

OLG Köln v. 05.08.2019 - 2 Wx 220/19, 2 Wx 227-229/19, RNotZ 2019, 539

## Errichtung einer Stiftung mit Einbringung von Immobilien

02.10.2020

### Leitsatz

1. Ein Stiftungsgeschäft zur Errichtung einer Stiftung des Privatrechts, in dem der Stifter die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück zusichert, bedarf der notariellen Beurkundung.
2. Die Prüfungspflicht gem. § 15 Abs. 3 S. 1 GBO erfasst auch die Zustimmung des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 12 Abs. 1 WEG.

(amtl. Leitsätze)

### Sachverhalt

Die Beschwerdeführerin war im Grundbuch als Eigentümerin zweier Teileigentumseinheiten eingetragen. Am 18.12.2018 hat sie in notarieller Urkunde die Auflassung dieser Eigentumseinheiten an eine Stiftung erklärt sowie gemeinsam mit Letzterer die Eintragung des Eigentums bewilligt und beantragt. In der Vorbemerkung der Urkunde hat sie angegeben, sie habe am 13.04.2018 durch privatschriftliche Erklärung die Stiftung gegründet, die am 18.04.2018 durch die Senatsverwaltung des Landes Berlin anerkannt worden sei. Gemäß Stiftungsgeschäft sei die Stiftung unter anderem mit Immobilienvermögen in Gestalt der beiden Teileigentumseinheiten ausgestattet worden. Die Umschreibung ist mit notariellem Schriftsatz vom 03.04.2019 beantragt worden.

Mit Verfügung vom 25.04.2019 hat die Grundbuchrechtspflegerin den Antrag mit der Begründung beanstandet, das Stiftungsgeschäft bedürfe bei der Übertragung von Grundbesitz der notariellen Beurkundung nach § 311b BGB und eine Frist zur Behebung bis zum 30.06.2018 gesetzt. Hiergegen hat die Beschwerdeführerin bei dem AG Beschwerde eingelegt. Durch den sodann erlassenen Beschluss hat die Rechtspflegerin im Wege einer Zwischenverfügung den Antrag erneut mit derselben Begründung beanstandet und eine Frist zur Behebung bis zum 05.07.2019 gesetzt. Hiergegen wurde erneut Beschwerde eingelegt.

### Entscheidung

Die zulässigen Beschwerden hielt das OLG Köln auch für begründet. Die Zwischenverfügungen der Rechtspflegerin des Amtsgerichts in dem darauffolgend erlassenen Beschluss wurden aus grundbuchverfahrensrechtlichen Gründen aufgehoben.

Das Gericht stellte in einem Hinweis anschließend dennoch klar, dass ein Stiftungsgeschäft insgesamt notariell beurkundet werden muss, wenn es die Verpflichtung des Stifters zur Übertragung eines Grundstücks auf die Stiftung enthält.

Der Anwendung des § 311b Abs. 1 BGB stünde zunächst trotz seines Wortlautes („Vertrag“) nicht entgegen, dass es sich bei einem Stiftungsgeschäft um ein einseitiges Rechtsgeschäft handele. Denn es sei allgemein anerkannt, dass die Vorschrift über den Wortlaut hinaus entsprechend auf einseitige Rechtsgeschäfte



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

anzuwenden sei, da im Hinblick auf ihre Bedeutung betreffend die Übertragung von Grundstücken schlechthin die rechtliche Konstruktion der zugrundeliegenden Verpflichtung als einseitiges Rechtsgeschäft oder Vertrag in den Hintergrund trete.

Der Beachtung der Schriftform des § 81 Abs. 1 S. 1 BGB allein genüge es nicht, soweit das Stiftungsgeschäft eine Einbringung von Grundeigentum vorsehe.

Die Formvorschrift betreffe allein die Begründung der Einrichtung der juristischen Person und sei überdies in gesetzessystematischer Hinsicht eine allgemeine Regelung betreffend juristische Personen. Es sei nichts dafür ersichtlich, dass diese Norm die für bestimmte Vermögensgegenstände geltende und damit speziellere Regelung des § 311b BGB verdrängen soll. Soweit entgegengehalten werde, es sei im Gesetzgebungsverfahren ein Beurkundungserfordernis erst erörtert und dann abgelehnt worden, betreffe dies nur die Frage der Verschärfung der Formanforderungen an die Gründung der Stiftung im Allgemeinen.

Auch der Schutzzweck des § 311b BGB spreche für eine Anwendung auf eine Verpflichtung zur Übertragung von Grundeigentum im Stiftungsgeschäft. Der Einwand, dass das verwaltungsrechtliche Verfahren der notariellen Urkunde entspreche, geht nach Auffassung des Gerichts fehl. Denn insoweit handele es sich um Verfahren verschiedener Inhalte: die Anerkennungsbehörde habe im öffentlichen Interesse allein die Merkmale des § 80 Abs. 2 S. 1 BGB zu prüfen, wozu Belange des Stifters selbst nicht gehörten. Die Belange des Aufgebenden seien aber gerade auch Grund und Inhalt der notariellen Beratungs- und Belehrungspflicht.

## Praxishinweis

Wenngleich eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes zu der bislang umstrittenen Frage aussteht, dürfte die bisher vom OLG Schleswig vertretene gegenteilige Auffassung durch die Entscheidung des Gerichts überholt sein. Um den Rechtsfolgen eines Formmangels jedoch im Vorfeld entgegenzuwirken empfiehlt sich wohl im Zweifel – möglicherweise nach Nachfrage beim Grundbuchamt – das Stiftungsgeschäft, das die Verpflichtung zur Eigentumsübertragung enthält, notariell zu beurkunden.