BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 194/10

vom

28. April 2011

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

GBO §§ 20, 47 Abs. 2 Satz 1

Erwirbt eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) Grundstücks- oder Wohnungseigentum, reicht es für die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch aus, wenn die GbR und ihre Gesellschafter in der notariellen Auflassungsverhandlung benannt sind und die für die GbR Handelnden erklären, dass sie deren alleinige Gesellschafter sind; weiterer Nachweise der Existenz, der Identität und der Vertretungsverhältnisse dieser GbR bedarf es gegenüber dem Grundbuchamt nicht.

BGH, Beschluss vom 28. April 2011 - V ZB 194/10 - KG Berlin
AG Berlin-Charlottenburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 28. April 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 2 werden der Beschluss des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Charlottenburg vom 17. Mai 2010, dessen Nichtabhilfebeschluss vom 3. Juni 2010 und der Beschluss des 1. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 22. Juni 2010 aufgehoben.

Das Amtsgericht - Grundbuchamt - wird angewiesen, den Vollzug der Anträge auf Eintragung der Buchgrundschuld und des Eigentumswechsels sowie auf Löschung der Auflassungsvormerkung nicht aus den in dem Beschluss vom 17. Mai 2010 genannten Gründen zu verweigern.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 55.000 €.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligte zu 2, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), kaufte mit notariellem Vertrag vom 16. Oktober 2009 von der Beteiligten zu 1 das in dem Eingang dieses Beschlusses bezeichnete Wohnungseigentum. Die Auflas-

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

sung wurde erklärt. Für die Beteiligte zu 2 traten J. S. und Dr. M. S. auf, die ausweislich der Präambel des Kaufvertrags "als Gesellschafter einer aus ihnen bestehenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts" handelten.

2 Am 12. November 2009 bestellte die Beteiligte zu 2, für die bei der Beurkundung wiederum J. S. und Dr. M. S. auftraten, im eigenen Namen sowie - auf Grund einer in dem Kaufvertrag erteilten Belastungsvollmacht - im Namen der Beteiligten zu 1 eine Buchgrundschuld zugunsten der Beteiligten zu 3.

3 Das Grundbuchamt hat die Anträge auf Eintragung der Buchgrundschuld, Eigentumsumschreibung und Löschung einer zugunsten der Beteiligten zu 2 eingetragenen Auflassungsvormerkung zurückgewiesen. Die hiergegen erhobene Beschwerde ist ohne Erfolg geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 2 die Anträge weiter.

II.

4 Nach Ansicht des Beschwerdegerichts, dessen Entscheidung unter anderem in ZIP 2010, 1847 veröffentlicht ist, steht der Umschreibung des Eigentums ein nicht behebbares rechtliches Hindernis entgegen. Die zum Nachweis der Auflassung vorgelegte Urkunde sei nicht geeignet, die Identität der Beteiligten zu 2 mit der für Grundbucheintragungen notwendigen Bestimmtheit festzustellen. Denn es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die darin benannten Gesellschafter neben der Beteiligten zu 2 noch andere Gesellschaften bürgerlichen Rechts gegründet hätten. Weitere Angaben, die eine eindeutige Identifizierung der Beteiligten zu 2 erlaubten (z.B. Gründungszeitpunkt und -ort, Name,

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Sitz), seien in dem Kaufvertrag nicht enthalten. Auf diese könne allenfalls dann verzichtet werden, wenn gleichzeitig mit dem Kaufvertrag ein (notarieller) Gesellschaftsvertrag geschlossen werde. Das sei hier aber nicht der Fall gewesen. Die Kenntnis der Gesellschafter von der Identität der GbR sei für das Grundbuchverfahren unerheblich, weil es sich dabei um einen außerhalb der Eintragungsbewilligung liegenden Umstand handele.

5 Den weiterhin gestellten Anträgen auf Eintragung der Grundschuld und Löschung der Auflassungsvormerkung könne schon im Hinblick auf eine von den Beteiligten vorgenommene Verbindung mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung nicht entsprochen werden. Hinsichtlich der Grundschuld fehle es zudem - trotz der in dem notariellen Kaufvertrag gegenüber der Beteiligten zu 2 erteilten Belastungsvollmacht - an der erforderlichen Bewilligung der Beteiligten zu 1. Notwendig sei der Nachweis, dass J. S. und Dr. M. S. im Zeitpunkt der Grundschuldbestellung noch die alleinigen Gesellschafter der Beteiligten zu 2 und daher zu deren Vertretung berechtigt gewesen seien. Dieser Nachweis könne indes mit den grundbuchrechtlich zugelassenen Beweismitteln nicht geführt werden.

III.

6 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

7 1. Die statthafte (§ 78 Abs. 1 GBO) Rechtsbeschwerde ist auch im Übrigen zulässig (§ 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG). Nach der Rechtsbeschwerdeschrift sollen offenbar sowohl die Beteiligte zu 2 als auch deren Gesellschafter Rechtsbeschwerdeführer sein. Das ist nicht zu beanstanden; denn sie alle sind zur Einlegung des Rechtsmittels berechtigt. Die GbR kann auf

Grund ihrer Rechtsfähigkeit die durch die Zurückweisung des Eintragungsantrags betroffenen Rechte selbständig geltend machen. Daneben sind auch die Gesellschafter zur Erhebung der Rechtsbeschwerde berechtigt; denn im Hinblick darauf, dass die Eintragung der GbR in das Grundbuch nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO auch die Eintragung ihrer Gesellschafter erfordert, sind sie durch die Antragszurückweisung in ihrer Rechtsstellung betroffen.

8 2. Die Rechtsbeschwerde ist auch begründet. Das von dem Beschwerdegericht als Grund für die Zurückweisung der Anträge angeführte rechtliche Hindernis besteht nicht.

9 a) Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts scheitert die Umschreibung des Wohnungseigentums auf die Beteiligte zu 2 nicht daran, dass diese in dem Vertrag vom 16. Oktober 2009 nicht hinreichend bestimmt bezeichnet ist.

10 aa) Zutreffend ist allerdings, dass ein Rechtsgeschäft, bei dem eine GbR Grund- oder Wohnungseigentum erwirbt, im Grundbuch nur vollzogen werden darf, wenn die Identität der Gesellschaft feststeht und diese somit von anderen Gesellschaften bürgerlichen Rechts unterschieden werden kann (vgl. Senat, Beschluss vom 4. Dezember 2008 - V ZB 74/08, BGHZ 179, 102, 112 Rn. 20 für die Eintragung einer Sicherungshypothek). Hierbei handelt es sich um eine Folge des Bestimmtheitsgrundsatzes, der das gesamte Grundbuchrecht beherrscht (Senat, Beschluss vom 24. November 1978 - V ZB 6/76, BGHZ 73, 211, 214). Dieser verlangt im Hinblick auf die durch das Grundbuch bezweckte Sicherheit des Rechtsverkehrs, dass nicht nur das betroffene Grundstück selbst sowie der Inhalt des dinglichen Rechts, sondern auch die Person des Berechtigten klar und eindeutig feststehen müssen (vgl. OLG München, ZIP 2010,

1293, 1294; Bauer in Bauer/von Oefele, GBO, 2. Aufl., AT Rn. I 16; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rn. 18).

11 bb) Die sich hieraus ergebenden Anforderungen werden durch die in dem Vertrag enthaltene Benennung der Beteiligten zu 2 und ihrer beiden Gesellschafter erfüllt. Der Angabe weiterer Unterscheidungsmerkmale bedarf es nicht.

12 (1) Das folgt aus der Regelung in § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO. Nach dieser durch das Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weiterer grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften (ERVGBG) vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2713) eingefügten Vorschrift wird ein Recht einer GbR in der Form in das Grundbuch eingetragen, dass neben der Gesellschaft als derjenigen, der es materiell-rechtlich zusteht (Senat, Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 63/07, NJW 2008, 1378, 1379 Rn. 7; BGH, Urteil vom 25. September 2006 - II ZR 218/05, NJW 2006, 3716 Rn. 10), auch die Gesellschafter im Grundbuch eingetragen werden. Eine Eintragung der GbR alleine unter der gewählten Bezeichnung kommt - anders als nach der vor dem Inkrafttreten des ERVGBG bestehenden Rechtslage (Senat, Beschluss vom 4. Dezember 2008 - V ZB 74/08, BGHZ 179, 102, 112 Rn. 20) - nicht in Betracht. Der Name der GbR steht somit für das Grundbuchverfahren nicht (mehr) als taugliches Abgrenzungskriterium gegenüber anderen Gesellschaften bürgerlichen Rechts zur Verfügung. Die Identifizierung der Gesellschaft erfolgt über die notwendige Benennung ihrer Gesellschafter (vgl. Senat, Beschluss vom 2. Dezember 2010 - V ZB 84/10, NJW 2011, 615, 616 Rn. 10 [zur Veröff. in BGHZ vorgesehen] unter Bezugnahme auf die Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses zum ERVGBG, BT-Drucks. 16/13437, S. 24 li. Sp.; Beschluss vom 24. Februar 2011 - V ZB 253/10, WM 2011, 642, 644 Rn. 18). Die-

se müssen nach § 15 Abs. 1 Buchstabe c GBV in einer Weise bezeichnet werden, die bei natürlichen Personen den Anforderungen des § 15 Abs. 1 Buchstabe a GBV (Name, Geburtsdatum, ggf. Beruf und Wohnort) und bei juristischen Personen sowie Handels- und Partnerschaftsgesellschaften denjenigen des § 15 Abs. 1 Buchstabe b GBV (Name oder Firma, Sitz) genügt. Ist das - wie hier - der Fall, ist die Gesellschaft hinreichend bestimmt, ohne dass noch weitere Angaben erforderlich sind (ebenso Böttcher, AnwBl. 2011, 1, 3; aA OLG München, ZIP 2010, 1293, 1294; OLG Frankfurt, Beschluss vom 17. Juni 2010 - 20 W 194/10, juris Rn. 6; Hügel/Reetz, GBO, 2. Aufl., § 47 Rn. 112; Heinze, RNotZ 2010, 289, 302; Krauß, notar 2010, 360, 361; Werner, MDR 2010, 721, 722).

13 (2) Etwas anderes ergibt sich nicht deshalb, weil die Regelung in § 15 Abs. 1 Buchstabe c GBV die Möglichkeit eröffnet, zusätzlich zu den Gesellschaftern auch den Namen und den Sitz der GbR in das Grundbuch einzutragen. Solche zusätzlichen Angaben kann das Grundbuchamt hinzufügen, wenn dies - ähnlich wie bei namensgleichen natürlichen Personen - geboten ist, um die einzutragende GbR von anderen Gesellschaften bürgerlichen Rechts mit identischem Gesellschafterbestand zu unterscheiden. Weitergehende Anforderungen an die Identifizierung hat der Gesetzgeber mit der Regelung jedoch nicht angestrebt. Er hat das Problem möglicher Identitätszweifel bei der Eintragung einer GbR gesehen, es aber unter Hinweis darauf, dass sich insoweit keine wesentlichen Unterschiede gegenüber anderen Rechtsträgern ergeben, für nicht durchgreifend erachtet (Beschlussempfehlung aaO, S. 24 re. Sp.; ebenso schon Senat, Beschluss vom 4. Dezember 2008 - V ZB 74/08, BGHZ 179, 102, 112 Rn. 20 für die Rechtslage vor dem Inkrafttreten des ERVGBG). Deshalb besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit für die Eintragung von Namen und Sitz der GbR (Steffek, ZIP 2009, 1445, 1447). Dessen ungeachtet können mögliche Schwierigkeiten bei der Feststellung der Identität einer GbR durch die An-

gabe zusätzlicher, über die Benennung der Gesellschafter hinausgehender Unterscheidungsmerkmale allenfalls verringert werden. Vollständig ausschließen lassen sie sich nicht. Bestehen also - wie hier - keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer anderen GbR mit identischen Gesellschaftern, hat das Grundbuchamt keinen Anlass, solche zusätzlichen Angaben einzutragen, und deshalb auch keinen Anlass, deren Nachweis zu verlangen.

14 (3) Gibt somit - wie hier - eine GbR eine Grundbucherklärung ab und ist sie dabei in Übereinstimmung mit der Regelung in § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO bezeichnet, kann und muss das Grundbuchamt den Antrag grundsätzlich ohne weitere Identitätsnachweise vollziehen (Beschlussempfehlung aaO, S. 24 re. Sp.).

15 b) Der Eintragung steht auch kein sonstiges Hindernis entgegen. Die in der notariellen Verhandlung von J. S. und Dr. M. S. abgegebene Erklärung, sie handelten als alleinige Gesellschafter einer aus ihnen bestehenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts, reicht für die Eintragung des Eigentums der Beteiligten zu 2 aus. Weiterer Nachweise bedarf es insoweit ebenfalls nicht.

16 aa) Das ist allerdings in Rechtsprechung und Schrifttum umstritten.

17 (1) Eine Ansicht verneint die Nachweiseignung einer Erklärung der Gesellschafter über die rechtlichen Verhältnisse der GbR. Existenz und Identität der Gesellschaft sowie die Vertretungsberechtigung der handelnden Personen seien in der Form des § 29 GBO nachzuweisen. Dieser Nachweis könne durch eine in dem notariellen Kaufvertrag enthaltene Erklärung der für die GbR Handelnden nicht geführt werden, da dieser lediglich die Abgabe der Erklärung, nicht aber deren inhaltliche Richtigkeit beweise (z. B. OLG München, ZIP 2010, 1496, 1497; OLG Nürnberg, ZIP 2010, 1344, 1345; OLG Hamm, ZIP 2010,

2245, 2247; OLG Rostock, NotBZ 2011, 64, 66; OLG Köln, FGPrax 2011, 13, 16; KG, Rpfleger 2011, 200 f.; OLG Bamberg, Beschluss vom 9. Februar 2011 - 3 W 176/10, juris; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 8. April 2011 - 11 Wx 127/10, juris; Bestelmeyer, Rpfleger 2010, 169, 182; Heinze, ZNotP 2010, 409, 414 [großzügiger RNotZ 2010, 289, 303]; Lautner, DNotZ 2009, 650, 658; ders., MittBayNot 2010, 286, 289; ders., MittBayNot 2011, 32, 33; Demharter, EWiR 2010, 489, 490; Schneider, ZfIR 2010, 728, 729; wohl auch Hügel/Knobloch, DB 2010, 2433, 2436).

18 (2) Eine zweite Auffassung geht ebenfalls von der Anwendbarkeit der Regelung des § 29 GBO aus. Sie meint aber in Anlehnung an die Grundsätze zur Vollmachtsbestätigung, dass eine anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrags erteilte Bestätigung der Existenz, des Gesellschafterbestands und der Vertretungsverhältnisse der GbR durch die für sie Handelnden regelmäßig ausreichend sei, um die Eintragungsvoraussetzungen in der gebotenen Form nachzuweisen (z. B. OLG Saarbrücken, DNotZ 2010, 301, 303; OLG Oldenburg, ZIP 2010, 1846 f.; OLG Brandenburg, NJW-RR 2011, 166, 168; OLG Dresden, NotBZ 2010, 463, 464; Hügel/Reetz, GBO, 2. Aufl., § 47 Rn. 112; Albers, ZfIR 2010, 705, 708; Böttcher, ZfIR 2009, 613, 618; ders., NJW 2010, 1647, 1655; ders., ZNotP 2010, 173, 176 f.; ders., AnwBl. 2011, 1, 5; ders., NJW 2011, 822, 830; Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 4. Aufl., Rn. 286 [strenger aber notar 2009, 429, 437 und notar 2010, 360, 363]; Miras, DStR 2010, 604, 608; Werner, MDR 2010, 721, 723; Zimmer, ZfIR 2010, 332 f.; wohl auch Böhringer, NotBZ 2009, 86, 88 f.; Weimer, NotBZ 2010, 195, 196).

19 (3) Demgegenüber hält Reymann (ZNotP 2011, 84, 101 ff.) einen in der Form des § 29 GBO zu führenden Nachweis der rechtlichen Verhältnisse der GbR nicht für erforderlich (im Ergebnis ebenso Ruhwinkel, DNotZ 2010, 304, 305; ders., MittBayNot 2009, 177, 180; ders., MittBayNot 2009, 421, 424). Zwar

müssten die für die Gesellschaft handelnden Personen bei der Auflassung Erklärungen zur Existenz, Identität und Vertretung der GbR abgeben. Ein Nachweis, dass diese Angaben richtig sind, könne das Grundbuchamt aber grundsätzlich nicht verlangen. Das sei eine Folge der Regelung des § 47 Abs. 2 GBO, auf Grund derer das Recht der GbR grundbuchrechtlich durch die Gesellschafter „mediatisiert" werde, weshalb es eines auf die GbR bezogenen Nachweises nicht bedürfe. Anders sei es nur dann, wenn hinreichende Anhaltspunkte für das Unrichtigwerden des Grundbuchs vorlägen.

20 bb) Der Senat hält diese Auffassung für richtig. Aus der systematischen Stellung des § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO und dem von dem Gesetzgeber mit der Schaffung der Vorschrift verfolgten Zweck ergeben sich - auch in dem hier maßgeblichen Anwendungsbereich des § 20 GBO - Nachweiserleichterungen für die Eintragung von Rechten einer GbR.

21 (1) Der Gesetzgeber hat durch die im Rahmen des ERVGBG vorgenommenen Änderungen der Grundbuchordnung betreffend solche Eintragungen an die Rechtslage vor der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der GbR angeknüpft. Seinerzeit erfolgten sie auf der Grundlage des § 47 GBO aF durch die Eintragung der Gesellschafter als den materiell-rechtlich Berechtigten mit einem das Gesellschaftsverhältnis kennzeichnenden Zusatz (vgl. etwa BGH, Urteil vom 2. Mai 1966 - II ZR 219/63, BGHZ 45, 338, 348; BayObLG, Rpfleger 1985, 353, 354; Demharter, aaO, § 19 Rn. 108; Meikel/Böhringer, GBO, 10. Aufl., § 47 Rn. 203). Ein Nachweis, dass die in der notariell beurkundeten Auflassung (§ 925 BGB) enthaltenen Angaben zu der GbR zutreffen, musste nicht erbracht werden. Denn im Anwendungsbereich des § 47 aF GBO unterlag die Frage, ob das behauptete Gesellschafts- oder sonstige Gemeinschaftsverhältnis bestand und ob es den mitgeteilten Inhalt hatte, grundsätzlich keiner Nachprüfung durch das Grundbuchamt (vgl. OLG Karlsruhe, Rpfleger 1994, 248; Demharter, aaO,

§ 47 Rn. 13; Güthe/Triebel, GBO, 6. Aufl., § 47 Rn. 12; Meikel/Böhringer, aaO, § 47 Rn. 261; Schöner/Stöber, aaO, Rn. 254). Ausreichend für die Eintragung war die Erklärung der Gesellschafter, sofern dem Grundbuchamt nicht deren Unrichtigkeit bekannt war. Das hat seinen Grund darin, dass § 47 GBO aF - ebenso wie § 47 Abs. 1 GBO - nicht die Voraussetzungen, sondern den Inhalt der Eintragung betrifft, weshalb § 29 GBO insoweit keine Anwendung findet (vgl. Güthe/Triebel, aaO; Reymann, ZNotP 2011, 83, 102).

22 (2) Hieran hat sich durch die Einfügung des § 47 Abs. 2 GBO nichts geändert.

23 (a) Die Vorschrift betrifft als Sonderfall der in § 47 Abs. 1 GBO geregelten Eintragung eines gemeinschaftlichen Rechts ebenfalls nur den Inhalt der Grundbucheintragung, nicht ihre Voraussetzungen. Eine Regelung dazu, welche Nachweise erbracht werden müssen, damit das Recht der GbR eingetragen werden kann, enthält die Vorschrift nicht. Sie wäre zudem systematisch im Zusammenhang mit den Regelungen über die Voraussetzungen einer Eintragung (§§ 19 ff. GBO) und deren Nachweis (§§ 29 ff. GBO) anzusiedeln gewesen. Dort fehlt sie jedoch.

24 (b) Ausweislich der Materialien zum ERVGBG soll mit der Regelung in § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO die Eintragung aller Gesellschafter zur bestimmten Bezeichnung des Berechtigten grundbuchverfahrensrechtlich erforderlich, aber auch ausreichend sein; die Vorschrift soll insbesondere verhindern, dass die GbR nach der Anerkennung ihrer Grundbuchfähigkeit allein unter ihrem Namen, also ohne Eintragung der Gesellschafter eingetragen werden kann, weil Existenz, ordnungsgemäße Vertretung und Identität der nur unter ihrem Namen eingetragenen GbR sich oftmals nicht in der Form des § 29 GBO nachweisen lassen (Beschlussempfehlung, BT-Drucks. 16/13437 S. 24 li. Sp.). Durch die

Regelung in § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO sollen mithin ansonsten, nämlich bei der Eintragung der GbR nur unter ihrem Namen, gegenüber dem Grundbuchamt zu führende Nachweise entbehrlich werden. Obwohl es inhaltlich nicht um eine Frage des Gemeinschaftsverhältnisses geht, hat sich der Gesetzgeber für eine dem entsprechende Behandlung entschieden, um das von ihm vorrangig verfolgte Ziel zu erreichen, dass die GbR grundbuchverfahrensrechtlich im Wesentlichen weiterhin so behandelt werden kann wie vor der Anerkennung ihrer Rechtsfähigkeit (so Beschlussempfehlung aaO, S. 24 re. Sp.).

25 (c) Dem widerspricht es nicht, dass der Senat in seinem Beschluss vom 4. Dezember 2008 (V ZB 74/08, BGHZ 179, 102, 114 Rn. 24 f.) die Notwendigkeit eines Nachweises des Gesellschafterbestands sowie der Vertretungsverhältnisse für möglich erachtet hat. Die Entscheidung betraf die Rechtslage vor dem Inkrafttreten des ERVGBG. Danach war die GbR auf Grund ihrer Rechtsfähigkeit grundsätzlich unter der gewählten Bezeichnung in das Grundbuch einzutragen (Senat, Beschluss vom 4. Dezember 2008 - V ZB 74/08, aaO, S. 112 Rn. 20). Dem ist der Gesetzgeber indes nicht gefolgt. Er hat sich durch die Einfügung des § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO für eine Lösung entschieden, die einerseits der - mit der Rechtsfähigkeit notwendig einhergehenden (vgl. Krüger, NZG 2010, 801, 802) - Grundbuchfähigkeit der GbR Rechnung trägt. Andererseits soll aber das dingliche Recht der Gesellschaft grundbuchrechtlich durch die Gesellschafter vermittelt werden. Damit lässt sich das Erfordernis eines auf die rechtlichen Verhältnisse der GbR bezogenen und in der Form des § 29 GBO zu führenden Nachweises nicht vereinbaren. Zur Anforderung eines solchen Nachweises besteht vielmehr nur dann Veranlassung, wenn das Grundbuchamt über konkrete Anhaltspunkte verfügt, dass das Grundbuch durch die beantragte Eintragung unrichtig würde; die theoretische Möglichkeit, dass der Gesellschaftsvertrag jederzeit - auch mündlich - abgeändert werden kann, ist hierfür

aber nicht ausreichend (Reymann, ZNotP 2011, 84, 103; ähnlich Ruhwinkel, MittBayNot 2009, 421, 424 f.).

26 (d) Eine andere Beurteilung ist auch nicht deshalb gerechtfertigt, weil materiell-rechtlich die GbR - und nicht die Gesellschafter in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit - das Grundeigentum erwirbt. Materielles Recht und Grundbuchverfahrensrecht sind jeweils selbständige Rechtsgebiete und können in ihren Voraussetzungen und Rechtswirkungen unterschiedlich ausgestaltet sein (vgl. Meikel/Böttcher, aaO, Einl. B Rn. 5). Es stand dem Gesetzgeber daher frei, die gemäß § 873 Abs. 1 BGB zu dem materiellen Rechtserwerb der GbR erforderliche Eintragung in das Grundbuch verfahrensrechtlich nicht an die Bezeichnung der Gesellschaft, sondern an die Benennung der Gesellschafter anzuknüpfen und so von der materiellen Berechtigung abzuweichen (vgl. Reymann, ZNotP 2011, 83, 107).

27 3. Da es somit an dem von dem Beschwerdegericht angenommenen rechtlichen Hindernis für die Umschreibung des Eigentums auf die Beteiligte zu 2 fehlt, hätte auch der damit gemäß § 16 Abs. 2 GBO verbundene Antrag auf Löschung der Auflassungsvormerkung aus diesem Grund nicht zurückgewiesen werden dürfen.

28 4. Gleiches gilt für den Antrag auf Eintragung der zugunsten der Beteiligten zu 3 bestellten Buchgrundschuld, ohne dass es darauf ankommt, ob insoweit - wie die Beteiligte zu 2 geltend macht - bereits keine Verbindung mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung besteht. Denn entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts fehlt es nicht an einer wirksamen Bewilligung (§ 19 GBO) des Grundpfandrechts durch die Beteiligte zu 1. Diese ist bei der am 12. November 2009 beurkundeten Bestellung der Buchgrundschuld durch J. S. und Dr. M. S. vertreten worden, die hierbei als Gesell-

schafter der Beteiligten zu 2 gehandelt haben. Die für den Nachweis der Vertretungsmacht einzuhaltende Form des § 29 GBO (vgl. BayObLG, MittBayNot 1980, 152; KG, OLGZ 1985, 184, 185; Demharter, aaO, § 19 Rn. 77) ist gewahrt. Denn Grundlage der Vertretung war die im Rahmen des notariellen Kaufvertrags vom 16. Oktober 2009 erteilte Belastungsvollmacht. Diese lautet zwar auf die Beteiligte zu 2. Sie ist aber bei verständiger Würdigung - im Hinblick darauf, dass weitere Feststellungen insoweit nicht zu erwarten sind, auch durch den Senat (vgl. Urteil vom 14. Dezember 1990 - V ZR 223/89, NJW 1991, 1180, 1181 mwN für die Revision) - dahingehend auszulegen, dass daneben auch deren in dem Kaufvertrag benannte Gesellschafter gemeinschaftlich zu einer Vertretung der Beteiligten zu 1 berechtigt sein sollen.

IV.

29 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 131 Abs. 4 i.V.m. § 30 Abs. 1 KostO.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 17.05.2010 - 41A BW 24502-11 -
KG Berlin, Entscheidung vom 22.06.2010 - 1 W 277/10 -