BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 234/10

vom

28. April 2011

in der Grundbuchsache

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 bis 7 werden der Beschluss des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Starnberg vom 18. Juni 2010, dessen Nichtabhilfebeschluss vom 5. Juli 2010 und der Beschuss des 34. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 17. August 2010 aufgehoben.

Das Amtsgericht - Grundbuchamt - wird angewiesen, den Vollzug des Antrags auf Eintragung des Eigentumswechsels und der damit verbundenen Anträge nicht aus den in dem Beschluss vom 18. Juni 2010 genannten Gründen zu verweigern.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 59.507 €.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligte zu 2, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) mit der Bezeichnung "GbR Gewerbegebiet G. -Süd", kaufte mit notariellem Ver-

trag vom 8. März 2010 von dem Beteiligten zu 1 das in dem Eingang dieses Beschlusses bezeichnete Grundstück. Die Auflassung wurde erklärt. Für die Beteiligte zu 2 traten die Beteiligten zu 3 bis 7 auf und versicherten in der notariellen Urkunde, dass sie "allein und ausschließlich unverändert" die einzigen Gesellschafter der Beteiligten zu 2 seien. Darüber hinaus nahmen sie auf den bei den Grundakten befindlichen notariellen Gesellschaftsvertrag vom 22. Februar 2002 Bezug und erklärten, dass, abgesehen von einem ebenfalls zu den Grundakten gereichten Veräußerungsvertrag über Gesellschaftsanteile vom 28. Februar 2008, keine weiteren Änderungen im Gesellschafterbestand stattgefunden hätten.

2 Das Grundbuchamt hat den unter anderem auf Eigentumsumschreibung und Löschung einer zugunsten der Beteiligten zu 2 eingetragenen Auflassungsvormerkung gerichteten Antrag des Urkundsnotars zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete Beschwerde ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligte zu 2 sowie die Beteiligten zu 3 bis 7 die Eintragungs- und Löschungsanträge weiter.

II.

3 Nach Ansicht des Beschwerdegerichts steht der Eintragung der Beteiligten zu 2 als Eigentümerin ein dauerhaftes rechtliches Hindernis entgegen. Existenz, Identität und Vertretungsberechtigung der GbR seien bei einer Auflassung in der Form des § 29 GBO nachzuweisen. Dieser Nachweis könne indes - abgesehen von dem hier nicht gegebenen Fall eines in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Grundstücksgeschäft abgeschlossenen (notariellen) Gesellschaftsvertrags - im Grundbuchverfahren nicht geführt werden. Die Erklä-

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

rung der Gesellschafter über die Rechtsverhältnisse der Gesellschaft scheide als taugliches Nachweismittel aus. Auch der im Jahr 2002 abgeschlossene notarielle Gesellschaftsvertrag sei zum Nachweis der Vertretungsberechtigung nicht geeignet, denn es könne nicht ausgeschlossen werden, dass in der Zeit bis zu dem Abschluss des Kaufvertrags Änderungen in dem Gesellschafterbestand stattgefunden hätten.

III.

4 Das hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

5 1. Die statthafte (§ 78 Abs. 1 GBO) Rechtsbeschwerde ist auch im Übrigen zulässig (§ 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG). Zur Einlegung des Rechtsmittels berechtigt sind neben der Beteiligten zu 2 auch deren Gesellschafter, die Beteiligten zu 3 bis 7. Denn diese sind im Hinblick darauf, dass die Eintragung des Eigentums der GbR nach der 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 in § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO auch die Eintragung der Gesellschafter erfordert, durch die Zurückweisung des Antrags auf Eigentumsumschreibung in ihrer Rechtsstellung betroffen. Die GbR kann auf Grund ihrer Rechtsfähigkeit die durch die Zurückweisung der Anträge betroffenen Rechte selbständig geltend machen.

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

7 a) Nicht zu beanstanden ist allerdings der Ausgangspunkt des Beschwerdegerichts, dass die zu Gunsten der Beteiligten zu 2 im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung (§ 883 Abs. 1 BGB) keine Auswirkungen auf den bei der nachfolgenden Eintragung des Eigentums durch das Grundbuchamt anzulegenden Prüfungsmaßstab hat. Die ebenfalls durch das ERVGBG eingefügte Vorschrift in § 899 a Satz 1 BGB, wonach bei einer im Grundbuch eingetragenen GbR vermutet wird, dass die nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO eingetragenen Personen Gesellschafter der GbR und darüber hinaus keine weiteren Gesellschafter vorhanden sind, ändert daran nichts. Die Vermutung gilt nämlich nur in Ansehung des eingetragenen Rechts und setzt daher voraus, dass die GbR bereits als Eigentümerin eingetragen ist (vgl. OLG Schleswig, FGPrax 2010, 123, 124; OLG Saarbrücken, DNotZ 2010, 301, 302; Palandt/Bassenge, BGB, 70. Aufl., § 899 a Rn. 6; Bestelmeyer, Rpfleger 2010, 169, 173). Auf den hier gegebenen Fall, dass die Gesellschaft die Eintragung ihres Rechtserwerbs erreichen will, findet die Vermutung keine Anwendung.

8 b) Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts kann das Eigentum der Beteiligten zu 2 bereits auf der Grundlage der in dem notariellen Kaufvertrag vom 8. März 2010 enthaltenen Erklärung der Beteiligten zu 3 bis 7 zu dem Gesellschafterbestand im Grundbuch eingetragen werden. Weiterer Nachweise bedarf es insoweit nicht.

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

10 (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 Han-

delnden 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).

11 (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).

12 (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.

13 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.

14 (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).

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

16 (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.

17 (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.).

18 (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.).

19 (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).

20 3. Da es somit an dem von dem Beschwerdegericht angenommenen rechtlichen Hindernis für die Umschreibung des Eigentums auf die Beteiligte zu 2 fehlt, hätten auch die damit gemäß § 16 Abs. 2 GBO verbundenen Anträge auf Löschung der Eigentumsvormerkung und Buchung auf einem bestimmten Grundbuchblatt aus diesem Grund nicht zurückgewiesen werden dürfen.

IV.

21 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 Starnberg - Grundbuchamt - , Entscheidung vom 18.06.2010 - GB v. Unterbrunn Bl. 737 -
OLG München, Entscheidung vom 17.08.2010 - 34 Wx 99/10 -