



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

V ZB 113/11

vom

12. August 2011

in der Grundbuchsache

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 12. August 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 werden der Beschluss des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Augsburg vom 24. November 2010, dessen Nichtabhilfebeschluss vom 7. Dezember 2010 und der Beschluss des 34. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 4. April 2011 aufgehoben.

Das Amtsgericht - Grundbuchamt - wird angewiesen, den Vollzug des Antrags auf Eintragung des Eigentumswechsels nicht aus den in dem Beschluss vom 24. November 2010 genannten Gründen zu verweigern.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 3.530.000 €.

#### Gründe:

##### I.

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 29. Dezember 2009 kaufte die Beteiligte zu 1, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), von der D. GmbH das in dem Eingang dieses Beschlusses bezeichnete Grundeigentum. Die für die Beteiligte zu 1 handelnden Beteiligten zu 2 bis 7 bestätigten in dem Vertrag, dass die GbR aus ihnen besteht. Mit notariell beurkundetem Vertrag

vom 18. Oktober 2010 wurde - unter erneuter Bestätigung des Gesellschafterbestandes - die Auflassung erklärt.

2 Das Grundbuchamt hat den Antrag auf Eigentumsumschreibung zurückgewiesen. Die hiergegen erhobene Beschwerde ist ohne Erfolg geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 1 den Antrag weiter.

## II.

3 Nach Ansicht des Beschwerdegerichts steht der Eintragung der Beteiligten zu 1 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 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). Die Beteiligte zu 1 kann auf Grund ihrer Rechtsfähigkeit die durch die Zurückweisung des Eintragungsantrags betroffenen Rechte selbständig geltend machen.

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

7 a) Ein Rechtsgeschäft, bei dem eine GbR Grund- oder Wohnungseigentum erwirbt, darf im Grundbuch nur vollzogen werden, wenn die Identität der

Gesellschaft feststeht und diese somit von anderen Gesellschaften bürgerlichen Rechts unterschieden werden kann. Hierbei handelt es sich um eine Folge des Bestimmtheitsgrundsatzes, der das gesamte Grundbuchrecht beherrscht (Senat, Beschluss vom 28. April 2011 - V ZB 194/10, NJW 2011, 1958 Rn. 10, mwN). Die sich hieraus ergebenden Anforderungen werden durch die in den notariellen Verträgen enthaltene Benennung der Beteiligten zu 1 und ihrer Gesellschafter erfüllt. Der Angabe weiterer Unterscheidungsmerkmale bedarf es nicht. Das folgt aus der Regelung in § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO, wonach ein Recht einer GbR in der Form in das Grundbuch eingetragen wird, dass neben der Gesellschaft als derjenigen, der es materiell-rechtlich zusteht, auch die Gesellschafter eingetragen werden. Die Identifizierung der Gesellschaft erfolgt über die notwendige Benennung ihrer Gesellschafter. Diese 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 der Fall, ist die Gesellschaft regelmäßig hinreichend bestimmt, ohne dass noch weitere Angaben erforderlich sind (Senat, Beschluss vom 28. April 2011 - V ZB 194/10, NJW 2011, 1958, 1959 Rn. 12 ff.).

- 8            b) Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts kann das Eigentum der Beteiligten zu 1 bereits auf der Grundlage der in dem notariellen Kaufvertrag enthaltenen und in der Auflassung wiederholten Erklärung der Beteiligten zu 2 bis 7, dass die Gesellschaft (nur) aus ihnen bestehe, eingetragen werden. Eines in der Form des § 29 GBO zu erbringenden Nachweises, dass die Angaben zu der GbR zutreffen, bedarf es nicht. Dies folgt sowohl aus der systematischen Stellung des § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO als auch aus dem von dem Gesetzgeber mit der Schaffung der Vorschrift verfolgten Ziel, dass die GbR grund-

buchverfahrensrechtlich im Wesentlichen weiterhin so behandelt werden kann wie vor der Anerkennung ihrer Rechtsfähigkeit. Seinerzeit musste ein Nachweis, dass die in der notariell beurkundeten Auflassung enthaltenen Angaben zu der GbR zutreffen, nicht erbracht werden (vgl. zum Ganzen Senat, Beschluss vom 28. April 2011 - V ZB 194/10, NJW 2011, 1958, 1959 f. Rn. 15 ff.; ferner Senat, Beschlüsse vom 28. April 2011 - V ZB 232/10 und V ZB 234/10 jeweils Rn. 8 ff.).

IV.

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

Krüger

Schmidt-Räntsch

Roth

Brückner

Weinland

Vorinstanzen:

AG Augsburg - Grundbuchamt -, Entscheidung vom 24.11.2010 - Bl. 54564 -

OLG München, Entscheidung vom 04.04.2011 - 34 Wx 159/10 -