../1999 des Notars X, Stadt1, an, wegen deren Einzelheiten ebenfalls auf Bl. 15/1 d. A. Bezug genommen wird. In § 3 der notariellen Urkunde vom 13.11.2018 haben die Vertragsbeteiligten einig über den bezeichneten Eigentumsübergang den Vollzug im Grundbuch bewilligt und beantragt.

Durch die angefochtene Zwischenverfügung (Bl. 15/5 d. A.), auf deren Einzelheiten ebenfalls verwiesen wird, hat der Rechtspfleger beim Grundbuchamt unter anderem darauf hingewiesen, dass die Zustimmung des WEG-Verwalters für die beantragte Eigentumsumschreibung in der Form des § 29 GBO fehle. Darüber hinaus hat er ausgeführt, dass es der nachträglichen Genehmigung der Urkunde durch Vorname1 D bedürfe, da die Vollmacht vom 26.03.1999 ihrem Wortlaut nach den Antragsteller lediglich dazu bevollmächtigt, diesen zu vertreten. Verfügender sei hier aber nicht Vorname1 D, sondern die GbR.

Gegen diese Zwischenverfügung hat der Antragsteller mit Schreiben vom 15.04.2019 (Bl. 15/7 ff. d. A.), auf das verwiesen wird, Beschwerde eingelegt. Er vertritt die Auffassung, dass es der Zustimmung eines WEG-Verwalters nicht bedürfe, da die Erwerber seine Söhne seien. Auch einer nachträglichen Genehmigung des Vertrages durch Vorname1 D bedürfe es nicht, da die insoweit in Bezug genommene Generalvollmacht hinreichend sei.

Durch Beschluss vom 29.05.2019 (Bl. 15/9 d. A.), auf den letztendlich Bezug genommen wird, hat der Rechtspfleger beim Grundbuchamt der Beschwerde gegen die Zwischenverfügung nicht abgeholfen und hat sie dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Beschwerde ist gemäß den §§ 71, 73 GBO statthaft und auch ansonsten zulässig. Sie hat in der Sache jedoch nur in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang Erfolg.

Dabei ist zunächst darauf hinzuweisen, dass Prüfungsgegenstand im Beschwerdeverfahren nur die vom Grundbuchamt in der Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 GBO angenommenen Eintragungshindernisse sind, dagegen nicht der Eintragungsantrag selbst. Über diesen und damit auch über ggf. anderweitige Eintragungshindernisse hat vielmehr das Grundbuchamt in eigener Zuständigkeit zu entscheiden.

Nicht zu beanstanden ist die angefochtene Zwischenverfügung zunächst, soweit sie die Zustimmung des WEG-Verwalters für die beantragte Eigentumsumschreibung in der

Form des § 29 GBO verlangt. Insoweit erweist sich die Beschwerde mithin als unbegründet.

Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf, § 12 Abs. 1 WEG. Dass eine solche Vereinbarung vorliegend getroffen worden ist, wird von der Beschwerde nicht in Abrede gestellt. Da sie im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen ist, muss sie das Grundbuchamt beachten, Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rz. 2904b; KG FGPrax 2016, 147, zitiert nach juris). Veräußerung ist dabei die rechtsgeschäftliche Übertragung des Wohnungseigentums unter Lebenden; ob die Veräußerung entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt, ist dabei nicht maßgeblich, es sei denn, das Zustimmungserfordernis wäre etwa ausdrücklich an einen Verkauf geknüpft (KG FGPrax 2016, 147 m. w. N.). Letzteres ist hier nicht der Fall.

Zutreffend ist das Grundbuchamt davon ausgegangen, dass eine nach dem Inhalt des Sondereigentums zustimmungsfreie Veräußerung eines Wohnungseigentums an einen „Verwandten in gerader Linie“ dann nicht vorliegt, wenn die Veräußerung an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts erfolgt, deren Gesellschafter - wie hier - sämtlichst diesbezügliche Verwandte des Veräußerers sind. Das folgt aus der Anerkennung der Rechts- und Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die schon begrifflich nicht mit dem Antragsteller verwandt sein kann (KG FGPrax 2016, 147; ZWE 2012, 41; OLG München NJW 2007, 1536, je zitiert nach juris; vgl. auch Lafontaine in jurisPK-BGB, Stand: 08.02.2018, § 12 WEG Rz.16; Grziwotz in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 12 Rz. 14; Ruhwinkel MittBayNot 2018, 29). Sinn und Zweck der eingetragenen Veräußerungsbeschränkung nebst seinen Ausnahmen gebietet nicht, die Veräußerung an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als zustimmungsfrei anzusehen. Für einen unbefangenen Betrachter liegt vielmehr die Annahme nahe, dass die Gemeinschaft die Veräußerung an Ehegatten und bestimmte nahe Verwandte von dem Zustimmungserfordernis ausgenommen hat, weil sie in diesen Fällen ihr Interesse als weniger gefährdet angesehen hat. Dies gilt aber nicht zugleich für die Veräußerung an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, mag diese auch (zur Zeit) ausschließlich aus Personen bestehen, für deren persönlichen Erwerb ein Zustimmungserfordernis nicht eingreifen würde. Selbst wenn zugrunde gelegt wird, dass die Geschicke der Gesellschaft bürgerlichen Rechts von ihren Gesellschaftern gelenkt werden und die Gesellschaft deshalb ebenso zuverlässig ist wie ihre Gesellschafter, wäre diese Beurteilung vom jeweiligen Bestand der Gesellschafter abhängig. Ein Wechsel der Gesellschafter wäre ein Rechtserwerb, der sich außerhalb des Grundbuchs vollzieht und ein weiteres Zustimmungserfordernis nicht auslösen würde. Die Wohnungseigentümergeinschaft hätte also keinen Einfluss mehr darauf, ob auf diesem Wege Personen in die Gemeinschaft eindringen, denen als einzelne Erwerber die Zustimmung gemäß § 12 WEG mit Recht hätte versagt werden können. Dies entspricht offensichtlich nicht dem Sinn und Zweck der Vereinbarung (vgl. dazu die ausführliche Begründung bei KG ZWE 2012, 41).

Die weitere Beanstandung des Grundbuchamts erweist sich jedoch nicht als gerechtfertigt, so dass die Beschwerde insoweit begründet ist. Die Rechtsauffassung des Grundbuchamts, dass es der nachträglichen Genehmigung der Urkunde durch Vorname1 D deshalb bedürfe, weil die Vollmacht vom 26.03.1999 den Antragsteller nicht zur Vertretung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts berechtige, teilt der Senat nicht.

Zunächst zutreffend ist das Grundbuchamt davon ausgegangen, dass es vor dem Vollzug einer Eintragung, die von einem Bevollmächtigten bewilligt worden ist, die Wirksamkeit und den Umfang seiner Vollmacht selbständig zu prüfen hat, auch wenn der Urkundsnotar - wie hier - die Vollmacht für ausreichend angesehen hat (vgl. Demharter, GBO, 31. Aufl., § 19 Rz. 74.1 m. w. N.). Die von einem Vertreter ohne Vertretungsmacht erklärte Zustimmung kann von dem Vertretenen nachträglich genehmigt werden. Die Beibringung der Genehmigung kann durch Zwischenverfügung aufgegeben werden.

Im Ausgangspunkt weiter zutreffend geht das Grundbuchamt davon aus, dass Verfügende im Rahmen der hier erklärten Auffassung im Hinblick auf den betroffenen Grundbesitz die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist. Diese ist rechtsfähig, soweit sie durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet (BGHZ 146, 341, zitiert nach juris). Ihre Rechtsfähigkeit umfasst dabei die Fähigkeit, Eigentümerin von Grundstücken zu sein (BGH NJW 2006, 3716, zitiert nach juris); sie kann als solche im Grundbuch eingetragen werden, vgl. nunmehr §§ 899a BGB, 47 Abs. 2 GBO. Die Gesellschaft selbst hat mithin an der dem Grundbuchamt nach § 20 GBO nachzuweisenden Einigung mitzuwirken.

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts wird nach §§ 709 Abs. 1, 714 BGB von den Gesellschaftern gemeinschaftlich vertreten. Der Umfang der Vertretungsmacht entspricht dabei, sofern der Gesellschaftsvertrag keine abweichende Regelung trifft, der Reichweite der Geschäftsführungsbefugnis. Anderweitiges hat das Grundbuchamt hier nicht festgestellt.

Ausgehend von dieser Gesetzeslage hat der Bundesgerichtshof ausgesprochen, dass die Gesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechts die ihnen zustehende Vertretungsmacht durch rechtsgeschäftliche Vollmacht auf Dritte übertragen können (BGH DNotZ 2011, 361; vgl. auch Beschluss vom 12.05.2011, V ZB 263/10, und vom 17.11.2011, V ZB 114/11, je zitiert nach juris). Dies ist hier geschehen. Das Grundbuchamt will dies offenkundig auch im Grundsatz nicht in Zweifel ziehen, wie sich daraus ergibt, dass es lediglich eine der beiden Vollmachten beanstandet hat und auch lediglich die Genehmigung durch einen Gesellschafter, nämlich Vorname1 D, und nicht eine solche der Gesellschaft bürgerlichen Rechts für erforderlich erachtet. Ob eine von dem Bevollmächtigten vorgelegte Vollmacht auch für eine Vertretung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts ausreicht, ist dann im Zweifel durch Auslegung zu ermitteln (vgl. BGH DNotZ 2011, 361; KG RPfeger 2017, 331, zitiert nach juris).

Gemessen daran hat das Grundbuchamt zu Unrecht die von Vorname1 D dem Antragsteller erteilte Generalvollmacht im gegebenen Zusammenhang inhaltlich als unzureichend angesehen. Grundsätzlich begegnet auch die Erteilung umfassender Vollmachten durch Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts an einen Nichtgesellschafter keinen rechtlichen Bedenken, wenn die Gesellschafter selbst die organschaftliche Vertretungsbefugnis behalten; die Bevollmächtigung für die Gesellschaft kann somit auch in einer von den Gesellschaftern einem Dritten erteilten Generalvollmacht enthalten sein (BGH DNotZ 2011, 361; vgl. auch die Beschlüsse vom 12.05.2011 und vom 17.11.2011, a.a.O.; OLG Zweibrücken MittBayNot 2017, 575, zitiert nach juris). Um eine solche Generalvollmacht handelt es sich bei derjenigen vom 26.03.1999, die die Bevollmächtigten jeweils berechtigt, „...soweit gesetzlich zulässig, jede rechtlich bedeutsame Handlung vorzunehmen...“. Die nachfolgende Aufzählung („insbesondere“) stellt hierbei keine Einschränkung, sondern lediglich eine beispielhafte Beschreibung des Inhalts der Vollmacht

dar (vgl. dazu auch BGH DNotZ 2011, 361, und Beschluss vom 12.05.2011, a.a.O.). Auch dies ist vom Grundbuchamt nicht konkret beanstandet worden.

Der Bundesgerichtshof hat in den beiden zuletzt genannten Entscheidungen, mit denen er die vom Grundbuchamt im Nichtabhilfebeschluss in Bezug genommenen beiden Entscheidungen des Kammergerichts jeweils aufgehoben hatte, bereits aus einer derartigen Generalvollmacht die Berechtigung der Bevollmächtigten hergeleitet, die Vollmachtgeber auch in Angelegenheiten zu vertreten, die deren Handeln als Gesellschafter betreffen; die Vollmachten müssen nicht die ausdrückliche Ermächtigung enthalten, sie als Gesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu vertreten (BGH DNotZ 2011, 361, Tz. 12; Beschluss vom 12.05.2011, Tz. 18; ebenso im Beschluss vom 17.11.2011, Tz. 4, je bei juris; so im Ergebnis auch OLG Zweibrücken MittBayNot 2017, 575). Dem hat sich in der Folge auch das vom Grundbuchamt für seine abweichende Auffassung in Bezug genommene Kammergericht (in RPfleger 2017, 331, zitiert nach juris) angeschlossen. Schon von daher vermag sich der Senat der Auffassung des Grundbuchamts, eine Auslegung der vorliegenden Vollmacht dahingehend, dass der Bevollmächtigte auch zur Vertretung bei Erklärungen der Gesellschaft bürgerlichen Rechts befugt gewesen wäre, scheide aus, nicht anzuschließen. In der erstgenannten Entscheidung hat der Bundesgerichtshof darüber hinaus Zweifel daran, ob sich die Generalvollmachten auch auf ein Handeln der Vollmachtgeber als bzw. für die Gesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechts bezögen, dadurch ausgeräumt, dass in der dortigen Vollmacht auch die Berechtigung enthalten gewesen sei, das Stimmrecht der Vollmachtgeber als Gesellschafter bezüglich aller Gesellschaften, an denen sie beteiligt seien, auszuüben. Eine vergleichbare Regelung findet sich auch in der hier maßgeblichen Vollmacht, die insbesondere „die Ausübung von Gesellschaftsrechten“ umfasst. Da sich im Wortlaut der Vollmacht aber jedenfalls keine Einschränkung findet, die darauf hindeuten könnte, dass sie nur Rechtshandlungen in einem Rechtskreis erfassen soll, der zum Zeitpunkt ihrer Erteilung bereits existiert hat, was ohnehin ein unübliches Verständnis einer Generalvollmacht darstellen würde, erfasst sie auch ein Handeln für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die zum Zeitpunkt ihrer Erteilung eventuell noch nicht existiert hat (vgl. OLG Zweibrücken MittBayNot 2017, 575). Auch von daher bedarf der Zeitpunkt der Gründung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts im gegebenen Zusammenhang keiner weiteren Aufklärung. Auf der Grundlage des oben dargestellten rechtlichen Ansatzes der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann es überdies nicht auf den Umstand ankommen, ob es sich um eine sogenannte „Altvollmacht“ handelt (vgl. Reetz in BeckOK GBO, Stand: 15.12.2019, § 47 Rz. 135; Volmer MittBayNot 2017, 369); auf eine diesbezügliche Differenzierung hat das Grundbuchamt - wie der Nichtabhilfebeschluss zeigt - auch nicht konkret abgestellt.

Lediglich ergänzend bemerkt der Senat, dass er davon ausgeht, dass sich die Beschwerde nicht auf die weitere in der Zwischenverfügung enthaltene Auflage, Sitz und Anschrift der Gesellschaft noch mitzuteilen, bezieht (vgl. Ziffer 1 der Beschwerdeschrift vom 14.04.2019, mit der diese Auflage erfüllt wurde). Hierzu bedarf es mithin keiner Entscheidung des Senats

Die Entscheidung zu den Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens hat der Senat an den §§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG orientiert. Der Senat hat keine Veranlassung für eine hiervon abweichende Entscheidung gesehen. Auch eine Entscheidung zur Erstattungsfähigkeit notwendiger Aufwendungen erübrigt sich, weil im Beschwerdeverfahren keine Beteiligten mit entgegengesetztem Verfahrensziel vorhanden waren.

Von daher bedarf es auch keiner Geschäftswertfestsetzung für das Beschwerdeverfahren.

Die Rechtsbeschwerde gegen diese Entscheidung ist nicht zuzulassen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind, § 78 GBO. Weder hat die Sache grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts. Es geht vielmehr um die Anwendung anerkannter Rechtsgrundsätze auf einen Einzelfall. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nicht gegeben, da gesetzlich nicht vorgesehen.