

Gericht:	Thüringer Oberlandesgericht 3. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	28.07.2025
Aktenzeichen:	3 W 175/25
ECLI:	ECLI:DE:OLGTH:2025:0728.3W175.25.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 184 Abs 1 BGB, § 185 Abs 2 S 1 BGB, § 20 GBO, § 29 GBO, § 32 Abs 1 S 1 GBO

Legitimation einer israelischen Limited Company im Hinblick auf einen Grundbucheintrag durch einen israelischen Notar

Leitsatz

Die Existenz und Vertretungsberechtigung einer israelischen Limited Company kann dem Grundbuchamt gegenüber durch die gesiegelte und mit der Apostille versehene Bescheinigung eines israelischen Notars nachgewiesen werden, wenn sich aus ihr die tatsächlichen Grundlagen für die entsprechenden notariellen Feststellungen ergeben. (Rn.5) (Rn.7) (Rn.8)

Tenor

Auf die Beschwerde der Antragstellerinnen wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts - Grundbuchamt - M. vom 10.03.2025 - Nichtabhilfeentscheidung vom 23.05.2025 - aufgehoben. Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Eintragungsantrag nicht aus den Gründen dieser Entscheidungen abzulehnen.

Gründe

I.

- 1 Die Beteiligte zu 2 verkaufte an die Beteiligte zu 1 mit Urkunde des verfahrensbevollmächtigten Notars vom 24.10.2024 (Ur.-Nr. [...]) eine Vielzahl von Wohnungseigentumseinheiten, als deren Eigentümerin sie in den in Anlage 2.1. zu der Urkunde, auf die der Senat Bezug nimmt, aufgeführten Grundbüchern eingetragen ist. Die Beteiligten erklärten die Auflassung; die Beteiligte zu 2 bewilligte die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch. Für die Beteiligte zu 1 gab Frau R. die Erklärungen in der Urkunde als vollmachtlose Vertreterin ab. Der Urkundsnotar beantragte mit Schriftsatz vom 06.03.2025, beim Grundbuchamt am 07.03.2025 eingegangen, u.a. die Eintragung des Eigentumsübergangs in den Grundbüchern. Er legte eine von einer israelischen Notarin am 27.10.2024 beglaubigte in englischer und deutscher Sprache abgefasste Erklärung der Herren S. und B. vor, die in ihrer Eigenschaft als „Geschäftsführer/Directors“ der Beteiligten zu 1 die von R. in der Urkunde vom 24.10.2024 abgegebenen Erklärungen genehmigten. Die Notarin bestätigte zudem mit einer mit ihrem Siegel versehenen Erklärung vom selben Tag, dass ihr ein Handelsregistrauszug des Staates Israel vorgelegen habe, wonach die Beteiligte zu 1 als eine an der Börse von Tel Aviv gehandelte Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Nr. [...] eingetragen ist und die Herren S. und B. seit dem 15.09.2022 als deren Geschäftsführer (englisch Directors) bestellt sind; ihr habe zudem der Bestellungsbeschluss der Gesellschaft vom 12.11.2023 vorgelegen, aus dem sich ergebe, dass die beiden Geschäftsführer S. und B. gemeinschaftlich zur umfas-

senden Vertretung der Gesellschaft befugt sind. Die Erklärungen sind mit einer Apostille vom 30.10.2024 versehen.

- 2 Das Grundbuchamt erließ am 10.03.2025 eine Zwischenverfügung und verlangte unter Fristsetzung „aufgrund der Strittigkeit der Thematik zur Anwendbarkeit des § 21 BNotO auf israelische Register“ die Vorlage eines beglaubigten, mit einer Apostille versehenen Handelsregisterauszugs der Beteiligten zu 1, aus dem sich ergibt, dass S. und B. als Geschäftsführer mit umfassender Vertretungsbefugnis bestellt sind. Dagegen richtet sich die von dem Urkundsnotar eingelegte Beschwerde, die unter Bezugnahme auf ein vorgelegtes Gutachten des Deutschen Notarinstituts vom 24.03.2025 geltend macht, die vorgelegte Bescheinigung reiche als Nachweis für die Existenz der Beteiligten zu 1 und die Vertretungsbefugnis der beiden Geschäftsführer auch unter Berücksichtigung von § 29 Abs. 1 GBO aus. Das Grundbuchamt hat der Beschwerde mit Beschluss vom 23.05.2025 nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht vorgelegt. In ihrer Stellungnahme hierzu halten die Beteiligten zu 1 und 2 an ihrer Auffassung fest.

II.

- 3 Die Beschwerde ist nach den §§ 71 ff. GBO an sich statthaft und auch sonst zulässig. Die Berechtigung des Urkundsnotars, für die Beteiligten Beschwerde einzulegen, ergibt sich aus § 15 Abs. 2 GBO; spätestens aus der Stellungnahme zur Nichtabhilfeentscheidung geht hervor, dass er die Beschwerde für beide Beteiligte eingelegt hat, die als Antragsberechtigte (§ 13 Abs. 1 S. 2 GBO) auch beschwerdeberechtigt sind. Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg. Die Zwischenverfügung ist schon deshalb aufzuheben, weil das Grundbuchamt zur Beseitigung des von ihm angenommenen Eintragungshindernisses ein ungeeignetes Mittel aufgezeigt hat. Im Übrigen besteht das den Gegenstand der Zwischenverfügung bildende Eintragungshindernis nicht.
- 4 Das Eintragungsverfahren im Grundbuch richtet sich auch dann, wenn eine ausländische Gesellschaft beteiligt ist, nach deutschem Verfahrensrecht, hier also nach den Bestimmungen der Grundbuchordnung (allgemeine Auffassung, vgl. die Nachweise bei OLG München, Beschluss vom 09.11.2020 - 34 Wx 235/20, beckonline). Nach § 20 GBO darf im Falle der Auflassung eines Grundstücks die Eintragung nur erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist; das gilt auch die Übertragung von Wohnungseigentum, für die die §§ 873, 925 BGB unmittelbar anwendbar sind.
- 5 Wird die Auflassung wie hier durch einen vollmachtlosen Vertreter erklärt, bedarf es für die Wirksamkeit der Auflassung der Genehmigung des Vertretenen (§ 185 Abs. 2 S. 1 BGB), die auf den Zeitpunkt der Abgabe der zu genehmigenden Erklärungen zurückwirkt, § 184 Abs. 1 BGB. Die Genehmigung selbst als zur Eintragung erforderliche Erklärung ist dem Grundbuchamt mindestens in notariell beglaubigter Form vorzulegen, während die Existenz des Vertretenen und die Vertretungsbefugnis der für ihn bei der Genehmigung handelnden Personen als andere Voraussetzung der Eintragung grundsätzlich durch öffentliche Urkunden nachzuweisen sind (Senat FGPrax 2018, 104 ff.; OLG München, a.a.O. m.w.N.). Nach § 32 Abs. 1 S. 1 GBO können alternativ zum Nachweis nach § 29 GBO die im Register eingetragenen Vertretungsberechtigungen sowie das Bestehen juristischer Personen und Gesellschaften durch die Bescheinigung eines Notars nachgewiesen werden. Diese Bestimmung gilt aber nach soweit ersichtlich einhelliger Auffassung nicht für ausländische Gesellschaften (OLG München, a.a.O.; OLG Nürnberg FGPrax 2014, 156 ff. jeweils m.w.N.). Die vom Grundbuchamt aufgeworfenen Frage der Geltung von § 21

BNotO stellt sich von vornherein nicht, weil auch diese Vorschrift nur für deutsche Notare gilt und zudem voraussetzt, dass sich die Existenz der Gesellschaft und deren Vertretungsberechtigung aus der Eintragung im (deutschen) Handelsregister oder einem ähnlichen Register ergibt (OLG München, a.a.O. m.w.N.). Eine von einem deutschen Notar aufgrund einer Einsicht in ein ausländisches Register ausgestellte Bescheinigung lässt die Rechtsprechung gleichwohl genügen, wenn feststeht, dass dieses Register dem deutschen entspricht (OLG München, a.a.O.; OLG Düsseldorf FGPrax 2015, 12 f.; OLG Schleswig FGPrax 2008, 217).

- 6 Soweit das einschlägige ausländische Recht kein in diesem Sinne in Bezug auf die Vertretungsbefugnis beweiskräftiges Handelsregister kennt, kommt eine hierauf beruhende notarielle Bescheinigung - sei es durch einen in- oder ausländischen Notar - als Beweismittel im Grundbuchverfahren nicht in Betracht. So liegt es hinsichtlich des israelischen Handelsregisters (Registrar of Companies). Das israelische Gesellschaftsrecht folgt weitgehend englischem Vorbild (Meikel/Hertel, GBO, Einl G Rn. 126; Assan/Theiß, NZG 2001, 49 ff). Danach lässt sich die Vertretungsbefugnis für die Gesellschaft dem Register nicht entnehmen, weil nur die bei Gründung der Gesellschaft bestellten Directors (die Mitglieder des zur Vertretung befugten Board of Directors) anzumelden sind, Article 3 Nr. 8 Abs. 2 Companies Law 5759-1999 (Meikel/Hertel, a.a.O.). Schon daraus ergibt sich nicht, ob die Directors gesamt- oder einzelvertretungsbefugt sind. Zudem gehören Änderungen in der personellen Zusammensetzung des Boards of Directors nicht zu den anmeldepflichtigen Tatsachen, Article 3 Nr. 21, 40 Companies Law 5759-1999. Aus diesem Grund ist die vom Grundbuchamt verlangte Vorlage eines Handelsregistrauszugs, aus dem sich die Vertretungsbefugnis der Herren S. und B. für die Beteiligte zu 1 ergibt, nicht möglich; die Zwischenverfügung unterliegt daher schon deshalb der Aufhebung, weil sie ein zur Behebung des vermeintlichen Eintragungshindernisses gar nicht geeignetes Mittel aufzeigt.
- 7 Kennt wie hier das für die Existenz der Gesellschaft und ihre Vertretung maßgebende ausländische Recht kein beweiskräftiges Handelsregister und gibt es nach dessen Vorschriften auch sonst keinen vollständigen Beweis für die Vertretungsberechtigung, darf und muss das Grundbuchamt den nach dem ausländischen Recht möglichen Nachweis verlangen, dieser reicht aber auch aus (OLG München, a.a.O.; Senat, a.a.O. für die Vertretung einer auf den Virgin Islands ansässigen Limited). In der Rechtsprechung ist daher anerkannt, dass zum Nachweis der Existenz und Vertretungsberechtigung die Bescheinigung durch einen ausländischen Notar dann geeignet ist, wenn der ausländische Notar nach Vorbildung und Stellung einem deutschen Notar etwa gleichsteht und das von ihm zu beachtende Urkundsverfahren dem deutschen gleichwertig ist (OLG Nürnberg, a.a.O. m.w.N.) Das wird etwa bei österreichischen Notaren, dem lateinischen Notariat des romanischen Rechtskreises (MünchkommBGB/Kleinschmidt, Art. 11 EGBGB Rn. 85 m.w.N.), überwiegend auch für den englischen Notary Public (OLG München, a.a.O.; Senat, a.a.O.; OLG Nürnberg, a.a.O.; a.A. MünchkommBGB/Kleinschmidt) angenommen. Der Senat bejaht diese Voraussetzungen auch für israelische Notare. Nach der maßgeblichen gesetzlichen Regelung in Israel kann zum Notar grundsätzlich nur ein israelischer Rechtsanwalt mit mindestens fünfzehnjähriger anwaltlicher oder richterlicher Berufstätigkeit bestellt werden; den israelischen Notaren obliegen u.a. Unterschriftsbeglaubigungen, die Bestätigung der Richtigkeit von Abschriften und Übersetzungen von Urkunden, die Entgegennahme und Bestätigung von Erklärungen sowie die Errichtung von Urkunden. Seine Tätigkeit ist gesetzlich geregelt; die Einhaltung der Vorschriften des Notariatsgesetzes un-

terliegt der Kontrolle durch das Disziplinargericht der Notare (zu den Einzelheiten vgl. Scheftelowitz, DNotZ 1978, 145 ff.).

- 8 Die vorliegende Bescheinigung der israelischen Notarin vom 27.10.2024 stellt sowohl formell als auch inhaltlich ein geeignetes Beweismittel für die Existenz und Vertretungsberechtigung der Beteiligten zu 1 dar. Sie wurde von der Notarin gesiegelt und ist mit der Apostille versehen. Die Vorlage einer beglaubigten Übersetzung ist entbehrlich, weil die Bestätigung von vornherein (auch) in deutscher Sprache erstellt wurde. Hinsichtlich der Existenz der Gesellschaft beruht sie auf einer zeitnahen Einsicht in das Registrar of Companies. In Bezug auf die Vertretungsberechtigung ist die Bestätigung nicht mit der Bestätigung nach § 21 BNotO vergleichbar, da sie nicht lediglich den von der registerführenden Behörde geprüften Inhalt des Registers wiedergibt, sondern auf einer eigenen Prüfung der Dokumente der Gesellschaft beruht, aus denen sich die nachzuweisende Vertretungsregelung ergibt. Die Bescheinigung gibt mithin nicht nur Tatsachen wieder, sondern beinhaltet auch eine gutachterliche Äußerung. Aus diesem Grund lässt die ganz herrschende Meinung in der Rechtsprechung, die der Senat teilt, die Bestätigung durch einen Notar aus dem englischen Rechtskreis nicht genügen, wenn sie allein auf einer Einsichtnahme in das Register beruht. Aus der Bescheinigung müssen vielmehr die tatsächlichen Grundlagen, etwa die Einsicht in die Unterlagen der Gesellschaft wie Gesellschaftsvertrag, Protokollbuch usw. für die notariellen Feststellungen hervorgehen (Senat, a.a.O.; OLG Nürnberg a.a.O.; OLG Köln FGPrax 2013, 18; KG DNotZ 2012, 604 f.); ansonsten ist eine Beweiswürdigung durch das Grundbuchamt nicht möglich. Aus der von der Beteiligten zu 1 vorgelegten Bescheinigung ergibt sich, dass die Notarin ihre Feststellung, dass die beiden Geschäftsführer S. und B. gemeinschaftlich zur umfassenden Vertretung der Gesellschaft befugt sind, auf der Grundlage des ihr vorliegenden und von ihr eingesehenen Bestellungsbeschlusses der Gesellschaft vom 12.11.2023 getroffen hat; das hält der Senat für ausreichend. Durch die Bescheinigung ist der Nachweis der Existenz der Beteiligten zu 1 und der Vertretungsbefugnis auch für den maßgebenden Zeitpunkt - das ist derjenige, in dem die Erklärung wirksam wird, bei der Genehmigung als einseitig empfangsbedürftiger Willenserklärung also der des Zugangs bei dem Empfangsberechtigten (Demharter, GBO, § 19 Rn. 74.2. m.w.N.) - geführt. Im Hinblick auf die Regelung in Ziff. 17 der notariellen Urkunde vom 24.10.2024 kommt es auf den Zugang beim Urkundsnotar an, der sich nicht sicher feststellen lässt, aber zwischen dem 27.10.2024 (Erklärung der Genehmigung) und dem 07.03.2025 (Einreichung der Genehmigung beim Grundbuchamt durch den Notar) liegen muss. Die Bescheinigung der Notarin vom 27.10.2024 beruht mithin auf hinreichend aktuellen Feststellungen. Damit besteht das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis nicht.

III.

- 9 Eine Kostenentscheidung für das Beschwerdeverfahren ist nicht veranlasst, weil für die erfolgreiche Beschwerde Gerichtskosten nicht entstehen und anderen Beteiligte, zu deren Gunsten oder Lasten die Erstattung außergerichtlicher Kosten angeordnet werden könnte, nicht vorhanden sind. Die Zulassung der Rechtsbeschwerde kommt von vornherein nicht in Betracht, weil die Beteiligten durch die Entscheidung des Senats nicht beschwert sind; dieser Beschluss ist daher mit Rechtsmitteln nicht anfechtbar.