

Titel:

Grundbuchverfahren - Nachweis der Vertretungsberechtigung bei einer ausländischen Gesellschaft durch die Bestätigung eines auf den British Virgin Islands zugelassenen notary public

Normenketten:

GBO § 15 Abs. 2, § 20, § 29 Abs. 1 S. 2, § 32

FamFG § 10 Abs. 2 S. 2 Nr. 3

Leitsätze:

Zum Nachweis der Berechtigung zur Vertretung einer auf den British Virgin Islands ansässigen Gesellschaft in der Rechtsform einer Limited. (Rn. 31 – 45)

1. Wird die Auflassung durch einen Vertreter erklärt, ist dessen diesbezügliche Berechtigung als andere Voraussetzung der Eintragung i.S.v. § 29 Abs. 1 S. 2 GBO, also durch öffentliche Urkunden, nachzuweisen. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die von § 32 GBO gewährte Erleichterung mittels Nachweises der in einem Register eingetragenen Vertretungsberechtigung durch eine Bescheinigung ist grundsätzlich beschränkt auf Eintragungen in einem deutschen Register. Ausnahmsweise genügt die von einem deutschen Notar aufgrund einer Einsicht in ein ausländisches Register ausgestellte Bescheinigung, wenn feststeht, dass dieses Register dem deutschen entspricht. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

3. Kennt das einschlägige ausländische Recht kein beweiskräftiges Handelsregister und gibt es nach dessen Vorschriften auch sonst keinen vollständigen Beweis für die Vertretungsberechtigung, dann kann und muss das Grundbuchamt den nach dem ausländischen Recht möglichen Nachweis verlangen, dieser reicht dann aus. Das Grundbuchamt darf aber im Interesse der Sicherheit des Grundstücksverkehrs und der Gewährleistung der Richtigkeit des Grundbuchs verlangen, dass der Antragsteller sämtliche nach dem ausländischen Recht bestehenden Möglichkeiten ausschöpft, mögen sie in dem jeweiligen Staat im inländischen Rechtsverkehr auch unüblich sein. (Rn. 30 und 33) (redaktioneller Leitsatz)

4. Die Bestätigung der Vertretungsberechtigung durch einen britischen notary public genügt nicht, wenn sie allein auf einer Einsichtnahme in das Companies House beruht; aus der Bescheinigung müssen vielmehr die tatsächlichen Grundlagen - etwa Einsicht in die Unterlagen der Gesellschaft wie Gesellschaftsvertrag, Protokollbuch - der notariellen Feststellungen hervorgehen, da sonst eine Beweiswürdigung durch das Grundbuchamt nicht möglich ist. Das gilt entsprechend für einen auf den British Virgin Islands zugelassenen notary public und das Register of Companies. (Rn. 40 – 41) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beschwerdeberechtigung, Vertretungsberechtigung, Auflassungserklärung durch Vertreter, Nachweis der Vertretungsberechtigung, Bescheinigung eines Notars, ausländisches Register, registered agent, notary public, Stellung als director, certificate of good standing

Fundstellen:

BWNotZ 2020, 340

FGPrax 2021, 11

RPfleger 2021, 274

NotBZ 2021, 354

EWiR 2021, 461

RNotZ 2021, 405

ZWE 2021, 206

BeckRS 2020, 31519

MittBayNot 2021, 362

LSK 2020, 31519

NJW-RR 2021, 42

NZG 2021, 74

Tenor

I. Die Beschwerde der Beteiligten gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts München - Grundbuchamt - vom 25. März 2020 wird zurückgewiesen.

II. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 1.010.560,35 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Beteiligte zu 1 ist im Wohnungsgrundbuch als Miteigentümerin von Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung, einem Keller und einem Tiefgaragenstellplatz eingetragen.

2

Mit notariellem Vertrag vom 16.9.2014 veräußerte die Beteiligte zu 1 o.g. Anteil an die Beteiligte zu 2, eine Gesellschaft in der Rechtsform der Limited mit Sitz auf den British Virgin Islands.

3

Dabei wurde die Beteiligte zu 2 von X.X. vertreten. Vorgelegt wurden jeweils in Kopie ein certificate of good standing des Registrar of Corporate Affairs vom 27.8.2014 für die Beteiligte zu 2, ein certificate of incumbency vom 3.9.2014, wonach den beim registered office hinterlegten Dokumenten zufolge seit 12.8.2014 X.X. der company's director sei, ein gesiegeltes notarial certificate eines notary public für die British Virgin Islands vom 3.9.2014, wonach dieses certificate of incumbency im Rahmen ihrer Befugnisse von den autorisierten Unterzeichnern der X.X Ltd., dem registered agent der Beteiligten zu 2, unterschrieben worden sei, und eine Apostille ebenfalls vom 3.9.2014, mit der die Unterschrift des notary public sowie dessen Amtsbefugnis und Siegel beglaubigt wurden. Die Vertreter der Beteiligten erteilten dem Urkundsnotar jeweils Vollmacht, die Eintragung des Eigentumswechsels zu bewilligen und zu beantragen.

4

Am 31.10.2014 wurde antragsgemäß im Wohnungsgrundbuch eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Beteiligten zu 2 eingetragen.

5

Auf den Antrag auf Vollzug der Auflassung vom 21.4.2016 hin forderte das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 27.4.2016 einen Kostenvorschuss an und erklärte außerdem, die eingereichten Unterlagen hinsichtlich des Vertretungsnachweises der Käuferin reichten nicht aus. Es fehle am Nachweis, dass die X.X. Ltd. vertretungsberechtigtes Organ der Beteiligten zu 2 sei und durch wen wiederum die X.X. Ltd. vertreten werde. Dem notarial certificate lasse sich insoweit nicht entnehmen, dass der Notar Einsicht in die entsprechenden Unterlagen genommen habe. Die Dokumente seien zudem in beglaubigter deutscher Übersetzung einzureichen und mit einer Apostille zu versehen.

6

Daraufhin legte der Urkundsnotar eine Vertretungsbescheinigung vom 31.5.2016 vor, derzufolge nach Einsichtnahme durch ihn in die Bestätigung des Registrar of Corporate Affairs vom 27.8.2014 die Beteiligte zu 2 durch die X.X. Ltd. und diese wiederum durch den director X.X. vertreten werde gemäß weiterem notariellem Zertifikat und Apostille hierzu sowie Bestätigung der Amtsinhaberschaft jeweils vom 3.9.2014. Die genannten Bestätigungen hätten bei der Beurkundung im Original vorgelegen.

7

Das Grundbuchamt erließ am 10.6.2016 eine weitere Zwischenverfügung. Die notarielle Bestätigung vom 31.5.2016 sei lediglich als Übersetzung der eingereichten englischsprachigen Unterlagen zu bewerten. Die Unterschriften auf dem certificate of incumbency seien nicht identifizierbar. Wer vertretungsberechtigtes Organ der Beteiligten zu 2 sei, müsste sich aus deren Geschäftsunterlagen ergeben. X.X. trete laut notarieller Urkunde als einzelvertretungsberechtigter director auf. Inwieweit eine solche Berechtigung vorliege, ergebe sich aus den eingereichten Unterlagen nicht. Ebenso wenig könne diesen entnommen werden, wer secretary bzw. agent der X.X. Ltd. ist. Die Namen seien weder in der Unterschrift lesbar noch ergäben sie sich aus der Urkunde. Es fehle nach wie vor am Nachweis, dass die X.X. Ltd. als secretary der

Beteiligten zu 2 bestellt wurde und wer vertretungsberechtigtes Organ der X.X. Ltd. und damit berechtigt ist, das certificate of incumbency auszustellen. Die Unterlagen seien in beglaubigter deutscher Übersetzung einzureichen und mit einer Apostille zu versehen.

8

Mit Beschluss vom 15.12.2016 wies das Grundbuchamt den Antrag zurück, da der Kostenvorschuss nicht geleistet worden sei.

9

Der Urkundsnotar legte mit Schreiben vom 7.11.2018 nochmals folgende Dokumente jeweils in von ihm beglaubigter Kopie vor: Ein certificate of incumbency vom 22.8.2018, wonach den beim registered office hinterlegten Dokumenten zufolge seit 12.8.2014 X.X. der company's director sei, ein gesiegeltes notarial certificate eines notary public vom 22.8.2018, wonach es sich beim Vorgenannten um ein Originalzertifikat handle, das im Rahmen ihrer Befugnisse von den autorisierten Unterzeichnern der X.X. Ltd., dem registered agent der Beteiligten zu 2, ausgestellt worden sei, und eine Apostille ebenfalls vom 22.8.2014, mit der die Unterschrift des notary public sowie dessen Amtsbefugnis und Siegel beglaubigt wurden. Beigefügt waren durch den Urkundsnotar beglaubigte Kopien von Ablichtungen des certificate of incorporation vom 21.1.2014, des memorandum and article of association vom 21.1.2014 sowie des certificate of incumbency und des Originals des certificate of good standing, eines letter of certification der X.X. Ltd., wonach es sich bei all dem um echte Dokumente der Beteiligten zu 2 handle, und eines gesiegelten notarial certificate eines notary public vom 22.8.2018, wonach es sich dabei um ein Originalzertifikat handle, das im Rahmen ihrer Befugnisse von den autorisierten Unterzeichnern der X.X. Ltd., dem registered agent der Beteiligten zu 2, ausgestellt wurde, und einer Apostille ebenfalls vom 22.8.2018, mit der die Unterschrift des notary public sowie dessen Amtsbefugnis und Siegel beglaubigt wurden.

10

Mit Schreiben vom 7.2.2019 hat der Urkundsnotar sodann erneut den Vollzug der Auflassung und die Löschung der Auflassungsvormerkung beantragt.

11

Auf die Anforderung einer deutschen Übersetzung des Vertretungsnachweises durch das Grundbuchamt vom 19.2.2019 hin hat der Urkundsnotar mit Schreiben vom 14.6.2019 folgende Dokumente vorgelegt: Ablichtungen des certificate of incorporation, des memorandum and article of association, eines certificate of incumbency vom 31.5.2019 und eines certificate of good standing ebenfalls vom 31.5.2019 sowie jeweils im Original einen letter of certification der X.X. Ltd. vom 3.6.2019, wonach es sich bei all dem um echte Dokumente der Beteiligten zu 2 handle, ein gesiegeltes notarial certificate eines notary public vom 3.6.2019, wonach es sich dabei um ein Originalzertifikat handle, das im Rahmen ihrer Befugnisse von den autorisierten Unterzeichnern der X.X. Ltd., dem registered agent der Beteiligten zu 2, ausgestellt wurde, und eine Apostille ebenfalls vom 3.6.2019, mit der die Unterschrift des notary public sowie dessen Amtsbefugnis und Siegel beglaubigt wurden. Beigefügt sind jeweils deutsche Übersetzungen.

12

Mit Schreiben vom 2.7.2019 hat das Grundbuchamt erklärt, der Vertretungsnachweis sei nach wie vor nicht ausreichend. Es fehle der Nachweis, dass die X.X. Ltd. gemäß Art. 91 Abs. 3 BVI Business Companies Act 2004 Inhaberin einer Lizenz hierfür ist und die Genehmigung der Kommission zur Erbringung registrierter Agentendienste hat. Des Weiteren sei nicht nachgewiesen, dass die Unterzeichner Vertretungsberechtigte der X.X. Ltd. sind. Es sei auch nicht nachgewiesen, dass X.X. einzelvertretungsberechtigt für die Käuferin handeln kann.

13

Mit weiterem Schreiben vom 27.9.2019 hat das Grundbuchamt zudem darauf hingewiesen, dass die dem Schreiben vom 14.6.2019 beigefügten Unterlagen größtenteils identisch mit den bereits eingereichten seien. Die neu vorgelegte notarielle Urkunde vom 2.7.2019 behebe keines der im Schreiben vom 2.7.2019 aufgeführten Hindernisse.

14

Der Urkundsnotar hat mit Schreiben vom 18.12.2019 eine schriftliche Genehmigung der in der Urkunde vom 16.9.2014 enthaltenen Erklärungen durch X.X. eingereicht. Die Unterschrift ist durch ihn beglaubigt. Beigefügt sind jeweils in ebenfalls durch ihn beglaubigter Kopie eine mit Apostille versehene certification

des Registrar of Corporate Affairs der BVI Financial Services Commission vom 14.11.2019, wonach registered agent der Beteiligten zu 2 die X.X. Ltd. und dem übermittelten register of directors zufolge director of the company X.X. sei, und ein ebenfalls mit Apostille versehener Registerauszug der BVI Financial Commission vom 26.9.2016, wonach X.X. der director der Beteiligten zu 2 sei. Diese Eintragung bescheinigt der Urkundsnotar aufgrund Einsicht in die Bescheinigung des Registrar of Corporate Affairs und in ein nicht näher bezeichnetes notarial certificate.

15

Das Grundbuchamt hat mit Schreiben vom 17.2.2020 wiederum erklärt, der Vertretungsnachweis sei noch nicht ausreichend geführt, und dabei auf eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Jena verwiesen. Demnach werde der Nachweis durch eine Bescheinigung des registered agent geführt. Diese sei im Original mit Siegel vorzulegen. Sie bedürfe der Unterschriftsbeglaubigung durch einen notary public und müsse mit einer besonderen Versicherung der Richtigkeit der bestätigten Tatsachen versehen sein. Der Nachweis, dass es sich um den richtigen registered agent handle, werde wohl erneut benötigt, damit er aktuell sei. Sämtliche Dokumente seien mit einer Apostille zu versehen.

16

Mit Schreiben vom 21.2.2020 hat der Urkundsnotar „bezugnehmend auf die Zwischenverfügung vom 17.02.2020“ Beschwerde eingelegt. Es sei eine Bestätigung des Gesellschaftsregisters der BVI Financial Services Commission, also einer staatlichen Behörde, vorgelegt worden mit einer notariellen Bestätigung, dass die Gesellschaft ordnungsgemäß registriert sei. Diese sei zusätzlich mit einer Apostille versehen. In der Bescheinigung der BVI Financial Services Commission sei ausdrücklich aufgeführt, dass die - einzige - Direktorin und damit handlungsfähige Person X.X. sei. Es sei daher hinreichend nachgewiesen, dass die Gesellschaft auf den British Virgin Islands existiere und X.X. als Direktorin für diese handeln können. Die vorgelegte Bescheinigung sei auch aktuell, da sie der mit Schreiben vom 18.12.2019 eingereichten Urkunde beigelegt gewesen sei und vom 14.11.2019 datiere. Im Übrigen sei auf den Beurkundungszeitpunkt abzustellen.

17

Das Grundbuchamt hat am 25.3.2020 eine Zwischenverfügung erlassen. Die Bescheinigung der Vertretungsbefugnis durch einen auf den British Virgin Islands zugelassenen Notar müsse den Anforderungen in der Entscheidung des Oberlandesgerichts Jena entsprechen. Vorgelegt worden sei eine Bestätigung des Urkundsnotars, dass das Dokument eine vollständige Kopie und die Beteiligte zu 2 eine eingetragene Firma sei. Ein Vertretungsnachweis werde lediglich durch die certification geführt, wonach X.X. director der Firma sei. Diese Bescheinigung sei nicht ausreichend. Es werde um die Einreichung einer Bescheinigung des registered agent gemäß dem gerichtlichen Schreiben vom 17.2.2020 oder eines notary public, die den in der Entscheidung des Oberlandesgerichts Jena aufgeführten Anforderungen genügt, gebeten.

18

Der Urkundsnotar hat mit Schreiben vom 14.4.2020 bezugnehmend auf die Zwischenverfügung vom 25.3.2020 und den vorhergehenden Schriftverkehr wiederum Beschwerde eingelegt und auf die Beschwerde vom 21.2.2020 verwiesen.

19

Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 8.5.2020 erklärt, der Beschwerde vom 14.4.2020 nicht abzuhelpen. Die vorgelegte Bescheinigung sei nach der Entscheidung des Oberlandesgerichts Jena zum Nachweis der Vertretungsberechtigung nicht ausreichend.

20

Der mittlerweile bevollmächtigte Anwalt der Beteiligten zu 2 hat mit Schriftsatz vom 8.7.2020 vorgetragen, dem notariell beglaubigten und mit Apostille versehenen Registerauszug sei zu entnehmen, dass X.X. als - einzige - Direktorin zeichnungsberechtigt sei. Den Einwand, dass eine neue Bescheinigung bezüglich der Vertretungsberechtigung vorzulegen sei, teile er nicht. Die Eintragung sei unter dem 26.9.2016 erfolgt, der Registerauszug am 14.11.2019 gefertigt. Einer Beschäftigung mit dem secretary der Gesellschaft bedürfe es hier nicht. In dem vom Oberlandesgericht Jena entschiedenen Sachverhalt sei alleine das certificate of incumbency vorgelegt worden und eben nicht der Auszug aus dem Unternehmensregister, der dort als ausreichend angesehen worden wäre.

21

Auf einen Hinweis des Senats hin hat der Urkundsnotar mit Schreiben vom 1.9.2020 die Beschwerde vom 21.2.2020 zurückgenommen.

II.

22

Die Beschwerde vom 14.4.2020, über die allein noch zu entscheiden war, ist zulässig, aber unbegründet.

23

1. Die Beschwerde vom 21.2.2020 konnte ohne Weiteres zurückgenommen werden (vgl. Budde in Bauer/Schaub GBO 4. Aufl. § 73 Rn. 17; Demharter GBO 31. Aufl. § 73 Rn. 11; Hügel/Kramer GBO 4. Aufl. § 73 Rn. 36; Sternal in Keller/Munzig GBR 8. Aufl. § 73 Rn. 24;

Meikel/Schmidt-Räntsch GBO 11. Aufl. § 73 Rn. 21; Schöner/Stöber GBR 16. Aufl. Rn. 501). Über sie hatte daher in der Hauptsache keine Entscheidung mehr zu ergeben.

24

2. Die Beschwerde vom 14.4.2020 ist zulässig.

25

a) Sie ist insbesondere statthaft gemäß § 71 Abs. 1 GBO. Entscheidungen des Grundbuchamts i. S. dieser Bestimmung sind auch Zwischenverfügungen nach § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO (OLG Hamm FGPrax 2010, 177; Budde in Bauer/Schaub § 71 Rn. 6; Demharter § 71 Rn. 1; Hügel/Kramer § 71 Rn. 68; Sternal in Keller/Munzig § 71 Rn. 20; Meikel/Schmidt-Räntsch § 71 Rn. 18; Schöner/Stöber Rn. 473).

26

b) Die Beteiligten können sich gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 FamFG durch einen Notar vertreten lassen. Da der im Grundbuchverfahren ausdrücklich bevollmächtigte Urkundsnotar den Eintragungsantrag gestellt hat, gilt er nach § 15 Abs. 2 GBO auch als ermächtigt, Beschwerde einzulegen (vgl. Demharter § 15 Rn. 20; Hügel/Kramer § 71 Rn. 226). Der Rechtsmittelführer ist nicht näher bezeichnet; daher ist anzunehmen, dass die Beschwerde für beide Beteiligte eingelegt ist (vgl. BGH NJW 1985, 3070/3071; Wilke in Bauer/Schaub § 15 Rn. 30; Demharter § 15 Rn. 20; Hügel/Kramer § 71 Rn. 227; Meikel/Böttcher § 15 Rn. 38). Eine Vertretung der Beteiligten zu 2 darüber hinaus durch einen Rechtsanwalt ist gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 FamFG ebenfalls zulässig. Ob X.X. ihrerseits zur Vertretung der Beteiligten zu 2 berechtigt war, ist als doppelrelevante Tatsache im Rahmen der Prüfung der Begründetheit der Beschwerde zu klären. Für die Annahme der Vertretungsberechtigung im Verfahren vor dem Grundbuchamt und vor dem Beschwerdegericht genügt die entsprechende Behauptung, die hier vorliegt (vgl. Senat vom 27.7.2020, 34 Wx 212/20 = FGPrax 2020, 247/248).

27

3. Die Beschwerde bleibt in der Sache ohne Erfolg.

28

a) Auch im Falle der Beteiligung einer ausländischen Gesellschaft richtet sich das Eintragsverfahren nach deutschem Recht als der lex fori (Senat vom 14.10.2015, 34 Wx 187/14 = NZG 2015, 1437/1438; OLG Düsseldorf FGPrax 2015, 12; OLG Naumburg BeckRS 2014, 14966; OLG Köln FGPrax 2013, 18/19; Demharter § 1 Rn. 29; Hügel/Holzer § 1 Rn. 37; Sieghörner/Nicht in Keller/Munzig § 8 Einl. Rn. 359), hier also nach den Bestimmungen der GBO.

29

b) Gemäß § 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. Die Übertragung von Wohnungs- und Teileigentum stellt inhaltlich einen Erwerb eines Miteigentumsanteils dar, der gemäß § 1 Abs. 2 und 3 WEG mit dem Sondereigentum an bestimmten Räumen verbunden ist. Das Sondereigentum kann nach § 6 Abs. 1 WEG ohne den dazugehörigen Miteigentumsbruchteil nicht übertragen werden. Deshalb gelten für die Übertragung von Wohnungs- und Teileigentum die §§ 873, 925 BGB unmittelbar. Es bedarf somit der Auflassung, die dem Grundbuchamt nach § 20 GBO nachzuweisen ist (Kössinger in Bauer/Schaub § 20 Rn. 64; Demharter § 20 Rn. 4; Hügel/Hügel § 20 Rn. 29; Munzig in Keller/Munzig § 20 Rn. 14; Meikel/Böttcher § 20 Rn. 30).

30

c) Wird die Auffassung durch einen Vertreter erklärt, ist dessen diesbezügliche Berechtigung als andere Voraussetzung der Eintragung i.S. von § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO, also durch öffentliche Urkunden nachzuweisen (OLG Jena FGPrax 2018, 104/105; OLG Brandenburg MittBayNot 2011, 222/223; Demharter § 29 Rn. 15; Hügel/Otto § 32 Rn. 1; Sieghörner/Nicht in Keller/Munzig § 8 Einl. Rn. 360; Meikel/Hertel § 29 Rn. 121; Bausback DNotZ 1996, 254/265; a.A. OLG Nürnberg FGPrax 2014, 156/157). § 32 GBO gewährt zwar insofern eine Erleichterung, als der Nachweis einer in einem Register eingetragenen Vertretungsberechtigung durch eine Bescheinigung nach § 21 Abs. 1 BNotO erbracht werden kann. Diese Erleichterung ist aber grundsätzlich beschränkt auf Eintragungen in einem deutschen Register (OLG Düsseldorf FGPrax 2015, 12 f.; OLG Nürnberg FGPrax 2014, 156/157; OLG Naumburg BeckRS 2014, 14966; OLG Brandenburg MittBayNot 2011, 222/223; OLG Hamm NJOZ 2011, 2021/2022; NJW-RR 1995, 469/470; Schaub in Bauer/Schaub § 32 Rn. 10; Hügel/Otto § 32 Rn. 29; Meikel/Hertel Einl. G Rn. 78; Bausback DNotZ 1996, 254/265; a.A. Volmer in Keller/Munzig § 32 Rn. 51; Schöner/Stöber Rn. 3636h; Heckschen BB 2015, 592). Ausnahmsweise genügt die von einem deutschen Notar aufgrund einer Einsicht in ein ausländisches Register ausgestellte Bescheinigung, wenn feststeht, dass dieses Register dem deutschen entspricht (Senat vom 14.10.2015, 34 Wx 187/14 = NZG 2015, 1437/1438; OLG Düsseldorf FGPrax 2015, 12/13; OLG Schleswig FGPrax 2008, 217; Schaub in Bauer/Schaub § 32 Rn. 11; Demharter § 32 Rn. 8; Heckschen BB 2015, 592). Kennt indes das einschlägige ausländische Recht kein beweiskräftiges Handelsregister und gibt es nach dessen Vorschriften auch sonst keinen vollständigen Beweis für die Vertretungsberechtigung, dann kann und muss das Grundbuchamt den nach dem ausländischen Recht möglichen Nachweis verlangen, dieser reicht dann aber aus (OLG Jena FGPrax 2018, 104/105; KG FGPrax 2012, 236; Hügel/Zeiser IPR Rn. 107; Meikel/Hertel Einl. G Rn. 79; Bausback DNotZ 1996, 254/265 f.).

31

d) Die Frage der Bestellung ihrer Organe und deren Vertretungsmacht ist im Falle einer ausländischen Gesellschaft nach dem Gesellschaftsstatut zu beurteilen (OLG Jena FGPrax 2018, 104/105; Senat vom 14.10.2015, 34 Wx 187/14 = NZG 2015, 1437/1438; OLG Naumburg BeckRS 2014, 14966; KG DNotZ 2012, 604; Schaub in Bauer/Schaub AT K Rn. 111; Hügel/Zeiser IPR Rn. 99; Bausback DNotZ 1996, 254/261). Zur Vertretung einer nach dem Recht der British Virgin Islands gegründeten Limited sind gemäß section 129 subsection 2 BVI Business Companies Act 2004 ihre directors berechtigt.

32

aa) Der Nachweis, dass die handelnde Person director i.S. dieser Bestimmung und damit vertretungsberechtigt ist, kann durch eine Bescheinigung des registered agent der Gesellschaft geführt werden. Gemäß section 96 subsection 1 BVI Companies Act 2004 bewahrt er die Unterlagen der Gesellschaft auf, darunter gemäß lit. c das register of directors; Änderungen sind ihm gemäß subsection 2 lit. a innerhalb von 15 Tagen mitzuteilen. Der registered agent ist daher in der Lage, Bescheinigungen für die Gesellschaft auszustellen. Gemäß section 107 BVI Companies Act 2004 ist er hierzu auch berechtigt.

33

Allerdings handelt es sich bei diesen Bescheinigungen nicht um - ausländische - öffentliche Urkunden, da der registered agent als Organ der Gesellschaft fungiert und ihm hoheitliche Aufgaben nicht übertragen sind. Können demnach die Anforderungen des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO wegen des Inhalts des ausländischen Rechts nicht vollständig erfüllt werden, muss sich das Grundbuchamt zwar mit den danach möglichen Nachweisen begnügen, darf aber im Interesse der Sicherheit des Grundstücksverkehrs und der Gewährleistung der Richtigkeit des Grundbuchs verlangen, dass der Antragsteller sämtliche nach dem ausländischen Recht bestehenden Möglichkeiten ausschöpft, mögen sie in dem jeweiligen Staat im inländischen Rechtsverkehr auch unüblich sein.

34

Die Bescheinigung des registered agent ist daher im Original vorzulegen, muss mit seinem Siegel versehen sein und bedarf der Unterschriftsbeglaubigung durch einen auf den British Virgin Islands zugelassenen notary public.

35

Das Grundbuchamt fordert zudem mit Recht, dass die Bescheinigung mit einer besonderen Versicherung der Richtigkeit der bestätigten Tatsache versehen ist.

36

Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass der Aussteller der Bestätigung tatsächlich der registered agent der Gesellschaft ist. Hierzu ist eine gemäß section 233 subsection 1 lit. c BVI Companies Act 2004 ausgestellte Bescheinigung des von der BVI Financial Services Commission eingesetzten Registrar of Corporate Affairs - ebenfalls im Original - vorzulegen.

37

Sämtliche Dokumente sind mit der Apostille und in beglaubigter deutscher Übersetzung einzureichen, soweit der Grundbuchrechtspfleger hiervon nicht absieht, weil er der englischen Sprache hinreichend mächtig ist.

38

Handelt es sich bei dem registered agent seinerseits um eine juristische Person, bedarf es darüber hinaus des Nachweises, dass die Person, die die Bestätigung unterschrieben hat, hierzu für den registered agent berechtigt war, sei es als gesetzlicher Vertreter, sei es durch rechtsgeschäftliche Vollmachtserteilung. Auch für den Nachweis dieser Berechtigung gelten die zuvor dargestellten Grundsätze (OLG Jena FGPrax 2018, 104/105).

39

bb) Weiter kommt zum Nachweis der Stellung als director und damit der Vertretungsberechtigung die Bescheinigung eines auf den British Virgin Islands zugelassenen public notary in Betracht.

40

Es ist anerkannt, dass ein britischer notary public mit einem deutschen Notar vergleichbar ist (OLG Nürnberg FGPrax 2014, 156/157; Meikel/Hertel Einl G Rn. 89). In Bezug auf den Nachweis der Vertretungsberechtigung entspricht die Bestätigung eines notary public allerdings nicht ohne Weiteres der Bestätigung nach § 21 BNotO, da letztere auf einer eigenen Prüfung der Dokumente der Gesellschaft beruht und somit auch eine gutachterliche Äußerung beinhaltet. Daher genügt die Bestätigung durch einen britischen notary public nicht, wenn sie allein auf einer Einsichtnahme in das Companies House beruht; aus der Bescheinigung müssen vielmehr die tatsächlichen Grundlagen - etwa Einsicht in die Unterlagen der Gesellschaft wie Gesellschaftsvertrag, Protokollbuch - der notariellen Feststellungen hervorgehen (OLG Düsseldorf FGPrax 2015, 12/13; OLG Nürnberg FGPrax 2014, 156/157; OLG Köln FGPrax 2013, 18/19; KG DNotZ 2012, 604/606; Schöner/Stöber Rn. 3636j), da sonst eine Beweiswürdigung durch das Grundbuchamt nicht möglich ist. Denn das britische Companies House ist im Hinblick auf die Beweiskraft der Eintragungen dem deutschen Handelsregister nicht vergleichbar (OLG Düsseldorf FGPrax 2015, 12/13; OLG Nürnberg FGPrax 2014, 156/157; OLG Köln FGPrax 2013, 18/19; KG DNotZ 2012, 604/606; Schöner/Stöber Rn. 3636j). Bezüglich Eintragungen in letzteres kommt dem Registergericht eine materielle Prüfungskompetenz zu (Hopt in Baumbach/Hopt HGB 39. Aufl. § 8 Rn. 8; MüKoHGB/Krafka, 4. Aufl. § 8 Rn. 60), die dem Companies House fehlt (OLG Düsseldorf FGPrax 2015, 12/13; KG DNotZ 2012, 604/605; Heckschen BB 2015, 592).

41

Wegen der grundsätzlichen Übereinstimmung des Rechtssystems der British Virgin Islands mit dem britischen (OLG Jena FGPrax 2018, 104/105; Meikel/Hertel Einl G Rn. 109) gilt all dies auch für einen dort zugelassenen public notary und das Register of Companies. Insbesondere fehlt einer Eintragung in letzteres die erforderliche Beweiskraft. Denn section 231 subsection 1 lit. b BVI Companies Act 2004 stellt die Mitteilung des register of directors an den Registrar of Corporate Affairs frei. Auch kann die Gesellschaft diesem selbst im Falle einer solchen Mitteilung gemäß subsection 3 anzeigen, dass sie künftige Änderungen nicht mitteilen wird. Eine materielle Prüfungskompetenz sieht der BVI Companies Act 2004 an keiner Stelle vor. Zum Nachweis der Vertretungsberechtigung ist also eine den oben genannten Vorgaben entsprechende Bescheinigung eines public notary erforderlich.

42

Die Bescheinigung des public notary ist im Original, versehen mit der Apostille und mit beglaubigter deutscher Übersetzung vorzulegen, soweit der Grundbuchrechtspfleger hiervon nicht absieht (OLG Jena FGPrax 2018, 104/105).

43

cc) Weitere, in der angegriffenen Zwischenverfügung nicht aufgeführte Möglichkeiten, die Stellung der X.X. als director und damit ihre Vertretungsberechtigung nachzuweisen, bestehen nicht.

44

Insbesondere reicht eine Bescheinigung eines deutschen Notars nicht aus. Der Bereich, in dem eine solche zum Nachweis der Vertretungsberechtigung genügt, wurde bereits unter c) beschrieben. Eine darüber hinausgehende Kompetenz, tragfähige gutachtliche Feststellungen i. S. der Ausführungen unter bb) zu treffen, hat ein deutscher Notar nicht. Denn die Gewähr für die zur Ausstellung der Erklärung erforderliche weitreichende und tiefgehende Kenntnis der einschlägigen Rechtsordnung bietet nur ein in dem betreffenden Staat zugelassener Notar (OLG Düsseldorf FGPrax 2015, 12/13; Heckschen BB 2015, 592), hier also ein notary public mit Zulassung auf den British Virgin Islands.

45

Auch eine Bestätigung der BVI Financial Commission über den Inhalt des Register of Companies genügt nicht. Zwar dürfte es sich bei dieser auf der Grundlage des Financial Services Commission Act 2001 errichteten Institution um eine öffentliche, mit Hoheitsgewalt ausgestattete Behörde handeln. Diese kann jedoch nur Auskunft über den Registerinhalt als solchen geben. Sie bietet aber keine Richtigkeitsgewähr, da, wie bereits unter bb) ausgeführt, mangels materieller Prüfungskompetenz des Registrar of Corporate Affairs nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden kann, dass die Eintragung die materielle Rechtslage korrekt wiedergibt.

46

e) Nach diesen Maßstäben ist die Zwischenverfügung vom 25.3.2020 nicht zu beanstanden. Zutreffend sieht das Grundbuchamt bezüglich X.X. den Nachweis der Stellung als director und damit der Vertretungsberechtigung als bisher nicht erbracht, eine Beseitigung dieses 34 Wx 235/20 - Seite 10 - Eintragungshindernisses durch die genannten Mittel aber als möglich an.

47

aa) Dass die X.X.- Ltd. der registered agent der Beteiligten zu 2 ist, ist bislang nicht entsprechend den unter d aa) erläuterten Erfordernissen durch eine Originalbescheinigung des Registrar of Corporate Affairs nachgewiesen. Gleiches gilt für den Nachweis der Vertretungsbefugnis der für die X.X. Ltd. Unterzeichnenden. Außerdem ist die durch die X.X. Ltd. ausgestellte Bescheinigung nicht gesiegelt.

48

bb) Auch eine den unter d bb) dargestellten Anforderungen genügende Bestätigung der Berechtigung der X.X., die Beteiligte zu 2 zu vertreten, durch einen auf den British Virgin Islands zugelassenen notary public liegt nicht vor. Die eingereichten Bescheinigungen attestieren lediglich die Echtheit von Unterschriften bzw. die Eigenschaft der X.X. Ltd. als registered agent der Beteiligten zu 2, Letzteres zudem ohne Erläuterung der Grundlage dieser Feststellung.

III.

49

1. Eine Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens war nicht erforderlich, weil die Beteiligten diese gemäß § 22 Abs. 1 GNotKG schon von Gesetzes wegen zu tragen haben.

50

2. Der nach §§ 79 Abs. 1, 61 Abs. 1 GNotKG festzusetzende Geschäftswert wurde gemäß § 46 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 GNotKG entsprechend dem vertraglichen Kaufpreis bestimmt.

51

3. Grund zur Zulassung der Rechtsbeschwerde gemäß § 78 Abs. 2 Satz 1 GBO bestand nicht.