BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 321/10

vom

19. September 2011

in der Grundbuchsache

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 19. September 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Czub und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 werden der Beschluss des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Euskirchen vom 18. Dezember 2009, dessen Nichtabhilfebeschluss vom 4. Januar 2010 und der Beschluss des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 29. November 2010 aufgehoben.

Das Amtsgericht - Grundbuchamt - wird angewiesen, den Vollzug der Anträge auf Eintragung des Eigentumswechsels und Löschung der Auflassungsvormerkung nicht aus den in dem Beschluss vom 18. Dezember 2009 genannten Gründen zu verweigern.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 1.540.000 €.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligte zu 2, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), kaufte mit notariellem Vertrag vom 3. Juli 2009 das in dem Eingang dieses Beschlus-

ses bezeichnete Grundstück von der Beteiligten zu 1. Zugleich wurde die Auflassung erklärt. Für die Beteiligte zu 2 trat Herr J. K. im eigenen Namen und als Bevollmächtigter der GbR auf, die dem Vertrag zufolge aus weiteren vier mit Namen, Geburtsdatum und Anschrift benannten Gesellschaftern besteht. Diese genehmigten die abgegebenen Erklärungen im Anschluss und bestätigten die Vollmachten.

2 Das Grundbuchamt hat die Anträge auf Eigentumsumschreibung und Löschung einer zugunsten der Beteiligten zu 2 eingetragenen Auflassungsvormerkung zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten zu 2 ist ohne Erfolg geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt sie die Anträge 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. Ein solcher Nachweis könne nur erbracht werden, wenn die GbR gleichzeitig mit dem Erwerbsvorgang errichtet werde. Daran fehle es hier.

III.

4 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Das von dem Beschwerdegericht als Grund für die Zurückweisung der Anträge angeführte rechtliche Hindernis besteht nicht.

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

5 a) Die streitige Frage, wie die Identität der GbR bei dem Vollzug des Erwerbs von Grund- oder Wohnungseigentum im Grundbuch nachgewiesen werden kann, hat der Senat nach Erlass der Beschwerdeentscheidung entschieden. Danach reicht es aus, wenn die GbR und ihre Gesellschafter in der notariellen Auflassungserklärung 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 (Beschluss vom 28. April 2011 - V ZB 194/10, NJW 2011, 1958 ff.; zum Abdruck in BGHZ vorgesehen).

6 b) Diesen Anforderungen ist hier genügt worden. Die GbR ist in der Auflassungserklärung benannt. Die zugleich erfolgte Benennung der weiteren Gesellschafter ist als abschließende Erklärung über den Mitgliedsstand der GbR zu verstehen. Durch die Genehmigung seitens der weiteren Gesellschafter ist der Vertrag gemäß § 184 Abs. 1 BGB wirksam geworden.

IV.

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

Krüger Stresemann Czub

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Euskirchen, Entscheidung vom 18.12.2009 - GB v. Kommern, Blatt 3162 -
OLG Köln, Entscheidung vom 29.11.2010 - 2 Wx 3/10 -