



RECHTSANWÄLTE

MJP – MANDANTENINFO JUNI 2009

Zur Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Mit Beschluss vom 4. Dezember 2008 (Az.: V ZB 74/08) hat der BGH endlich eine Rechtsunsicherheit beseitigt, die seit der denkwürdigen Entscheidung des BGH zur „Teilrechtsfähigkeit“ der GbR bestand:

„Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) kann unter der Bezeichnung in das Grundbuch eingetragen werden, die ihre Gesellschafter im Gesellschaftsvertrag für sie vorgesehen haben.“

Nachdem der II. Zivilsenat des BGH im Jahr 2001 die Außen-GbR für rechts- und parteifähig erklärt hat (BGHZ 146, 431), hat der BGH nunmehr bestätigt, dass die GbR als solche auch im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen werden kann. Hiermit wurde die Linie des BGH konsequent fortgeführt, wodurch sich die GbR immer mehr den Rechtsformen der OHG und KG angenähert hat.

Die früher h.M. sah das Grundeigentum „in Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ als eine Berechtigung der Gesellschafter an und verlangte deshalb deren Eintragung gemäß § 47 GBO. Die GbR als solche konnte also nicht in das Grundbuch eingetragen werden, sondern lediglich die einzelnen Gesellschafter. Andere Ansichten stellten zwar auf eine Eintragungsfähigkeit der GbR ab, verlangten jedoch zusätzlich die Eintragung der innehabenden Gesellschafter.

Der *Senat* hält die GbR demgegenüber auch formell für grundbuchfähig. Er betont zunächst die „materielle“ Grundbuchfähigkeit der GbR, welche sich daraus ergibt, dass sie als Rechtssubjekt Eigentümerin sein kann, und leitet aus dieser unmittelbar auch die „formelle“ Grundbuchfähigkeit her. Welche Rechtsträger von Eigentum es gibt, bestimme sich nämlich allein nach dem materiellen bürgerlichen Recht. Das Verfahrensrecht der GBO muss somit an die materiellrechtliche Eigentumslage angepasst werden, da genau diese durch das Grundbuch wiedergegeben werden soll.

Durch den vom BGH verfolgten Ansatz ergeben sich allerdings Konflikte mit dem sachenrechtlichen Publizitätsgrundsatz. Bei wechselndem Gesellschafterbestand kann nämlich nunmehr Grundeigentum übertragen werden, ohne dass es eines Publizitätsaktes bedürfte. Bei der OHG und der KG ist diese Problematik hingegen dadurch entschärft, dass die Gesellschafter im Handelsregister einsehbar sind, so dass man stets erkennen kann, wer nun tatsächlich momentan Eigentümer des Grundstücks ist.

Martin J. Pickert

Diese Veröffentlichung hat den Stand 12. Juni 2009. Die darin enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und ohne vorherige Beratung im Einzelfall nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet. Insbesondere ersetzen sie keine rechtliche Beratung im Einzelfall. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen wird keine Haftung übernommen.