

# Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien

## Herbsttagung

Umgang mit einer GbR im Grundbuch- und  
Zwangsversteigerungsverfahren

*Prof. Wolfgang Schneider  
Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin*

## Die GbR im Grundbuchverfahren I

**BGHZ 146, 341 = NJW 2001, 1056 = ZMR 2001, 338**

1. Die (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts besitzt Rechtsfähigkeit, soweit sie durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet.
2. In diesem Rahmen ist sie zugleich im Zivilprozeß aktiv und passiv parteifähig.
3. Soweit der Gesellschafter für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft bürgerlichen Rechts persönlich haftet, entspricht das Verhältnis zwischen der Verbindlichkeit der Gesellschaft und der Haftung des Gesellschafters derjenigen bei der OHG (Akzessorietät).

## Die GbR im Grundbuchverfahren II

**ERVGBG v. 17.08.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 53, 2713)**

### **§ 899a BGB Maßgaben für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts**

Ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Grundbuch eingetragen, so wird in Ansehung des eingetragenen Rechts auch vermutet, dass diejenigen Personen Gesellschafter sind, die nach § 47 Absatz 2 Satz 1 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragen sind, und dass darüber hinaus keine weiteren Gesellschafter vorhanden sind. Die §§ 892 bis 899 gelten bezüglich der Eintragung der Gesellschafter entsprechend.

## Die GbR im Grundbuchverfahren III

**ERVGBG v. 17.08.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 53, 2713)**

### **§ 47 GBO**

(1) Soll ein Recht für mehrere gemeinschaftlich eingetragen werden, so soll die Eintragung in der Weise erfolgen, daß entweder die Anteile der Berechtigten in Bruchteilen angegeben werden oder das für die Gemeinschaft maßgebende Rechtsverhältnis bezeichnet wird.

(2) Soll ein Recht für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts eingetragen werden, so sind auch deren Gesellschafter im Grundbuch einzutragen. Die für den Berechtigten geltenden Vorschriften gelten entsprechend für die Gesellschafter.

## Die GbR im Grundbuchverfahren IV

### ERVGBG v. 17.08.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 53, 2713)

#### § 15 GBV:

(1) Zur Bezeichnung des Berechtigten sind im Grundbuch anzugeben:

a) bei natürlichen Personen der Name (Vorname und Familienname), der Beruf, der Wohnort sowie nötigenfalls andere die Berechtigten deutlich kennzeichnende Merkmale (zum Beispiel das Geburtsdatum); das Geburtsdatum ist stets anzugeben, wenn es sich aus den Eintragungsunterlagen ergibt; wird das Geburtsdatum angegeben, so bedarf es nicht der Angabe des Berufs und des Wohnorts;

b) bei juristischen Personen, Handels- und Partnerschaftsgesellschaften der Name oder die Firma und der Sitz;

c) bei der Eintragung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach § 47 Absatz 2 der Grundbuchordnung zur Bezeichnung der Gesellschafter die Merkmale gemäß Buchstabe a oder Buchstabe b; zur Bezeichnung der Gesellschaft können zusätzlich deren Name und Sitz angegeben werden.

Folie 5

## Rechtsgeschäftlicher Erwerb durch eine bestehende GbR

**BGH NJW 2011, 1958 = ZfIR 2011, 487**

Erwirbt eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) Grundstücks- oder Wohnungseigentum, reicht es für die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch aus, wenn die GbR und ihre Gesellschafter in der notariellen Auflassungsverhandlung benannt sind 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.

## Anteilsübertragungen bei einer GbR I

**OLG München NJW-RR 2010, 1667 = ZIP 2011, 32**

Auch wenn eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach dem Tode eines Gesellschafters aufgelöst wird, besteht sie als Liquidationsgesellschaft fort.

Der Erbe oder dessen Rechtsnachfolger kann daher im Wege der Grundbuchberichtigung als Gesellschafter eingetragen werden.

ebenso: u.a. OLG Zweibrücken NJW 2010, 384.

## Anteilsübertragungen bei einer GbR II

**OLG München NJW-RR 2011, 542 = ZIP 2011, 467**

1. Der Senat hält an seiner Rechtsprechung fest, dass § 899a BGB i.V.m. § 47 Abs. 2 GBO für das Grundbuchamt die Vermutung begründet, dass die eingetragenen Gesellschafter zur Verfügung über einen Gesellschaftsanteil befugt sind, soweit das eingetragene (Grundstücks-) Recht betroffen ist.
2. Dies gilt auch, wenn wegen Ausscheidens des vorletzten Gesellschafters einer zweigliedrigen Gesellschaft bürgerlichen Rechts diese liquidationslos erlischt und das Grundbuch nicht nur hinsichtlich des Gesellschaftersbestands, sondern auch hinsichtlich der Fortexistenz der Gesellschaft unrichtig wird.

## Anteilsübertragungen bei einer GbR III

### **Erforderliche Nachweise:**

#### **1. Berichtigungsbewilligung aller Gesellschafter einschließlich des Ausgeschiedenen:**

OLG Frankfurt v. 15.04.2011 – 20 W 530/10  
OLG Hamm v. 28.06.2011 – 15 W 170/11

#### **2. Berichtigungsbewilligung nur des Ausgeschiedenen**

OLG Jena ZfIR 2011, 542  
KG v. 19.07.2011 – 1 W 491+492/11

## Anteilsübertragungen bei einer GbR IV

### **OLG Celle ZWE 2011, 270**

Der Wechsel eines Gesellschafters einer GbR bedarf nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer; die Eintragung des Gesellschafterwechsels im Grundbuch darf hiervon nicht abhängig gemacht werden.  
(vgl. § 12 WEG)

## Vollmachtsfragen bei einer GbR I

### **BGH DNotZ 2011, 361**

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann keine Vollmacht erteilen. Für sie handeln die Gesellschafter. Wollen diese sich dabei vertreten lassen, können sie einen Dritten durch Bevollmächtigung zu ihrem Vertreter bestellen. Dies kann auch in einer Generalvollmacht geschehen, wenn in dieser zum Ausdruck kommt, dass die Bevollmächtigung ein Handeln für die Gesellschaft umfasst.

ebenso BGH v. 12.05.2011 – V ZB 263/10 n. v.

## Vollmachtsfragen bei einer GbR II

**OLG Hamburg v. 30.03.2010 – 13 W 17/10**

Geben im Grundbuch als Gesellschafter einer GbR eingetragene Personen den Grundbesitz betreffende Erklärungen ab, so ist im Grundbuchverfahren davon auszugehen, dass sie die Erklärungen in Vertretung der GbR treffen.  
(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

## Vertretungsnachweise bei einer GbR

### **KG ZfIR 2011, 381 (Ls.)**

Wird die Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht gemäß §§ 709 Abs.1, 714 BGB durch alle Gesellschafter gemeinschaftlich vertreten, ist dem Grundbuchamt die abweichende Vertretungsbefugnis in der Form des § 29 Abs. 1 GBO nachzuweisen.

## Untergesellschaften

**KG ZfIR 2011, 381 (Ls.)**

§ 899a BGB findet auch auf Untergesellschaften Anwendung, die Gesellschafter der gebuchten Gesellschaft bürgerlichen Rechts sind.

Ebenso jetzt auch: **OLG Hamm DStR 2011, 1631**

## Umgang mit sog. Namens-GbRs

### **OLG Schleswig ZfIR 2011, 409**

1. Wenn in der Zeit bis zum Inkrafttreten der Neufassung des § 47 GBO durch das ERVGBG eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nur unter ihrer Bezeichnung in das Grundbuch eingetragen worden ist, kann das Nachweisniveau des § 29 GBO nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls gelockert werden, um eine endgültige faktische Grundbuchsperrung zu verhindern.
2. Soweit ein Nachweis in der Form des § 29 GBO nicht möglich ist, kann das Grundbuchamt in derartigen Fällen auch nichturkundliche Beweise oder Erfahrungssätze heranziehen und in freier Würdigung aller ihm bekannten Tatsachen das Vorliegen der Eintragungsvoraussetzungen prüfen.

## Umgang mit sog. Namens-GbRs II

### **OLG Schleswig NZM 2011, 525**

1. Wenn eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nur unter ihrer Bezeichnung als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist, steht den eingetragenen Grundpfandgläubigern ein Antragsrecht betreffend eine nachträgliche Eintragung der Gesellschafter der Eigentümerin zu.
2. Daraus ergibt sich zugleich ein Beschwerderecht des Grundpfandgläubigers, wenn das Grundbuchamt die beantragte Ergänzung ablehnt.
3. ...

## Umgang mit sog. Namens-GbRs II

### **OLG Schleswig NZM 2011, 525**

3. Im Fall der Auflassung eines Grundstücks an eine bereits zuvor durch privatschriftlichen Vertrag gegründete Gesellschaft bürgerlichen Rechts sind dem Grundbuchamt mindestens eidesstattliche Versicherungen der handelnden Gesellschafter über ihre Stellung als (alleinige) Gesellschafter der Erwerberin in notariell beurkundeter Form sowie der Gesellschaftsvertrag vorzulegen, dessen Unterschriften nachträglich nach Maßgabe des § 40 Abs. 1, 2. Alt. BeurkG anerkannt worden sind.

a.A. OLG Köln RNotZ 2011, 166  
Bestelmeyer Rpfleger 2010, 169

## Verfügungsbeschränkungen

### **Eintragungsfähig:**

Insolvenz der Gesellschaft und eines Gesellschafters

OLG München ZIP 2011, 375  
KG ZIP 2011, 370

### **Nicht mehr eintragungsfähig:**

- Nießbrauch am Gesellschaftsanteil  
OLG München ZIP 2011, 276; ebenso  
OLG Celle ZIP 2011, 1510
- bedingte Anteilsübertragung  
OLG Köln FGPrax 2011, 62
- Nacherbenvermerk am Gesellschaftsanteil  
OLG München ZIP 2011, 276

## Die GbR in der Immobilienvollstreckung

**BGHZ 187, 344 = NJW 2011, 615**

1. Die Zwangsverwaltung des Grundstücks einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts darf nur angeordnet werden, wenn deren Gesellschafter sämtlich aus dem Titel hervorgehen und mit den im Grundbuch eingetragenen Gesellschaftern übereinstimmen. Hinsichtlich der Gesellschafter gilt § 1148 S. 1 BGB entsprechend.
2. Veränderungen im Gesellschafterbestand sind durch eine Rechtsnachfolgeklausel analog § 727 ZPO nachzuweisen.
3. Der erweiterte öffentliche Glaube des Grundbuchs nach § 899a BGB bezieht sich nur auf die Gesellschafterstellung, nicht auf die Geschäftsführungsbefugnis.

# Die GbR in der Immobilienvollstreckung

## § 1148 BGB

### Eigentumsfiktion

Bei der Verfolgung des Rechts aus der Hypothek gilt zugunsten des Gläubigers derjenige, welcher im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, als der Eigentümer. Das Recht des nicht eingetragenen Eigentümers, die ihm gegen die Hypothek zustehenden Einwendungen geltend zu machen, bleibt unberührt.

## Anordnung der Zwangsversteigerung

### BGH NJW 2011, 1449

1. **§ 1148 S. 1 BGB** ist auf die eingetragenen Gesellschafter einer GbR auch dann entsprechend anwendbar, wenn einer davon verstorben ist (Bestätigung von Senat, Beschluss vom 2. Dezember 2010).

2. Einer Rechtsnachfolgeklausel analog § 727 ZPO bedarf es nicht, wenn die aus dem Titel ausgewiesenen Gesellschafter einer GbR bei Anordnung der Zwangsversteigerung mit den im Grundbuch eingetragenen übereinstimmen (Bestätigung von Senat, Beschluss vom 2. Dezember 2010).

## Die GbR als Ersteherin

### OLG Hamm Rpfleger 2011, 453

Hat das Vollstreckungsgericht durch rechtskräftigen Beschluss den Zuschlag an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts erteilt und ersucht es das Grundbuchamt um die Eintragung der Gesellschaft, so ist das Grundbuchamt inhaltlich auch insoweit an das Ersuchen gebunden, als in ihm auch die gem. § 47 Abs. 2 S. 1 GBO einzutragenden Gesellschafter bezeichnet sind.

## Eintragung einer Zwangshypothek zulasten einer GbR

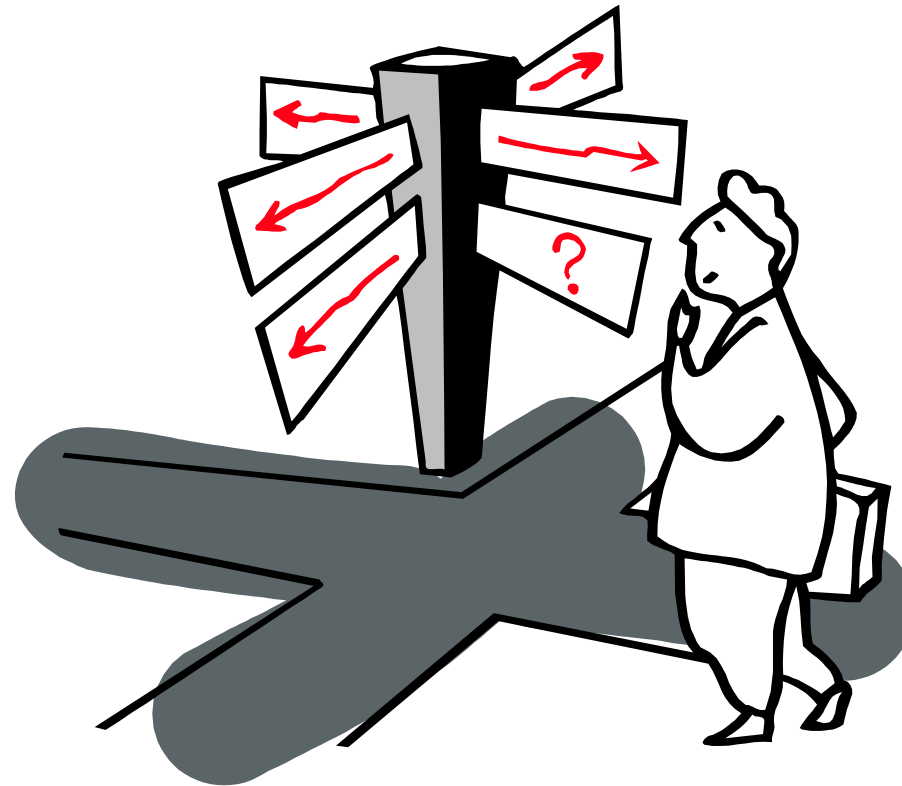
### **OLG Hamburg Rpfleger 2011, 426**

Zur Zwangsvollstreckung in das Gesellschaftsvermögen einer nach § 705 BGB eingegangenen Gesellschaft ist gemäß dem Wortlaut des § 736 ZPO ein gegen alle Gesellschafter ergangenes Urteil erforderlich.

## Eintragung einer Zwangshypothek zugunsten einer GbR

**OLG Schleswig v. 16.03.2011- 2 W 119/10**

Die Angaben in einem Vollstreckungstitel sind ausreichende Eintragungsgrundlage für eine Zwangshypothek zugunster einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (n.a.Ls.)



Alles klar???