

**Geschäfts-Nr.:**

**GE-2409-11**

Bitte bei allen Schreiben  
angeben!



## **Amtsgericht Gelsenkirchen**

### **Beschluss**

In der Grundbuchsache betreffend den im Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt  
eingetragenen Grundbesitz

Beteiligte:

1.

Italien

- eingetragene Eigentümerin -

2.

Italien

- Antragsteller -

vertreten durch Notar Dr. Michael Buse, Via Monte Napoleone 21, 20121 Mailand /  
Italien

wird der von \_\_\_\_\_ am 06.06.2011 gestellte Antrag auf  
Berichtigung der Eigentümereintragung kostenpflichtig zurückgewiesen.

Gründe:

Die durch den Berichtigungsantrag beanstandete Eintragung erfolgte aufgrund des

Kaufvertrages vom 10.04.2006 (UR-Nr. 146/2006 des Notars Dr. Hans Hofmann in Frankfurt am Main).

In dem Kaufvertrag trat auf Käuferseite Hr. Dr. auf. Er erklärte, er handele nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund der dem Kaufvertrag beigefügten Vollmacht vom 06.04.2006

„namens und im Auftrage der

..., **Italien,**

– nachstehend „**Käufer**“ genannt –

diese handelnd im eigenen Namen, aber für Rechnung des italienischen Investmentfonds

In der vorgenannten Vollmacht vom 06.04.2006 ist Vollmachtgeber die , Italien. Sie wird dort als der „Prinzipal“ bezeichnet.

Herr Dr. wird dabei bevollmächtigt,

„den Prinzipal zu vertreten und in seinem Namen und Auftrag zu handeln im Zusammenhang mit:

1. dem Ankauf des ... Grundbesitzes .... und der Abgabe und Entgegennahme sämtlicher Erklärungen die zur Durchführung des Kaufvertrages und zur Umschreibung des Eigentums auf den Prinzipal erforderlich sind;
2. ...
3. der Unterwerfung des Prinzipals persönlich unter die sofortige Zwangsvollstreckung ...
4. ....“

Die vorgenannte Vollmacht enthält keinerlei Hinweis auf Erteilung einer Untervollmacht und ist ausdrücklich mit dem Ziel der Umschreibung des Eigentums auf den Prinzipal erteilt.

Entsprechend ist auch die unter IV. im Kaufvertrag erklärte Auflassung an „den Käufer“ (also die ⇔ siehe oben) erklärt.

Aufgrund der dem Grundbuchamt zum Zeitpunkt der beanstandeten Eintragung vorliegenden Unterlagen ist die Italien als Eigentümerin eingetragen worden.

Der Antragsteller beantragt nunmehr mehr als 4 Jahre später, ihn im Wege der Berichtigung anstelle der im Grundbuch von Gelsenkirchen Blatt (Amtsgericht Gelsenkirchen) als Eigentümer einzutragen.

Er trägt dazu vor, dass der Antragsteller ein Immobilienfonds italienischen Rechts ist und aktuell durch die \_\_\_\_\_ und zuvor bei der Beurkundung des fraglichen Erwerbsvorgangs im Jahr 2006 noch durch die \_\_\_\_\_ gesetzlich vertreten wird bzw. wurde.

Nach der Erwerbsurkunde Nr. 146/2006 vom 10.04.2006 des Notars Dr. Hans Hofmann in Frankfurt am Main habe die \_\_\_\_\_ „in eigenem Namen, aber für Rechnung“ des Antragstellers gehandelt.

Jedenfalls nach dem für die Beurteilung der Wirkungen des Organhandelns maßgeblichen italienischen Recht wirkten die Erklärungen der \_\_\_\_\_ jedoch unmittelbar für und gegen den Antragsteller.

Der Antragsteller trägt in seinem Schriftsatz vom 26.09.2011 selbst vor, dass italienische Immobilienfonds und deren Verwaltungsgesellschaften spezialgesetzlich geregelt sind.

Der Antragsteller wäre damit der wahre (wirkliche) Berechtigte und somit als Eigentümer der betreffenden Grundstücke ins Grundbuch einzutragen.

Schließlich hat der Antragsteller noch eine notariell beglaubigte Berichtigungsbewilligung der \_\_\_\_\_ mit beglaubigter Übersetzung vorgelegt.

Mangels EU-Vorschriften und eines Staatsvertrages mit Italien ergibt sich über Art. 43 EGBGB, dass hier ausschließlich deutsches Recht Anwendung findet.

Nach deutschem Recht liegt beim "Handeln im eigenen Namen auf fremde Rechnung" kein Fall der Stellvertretung vor. Dabei ist es unbeachtlich, ob die Person im wirtschaftlichen Interesse eines anderen handelt.

Vielmehr handelt es sich um mittelbare Stellvertretung. Bei mittelbarer Stellvertretung wird der im eigenen Namen Handelnde allein berechtigt und verpflichtet (vgl. Palandt, 69. Auflage (2010), Rd.-Nr. 6 in Verbindung mit Rd.-Nr. 1 der Einführung vor § 164 BGB).

Hiergegen wendet der Antragsteller ein, die \_\_\_\_\_ habe hinreichend offengelegt, dass sie für den Antragsteller handelt. Dem ist nicht zu folgen, denn dazu ist festzustellen:

Gemäß § 164 II BGB kommt, wenn der Wille, in fremdem Namen zu handeln, nicht erkennbar hervortritt, der Mangel des Willens, im eigenen Namen zu handeln, nicht in Betracht. In Verbindung mit § 164 I 2 BGB bedeutet das, dass eine Erklärung als im eigenen Namen abgegeben gilt, wenn nicht wenigstens die Umstände ergeben, dass sie in fremdem Namen abgegeben sein soll, der Handelnde sein Auftreten für den

Dritten also hinreichend deutlich macht. Der Inhalt des Rechtsgeschäftes muss – gegebenenfalls in Verbindung mit dessen Umständen – die eindeutige Auslegung zulassen, dass der Dritte berechtigt oder verpflichtet sein soll.

Bleiben dabei Zweifel, so greift aus Gründen der Verkehrssicherheit der gesetzliche Auslegungsgrundsatz des Handelns im eigenen Namen. Und dafür gilt § 164 II BGB.

Vorliegend wurde der Kaufvertrag „namens und im Auftrage der  
abgeschlossen – diese handelnd im eigenen Namen, aber für Rechnung des  
italienischen Investmentfonds „  
“, und der „Käufer“ genannt.

Die Erklärungen in dem Kaufvertrag wurden von einem Bevollmächtigten der  
abgegeben, dessen dem Kaufvertrag beigefügte Vollmacht keine  
Untervollmacht zur Vertretung des Antragstellers enthält und die ausdrücklich mit dem  
Ziel der Umschreibung des Eigentums auf die (den Prinzipal)  
erteilt wurde.

#### Aufgrund

- des ausdrücklichen Handelns im eigenen Namen,
- fehlender Untervollmacht, um überhaupt erkennbar für den Antragsteller handeln zu können
- des in der Vollmacht ausdrücklich genannten Ziels der Umschreibung auf „den Prinzipal“ und
- der Auflassung auf „den Käufer“

ist davon auszugehen, dass mittelbare Stellvertretung gegeben ist.

Der vorstehend dargestellte Sachverhalt und die Rechtslage lassen jedenfalls nicht zu, dass zweifelsfrei von einem Handeln im Namen des Antragstellers auszugehen ist. Dazu ist im Übrigen festzustellen, dass auch in der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und im Zeugnis der Stadt Gelsenkirchen gemäß § 28 I Baugesetzbuch die als Käufer benannt ist.

Nach – ausschließlich anzuwendendem – deutschem Recht ist die vorgenommene Eintragung somit korrekt.

Die Regelungen des italienischem Rechts sind insoweit unbeachtlich, Art. 43 EGBGB, und somit nicht zu prüfen.

Schließlich kann auch eine „Berichtigungsbewilligung“ nicht zu der beantragten Eintragung führen, da unter anderem eine Auflassung des Grundbesitzes erforderlich ist.

Damit war die vorgenommene Eigentümereintragung nicht zu berichtigen und der Antrag kostenpflichtig zurückzuweisen.

## Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Beschluss ist das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben.

Beschwerdeberechtigt ist derjenige, dessen Rechte durch den Beschluss beeinträchtigt sind. Die Beschwerde kann bei dem hiesigen Grundbuchamt oder bei dem Beschwerdegericht, dem Oberlandesgericht Hamm, Heßlerstraße 53, 59065 Hamm, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle eingelegt werden.

Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Sie ist zu unterzeichnen und soll begründet werden.

Gelsenkirchen, 26.10.2011  
Amtsgericht

Schilling  
Rechtspfleger

Ausgefertigt

*Klein, J Be*  
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle



