

Dokumentnummer: 10476
letzte Aktualisierung: 25.11.2004

OLG Frankfurt, 17.08.2004 - 20 W 304/04

GrEStG §§ 22, 1 Abs. 2a; BGB §§ 705 ff.; GBO § 22

Unbedenklichkeitsbescheinigung auch für Grundbuchberichtigung aufgrund umfangreicher Gesellschafterwechsels in Eigentümer GbR

Gründe:

Als Eigentümerin des betroffenen Grundbesitzes sind die Firmen xxx und xxx in Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Namen xxx Grundstücksverwaltungsgesellschaft bürgerlichen Rechts (im weiteren: GbR) im Grundbuch eingetragen. Die Firma xxx Möbel GmbH war an der xxx Grundstücksverwaltungsgesellschaft mit einem Anteil von 97 % und die xxx Beteiligungen GmbH mit einem Anteil von 3 % beteiligt.

Die Firma xxx GmbH ist laut Handelsregisterauszug auf Grund Verschmelzungsvertrages vom 25.08.2000 durch Übertragung ihres Vermögens als Ganzes mit der Firma xxx GmbH mit Sitz in xxx verschmolzen und firmiert unter xxx GmbH. Mit Vertrag vom 20.12.2000 übertrug die xxx GmbH einen Teil ihres Gesellschaftsanteils an der GbR, der bezogen auf sämtliche Anteile an der GbR einen Gesellschaftsanteil von 90 % ausmacht, auf die Firma xxx GmbH. Die xxx GmbH firmierte durch Gesellschaftsbeschluss vom 20.12.2000 um in xxx GmbH und verlegte ihren Sitz von xxx nach xxx. Die GbR firmierte durch Vertrag vom 20.12. 2000 um in xxx Grundstücks-GbR.

Unter dem 07.03.2003 hat der Verfahrensbevollmächtigte beantragt, als neue Eigentümer des betroffenen Grundbesitzes die Beteiligten zu 1) bis 3) in Gesellschaft bürgerlichen Rechts unter dem Namen xxx GbR im Grundbuch einzutragen.

Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügungen vom 24.06.2003, vom 09.07.2003, vom 27.08.2003 und vom 29.10.2003 die Umschreibung von der Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes sowie der Zahlung eines Kostenvorschusses von 31.953,90 EUR abhängig gemacht. Der gegen die Zwischenverfügung vom 27.08.2003 eingelegten Beschwerde der Antragsteller hat der Grundbuchrechtspfleger nur teilweise abgeholfen und den Vorschuss auf 11.219,10 EUR ermäßigt, im übrigen die Akten aber dem Landgericht zur Entscheidung vorgelegt. Der angeforderte Vorschuss ist laut Zahlungsanzeige am 19.11.2003 eingegangen. Auf die gerichtliche Anfrage, in welchem Umfang die Beschwerde nach der Teilabhilfe noch aufrechterhalten werde, hat der Verfahrensbevollmächtigte mit Schriftsatz vom 10.11.2003 mitgeteilt, er bitte insoweit um Entscheidung über die Beschwerde, als in der Zwischenverfügung vom 27.08.2003 die Vorlage einer steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung verlangt wurde.

Das Landgericht hat mit Beschluss vom 08.12.2003, in dessen Rubrum als weitere Beteiligte und Beschwerdegegnerin die Staatskasse aufgeführt ist, die Beschwerde "der Kostenschuldnerin" gegen die Zwischenverfügung vom 27.08.2003 zurückgewiesen. Zur Begründung wird ausgeführt, bei Übertragung eines Gesellschaftsanteils an einen Dritten entstehe für die Grundbucheintragung die volle Gebühr nach § 60 Abs. 1 KostO. Da die xxx GmbH erstmals Mitgesellschafterin geworden sei, handele es sich nicht um eine Veräußerung innerhalb der GbR, so dass die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung zu Recht angefordert worden sei.

Dagegen richtet sich die weitere Beschwerde, mit der geltend gemacht wird, im vorliegenden Fall sei eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung nicht vorzulegen, da der Vorgang grunderwerbsteuerfrei sei. Dazu haben die Antragsteller eine gutachterliche Stellungnahme einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vom 04.02.2004 vorgelegt, auf deren Inhalt Bezug genommen wird.

Die weitere Beschwerde ist gemäß §§ 78, 80 Abs. 1 Satz 2 GBO zulässig.

Unter formellen Gesichtspunkten ist zwar wegen der Aufnahme der Staatskasse in das Rubrum des angefochtenen Beschlusses und der Kostenentscheidung davon auszugehen, dass eine Entscheidung nach § 14 KostO über den Kostenansatz getroffen wurde. Dann wäre die Zulässigkeit der weiteren Beschwerde nach § 14 Abs. 3 Satz 2 KostO a. F. nicht gegeben, da es an der erforderlichen Zulassung fehlt. Zu Gunsten der Antragsteller wird jedoch angenommen, dass jedenfalls insoweit, als nicht die Vorschussanordnung (nach Grund und Höhe), sondern die Zwischenverfügung im übrigen, also hinsichtlich der Anforderung einer steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung, Gegenstand des angefochtenen Beschlusses ist, eine Entscheidung über eine Beschwerde nach § 71 Abs. 1 GBO vorliegt.

Die zulässige Beschwerde ist jedoch unbegründet, denn der angefochtene Beschluss beruht nicht auf einer Verletzung des Rechts (§ 78 GBO i.V.m. § 546 ZPO). Im Ergebnis zu Recht hat das Landgericht die angefochtene Zwischenverfügung bestätigt, soweit darin die beantragte Berichtigung des Grundbuchs von der Vorlage einer steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung abhängig gemacht worden ist.

Zunächst zutreffend haben die Antragsteller mit der Beschwerde darauf verwiesen, dass der Gesellschafterwechsel außerhalb des Grundbuchs stattfindet.

Auch wenn zum Gesellschaftsvermögen Grundbesitz gehört, vollzieht sich die Übertragung des Gesellschaftsanteils dinglich allein durch Abtretung und das Grundbuch ist lediglich hinsichtlich der Zusammensetzung der als Eigentümer eingetragenen Gesellschafter zu berichtigen (Schöner/Stöber: Grundbuchrecht, 12. Aufl., Rdnr. 982 e, f). Eine Auflassung ist nicht erforderlich (Lambert-Lang/Tropf/Frenz: Handbuch der Grundstückspraxis, Seite 1033, Rdnr. 12, m. w. H.), denn es wird mit der Übertragung des Gesellschaftsanteils über ein Mitgliedschaftsrecht und nicht über das Eigentum an einem Grundstück verfügt (BGH NJW 1997, 860, 861; Erman/Westermann: BGB, 10 Aufl., § 719 Rdnr. 7; Ulmer im Münchener Kommentar, 3. Aufl., § 719 BGB, Rdnr. 26).

Dass vorliegend keine Auflassung erforderlich war, steht aber der Anwendbarkeit des § 22 GrEStG nicht entgegen, weil er auch für Grundbuchberichtigungen auf Grund außerhalb des Grundbuchs eingetretener Rechtsänderungen gilt. Der § 22 GrEStG betrifft nach Wortlaut und Sinn jede Art von Eintragung eines Eigentumswechsels an einem Grundstück, also auch nur berichtigende Eintragungen einer Eigentumsänderung (allgemeine Ansicht, vgl. BayObLG Rpfleger 1983, 103; OLG Celle Rpfleger 1985, 187; OLG Frankfurt Rpfleger 1995, 346 und Rpfleger 1996, 403; OLG Oldenburg NJW-RR 1998, 1632; Schöner/Stöber: Grundbuchrecht, 12. Aufl., Rdnr. 148; Meikel/Böttcher: GBO, 9. Aufl., 2004, § 22, Rdnr. 144).

Nach § 22 GrEStG 1983 darf der Erwerber eines Grundstücks in das Grundbuch erst dann eingetragen werden, wenn eine Bescheinigung des für die Besteuerung zuständigen Finanzamtes vorliegt wird, dass der Eintragung steuerliche Bedenken nicht entgegenstehen. Die obersten Finanzbehörden der Länder können im Einvernehmen mit den Landesjustizverwaltungen Ausnahmen hiervon vorsehen. Das Finanzamt hat die Bescheinigung zu erteilen, wenn die Grunderwerbsteuer entrichtet, sichergestellt oder gestundet worden ist oder wenn Steuerfreiheit gegeben ist. Obwohl die Unbedenklichkeitsbescheinigung keine materiell-rechtliche Voraussetzung der dinglichen Rechtsänderung darstellt und ihr Fehlen das Grundbuch nicht unrichtig macht (Demharter: GBO, 24. Aufl., § 20, Rdnr. 50; Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann: GBO, 5. Aufl., § 20 Rdnr. 220), hat das Grundbuchamt ihre Erforderlichkeit zu überprüfen wie auch sonst, wenn eine Grundbuchberichtigung aus einer Rechtsänderung resultiert, die an eine behördliche Genehmigung geknüpft ist.

Die Prüfungskompetenz des Grundbuchamtes hinsichtlich der Erforderlichkeit der Unbedenklichkeitsbescheinigung beschränkt sich allerdings darauf, ob ein Rechtsvorgang vorliegt, der seiner Art nach unter das GrEStG fällt. Wenn dies nicht der Fall ist, darf die Eintragung nicht von der Beibringung der Bescheinigung abhängig gemacht werden, es sei denn, dass eine Steuerpflicht auf Grund eines Missbrauchstatbestandes (§ 42 AO) möglich erscheint (BayObLG Rpfleger 1983, 103; OLG Celle Rpfleger 1985, 187; OLG Oldenburg NJW-RR 1998, 1632; Demharter, aaO, § 20 Rdnr. 48; Meikel/Böttcher, aaO.; Schöner/Stöber, aaO.).

Rechtsfehlerfrei sind die Vorinstanzen vorliegend davon ausgegangen, dass der Erwerb von Anteilen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, zu deren Vermögen Grundbesitz gehört, durch einen Dritten, wie vorliegend die Beteiligte zu 2), seiner Art nach unter das Grunderwerbsteuergesetz fällt. Der Einwand der Antragsteller, dass vorliegend nur eine Firmenänderung einzutragen wäre, wird in der weiteren Beschwerde nicht mehr erhoben. Er war auch unberechtigt, da außer der Umfirmierung der GbR zusätzlich eine neue Gesellschafterin nach Anteilserwerb als Mitglied der GbR einzutragen war.

Nach § 1 Abs. 2 a GrEStG ist eine wesentliche Veränderung im Gesellschafterbestand einer grundstücksbesitzenden Personengesellschaft - zu der als "selbständiger Rechtsträger" im grunderwerbsteuerrechtlichen Sinn auch die GbR zählt (Pahlke/Franz: GrEStG, 2. Aufl., § 1 Rdnr. 45) - grunderwerbsteuerpflichtig. Ob die Tatbestandsmerkmale dieser Vorschrift vorliegen, kann und darf das Grundbuchamt -und an seiner Stelle die Rechtsmittelinstanzen - regelmäßig nicht prüfen (OLG Oldenburg NJW-RR 1998, 1632; Schöner/Stöber, aaO, Rdnr. 149; Meikel/Böttcher, aaO., § 22 Rdnr. 144c; Viskorf in Borutta: GrEStG, 15. Aufl., 2002, § 22 Rdnr. 13; Pahlke/Franz, aaO., § 22, Rdnr. 4; Böhringer Rpfleger 2000, 99, 101). Deshalb war die im Verfahren der weiteren Beschwerde vorgelegte gutachterliche Stellungnahme für die Entscheidung des Senats nicht heranzuziehen, zumal es sich um in der Rechtsbeschwerdeinstanz grundsätzlich unbeachtlichen neuen Sachvortrag handelt. Ob im Einzelfall eine Grunderwerbsteuer zu erheben ist, ob ein Erwerbsvorgang überhaupt der Grunderwerbsteuerpflicht unterliegt oder ob Steuerfreiheit besteht, muss allein der Prüfung und Entscheidung der Finanzbehörden vorbehalten bleiben, der das Grundbuchamt nicht vordringen kann.

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung ist auch nicht deshalb entbehrlich, weil der Gesellschafterwechsel durch den Erwerb von 90 % der Anteile eintrat, während § 1 Abs. 2 a GrEStG voraussetzt, dass mindestens 95 % der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen. Denn auch wenn eine Besteuerung nach § 1 Abs. 2 a GrEStG nicht in Betracht kommt, könnte ein Fall des § 1 Abs. 3 GrEStG oder der Steuerumgehung im Sinn von § 42 AO vorliegen. Nachdem also weder rechtlich noch tatsächlich zweifelsfrei feststeht, dass der Gesellschafterwechsel nicht dem § 1 GrEStG unterfällt, ist die Abhängigmachung der beantragten Grundbuchberichtigung von der Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung durch Zwischenverfügung aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Die Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde haben die Antragsteller nach §§ 131 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 KostO zu tragen. Eine Entscheidung über die Erstattung außergerichtlicher Kosten war mangels weiterer Beteiligter mit widersprechendem Verfahrensziel nicht veranlasst.

Die Festsetzung des Beschwerdewertes für das Verfahren der weiteren Beschwerde beruht auf §§ 131 Abs. 2, 30 Abs. 2 KostO.