

KG v. 07.10.2021 - 1 W 343/21, ZIP 2021, 2391

Nachweis der Auflassung gegenüber dem Grundbuchamt bei Verurteilung einer GbR zur Grundstücksübertragung durch mit Eintragungen im Grundbuch übereinstimmende Bezeichnung der Gesellschaft im Urteil

16.02.2022

Leitsatz

Ist eine GbR als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen und zur Übertragung des Eigentums an dem Grundstück rechtskräftig verurteilt worden, erfordert der Nachweis der Auflassung gegenüber dem Grundbuchamt eine mit den Eintragungen im Grundbuch übereinstimmende Bezeichnung der Gesellschaft im Urteil. Daran fehlt es, wenn in einem Urteilsrubrum nicht alle im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter aufgeführt worden sind.

Sachverhalt

Der Beteiligte zu 1 war ursprünglich als Eigentümer des Grundstücks eingetragen. Er gründete mit seiner Ehefrau, der Beteiligten zu 2 am 15.06.2006 eine GbR. Sie vereinbarten, dass der Beteiligte zu 1 als Einlage das Eigentum an dem Grundstück auf die Gesellschaft überträgt und erklärten zugleich die Auflassung auf sich (die GbR). Der Beteiligte zu 1 bewilligte zugleich die Eintragung der Belastung des Eigentums an dem Grundstück mit einem Wohnungsrecht in dem Grundbuch, welches dritten Personen nicht überlassen werden können soll. Der Beteiligte zu 3 wurde am 01.09.2006 an Stelle des Beteiligten zu 1 im Grundbuch eingetragen und das Grundbuchamt buchte das bewilligte Wohnungsrecht zugunsten des Beteiligten zu 1.

Am 02.06.2006 wurde über das Vermögen des Beteiligten zu 1 das Insolvenzverfahren durch das AG Charlottenburg eröffnet und der Beteiligte zu 4 als Insolvenzverwalter bestellt. Die GbR vertreten durch die Beteiligte zu 2 und die Beteiligte zu 2 persönlich wurden daraufhin am 16.09.2014 verurteilt die Rückübertragung und Rückauflassung des Grundstücks an den Insolvenzschuldner zu erklären und die Berichtigung der Eintragung im Grundbuch zu dulden. Die hiergegen eingelegte Berufung blieb erfolglos.

Der Insolvenzverwalter erklärte am 21.06.2021 die Auflassung des Grundstücks auf den Beteiligten zu 1, bewilligte die Löschung des eingetragenen Wohnungsrechts und beantragte die Eintragung eines Insolvenzvermerks im Grundbuch. Daraufhin beantragte der Urkundsnotar am 22.06.2021 den Vollzug im Grundbuch. Dem kam das Grundbuchamt am 19.08.2021 nach. Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Beteiligten zu 2, 5 und 6 (beigetretene Gesellschafter) vom 06.09.2021 durch ihren Verfahrensbevollmächtigten. Die Beschwerdeführer begehren die Eintragung eines Amtswiderspruchs.

Entscheidung

Die Beschwerde ist gemäß § 71 Abs. 2 S. 2 GBO zulässig. Insbesondere seien die Beteiligten zu 2, 5 und 6 als Gesellschafterinnen der vormals eingetragenen GbR beschwerdeberechtigt. Das Rechtsmittel sei durch ihre

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Verfahrensbevollmächtigten wirksam erhoben worden.

Die Beschwerde ist unbegründet. Das Grundbuchamt habe im Ergebnis die Eintragung eines Amtswiderspruchs in Bezug auf die Eintragung des Beteiligten zu 1 im Grundbuch zu Recht abgelehnt. Ein Amtswiderspruch sei einzutragen, wenn sich ergibt, dass das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist (s. § 53 Abs. 1 S. 1 GBO). Es fehle im vorliegenden Fall zumindest an der erforderlichen Glaubhaftmachung der durch die Eintragung entstandenen Grundbuchunrichtigkeit.

Das Grundbuchamt verletze gesetzliche Vorschriften, wenn es eine begehrte Eintragung im Grundbuch vornimmt, obwohl es am erforderlichen Nachweis i.S.d. § 20 GBO fehlt. Der Nachweis der Auflassung sei dann zu führen, wenn der Insolvenzverwalter eine Verfügung des Schuldners wirksam angefochten habe, was einen schuldrechtlichen Anspruch des Insolvenzverwalters gegen den Anfechtungsgegner, das anfechtbar Erworbene zur Insolvenzmasse zurückzugewähren, zur Folge hat. Im Falle eines Grundstücks erfolge die Rückgewähr durch Einigung mit dem Anfechtungsgegner über den Eigentumsübergang auf den Schuldner und dessen Eintragung im Grundbuch, § 873 BGB. Die Auflassung muss dabei in der Form des § 925 BGB erfolgen, wobei eine Gesellschaft durch ihre Gesellschafter vertreten werde. Bei der rechtskräftigen Verurteilung einer GbR zur Auflassung eines Grundstücks gelte die Erklärung mit Rechtskraft des Urteils als abgegeben. Allerdings müsse die Identität, der zur Abgabe der Erklärung verurteilten GbR mit der im Grundbuch eingetragenen Gesellschaft, vor dem Grundbuchamt nachgewiesen werden. Hier ist der Beteiligte zu 1 zwar im Grundbuch aufgeführt, aber nicht in den Urteilen des LG Berlin und des KG, weshalb Urteil und Grundbuch nicht übereinstimmen. Es gelingt den Beteiligten zu 2, 5 und 6 aber gerade nicht glaubhaft zu machen, dass die Umschreibung des Eigentums von dem Beteiligten zu 3 auf den Beteiligten zu 1 unrichtig sei. Zudem spreche gerade der Gesellschaftsvertrag dafür, dass es sich bei der Beklagten Gesellschaft um die vormals im Grundbuch eingetragene GbR handele. Mithin sprechen für die erforderliche Einigung über den Eigentumsübergang an dem Grundstück die Verurteilung der GbR und die darauf beurkundeten Erklärungen des Beteiligten zu 4 vom 21.06.2021. Der Eigentumsübergang wurde auch vollzogen.

Es liegt damit keine Unrichtigkeit des Grundbuchs vor und die Eintragung eines Amtswiderspruchs war zu Recht abzulehnen.

Praxishinweis

Sofern eine Gesellschaft rechtskräftig zur Übertragung eines Grundstücks auf einen Insolvenzschuldner verurteilt wird, ist die Vorlage dieses Urteils beim Notar ausreichend für die Auflassung. Bleibt eine Klage gegen dieses Urteil ohne Erfolg, wird auch die Beschwerde gegen die Grundbucheintragung ins Leere laufen. Eine Beschwerde kann hingegen in Betracht gezogen werden, wenn der Nachweis vor dem Grundbuchamt gelingt, dass es sich bei der Beklagten Gesellschaft nicht um die vormals eingetragene Gesellschaft im Grundbuch handelt.