

letzte Aktualisierung: 21.11.2024

OLG Dresden, Beschl. v. 24.7.2024 – 17 W 396/24

EGBGB Art. 229 § 21; GBO § 29; BNotO § 21

Eintragung einer eGbR im Grundbuch; notarielle Identitätsbescheinigung zur Nachweisführung im Grundbuchverfahren

1. Der Notar kann zum Nachweis der Identität zwischen erklärender und einzutragender GbR eine Bescheinigung über die Identität in entsprechender Anwendung des § 21 BNotO durch gesiegelte Eigenurkunde vorlegen, soweit er in der Erwerbsurkunde bevollmächtigt ist, die erwerbende Gesellschaft zum Gesellschaftsregister anzumelden und dem nachkommt.
2. Der Nachweis kann auch in entsprechender Anwendung des Art. 229 § 21 EGBGB durch die Be-willigung seitens aller im Grundbuch vermerkten Gesellschafter sowie der Zustimmung durch die im Register ausgewiesene eGbR geführt werden.

(Leitsätze der DNotI-Redaktion)

Gründe

I.

Mit notariellem Kaufvertrag von Teileigentum mit Auflassung, UVZ-Nr. ... des verfahrensbevollmächtigten Notars vom 29.09.2023, veräußerte der Beteiligte zu 1 der Beteiligten zu 2 sein im Vertrag näher bezeichnetes Teileigentum (Miteigentumsanteile an verschiedenen Flurstücken, eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von X. des Amtsgerichts Pirna, Gemarkung X., Bl. ...6, ...7, ...5 und ...9) zum Kaufpreis von 12.000,- €.

Der verfahrensbevollmächtigte Notar beantragte mit Schriftsatz vom 12.03.2024 beim Grundbuchamt unter anderem die Umschreibung des Eigentums auf die Beteiligte zu 2 und reichte, nachdem ihm dies mit Zwischenverfügung vom 26.03.2024 aufgegeben war, seine Urkunde UVZ-Nr. ... vom 05.01.2024 nach, wonach sämtliche Gesellschafter der Beteiligten zu 2 gemäß Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 2 EGBGB bewilligten, die Bezeichnung der Eigentümer bzw. Vormerkungsberechtigten dahingehend richtigzustellen, dass die gemäß Urkunde UVZ-Nr. ... des beglaubigenden Notars angemeldete Gesellschaft als Eigentümerin eingetragen wird. Auf die mit Urkunde UVZ-Nr. ... beantragte Gesellschaftsregistereintragung werde Bezug genommen. Der Notar werde beauftragt und bevollmächtigt, nach Eintragung die Identität zu bestätigen und für eine Grundbuchberichtigung zu sorgen. Er erklärte:

Aufgrund Einsicht in das elektronisch geführte Gesellschaftsregister des Amtsgerichtes Dresden vom 12.03.2024 bescheinige ich, Notar, hiermit, dass unter GsR ... die B. eGbR mit Sitz in X. eingetragen ist.

Aufgrund der in der Urkunde UVZ-Nr. ... enthaltenen Vollzugsvollmacht bestätige ich hiermit, dass die Erwerberin die Bezeichnung B. eGbR trägt, ihren Sitz in X. hat und beim Gesellschaftsregister des Amtsgerichts Dresden unter der Nr. ... geführt wird und es sich um die mit Urkunde UVZ-Nr. ... angemeldete GbR handelt.

Mit Beschluss vom 23.05.2024 erließ das Grundbuchamt eine weitere Zwischenverfügung. Für die Eintragung der B. eGbR im Grundbuch bedürfe es gemäß Art. 229 § 21 EGBGB der notariellen Zustimmungserklärung der zwischenzeitlich am 09.01.2024 im Register eingetragenen eGbR. Wirksame Erklärungen der eGbR könnten erst nach Eintragung im Gesellschaftsregister, hier erfolgt am 09.01.2024, abgegeben werden. Die seitens der GbR abgegebene Zustimmungserklärung sei am 05.01.2024 und damit vor Registereintragung erfolgt. Für den Vollzug des Antrages bedürfe es einer Zustimmungserklärung, alternativ einer Nachgenehmigung der eingereichten Urkunde UVZ-Nr. ... durch die vertretungsberechtigten Gesellschafter in grundbuchgerechter Form.

Hiergegen hat der verfahrensbevollmächtigte Notar mit am 04.06.2024 eingegangenem Schriftsatz Beschwerde eingelegt. Es sei lediglich die Identität der bereits vor Eintragung als GbR bestehenden Gesellschaft mit der eGbR zu bestätigen. Da dies kein höchstpersönlicher Akt sei, hätten die Gesellschafter ihn als Notar bevollmächtigen können, diese Erklärung abzugeben. Im Übrigen verwies er auf eine Entscheidung des OLG München vom 22.05.2024, Az.: 34 Wx 71/24 e. Außerdem sei in den Bl. ...8 bis ...4 und ...1 bis ...7 die Namensberichtigung aufgrund seiner beanstandeten Urkunde UVZ-Nr. ... bereits vollzogen worden.

Mit Verfügung vom 13.06.2024 hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen und dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Beschwerde ist gemäß § GBO § 71 GBO statthaft und auch im Übrigen zulässig. Da der Notar nicht angegeben hat, für wen er die Beschwerde führt, sind als Beschwerdeführer alle Antragsberechtigten, hier die Beteiligten zu 1 und 2, anzusehen (vgl. OLG Nürnberg, Beschluss vom 12.07.2021 – 15 W 2283/21, ZWE 2022, 43, m.w.N.).

Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg.

Das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis der fehlenden Zustimmungserklärung oder Nachgenehmigung der eingereichten Urkunde UVZ-Nr. ... durch die vertretungsberechtigten Gesellschafter der Beteiligten zu 2 liegt nicht vor.

1. Gemäß § 47 Abs. 2 GBO soll für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein Recht nur eingetragen werden, wenn sie im Gesellschaftsregister eingetragen ist. Vorliegend sind die dinglichen Erklärungen noch vor der Registereintragung der Beteiligten zu 2 erfolgt, sodass diese nur für die zwar materiell-rechtlich existente Beteiligte zu 2, aber nicht durch Registerpublizität bestätigte eGbR wirken. Es bedarf daher grundbuchverfahrensrechtlich eines Nachweises in der Form des § 29 Abs. 1 GBO, dass die Beteiligte zu 2 mit der B. eGbR identisch ist.
2. Die Identität zwischen erklärender GbR und einzutragender eGbR kann auf verschiedene Weise nachgewiesen werden. Zum einen kann der verfahrensbevollmächtigte Notar eine Bescheinigung über die Identität in entsprechender Anwendung des § 21 BNotO durch gesiegelte Eigenurkunde vorlegen, soweit er in der Erwerbsurkunde bevollmächtigt ist, die erwerbende Gesellschaft zum Gesellschaftsregister anzumelden und dem nachkommt. Die Identität der GbR und der eGbR kann er so bescheinigen, da er zuverlässig bestätigen kann, dass die aufgrund seiner Anmeldung registrierte Gesellschaft die erwerbende sein muss, da er zur Anmeldung nur dieser Gesellschaft bevollmächtigt war (Meier, NJW 2024, 468). Zum anderen kann Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB entsprechend angewendet werden. Der Nachweis der Identität der Beteiligten zu 2 mit der nunmehrigen eGbR wird danach durch die Bewilligung seitens aller im Grundbuch vermerkten Gesellschafter sowie der Zustimmung durch die im Register ausgewiesene eGbR geführt, wenn die GbR bereits mit ihren Gesellschaftern in das Grundbuch eingetragen ist. Da insoweit der Notar bevollmächtigt werden kann, ist eine entsprechende Bewilligungsabgabe durch ihn mittels gesiegelter Eigenurkunde nach Eintragung der eGbR möglich (Meier, NJW 2024, 465, 469).
3. Vorliegend hat der verfahrensbevollmächtigte Notar den Nachweis der Identität zwischen der Beteiligten zu 2 und der B. eGbR nach dem objektiven Erklärungsgehalt seines Schreibens vom 12.03.2024 durch Abgabe einer Identitätserklärung geführt. Ob er darüber hinaus im Schreiben vom 12.03.2024 auch die Zustimmung der vertretungsberechtigten Gesellschafter der B. GbR erklärt hat, kann daher offenbleiben.

14a) Gemäß § 21 Abs. 1, Abs. 2 BNotO darf der Notar, wenn er sich zuvor über die Eintragung Gewissheit verschafft hat, Bescheinigungen über das Bestehen einer juristischen Person oder rechtsfähigen Personengesellschaft ausstellen, wenn sich diese Umstände aus einer Eintragung im Handelsregister oder in einem ähnlichen Register ergeben. Dabei hat er den Tag der

Einsichtnahme in das Register oder den Tag der Ausstellung der Abschrift in der Bescheinigung anzugeben, § 21 Abs. 2 S. 2 BNotO.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Der Notar hat das Bestehen der B. eGbR bescheinigt und hierzu auch das Datum der Einsichtnahme in das elektronische Gesellschaftsregister (12.03.2024) ausdrücklich angegeben. Indem er weiter erklärt, dass die Erwerberin (Beteiligte zu 2) die Bezeichnung B. eGbR trage und es sich dabei um die mit seiner Urkunde UVZ-Nr. ... angemeldete GbR handele, hat er die Identität zwischen der Beteiligten zu 2 und der B. eGbR in einer die oben aufgezeigten Anforderungen erfüllenden Weise erklärt.

b) Dem steht nicht entgegen, dass das Schreiben vom 12.03.2024 nicht vom Notar unterschrieben und gesiegelt, sondern als reine elektronische Textdatei beim Grundbuchamt eingereicht wurde. Dieses weist zwar zu Recht auf die Anforderungen des § 29 GBO hin. Vorliegend genügt jedoch die Übersendung eines mit qualifizierter elektronischer Signatur und mit dem entsprechenden Notarattribut versehenen elektronischen Dokuments. Denn § 29 GBO wird ergänzt durch § 137 GBO, der die grundbuchrechtlich zu wahrende Form im Falle elektronischer Dokumente regelt. Gemäß § 137 Abs. 1 GBO kann der Nachweis dergestalt geführt werden, dass ein mit einem einfachen elektronischen Zeugnis nach § 39a BeurkG versehenes elektronisches Dokument (§ 137 Abs. 1 S. 1 GBO) oder ein öffentliches elektronisches Dokument im Sinne von § 371a Abs. 3 S. 1 ZPO (§ 137 Abs. 1 S. 2 GBO) übermittelt wird, wobei im Fall des § 137 Abs. 1 S. 2 GBO das Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen und das der Signatur zugrunde liegende qualifizierte Zertifikat oder ein zugehöriges qualifiziertes Attributzertifikat die Behörde oder die Eigenschaft als mit öffentlichem Glauben versehene Person erkennen lassen muss. In den Anwendungsbereich des § 137 Abs. 1 S. 2 GBO fallen auch notarielle Eigenurkunden (Meyer/Mödl, DNotZ 2009, 743, 746). Daher ist es nicht notwendig, dass der Notar zunächst ein Papierdokument mit Unterschrift und Siegel errichtet, um dieses dann anschließend auf elektronischem Wege zu übermitteln (OLG Stuttgart, Beschluss vom 21.03.2018 – 8 W 437/16, NJW-RR 2018, 758; Wilsch in BeckOK GBO, 53. Ed. 03.06.2024, § 137 Rn. 5a).

Nach alledem war die Zwischenverfügung des Grundbuchamts aufzuheben.

III.

Kosten und Wertentscheid waren wegen des Erfolgs der Beschwerde nicht veranlasst.