

letzte Aktualisierung: 12.1.2022

KG, Beschl. v. 7.10.2021 – 1 W 343/21

BGB §§ 873, 925; GBO §§ 20, 47, 53; ZPO § 984

Verurteilung einer GbR zur Grundstücksübertragung: Nennung aller Gesellschafter im Urteil erforderlich

Ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen und zur Übertragung des Eigentums an dem Grundstück rechtskräftig verurteilt worden, erfordert der Nachweis der Auflassung gegenüber dem Grundbuchamt eine mit den Eintragungen im Grundbuch übereinstimmende Bezeichnung der Gesellschaft im Urteil. Daran fehlt es, wenn in einem Urteilsrubrum nicht alle im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter aufgeführt worden sind.

Gründe

I.

- 1 Der Beteiligte zu 1 war, soweit hier von Interesse, ursprünglich als Eigentümer des im Beschlusseingang näher bezeichneten Grundstücks (im Folgenden: Grundstück) im Grundbuch eingetragen.
- 2 Am 15. Juni 2006 gründete er mit seiner Ehefrau, der Beteiligten zu 2 zur UR-Nr. J 2... /2... x des Notars Dr. H... -J... ... J.... ... in B... ... eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts – „G... 9 Verwaltungsgesellschaft bürgerlichen Rechts“. Die Beteiligten zu 1 und 2 vereinbarten die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück als Einlage des Beteiligten zu 1 in die Gesellschaft und erklärten dementsprechend die Auflassung auf sich „als Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechtes“.
- 3 Zugleich bewilligte der Beteiligte zu 1 zur UR-Nr. J 2... /2... x desselben Notars für sich die Eintragung der Belastung des Eigentums an dem Grundstück mit einem Wohnungsrecht in dem Grundbuch. Der Beteiligte zu 1 bestimmte u.a., dass die Ausübung des Wohnungsrechts dritten Personen nicht überlassen werden könne.
- 4 Am 1. September 2006 wurde die Beteiligte zu 3 unter Bezeichnung der Beteiligten zu 1 und 2 „als Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ an Stelle des Beteiligten zu 1 in Abt. I lfd. Nr. 2 im Grundbuch eingetragen. Zugleich buchte das Grundbuchamt in Abt. II lfd. Nr. 12 zu Gunsten des Beteiligten zu 1 das von ihm bewilligte Wohnungsrecht.
- 5 Über das Vermögen des Beteiligten zu 1 wurde am 2. Juni 2009 durch das Amtsgericht Charlottenburg – 36h IN ... x – das Insolvenzverfahren eröffnet und der Beteiligte zu 4 als Insolvenzverwalter bestellt. Am 7. April 2011 wurde in Abt. II lfd. Nr. 13 des Grundbuchs hierzu ein Insolvenzvermerk eingetragen.
- 6 Am 16. September 2014 verurteilte das Landgericht Berlin – 16 O. 356/13 - die „G... 9 Verwaltungsgesellschaft bR“ vertreten durch die Beteiligte zu 2 sowie die Beteiligte zu 2 persönlich, „die Rückübertragung und Rückauflassung des [Grundstücks] an den Insolvenzschuldner zu erklären und die Berichtigung der Eintragung im Grundbuch zu dulden“. Die Berufung der Beklagten blieb vor dem Kammergericht weitgehend erfolglos – Urteil vom 14. März 2017, 14 U 175/14.
- 7 Der Beteiligte zu 4 erklärte am 21. Juni 2021 unter Bezugnahme auf die Urteile des Landgerichts Berlin und des Kammergerichts zur UR-Nr. 1... /2... des Notars K... N.... ... in B.... ... die Auflassung des Grundstücks auf den Beteiligten zu 1, bewilligte die Löschung des in Abt. II lfd. Nr. 12 eingetragenen Wohnungsrechts und beantragte die Eintragung eines Insolvenzvermerks im Grundbuch. Der Urkundsnotar beantragte am 22. Juni 2021 unter Beifügung einer Ausfertigung seiner UR-Nr. 1... /2... x sowie vollstreckbarer Ausfertigungen der Urteile des Landgerichts und des Kammergerichts den Vollzug im Grundbuch. Dem kam das Grundbuchamt am 19. August 2021 durch Eintragung des Beteiligten zu 1 an Stelle der Beteiligten zu 3 in Abt. I lfd. Nr. 3, der Löschung der Belastung Abt. II lfd. Nr. 12 sowie der Eintragung eines weiteren Insolvenzvermerks in Abt. II lfd. Nr. 14 nach.
- 8 Unter dem 6. September 2021 haben die Beteiligten zu 2, 5 und 6 durch ihren Verfahrensbevollmächtigten Beschwerde gegen die Eintragung des Beteiligten zu 1 als

Eigentümer in Abt. I des Grundbuchs erhoben und insofern die Eintragung eines Amtswiderspruchs beantragt. Die Beteiligten zu 5 und 6 seien der zunächst aus den Beteiligten zu 1 und 2 bestehenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Gesellschafter beigetreten. Derselbe Verfahrensbevollmächtigte hat mit Schriftsatz vom 6. September 2021 im Namen des Beteiligten zu 1 gegen die Löschung des Wohnungsrechts ebenfalls mit dem Ziel der Eintragung eines Amtswiderspruchs Beschwerde erhoben.

- 9 Das Grundbuchamt hat beiden Beschwerden mit Beschlüssen vom 9. September 2021 nicht abgeholfen.

II.

- 10 1. Gegenstand des hiesigen Verfahrens – 1 W 343/21 – ist die gegen die Eigentumsumschreibung gerichtete Beschwerde vom 6. September 2021. Das weitere, von dem Beteiligten zu 1 erhobene Rechtsmittel wird zum Verfahren 1 W 342/21 geführt.
- 11 2. Die mit dem Ziel der Eintragung eines Amtswiderspruchs erhobene Beschwerde ist zulässig, § 71 Abs. 2 S. 2 GBO.
- 12 Die Beteiligte zu 2 ist auch beschwerdeberechtigt. Das ist derjenige, der, falls die Eintragung unrichtig wäre, nach § 894 BGB einen Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs hätte, zu dessen Gunsten also der Widerspruch einzutragen wäre (vgl. BGH, WM 2014, 1441, 1442; NJW 1989, 1609; OLG München, Beschluss vom 10. März 2011 – 34 Wx 143/10 –, juris; Demharter, GBO, 32. Aufl., § 71, Rdn. 69). Gemäß § 894 BGB kann derjenige, dessen Recht an einem Grundstück nicht oder nicht richtig eingetragen ist, die Zustimmung zu der Berichtigung des Grundbuchs von demjenigen verlangen, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird. Das ist die Beteiligte zu 2 in ihrer Eigenschaft als Gesellschafterin der vormals eingetragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts, weil die Gesellschaft als Eigentümerin im Grundbuch gelöscht und statt ihrer der Beteiligte zu 1 eingetragen worden ist.
- 13 Als – weitere - Gesellschafterinnen der vormals eingetragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts gälte für die Beteiligten zu 5 und 6 nichts Anderes. Auch wenn für deren Rechtsstellung innerhalb der Gesellschaft jeder Nachweis fehlt, muss sie im Rahmen der Zulässigkeit des Rechtsmittels unterstellt werden.
- 14 Das Rechtsmittel ist durch ihre Verfahrensbevollmächtigten schließlich auch wirksam erhoben worden. Dabei kann dahinstehen, ob diese an der Vertretung der Beteiligten zu 2, 5 und 6 gemäß § 43a Abs. 4 BRAO gehindert waren, weil sie zugleich für den Beteiligten zu 1 gegen die Löschung der Belastung in Abt. II lfd. Nr. 12 Beschwerde erhoben haben. Dessen Rechtsstellung würde durch den hier angestrebten Amtswiderspruch gegen seine Eintragung als Eigentümer beeinträchtigt. Ein solcher, möglicherweise bestehender Interessenwiderstreit wirkt sich grundsätzlich nicht auf die den Verfahrensbevollmächtigten erteilte Verfahrensvollmacht aus und führt nicht zur Unwirksamkeit ihrer Verfahrenshandlungen. Das ist höchstrichterlich für die Prozessvollmacht erklärt (BGH, FamRZ 2009, 1319). Materiell-rechtliche Bestimmungen des Vertretungsrechts und hierauf gegründete Erwägungen finden auf die prozessuale Vollmacht keine Anwendung; die Vorschriften der §§ 78 ff. ZPO bilden für die Prozessvollmacht ein Sonderrecht. Es gibt keinen Grund, dies bei einer zur Vertretung eines Beteiligten in einem Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit erteilten Vollmacht anderes zu sehen. Auf sie sind letztlich die

Regelungen der Prozessvollmacht entsprechend anzuwenden, § 11 S. 5 FamFG. Grundbuchsachen sind Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit, § 23 Abs. 2 Nr. 8 VVG.

- 15 3. Die Beschwerde bleibt in der Sache ohne Erfolg. Das Grundbuchamt hat es im Ergebnis zu Recht abgelehnt, in Bezug auf die Eintragung des Beteiligten zu 1 in Abt. I des Grundbuchs einen Amtswiderspruch einzutragen.
- 16 Ein Amtswiderspruch ist einzutragen, wenn sich ergibt, dass das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist, § 53 Abs. 1 S. 1 GBO. Während die Gesetzesverletzung feststehen muss, ist es ausreichend, wenn die durch die Eintragung eingetretene Grundbuchunrichtigkeit glaubhaft gemacht worden ist (Demharter, a.a.O., § 53, Rdn. 28; Schneider, in: Meikel, GBO, 12. Aufl., § 53, Rdn. 112f). Zumindest an letzterem fehlt es hier.
- 17 a) Allerdings sind die Bedenken der Beschwerde hinsichtlich des beim Vollzug der Eigentumsumschreibung im Grundbuch von dem Grundbuchamt durchgeführten Verfahrens nicht unberechtigt.
- 18 Die Umschreibung des Eigentums an einem Grundstück durch Löschung des bisherigen und Eintragung des neuen Eigentümers erfolgt auf Antrag, § 13 Abs. 1 S. 1 GBO, wenn sie derjenige, dessen Recht betroffen ist, bewilligt, § 19 GBO, und im Fall der Auflassung die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils in der Form des § 29 Abs. 1 S. 1 GBO nachgewiesen ist, § 20 GBO. Die Einigung muss gegenüber dem Grundbuchamt so nachgewiesen werden, wie sie sachenrechtlich zur Herbeiführung der Rechtsänderung notwendig ist (Demharter, a.a.O., § 20, Rdn. 13). Fehlt der erforderliche Nachweis, verletzt das Grundbuchamt gesetzliche Vorschriften, wenn es die begehrte Eintragung im Grundbuch dennoch vornimmt (Böttcher, in: Meikel, a.a.O., § 20, Rdn. 5).
- 19 aa) Der Senat hat bereits entschieden, dass der Nachweis der Auflassung dann zu führen ist, wenn der Insolvenzverwalter eine Verfügung des Schuldners wirksam angefochten hat. Die Anfechtung hat keine dingliche Wirkung, sondern löst nur einen schuldrechtlichen Anspruch des Insolvenzverwalters gegen den Anfechtungsgegner aus, das anfechtbar Erworbane zur Insolvenzmasse zurückzugewähren. Hat der Schuldner ein Grundstück anfechtbar übertragen, erfolgt die Rückgewähr durch Einigung mit dem Anfechtungsgegner über den Eigentumsübergang auf den Schuldner und dessen Eintragung im Grundbuch, § 873 Abs. 1 BGB (Senat, Beschluss vom 26. April 2012 – 1 W 96/12 – ZIP 2012, 1722, 1223).
- 20 bb) Die Auflassung muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle, in der Regel einem Notar, § 20 Abs. 2 BNotO, erklärt werden, § 925 Abs. 1 S. 1 BGB. Die Beteiligten müssen die Erklärungen nicht selbst abgeben, sondern können sich dabei auch vertreten lassen, was bei Gesellschaften zwingend ist, da sie selbst nicht handlungsfähig sind. Dann ist gegenüber dem Grundbuchamt aber die Identität der Gesellschaft mit der im Grundbuch eingetragenen und die Vertretungsmacht der für sie handelnden Personen – in einer für das Grundbuchverfahren tauglichen Form – nachzuweisen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das identitätsstiftende Merkmal einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht die gewählte Bezeichnung der Gesellschaft als

Verband ist, sondern die Nennung ihrer im Grundbuch aufgeführten Gesellschafter gemäß § 47 Abs. 2 S. 1 GBO (BGHZ 187, 344, 347; DNotZ 2016, 368, 369).

- 21 cc) Bei der rechtskräftigen Verurteilung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zur Auflassung eines Grundstücks gilt letztlich nichts Anderes. Zwar gilt die zur Auflassung erforderliche Erklärung als abgegeben, sobald das Urteil die Rechtskraft erlangt hat, § 894 S. 1 ZPO. Gleichwohl muss der andere Teil seinerseits die zur Auflassung erforderliche Erklärung vor dem Notar beurkunden lassen (Senat, a.a.O.). Die Anwesenheit des verurteilten Teils wird dann durch die Vorlage des Urteils bei dem Notar fingiert.
- 22 Gegenüber dem Grundbuchamt bleibt aber der Nachweis der Identität der zur Abgabe der Erklärung rechtskräftig verurteilten Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit der im Grundbuch eingetragenen Gesellschaft erforderlich. Dieser Nachweis ist – nur – geführt, wenn der Titel die Gesellschafter so ausweist, wie sie im Grundbuch gemäß § 47 Abs. 2 S. 1 GBO eingetragen sind.
- 23 Hier stimmt die Bezeichnungen der im Grundbuch vormals eingetragenen Gesellschaft nicht mit der aus den Urteilen des Landgerichts Berlin und des Kammergerichts überein. In beiden Urteilen fehlen Angaben zu dem Beteiligten zu 1 als Gesellschafter der zur Abgabe der Auflassungserklärung verurteilten Gesellschaft bürgerlichen Rechts, während er neben der Beteiligten zu 2 im Grundbuch aufgeführt worden war.
- 24 b) Die Beteiligten zu 2, 5 und 6 haben aber nicht glaubhaft gemacht, dass das Grundbuch durch die Umschreibung des Eigentums von der Beteiligten zu 3 auf den Beteiligten zu 1 unrichtig geworden ist. Hierfür liegen auch ansonsten keine ausreichenden Anhaltspunkte vor. Vielmehr spricht der Inhalt der Grundakten eher für die Richtigkeit des Grundbuchs.
- 25 § 20 GBO ist lediglich eine Ordnungsvorschrift. Wird sie nicht beachtet oder unrichtig angewandt, führt allein der Verstoß hiergegen noch nicht zur Unrichtigkeit des Grundbuchs, wenn die für die Rechtsänderung erforderlichen materiell-rechtlichen Voraussetzungen, §§ 873, 925 BGB, vorgelegen haben (Demharter, a.a.O., § 20, Rdn. 3; Böttcher, a.a.O., § 20, Rdn. 5). Die Anforderungen des § 47 Abs. 2 GBO gelten im Erkenntnisverfahren vor den Zivilgerichten nicht (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rdn. 4286). Dort genügt zur ausreichenden Identifizierung der Gesellschaft die Angabe ihres Namens, ihres Sitzes und ihrer vertretungsberechtigten Gesellschafter, §§ 253 Abs. 2 Nr. 1, 130 Nr. 1 ZPO (Althammer, in: Zöller, ZPO, 33. Aufl., § 50, Rdn. 17). Dem entspricht die Bezeichnung der Beklagten in den Urteilen des Landgerichts und des Kammergerichts.
- 26 Dafür, dass es sich bei der dortigen Beklagten um die vormals im Grundbuch eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts handelt, spricht die von den Beteiligten zu 1 und 2 in dem Gesellschaftsvertrag vom 15. Juni 2006 – UR-Nr. J 2... /2... des Notars Dr. H... x-J... ... J... x in B... x – bestimmte Bezeichnung, die identisch mit jener aus den beiden Urteilen ist. Daran ändert auch die verwendeten Endungen – „bürgerlichen Rechts“ und „bR“ – nichts. Beide bezeichnen offensichtlich dieselbe Rechtsform. Letztlich haben die Beteiligten zu 2, 5 und 6 die Identität der Beklagten mit der vormals im Grundbuch eingetragenen Gesellschaft auch nicht in Zweifel gezogen.
- 27 Für die erforderliche Einigung über den Eigentumsübergang an dem Grundstück sprechen dann die Verurteilung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts und die darauf beurkundeten

Erklärungen des Beteiligten zu 4 vom 21. Juni 2021 zur UR-Nr. 1... /2... x des Notars K... x N... ... in B... Der Eigentumsübergang wurde schließlich mit den entsprechenden Eintragungen im Grundbuch vollzogen.

28 4. Anlass, die Rechtsbeschwerde zuzulassen, § 78 Abs. 2 S. 1 GBO, besteht nicht.

29 Die Festsetzung des Verfahrenswerts folgt aus §§ 61, 46 Abs. 1 GNotKG.