

Eintragung der GbR als Eigentümer im Grundbuch: Klärende BGH-Entscheidungen¹



Inhalt

I. Worum geht es?

II. Die Beschlüsse des BGH

III. Tendenzen in der Rechtsprechung des BGH

IV. Praxishinweis

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an Ihren üblichen Ansprechpartner bei Clifford Chance oder an:



Stefan Löchner

Partner, Real Estate

+49 69 7199 1526

stefan.loechner@cliffordchance.com



Dr. Gerold M. Jaeger

Counsel, Real Estate

+49 69 7199 1539

gerold.jaeger@cliffordchance.com

Clifford Chance
Mainzer Landstraße 46
60325 Frankfurt am Main

Clifford Chance
Königsallee 59
40215 Düsseldorf

Clifford Chance
Theresienstraße 4-6
80333 München

I. Worum geht es?

Mit seiner Entscheidung zur Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) im Jahr 2001 hat der BGH – unabhängig von der grundsätzlich begrüßenswerten Grundentscheidung – buchstäblich die juristische Büchse der Pandora geöffnet. Noch heute, zehn Jahre nach der Entscheidung, sind Gesetzgeber, Literatur und Rechtsprechung – einschließlich des BGH selbst – damit beschäftigt, die durch die Entscheidung aufgeworfenen Fragestellungen zu lösen. Neben dem Haftungsrecht, dem Prozessrecht und dem Vollstreckungsrecht ist insbesondere das Grundbuchrecht betroffen.

Mit seinen beiden Beschlüssen vom 28. April 2011 (Az. V ZB 194/2010 und V ZB 232/10) beendet der BGH nun eine, am Ende in der Praxis aufgrund vieler verschiedener Entscheidungen diverser Oberlandesgerichte nicht mehr akzeptable Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Frage, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit eine GbR im Grundbuch als Erwerberin eines Rechts eingetragen werden kann.

II. Die Beschlüsse des BGH

Mit seiner Entscheidung vom 28. April 2011 setzt der BGH nun (vorläufig) einen Schlusspunkt unter diese Diskussion und ermöglicht es der Praxis, mit einfach zu handhabenden Mitteln die Eintragung einer GbR im Grundbuch als Erwerberin eines Rechts zu erreichen. Der BGH hat entschieden, dass es ausreicht, wenn (i) die GbR und ihre Gesellschafter in der notariellen Auflassungsver-

¹ BGH, Beschlüsse vom 28.4.2011 (Az. V ZB 194/2010 und V ZB 232/10)

verhandlung benannt sind und (ii) die für die GbR Handelnden erklären, dass sie deren alleiniger Gesellschafter sind.

Sind diese zwei Voraussetzungen erfüllt, sieht der BGH den erforderlichen Nachweis der Identität der GbR als erfüllt an. Der BGH stützt sich hierbei auf § 47 Abs. 2 S. 1 Grundbuchordnung (GBO). Gemäß dieser Norm erfolge die Identifizierung der Gesellschaft über die notwendige Benennung ihrer Gesellschafter, wobei die Benennung wiederum in Übereinstimmung mit § 15 Grundbuchverordnung (GBV) erfolgen müsse. Seien die Gesellschafter dementsprechend bezeichnet, seien keine weiteren Angaben zur Identifizierung der GbR erforderlich. Die Anwendung der in § 15 Abs. 1 lit. c GBV enthaltene Möglichkeit, zusätzlich zu den Gesellschaftern auch den Namen und den Sitz der GbR in das Grundbuch einzutragen, sei nur geboten, wenn die einzutragende GbR von anderen Gesellschaften bürgerlichen Rechts mit identischen Gesellschafterbestand zu unterscheiden sei. Lägen dem Grundbuchamt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer anderen GbR mit identischem Gesellschafterbestand vor, habe das Grundbuchamt keinen Anlass, den Nachweis für zusätzliche Angaben wie Name oder Sitz der GbR zu verlangen und einzutragen.

Im Gegensatz zu den mit der Frage zuvor befassten Oberlandesgerichten hält der BGH einen – durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden zu erbringenden – Nachweis der einzutragenden rechtlichen Verhältnisse der GbR nicht für erforderlich und sieht die Identität der GbR als ausreichend nachgewiesen an. Nicht erforderlich seien demnach weitere Nachweise, die über die Erklärung der Beteiligten, sie handelten als alleinige Gesellschafter einer aus ihnen bestehenden GbR, hinausgehen. Dies leitet der BGH aus § 47 Abs. 2 S. 1 GBO ab, aus welchem sich Nachweiserleichterungen für die Eintragung von Rechten der GbR im Grundbuch ergäben. Existenz und Identität der GbR bedürften demnach keines Nachweises in vorgenannter Form. Lediglich in Ausnahmefällen, in denen das Grundbuchamt über konkrete Anhaltspunkte verfüge, dass das Grundbuch durch die Eintragung unrichtig werde, seien weitere Nachweise veranlasst. Die theoretische Möglichkeit, dass der Gesellschaftsvertrag jederzeit (auch mündlich) abgeändert werden könne, sei kein ausreichender Anhaltspunkt.

III. Tendenzen in der Rechtsprechung des BGH

Die beiden Beschlüsse des BGH beseitigen erfreulicher Weise die von vielen Gerichten geschaffene Diskrepanz zwischen dem materiellen Recht und dem Grundbuchrecht. Es war schlichtweg nicht nachvollziehbar, dass eine materiell zum Erwerb von Grundstücken berechtigte Gesellschaft allein aus Verfahrensgründen ein ihr zustehendes Recht tatsächlich nicht ausüben konnte. Die von einigen Oberlandesgerichten vorgenommene Auslegung des § 29 GBO verhinderte formal den Grundstückserwerb durch eine GbR, obgleich diese materiell-rechtlich Eigentümerin eines Grundstücks ist. Die Auslegung, § 29 Abs. 1 GBO in Bezug auf die Gesellschafter, nicht aber auf die GbR anzuwenden, stellt nunmehr die verfassungsrechtlich gebotene Lösung sicher. Neben dem Erwerb von Grund und Boden durch eine bestehende GbR wird auch die Frage der Grundbuchberichtigung bei einer Änderung des Gesellschafterbestandes gelöst. Nunmehr werden zwar formal die Namen der Gesellschafter eingetragen, materiell bleibt es aber dabei, dass die GbR selbst Eigentümerin wird. Damit dient die Eintragung der Gesellschafter vor allem der Individualisierung der GbR.

IV. Praxishinweis

Auch wenn im Fall des Erwerbs eines Grundstücks oder dinglichen Rechts von einer im Grundbuch eingetragenen GbR, trotz der Regelung in § 899 a BGB (widerlegliche Vermutung, dass die im Grundbuch eingetragenen Personen auch Gesellschafter der GbR sind) auch künftig noch zahlreiche rechtliche Fragen offen bleiben, hat der BGH durch die genannten Beschlüsse im Fall des Erwerbs eines Grundstücks oder dinglichen Rechts durch eine GbR nun wesentlich für Klarheit gesorgt. Es reicht für die Eintragung der GbR in das Grundbuch aus, wenn diese und ihre Gesellschafter in der notariellen Auflassungsverhandlung benannt werden und die für die GbR Handelnden erklären, dass sie deren alleinige Gesellschafter sind. Weiterer Nachweise der Existenz, der Identität und der Vertretungsverhältnisse dieser GbR bedarf es gegenüber dem Grundbuchamt nicht.

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall.

Weitere Informationen zur Clifford Chance Partnerschaftsgesellschaft, u.a. auch im Hinblick auf die erforderlichen Angaben gem. §§ 2,3 DL-InfoV, finden Sie unter:

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Istanbul ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Perth ■ Prague ■ Riyadh* ■ Rome ■ São Paulo ■ Shanghai ■ Singapore ■ Sydney ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.