



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 114/11

vom

17. November 2011

in der Grundbuchsache

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 17. November 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 Rechtsmittel der Beteiligten zu 3 werden der Beschluss des 1. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 12. April 2011, die Beschlüsse des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Schöneberg vom 24. Februar und vom 24. März 2011 und die Zwischenverfügung vom 18. Januar 2011 aufgehoben.

Das Amtsgericht - Grundbuchamt - wird angewiesen, die beantragte Eintragung nicht aus den in den aufgehobenen Beschlüssen und der Zwischenverfügung genannten Gründen zu verweigern.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 340.000 €.

Gründe:

- 1 Die Beteiligte zu 3, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), kaufte mit notariell beurkundetem Vertrag vom 15. März 2010 von den Beteiligten zu 1 und 2 eine Eigentumswohnung für 340.000 €. Für sie handelte dabei der Gesellschafter M. K., der nach dem Inhalt der Urkunde die Vertragserklärungen zugleich auch für die Gesellschafter U. und Ma. K. abgab und Ausfertigungen notariell beurkundeter Generalvollmachten dieser Gesellschafter vorlegte. M. K. handelte auch als vollmachtloser Vertreter für die Beteiligten zu 1 und 2, die seine Erklärungen später genehmigten. Die in

dem Vertrag vorgesehene Auflassungsvormerkung zugunsten der Beteiligten zu 3 wurde am 30. April 2010 eingetragen. Den Antrag auf Eigentumsumschreibung auf Grund der in dem Vertrag erklärten Auflassung zugunsten der Beteiligten zu 3 hat das Amtsgericht - Grundbuchamt - mit der Begründung zurückgewiesen, Existenz, Identität und Vertretungsbefugnisse der Beteiligten zu 3 seien nicht in der Form des § 20 GBO nachgewiesen. Die Beschwerde der Beteiligten zu 3 hat das Kammergericht mit einer im Wesentlichen übereinstimmenden Begründung zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die zugelassene Rechtsbeschwerde, mit welcher die Beteiligte zu 3 ihren Eintragungsantrag weiterverfolgt.

II.

2 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und nach § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG auch sonst zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet.

3 1. Eine GbR muss für die Eintragung des Erwerbs von Grundstücks- oder Wohnungseigentum ihre Existenz, Identität und Vertretungsverhältnisse weder in der Form des § 20 GBO noch in der Form des § 29 GBO nachweisen. Es genügt, was der Senat allerdings erst nach Erlass der angefochtenen Entscheidung entschieden hat, 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 (Beschluss vom 28. April 2011 - V ZB 194/10, NJW 2011, 1958, 1959 Rn. 14 ff.). Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Der Gesellschafter M. K. hat in der Auflassungsverhandlung unter anderem erklärt, er gebe seine Erklärung nicht für sich persönlich, sondern als Gesellschafter der Beteiligten zu 3 und zugleich für deren übrige Gesellschafter U. K. ab.

4 2. M. K. konnte diese Erklärungen auch für die übrigen Gesellschafter der Beteiligten zu 3 abgeben. Er war von diesen hierzu durch notariell beurkundete Generalvollmachten ermächtigt und hat diese Vollmachten in der Form des § 172 BGB (dazu: Senat, Beschluss vom 12. Mai 2011 - V ZB 263/10, juris Rn. 12) nachgewiesen. Die in Ausfertigung vorgelegten Generalvollmachten sind inhaltlich nicht eingeschränkt und ermächtigen M. K. , die Mitgesellschafter in allen vertretungsfähigen Angelegenheiten zu vertreten. Dazu gehört, wenn - wie hier - Anhaltspunkte für eine entsprechende Beschränkung fehlen, auch die Vertretung der Vollmachtgeber in ihrer Eigenschaft als Gesellschafter einer GbR (Senat, Beschlüsse vom 20. Januar 2011 - V ZB 266/10, FGPrax 2011, 106 Rn. 12 und vom 12. Mai 2011 - V ZB 263/10, juris Rn. 18 f.). M. K. war deshalb rechtlich in der Lage, für diese Gesellschafter zu erklären, dass die Beteiligte zu 3 nur aus diesen drei Gesellschaftern besteht. Auf die Frage, ob die zusätzlich vorgelegten Urkunden diese Befugnis ergeben, kommt es deshalb nicht an.

5 3. Die Beteiligte zu 3 war bei dem Erwerb des Eigentums an der Wohnung durch M. K. wirksam vertreten. Die Gesellschafter einer GbR können diese nach § 709 Abs. 1, § 714 BGB unbeschadet der etwaigen Vereinbarung von Vertretungsbefugnissen für einzelne Gesellschafter oder Dritte jedenfalls gemeinsam vertreten. Sie können sich dabei auf Grund von Generalvollmachten durch einen Gesellschafter vertreten lassen (Senat, wie vor).

6 4. Die Auflassung entspricht schließlich der in § 925 Abs. 1 Satz 1 BGB vorgeschriebenen Form. Danach muss die Auflassung bei gleichzeitiger Anwesenheit von Veräußerer und Erwerber vor einer zuständigen Stelle erklärt werden. Dazu brauchen die Parteien der Auflassung nicht persönlich anwesend zu sein. Sowohl der Erwerber (Senat, Beschluss vom 6. März 1959 - V ZB 3/59, BGHZ 22, 366, 369) als auch der Veräußerer (BayObLG, MDR 1984, 232) kön-

nen sich dabei durch einen Bevollmächtigten oder - wie hier - durch einen vollmachtlosen Vertreter vertreten lassen. Im zweiten Fall bedarf es allerdings der Genehmigung der Erklärung durch den Vertretenen, die hier von den Beteiligten zu 1 und 2 auch formgerecht erteilt worden ist.

III.

7 Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf §§ 30 Abs. 1, 131 Abs. 4 KostO.

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Stresemann

Czub

Vorinstanzen:

AG Schöneberg, Entscheidung vom 24.02.2011 - 42 A WA 4199-26 -

KG Berlin, Entscheidung vom 12.04.2011 - 1 W 141/11 -