



Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen

Geschäftszeichen: 3 W 46/13 = VL 47 Blatt 2282 Amtsgericht Bremen

B e s c h l u s s

In der Beschwerdesache

[...]

Antragstellerin und Beschwerdeführerin,

Verfahrensbevollmächtigter:

Notar [...]

hat der 3. Zivilsenat des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen durch die Richterin Buse, den Richter Dr. Haberland sowie die Richterin Dr. Siegert am **28.03.2013** beschlossen:

Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Amtsgerichts Bremen – Grundbuchgericht – vom 04.12.2013 wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens (§§ 81, 83, 84 FamFG).

Der Gegenstandswert der Beschwerde wird auf € 3.000,00 festgesetzt (§§ 131 Abs. 4, 30 Abs. 2 KostO).

Gründe

I.

Die Antragstellerin beantragt gemäß § 15 GBO die Umschreibung des im Rubrum genannten Grundeigentums.

Mit Wirkung zum 01.01.2013 gründeten die X Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH als Kommanditistin und die X Beteiligung GmbH als Komplementärin die Antragstellerin. Durch den Gründungs- und Einbringungsvertrag vom 07.01.2013 sollte das im Rubrum genannte Grundeigentum als Kommanditeinlage der X Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH in die Gesellschaft der Antragstellerin eingebracht werden. Bei der Beurkundung des Gründungs- und Einbringungsvertrages vom 07.01.2013 handelte Herr Y. sowohl auf Seiten der X Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH als auch auf Seiten der X Beteiligung GmbH als alleinvertretungsberechtigter, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer. Zur Umschreibung gemäß § 15 GBO reichte der Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin diverse Unterlagen beim Grundbuchamt ein.

Mit Zwischenverfügung vom 30.04.2013 wies das Grundbuchamt den Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerin unter anderem darauf hin, dass für die Verkäuferin laut Eintragung im Handelsregister keine Befreiung nach § 181 BGB bestehe. Der Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin reichte daraufhin den aktuellen Gesellschaftsvertrag und ein Protokoll der Aufsichtsratssitzung der X Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH beim Grundbuchamt ein und berief sich darauf, dass sich aus diesen Unterlagen ergebe, dass Herr K. von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Durchführung der in Rede stehenden Grundstücksübertragung befreit sei.

Mit Zwischenverfügung vom 19.07.2013 wies das Grundbuchamt den Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerin darauf hin, dass die vorgelegten Kopien des Gesellschaftsvertrages und eines Protokolls einer Aufsichtsratssitzung zum Nachweis der Befreiung des Geschäftsführers von den Beschränkungen des § 181 BGB nicht ausreichen, da diese Unterlagen weder der erforderlichen Form des § 29 GBO entsprechen noch die Möglichkeit der Prüfung der als Mitglieder des Aufsichtsrates aufgetretenen Personen bestehe. Als Alternative zur Erbringung der erforderlichen Unterlagen wurde aufgezeigt, dass die Genehmigung des Vertrages durch die Einzelprokuristen als Vertreterin der persönlich haftenden Gesellschafterin (X Beteiligung GmbH) für die Erwerberin in der Form des § 29 GBO in Betracht komme.

Nach weiterer Korrespondenz zwischen dem Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerin und dem Grundbuchamt wies das Grundbuchamt den Antrag der Antragstellerin auf Umschreibung des Eigentums gemäß § 15 GBO durch Beschluss vom 04.12.2013 zurück. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Antragstellerin die der beantragten Eintragung entgegenstehenden Hindernisse nicht beseitigt habe, da die vorgelegten Unterlagen nicht den Anforderungen des § 29 GBO entsprächen und damit der formgerechte Nachweis der Befreiung des Geschäftsführers der Verkäuferin von den Beschränkungen des § 181 BGB nicht gelungen sei.

Mit der Beschwerde vom 17.12.2013 beantragt die Antragstellerin die Aufhebung der Antragszurückweisung und die Eintragung der Umschreibung des im Rubrum genannten Grundeigentums auf die Antragstellerin. Zur Begründung wird auf die bereits eingereichten Unterlagen Bezug genommen. Außerdem wird eine Bescheinigung nach § 21 BNotO zur Akte gereicht, worin der Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin als Notar bescheinigt, dass ihm am 16.12.2013 in beglaubigter Fotokopie vom 10.12.2013 der Gesellschaftsvertrag der X Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH vorgelegen habe und sich aus § 9 Abs. 2 dieses Gesellschaftsvertrages ergebe, dass der Aufsichtsrat ermächtigt sei, einen Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Beschwerde ist nach §§ 71 ff. GBO zulässig, jedoch nicht begründet. Zutreffend hat das Grundbuchamt die Zurückweisung des Antrags damit begründet, dass durch die vorgelegten Unterlagen nicht im Sinne von § 29 GBO nachgewiesen sei, dass der Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit sei.

Nach § 21 Abs. 1 S. 1 BNotO sind Notare zwar dafür zuständig, Vertretungsberechtigungen zu bescheinigen, die sich aus bestimmten Registern, insbesondere dem Handelsregister ergeben. Solche Bescheinigungen haben grundsätzlich auch dieselbe Beweiskraft wie ein Zeugnis des betreffenden Registergerichts (BT-Drs. 17/1469, S. 14). Durch die notarielle Bescheinigung kann auch die Vertretungsberechtigung gegenüber dem Grundbuchamt nachgewiesen werden (§ 32 Abs. 1 GBO). Wie die Bescheinigung einer sich aus einem Register ergebenden Vertretungsberechtigung erbringt auch die

mit Unterschrift und Siegel des Notars versehene Bescheinigung einer rechtsgeschäftlich erteilten Vertretungsmacht den erforderlichen Vertretungsnachweis gegenüber dem Grundbuchamt. Die Anforderungen, die an den Nachweis zu stellen sind, bleiben jedoch unverändert. Insbesondere ist eine notarielle Vollmachtbescheinigung nur auf Basis solcher Vollmachten zulässig, die ihrerseits den Anforderungen des Registerverkehrs genügen (BT-Drs. 17/1469, S. 14). Der Notar muss sich deshalb die Legitimationsskette, die zu der Vollmacht führt, in der Form nachweisen lassen, in der sie gegenüber der das Register führenden Stelle nachzuweisen wäre (BT-Drs. 17/1469, S. 14). Die bisherigen Anforderungen an den Nachweis einer Vollmacht werden somit nicht verringert, es wird lediglich eine zusätzliche Möglichkeit des Nachweises gegenüber den die Register führenden Stellen geschaffen (BT-Drs. 17/1469, S. 14). Das bedeutet, dass die Vollmachtsurkunde, die Grundlage der Bescheinigung des Notars ist, dem Notar im Hinblick auf § 29 GBO in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Form vorliegen muss (Demharter, GBO, 29. Auflage, § 34 Rn. 3).

Diese Anforderungen erfüllen die vom Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerin eingereichten Unterlagen, insbesondere die notarielle Bescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO, nicht, denn dem Notar lag eine entsprechende Vollmachtsurkunde, aus der sich eine Befreiung des Geschäftsführers von den Beschränkungen des § 181 BGB ergibt, nach dem Inhalt seiner Bescheinigung nicht in der nach § 29 GBO vorgesehenen Form vor.

gez. Buse

gez. Dr. Haberland

gez. Dr. Siegert