



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

OLG Schleswig v. 16.05.2022 - 2 Wx 40/21, GmbHR 2022, 1044

Bescheinigung der Vertretungsberechtigung durch einen ausländischen Notar gegenüber dem Grundbuchamt

05.12.2022

Leitsatz

1. Die Bescheinigung der Vertretungsberechtigung durch einen deutschen Notar reicht als Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt jedenfalls dann gem. § 21 BNotO aus, wenn der Notar Einsicht in ein ausländisches funktionsäquivalentes Register genommen hat, das seiner rechtlichen Bedeutung nach dem deutschen Handelsregister entspricht.
2. Eine Vertretungsbescheinigung durch einen ausländischen Notar reicht – auch wenn § 21 BNotO nicht direkt anwendbar ist – ebenfalls als Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt aus, wenn für Gesellschaften öffentliche Register existieren, die in ihrer rechtlichen Bedeutung dem deutschen Handelsregister entsprechen und wenn die Bescheinigung den für eine solche Bescheinigung geltenden Bestimmungen des ausländischen Rechts entspricht. Das gilt für Notare aus dem Bereich des lateinischen Notariats, das geprägt ist durch das Verständnis der Notarin oder des Notars als Träger eines öffentlichen Amtes im Bereich der vorsorgenden Rechtspflege.
3. Die Vertretungsbescheinigung eines niederländischen Notars nach Einsicht in das Register der niederländischen Handelskammer ist ein tauglicher Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt, weil es sich bei dem niederländischen Register um ein funktionsäquivalentes Register handelt und niederländische Notare solche des lateinischen Notariats sind.

Sachverhalt

Die Antragstellerin möchte als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen werden. Im Grundbuch eingetragen ist momentan die A als Eigentümerin, eine GbR mit Sitz in den Niederlanden. Sie besteht aus den Gesellschaftern BBV und F GbR, die GbR wiederum besteht aus den Gesellschaftern CBV, DBV, BBV und EBV. Am 23.5.2019 schloss die Antragstellerin mit der A GbR, der Verkäuferin, einen Kaufvertrag über den Erwerb des im Grundbuch eingetragenen Grundbesitzes. Am 19.6.2019 beglaubigte der Vertreter M der niederländischen Notarin G die Unterschriften der Gesellschafter der Verkäuferin auf der Genehmigungserklärung zum Kaufvertrag. Weiterhin bestätigte er Einsicht in das Register der niederländischen Handelskammer genommen zu haben und dem entnommen zu haben, dass die Verkäuferin aus BBV und F GbR (CBV, DBV, BBV, EBV) bestünde. Die unterzeichnenden Personen hatten nach dem Registerauszug auch Vertretungsbefugnis. Der Schluss seiner notariellen Bestätigung bezieht sich auf die F GbR und die A GbR, weil diese als ausländische Gesellschaften registriert seien und er zur Auslegung von Gründungsdokumenten nach deutschem Recht nicht qualifiziert sei, es könnten demnach bei F und A Ausnahmen hinsichtlich der Vertretungsbefugnisse/-regelungen vorliegen. Weiterhin gelte seine Bescheinigung nur unter der Voraussetzung, dass sie nach niederländischem Recht ausgelegt werde (z.B. also nicht nach deutschem Recht).

Die Antragstellerin wurde am 27.6.2019 in das Grundbuch eine Vormerkung eingetragen, die Antragstellerin beantragte daraufhin am 3.2.2020 die Eigentumsüberschreibung gem. dem o.g. Kaufvertrag in das Grundbuch einzutragen.



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Mit Zwischenverfügung vom 7.8.2020 forderte das Grundbuchamt nun Auszüge aus dem niederländischen Register, weil der niederländische Notar bei der Beglaubigung der Unterschriften seine Bestätigung der Vertretungsbefugnisse/-berechtigungen eingeschränkt habe. Er habe dies nur unter niederländischem Recht versichert, eine GbR sei aber eine Gesellschaft nach deutschem Recht. Die Nachweiserleichterungen nach § 32 GBO iVm § 21 I BNotO gelten nicht für ausländische Personen (Zwischenverfügung vom 9.11.2020 des Grundbuchamts) und ein Vertretungsnachweis in der Form des § 29 GBO könne nur durch einen beglaubigten Handelsregistrauszug mitsamt Apostille und Übersetzung gelten.

Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Antragstellerin.

Entscheidung

Das OLG Schleswig gibt der Beschwerde der Antragstellerin statt.

Die Antragstellerin hat den Nachweis der Vertretungsberechtigungen und der Gesellschafterzusammensetzung der Verkäuferin durch die Erklärung der niederländischen Notarin G, bzw. ihres Vertreters M, erbracht. Diese haben Einsicht in das Register der niederländischen Handelskammer genommen was ausreichend sei, um die Vertretungsbefugnis zu bestätigen.

Ob der Nachweis der Vertretungsberechtigung durch einen ausländischen Notar möglich ist, ist umstritten. Eine Ansicht ist der Meinung, dass ein solcher Nachweis nicht möglich sei, wenn die Gesellschaften in einem deutschen Register eingetragen sind wegen §§ 32 GBO, 21 BNotO. Das OLG Schleswig schloss sich jedoch der anderen Ansicht an. Demnach genügt eine Bescheinigung eines ausländischen Notars auch dann, wenn für die Gesellschaften öffentlich einsehbare Register bestehen, die in ihrer Art und ihrem rechtlichen Stellenwert dem Handelsregister in Deutschland entsprechen. Zudem müsse die Bescheinigung den Bestimmungen aus dem jeweiligen ausländischen Recht entsprechen was für Notare aus dem Bereich des Lateinischen Notariats gelte. Dies folgt u.a. dem Gedanken, dass auch eine Bescheinigung eines deutschen Notars ausreicht, wenn dieser in ein ausländisches Register Einsicht genommen hat, das in seiner rechtlichen Funktion dem Handelsregister entspricht § 21 BNotO.

Ausländische Notare aus dem Bereich des Lateinischen Notariats könnten genauso Einsicht in die entsprechenden Register nehmen wie deutsche Notare und dies sei in vielen Fällen auch zeitsparend und effektiver als eine zweite Bescheinigung eines deutschen Notars einzuholen.

Daran ändert sich auch nichts durch den Hinweis des niederländischen Notars auf der Bescheinigung. Der Notar hat die Vertretungsberechtigung überprüft, indem er einen Auszug aus dem niederländischen Register vorliegen hatte. Dabei kommt es nicht auf die Anwendbarkeit des deutschen Rechts an, es kommt nur auf den Abgleich mit dem Register an.

Die Bescheinigung des niederländischen Notars ist somit genügend, um die Vertretungsbefugnis der Verkäuferin nachzuweisen. Eine wirksame Zustimmung aller unterzeichnenden Gesellschafter der Verkäuferin lag vor.

Praxishinweis

Eine Vertretungsbescheinigung durch einen ausländischen Notar aus dem Bereich des Lateinischen Notariats genügt als Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt, soweit für die Gesellschaften in dem jeweiligen Land Register bestehen die dem Handelsregister ähnlich sind.