

letzte Aktualisierung: 18.7.2024

KG, Beschl. v. 4.7.2024 – 1 W 97/24

EGBGB Art. 229 § 21; BGB §§ 164 Abs. 1, 707; GBO §§ 22 Abs. 2, 32
Richtigstellung der Eintragung einer eGbR als Eigentümerin im Grundbuch; Vertreter des Vertreters; Vollmacht der Gesellschafter an den Notar

Einzelne (ebenso alle) Gesellschafter einer eGbR können Vollmacht, für sie in ihrer Eigenschaft als Gesellschafter zu handeln und die Zustimmungserklärung nach Art. 229 § 21 Abs. 3 S. 2 Hs. 2 EGBGB i. V. m. § 22 Abs. 2 GBO als Untervertreter für die Gesellschaft abzugeben, bereits vor Eintragung der Gesellschaft in das Gesellschaftsregister erteilen. Gibt der so Bevollmächtigte die Zustimmungserklärung nach der Registereintragung ab, ist die Vertretungsberechtigung der Vollmachtgeber für den Zeitpunkt der Erklärungsabgabe gemäß § 32 GBO nachzuweisen.

Gründe

I.

In Abt. I sind die Beteiligten zu 1) und 2) als Gesellschafter bürgerlichen Rechts gebucht.

Mit notariell beglaubigter Erklärung vom 30. Januar 2024 (UR-Nr. 71/2024 des Notars ...) meldeten sie unter I. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit sich als Gesellschaftern und dem Namen X... eGbR zur Eintragung in das Gesellschaftsregister des Amtsgerichts Charlottenburg an. Zur Kennzeichnung teilten sie informatorisch mit, es handele sich um diejenige Gesellschaft, die als Eigentümerin in dem im Beschlusseingang genannten Grundbuch eingetragen sei. Unter II. erklärten die Beteiligten zu 1) und 2) gegenüber dem Grundbuchamt, sämtliche mitwirkenden Gesellschafter seien in diesem Grundbuch als Gesellschafter der dort eingetragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts vermerkt. Sie bewilligten gemäß Art. 229 § 21 Abs. 3 S. 2 EGBGB, die Bezeichnung des Eigentümers dahin richtigzustellen, dass die unter I. angemeldete eGbR eingetragen werde. Die X... eGbR, vertreten durch ihre vertretungsberechtigten Gesellschafter nach Maßgabe der in Abschnitt I enthaltenen Anmeldung, stimme der Richtigstellung gemäß Art. 229 § 21 Abs. 3 S. 2 ltz. Hs. EGBGB, § 22 Abs. 2 GBO zu und beantrage diese. Unter III. heißt es, zur Bestätigung der Identität und zur grundbuchmäßigen Bezeichnung der eingetragenen eGbR gemäß § 47 Abs. 2 GBO werde u.a. der beglaubigende Notar (im Wege der Eigenurkunde), befreit von § 181 BGB und mit Wirkung über den Tod hinaus, durch alle Beteiligten bevollmächtigt. Der Notar werde beauftragt, nach Eintragung der X... eGbR im Gesellschaftsregister den Vollzug der Richtigstellung im Grundbuch zu betreiben.

Am 5. Februar 2024 wurde die Beteiligte zu 3) in das Gesellschaftsregister des Amtsgerichts Charlottenburg - GsR ... - mit dem Namen X... eGbR und den Beteiligten zu 1) und 2) als Gesellschaftern eingetragen.

Mit unterschriebener und gesiegelter Eigenurkunde vom 14. Februar 2024 erklärte Notar ... unter Bezugnahme auf die Vollmacht in Abschnitt III der UR-Nr. 71/2024, er bestätige, dass die dort unter I. zum Gesellschaftsregister angemeldete Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit der zwischenzeitlich im Gesellschaftsregister des Amtsgerichts Charlottenburg - GsR ... - eingetragenen X... eGbR identisch sei. Die in Abschnitt II enthaltene Richtigstellungsbewilligung beziehe sich demnach auf diese eGbR. Ihre Eintragung an der in Abschnitt II genannten Blattstelle anstelle der dort bisher verlautbarten GbR werde daher bewilligt und beantragt.

Mit Schreiben vom 15. Februar 2024 hat der Notar unter Vorlage der genannten Urkunden die Grundbuchberichtigung in Abt. I beantragt. Mit der angefochtenen Zwischenverfügung hat das Grundbuchamt beanstandet, es fehle die Zustimmungserklärung der Beteiligten zu 3), die erst nach deren Eintragung in das Gesellschaftsregister abgegeben werden könne. Für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts könne mangels Vertretungsnachweis zuvor auch keine Vollmacht erteilt werden.

II.

Die Beschwerde ist zulässig (§§ 71 ff. GBO) und begründet. Die Zwischenverfügung ist nicht gemäß § 18 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 GBO veranlasst. Das aufgezeigte Eintragungshindernis besteht nicht.

Es trifft zwar zu, dass die Zustimmungserklärung der Beteiligten zu 3), die gemäß Art. 229 § 21 Abs. 3 S. 2 Hs. 2, S. 3 EGBGB i.V.m. § 22 Abs. 2 GBO für die beantragte Richtigstellung erforderlich ist, erst nach ihrer Eintragung in das Gesellschaftsregister erklärt werden kann. Denn vor diesem Zeitpunkt ist nicht gemäß § 32 GBO nachzuweisen, wer berechtigt ist, die im Grundbuch einzutragende Gesellschaft (gemäß § 720 BGB organschaftlich als Gesellschafter) bei Abgabe der Erklärung zu vertreten. Die Eintragung der Gesellschafter in das Gesellschaftsregister wirkt nicht auf einen Zeitpunkt vor der Eintragung am 5. Februar 2024 zurück (vgl. Bolkart, MittBayNot 2021, 319, 328; Senat, FGPrax 2015, 10 zum Handelsregister; Beschluss vom 8. März 2011 - 1 W 99/10 - juris Rn. 10 zur Vermutung des § 899a S. 1 BGB).

Mit der Bewilligungserklärung vom 14. Februar 2024 liegt jedoch eine nachträglich erklärte Zustimmung der Beteiligten zu 3) vor. Die Zustimmung nach § 22 Abs. 2 GBO ist als rein verfahrensrechtliche Erklärung in der Bewilligung enthalten (oder auch dem Antrag in der Form des § 29 Abs. 1 S. 1 GBO). Notar ... gibt die Erklärungen in seiner Eigenurkunde nach den erkennbaren Umständen gemäß § 164 Abs. 1 BGB sowohl im Namen der Beteiligten zu 1) und 2) als auch im Namen der Beteiligten zu 3) ab. Auch Letzteres ist von der ihm erteilten Vollmacht (§ 167 Abs. 1 BGB) gedeckt.

Für eine durch Rechtsgeschäft zu erteilende Vertretungsmacht bestehen bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts grundsätzlich zwei Möglichkeiten: Die rechtsfähige Gesellschaft (§ 705 Abs. 2 BGB), organschaftlich vertreten durch ihre Gesellschafter, kann selbst eine Vollmacht erteilen (a.A. BGH, DNotZ 2011, 361, 363; s. aber BGH, Beschluss vom 12. Mai 2011 - V ZB 263/10 - juris Rn. 12, 18; Grüneberg/Retzlaff, BGB, 83. Aufl., § 720 Rn. 11 m.w.N.). Das hat zur Folge, dass bloße Änderungen im Gesellschafterbestand u.ä. keine Auswirkungen auf die Vertretungsmacht des Bevollmächtigten haben, der die Gesellschaft unmittelbar vertritt. Damit eine solche Vollmacht im Grundbuchverfahren Verwendung finden kann, muss gemäß § 32 GBO nachgewiesen sein, dass die für die Gesellschaft handelnden Gesellschafter im Zeitpunkt der Vollmachtserteilung vertretungsberechtigt waren.

Oder einzelne (ebenso alle) Gesellschafter können Vollmacht erteilen, sie in ihrer Eigenschaft als Gesellschafter zu vertreten, bei der Abgabe von Erklärungen im Namen der Gesellschaft also als Untervertreter des organschaftlich vertretungsbefugten Gesellschafters dessen Vertretungsmacht auszuüben (vgl. BGH, Beschluss vom 12. Mai 2011, a.a.O., Rn. 17 ff.; Beschluss vom 29. Sept. 2011 - V ZB 1/11 - juris Rn. 11 zum GmbH-Geschäftsführer; Senat, MittBayNot 2017, 368). Das hat zur Folge, dass der Bevollmächtigte nur dann für die Gesellschaft handeln kann, wenn der ihn Ermächtigende bei Abgabe der Willenserklärung (noch oder schon) vertretungsbefugter Gesellschafter ist, die Erklärung also auch selbst mit Wirkung für und gegen die Gesellschaft abgeben könnte. Die Vollmacht, den Vollmachtgeber als Gesellschafter zu vertreten, kann auch schon vor Gründung der Gesellschaft oder ihrer Eintragung in das Gesellschaftsregister erteilt werden (vgl. Demharter, GBO, 33. Aufl., § 47 Rn. 30b m.w.N.).

Die Beteiligten zu 1) und 2) haben den Notar unter III. der UR-Nr. 71/2024 auch bevollmächtigt, sie bei der Richtigstellung des Grundbuchs in ihrer Eigenschaft als Gesellschafter einer (beliebigen) Gesellschaft zu vertreten, die im Gesellschaftsregister mit den unter I. angemeldeten Angaben eingetragen ist. Das ist für die Beteiligte zu 3) der Fall; sämtliche Eintragungen im Register des Amtsgerichts Charlottenburg - GsR ... - stimmen mit den Angaben nach § 707 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BGB überein. Den Bestimmungen (die dem Muster 17 von Krauß, notar 2023, 339, 353 folgen) ist hinreichend zu entnehmen, dass der Notar ermächtigt und beauftragt ist, alle noch erforderlichen Erklärungen abzugeben, um die

Richtigstellung zu bewirken. In der Vollmacht, die Identität zu bestätigen, liegt auch die Befugnis, die (zunächst unvollständige) Bewilligungs- und Zustimmungserklärung in Übereinstimmung mit der Bestätigung zu wiederholen.

Die Befugnis der Beteiligten zu 1) und 2), die Beteiligte zu 3) am 14. Februar 2024 zu vertreten, ist gemäß § 32 GBO nachgewiesen.