BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 200/10

vom

30. Juni 2011

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

InvG § 31 Abs. 1, § 76 Abs. 2

a) Die Verfügungsbefugnis einer Kapitalanlagegesellschaft nach § 31 Abs. 1 InvG ist jedenfalls als Teil des Zustimmungsvorbehalts nach § 26 Abs. 1 Nr. 3 und 4 InvG eintragungsfähig.

b) In der Eintragung des Zustimmungsvorbehalts nach § 26 Abs. 1 Nr. 3 und 4 InvG muss die Depotbank genannt werden.

BGH, Beschluss vom 30. Juni 2011 - V ZB 200/10 - OLG Nürnberg
AG Nürnberg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 30. Juni 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 die Beschlüsse des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 16. Juli 2010 und des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Nürnberg vom 29. März 2010 sowie die Verfügung des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Nürnberg vom 16. Februar 2010 aufgehoben.

Das Amtsgericht – Grundbuchamt – wird angewiesen, die Eintragung der Verfügungsbefugnis der Beteiligten zu 2 in Abteilung II der betroffenen Grundbuchblätter nicht aus den in dem Beschluss vom 29. März 2010 und der Verfügung vom 16. Februar 2010 genannten Gründen zurückzuweisen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 2.798.000 €.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligten schlossen am 15. Dezember 2009 einen notariell beurkundeten Anleger- und Einbringungsvertrag, in dessen Anlage unter anderen

die eingangs genannten Grundstücke aufgeführt sind. In § 2 enthält der Vertrag folgende Regelung:

> „V. und P. [das sind die Beteiligten] erklären hiermit ausdrücklich die in der Anlage 2 zum Anleger- und Einbringungsvertrag („Abgestimmter Wortlaut der Bewilligungserklärung“) wiedergegebenen Eintragungsbewilligungen und -anträge in Bezug auf den gesamten einzubringenden Grundbesitz.
> Dem jeweiligen Grundbuchamt ist eine auszugsweise Ausfertigung gegenwärtiger Urkunde, beinhaltend die Eintragungsbewilligung sowie einen Auszug aus dem Verzeichnis der einzubringenden Immobilien, vorzulegen.
> Zugleich mit dem Eintragungseintrag ist dem Grundbuchamt der Antrag des Treuhänders nach § 70 VAG auf Löschung eines eingetragenen Treuhänder-Sperrvermerks vorzulegen.“

2 Die erwähnte Anlage 2 enthält folgende Erklärungen:

> „Die unterzeichnende Eigentümerin, V. Lebensversicherungs-Aktiengesellschaft, Sitz S. , („V. “) hat das in der Anlage aufgeführte Grundeigentum in das Sondervermögen „V. Immo P. I“ der P. Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Sitz A. , als Sacheinlage eingebracht. Das Grundeigentum verbleibt gemäß § 30 Abs. 1 InvG im Eigentum der V. , weil für das Sondervermögen gemäß § 91 Absatz 3 InvG mit Zustimmung der V. von den Bestimmungen des § 75 InvG abgewichen wurde.
> Die Verfügungsbefugnis über das Grundeigentum ist damit gemäß § 31 Abs. 1 InvG auf die P. Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH übergegangen, die gemäß § 26 Abs. 3 und 4 InvG [sic, richtig: § 26 Abs. 1 Nr. 3 und 4 InvG] nur mit Zustimmung der Depotbank für das Sondervermögen verfügen kann.
> Wir, die V. Lebensversicherungs-Aktiengesellschaft und die P. Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH bewilligen und beantragen daher in Abt. II bei dem jeweiligen Grundstück/Wohnungseigentum/Teileigentum/Erbbaurecht im Grundbuch einzutragen:
> 1. Gemäß § 31 Abs. 1 InvG ist die P. Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH mit Sitz in A. verfügungsberechtigt.
> 2. Verfügungen bedürfen der Zustimmung der jeweiligen Depotbank für das Sondervermögen „V. Immo P. I“.“

3 Das Amtsgericht hat die Eintragung nach Nr. 2 der vorstehenden Erklärung in den Grundbüchern vorgenommen. Den Antrag auf Vornahme auch der in Nr. 1 vorgesehenen Eintragung hat es zurückgewiesen. Die Beschwerde der

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

Beteiligten zu 2 hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen (WM 2010, 2055). Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte die Beteiligte zu 2 die Vornahme auch dieser Eintragung erreichen.

II.

4 Das Beschwerdegericht meint, die Eintragung nach Nr. 1 sei unzulässig. Zwar dürfe über die Grundstücke nur noch die Beteiligte zu 2 verfügen. Das formelle Grundbuchrecht lasse aber „die positive Eintragung einer vom Eigentum abweichenden Verfügungsbefugnis“ nicht zu. Es könne allenfalls eingetragen werden, dass der Beteiligten zu 1 verboten ist, über die Grundstücke zu verfügen. Im Übrigen genüge die vorgelegte Bewilligung auch der Form nach nicht. Erforderlich sei ein Nachweis in der Form des § 20 GBO.

III.

5 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Die zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet. Die Befugnis einer Kapitalanlagegesellschaft nach § 31 Abs. 1 InvG, über Gegenstände des Sondervermögens in der Form von Anlegervermögen zu verfügen, kann jedenfalls als Teil des Zustimmungsvorbehalts nach § 26 Abs. 1 Nr. 3 und 4 InvG in das Grundbuch eingetragen werden.

6 1. Die Eintragungsfähigkeit der Verfügungsbefugnis der Kapitalanlagegesellschaft nach § 31 Abs. 1 InvG wird unterschiedlich beurteilt. Während das Beschwerdegericht sie verneint, wird sie von den übrigen mit der Frage, soweit ersichtlich, befassten Gerichten mit unterschiedlicher Begründung bejaht. Teils wird in der Verfügungsbefugnis der Kapitalanlagegesellschaft eine Beschränkung der Verfügungsbefugnis der Anleger gesehen (LG München II, Beschluss

vom 31. August 2009 – 8 T 1583/09; LG Berlin, Beschluss vom 10. Dezember 2009 – 83 T 198/09). Teils wird die Eintragungsfähigkeit aus der sonst bestehenden Möglichkeit eines gutgläubigen Erwerbs abgeleitet. Könnte die Verfügungsbefugnis der Kapitalanlagegesellschaft nicht eingetragen werden, könnten die nicht mehr verfügungsbefugten Anleger das Sondervermögen als eingetragene Eigentümer an einen gutgläubigen Erwerber veräußern (OLG Hamburg, Beschluss vom 29. Oktober 2010 – 13 W 45/10; LG Münster, Beschluss vom 12. März 2010 – 5 T 206/09). Teils wird die Eintragungsfähigkeit der Verfügungsbefugnis der Kapitalanlagegesellschaft damit begründet, dass der eintragungsfähige Zustimmungsvorbehalt nach § 26 Abs. 1 Nr. 3 und 4 InvG ohne diese nicht nachzuvollziehen sei (OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 18. Mai 2010 – 20 W 85/10, juris; OLG Schleswig, Beschluss vom 25. Januar 2011 – 2 W 168/10; LG München I, Beschluss vom 30. September 2009 – 13 T 12935/09).

7 2. Die zuletzt genannte Ansicht hält der Senat für zutreffend.

8 a) Die Verfügungsbefugnis der Beteiligten zu 2 als Kapitalanlagegesellschaft soll hier nicht isoliert als eigenständige Verfügungsbeschränkung der Beteiligten zu 1 eingetragen werden, sondern als Teil des seinerseits eintragungsfähigen Zustimmungsvorbehalts nach § 26 Abs. 1 Nr. 3 und 4 InvG. Das ist zulässig und auch geboten. Der Zustimmungsvorbehalt nach § 26 Abs. 1 Nr. 3 und 4 InvG ist nur nachvollziehbar, wenn auch die Verfügungsbefugnis der Kapitalanlagegesellschaft eingetragen wird.

9 b) Dass der Zustimmungsvorbehalt nach § 26 Abs. 1 Nr. 3 und 4 InvG in das Grundbuch eingetragen werden kann, bestimmt das Investmentgesetz nicht ausdrücklich, ergibt sich aber schon aus der Verpflichtung der Kapitalanlagege-

sellschaft nach § 76 Abs. 1 Satz 1 InvG, die Eintragung der Verfügungsbeschränkung herbeizuführen, und der Verpflichtung der Depotbank nach § 27 Abs. 3 InvG, die Einhaltung dieser Verpflichtung zu überwachen (LG München I, Beschluss vom 30. September 2009 – 13 T 12935/09 Umdruck Seite 4; Bauer/v. Oefele/Waldner, GBO, 2. Aufl., AT VIII Rn. 111; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rn. 4066). Außerdem finden auf Verfügungen ohne die erforderliche Zustimmung der Depotbank nach § 26 Abs. 2 Satz 4 InvG die Vorschriften zugunsten derjenigen, die Rechte von einem Nichtberechtigten herleiten, entsprechende Anwendung. Ein gutgläubig zustimmungsfreier Erwerb muss durch Eintragung des Zustimmungsvorbehalts verhindert werden können (Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., Anhang §§ 19, 20 Rn. 39, 54). Davon gehen das Grundbuchamt und das Beschwerdegericht zu Recht aus.

10 c) Sie haben aber übersehen, dass der Zustimmungsvorbehalt nur mit der Nennung auch der Verfügungsbefugnis der Kapitalanlagegesellschaft nachvollziehbar ist.

11 aa) Ohne weitere Zusätze ist der Zustimmungsvorbehalt nur verständlich, wenn die Kapitalanlagegesellschaft selbst Eigentümerin des Sondervermögens ist. Der Zustimmungsvorbehalt gilt nach § 26 Abs. 1 Nr. 3 und 4 InvG für eine Verfügung über das Sondervermögen durch die Kapitalanlagegesellschaft. Dass es hierzu kommen kann, ergibt sich nur dann ohne weiteres aus der Eintragung des Vorbehalts im Grundbuch, wenn diese selbst Eigentümerin ist.

12 bb) Ist die Kapitalanlagegesellschaft hingegen – wie hier – nicht Eigentümerin des Sondervermögens, ist der Zustimmungsvorbehalt ohne einen Hinweis auf die Verfügungsbefugnis der Kapitalanlagegesellschaft nicht nachvoll-

ziehbar und leitet in die Irre. Die Eintragung erweckt dann, wie die hier vorgenommene Eintragung belegt, den sachlich unzutreffenden Eindruck, als unterlägen Verfügungen der Beteiligten zu 1 als Eigentümerin der Zustimmung der Depotbank. Dass es in Wirklichkeit zu Verfügungen der Beteiligten zu 1 als Eigentümerin gar nicht mehr kommen wird und sich der Zustimmungsvorbehalt nur auf Verfügungen der Beteiligten zu 2 bezieht, die diese im eigenen Namen vornimmt und nach § 31 Abs. 1 InvG auch vornehmen darf, wird aus der Eintragung nicht deutlich. Eine für den Rechtsverkehr eindeutige Eintragung des Zustimmungsvorbehalts ist nur zu erreichen, wenn nicht nur der Vorbehalt, sondern auch eingetragen wird, dass er sich auf Verfügungen der Kapitalanlagegesellschaft bezieht.

13 3. Die vorgelegte Bewilligung ist nach § 19 GBO eine ausreichende Grundlage für die Eintragung.

14 Für den bereits eingetragenen Zustimmungsvorbehalt selbst zieht das Beschwerdegericht das nicht in Zweifel. Seine Ansicht, die zusätzliche Eintragung auch der Verfügungsbefugnis der Beteiligten zu 2 bedürfe analog § 20 GBO des Nachweises einer entsprechenden Einigung, wird von anderen mit der Frage befassten Gerichten nicht geteilt (OLG Schleswig, Beschluss vom 25. Januar 2011 – 2 W 168/10, Umbruch Seiten 8 f.; LG München I, Beschluss vom 30. September 2009 - 13 T 12935/09, Umbruch Seite 6; LG Münster, Beschluss vom 12. März 2010 – 5 T 206/09, Umbruch Seiten 6 f.). Sie überzeugt auch den Senat nicht. Die Verfügungsbefugnis der Beteiligten zu 2 als Kapitalanlagegesellschaft ist ebenso wenig wie der Zustimmungsvorbehalt zugunsten der Depotbank die Folge einer dinglichen Einigung, die der Auflassung eines Grundstücks vergleichbar wäre und deshalb vergleichbaren Nachweisanforderungen unterliegen könnte. Beide sind vielmehr gesetzlich zwingende Folgen

der Einbringung der Grundstücke in das Sondervermögen V. Immo P. I bei der Beteiligten zu 2. Das Vorliegen dieser Voraussetzung kann für den Zustimmungsvorbehalt ebenso wie für die Verfügungsbefugnis der Beteiligten zu 2 durch eine Bewilligung der Beteiligten zu 1 (so LG Münster aaO) nachgewiesen werden.

15 4. Der Vollziehung des zurückgewiesenen Teils des Eintragungsantrags steht auch nicht entgegen, dass die Depotbank in dem Eintragungsantrag nicht genannt wird.

16 a) Der Zustimmungsvorbehalt kann seinen Zweck allerdings nur erfüllen, wenn die Depotbank, deren Bestellung zudem nach § 21 Abs. 1 Satz 1 InvG der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde bedarf, in der Eintragung genannt wird (OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 18. Mai 2010 – 20 W 85/10, juris Rn. 23; OLG Hamburg, Beschluss vom 29. Oktober 2010 – 13 W 45/10, Umbruch Seite 4; LG Berlin, Beschluss vom 10. Dezember 2009 - 83 T 198/09 Umbruch Seite 7). Davon geht, wie sich aus § 76 Abs. 2 InvG ergibt, auch der Gesetzgeber aus. Nach dieser Vorschrift kann die Bestellung der Depotbank durch eine Bescheinigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nachgewiesen werden, aus der sich ergibt, dass die Bundesanstalt die Auswahl „dieses Kreditinstituts als Depotbank“ genehmigt und keinen Wechsel der Depotbank angeordnet hat.

17 b) Dieses Versäumnis rechtfertigt es aber nicht, den Vollzug des noch ausstehenden Teils der beantragten Eintragung abzulehnen. Der fehlerhafte Teil des Antrags ist bereits im Grundbuch vollzogen. Der noch ausstehende Teil der Eintragung wird von diesem Fehler nicht berührt.

18 5. Die vorgenommene Eintragung ist unrichtig, soweit die Depotbank nicht namentlich bezeichnet ist. Dieser Fehler kann nach § 22 GBO berichtigt werden, indem die bestellte Depotbank durch Vorlage einer Bescheinigung nach § 76 Abs. 2 InvG oder in anderer nach § 29 GBO zulässiger Form nachgewiesen wird. Dazu ist die Beteiligte zu 2 nach § 76 Abs. 1 InvG gesetzlich verpflichtet.

IV.

19 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Bestimmung des Gegenstandswerts beruht auf § 30 Abs. 1 KostO.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
AG Nürnberg, Entscheidungen vom 16.02.2010 und vom
29. März 2010 - Rennweg Bl. 2266 u.a. -
OLG Nürnberg, Entscheidung vom 16.07.2010 - 10 W 641/10 -