



Deutsche**Anwalt**Akademie

Grundbuchfähigkeit der GbR und Teilungsversteigerung

**68. Agrarrechtsseminar der DGAR in Goslar
am 30.09.2013**

I n g o G l a s

**Rechtsanwalt
Fachanwalt für Agrarrecht
Fachanwalt für Steuerrecht**

**Geiersberger ■ Glas
Rechtsanwälte**

**Doberaner Str. 10-12, 18057 Rostock
Tel.: 0381 / 4611980, Fax: 0381 / 46119811**

**kanzlei@geiersberger.de
www.geiersberger.de**

Stand: 30. Sept. 2013

1 Rechtsfähigkeit

Mit seiner Grundsatzentscheidung vom 29.01.2001 hat der BGH¹ die GbR als rechts- und parteifähig anerkannt, soweit sie als Außengesellschaft durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet. Ursprünglich stand die Rechtsprechung auf dem Standpunkt, dass eine GbR selbst nicht rechtsfähig sei, sondern dass aus den von der Gesellschaft geschlossenen Geschäften ausschließlich die Gesellschafter selbst berechtigt und verpflichtet würden. Zunehmend hatte der BGH die GbR selbst als Träger von Rechten und Pflichten anerkannt. So konnte sie Mitglied einer anderen Gesellschaft werden² oder Scheckverbindlichkeiten eingehen³. Bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung mussten allerdings immer sämtliche Gesellschafter klagen oder verklagt werden, wenn in das Gesamthandsvermögen vollstreckt werden sollte. Dies führte immer dann zu erheblichen Problemen, wenn der genaue Bestand der Gesellschafter nicht bekannt war oder während des Verfahrens wechselte.⁴ Nunmehr kann die GbR selbst Partei eines Aktiv- oder Passivprozesses sein. Die einzelnen Gesellschafter brauchen nicht bekannt zu sein.

2 Immobilier- und Grundbuchfähigkeit der GbR

Nachdem der BGH mit seiner Entscheidung vom 29.01.2001⁵ die Rechtsfähigkeit der GbR weitestgehend anerkannt hatte, war es konsequent, dass auch ihre Immobilier-Rechtsfähigkeit anerkannt wurde.⁶ Die GbR konnte demzufolge selbst Eigentümerin eines Grundstückes werden.

Umstritten war hingegen, ob die GbR mit ihrem Namen im Grundbuch eingetragen werden konnte (Grundbuchfähigkeit). Hierzu wurden folgende Meinungen vertreten:

- eine GbR kann nicht als solche als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen werden, eingetragen werden vielmehr die Gesellschafter mit dem Zusatz „in Gesellschaft bürgerlichen Rechts“,⁷

¹ BGH 29.01.2001 – II ZR 331/00, BGHZ 146, 341

² BGHZ 78, 311, 313; BGH NJW 1998, 376

³ BGHZ 136, 254, 257

⁴ MünchKomm/Ulmer § 705 Rdnr. 318 ff.

⁵ BGH 29.01.2001 – II ZR 331/00, BGHZ 146, 341

⁶ BGH 25.09.2006 - II ZR 218/05, NJW 2006, 3716; BGH 25.01.2008 - V ZR 63/07, NJW 2008, 330

⁷ BayObIG 31.10.2002 - 2Z BR 70/02, ZIP 2002, 2175; OLG Celle 13.03.2006 – 4 W 47/06, NJW 2006, 2194; OLG Schleswig 29.10.2007 - 2 W 212/07, NotBZ 2008, 38

- die GbR ist eintragungsfähig,⁸
- neben der Gesellschaft selbst sind auch ihre Gesellschafter einzutragen,⁹
- die GbR ist zwar grundbuchfähig, sie ist aber unter Eintragung ihrer Gesellschafter mit einem Hinweis auf das Gesellschaftsverhältnis einzutragen,¹⁰
- die GbR ist eintragungsfähig, soweit sie durch Umwandlung aus einer anderen Gesellschaft entstanden ist.¹¹

Mit seinem Beschluss vom 04.12.2008 hatte der BGH¹² entschieden, dass eine GbR unter der Bezeichnung in das Grundbuch eingetragen wird, die ihre Gesellschafter im Gesellschaftsvertrag für sie vorgesehen haben. Sieht der Gesellschaftsvertrag keine Bezeichnung der GbR vor, wird sie als „Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus...“ und den Namen ihrer Gesellschafter eingetragen. Die Entscheidung des BGH brachte die Gefahr mit sich, dass sich eine neue GbR mit gleichem Namen etablieren konnte, die für sich für die Eigentümerrechte in Anspruch nahm.

Der Gesetzgeber hat hierauf mit einer Änderung des § 47 GBO mit Wirkung zum 18.08.2009 reagiert.¹³ In seinem Absatz 2 wurde aufgenommen:

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.

Danach sind neben der GbR auch deren Gesellschafter im Grundbuch einzutragen. In diesem Punkt weicht der Gesetzgeber vom BGH ab. Dieser hatte es als ausreichend angesehen, dass der Name der GbR ohne Nennung der Gesellschafter im Grundbuch angegeben wird.

Bei Grundstücksprozessen einer GbR müssen zukünftig auch die Gesellschafter der GbR im Rubrum mit aufgeführt werden. Denn wenn nur die GbR selbst auf-

⁸ OLG Stuttgart 09.01.2007 - 8 W 223/06, FGPrax 2007, 66

OLG Düsseldorf 05.03.1997- 3 Wx 461/96, NJW 1997, 1991

⁹ vgl. Literaturnachweise bei BGH 04.12.2008 - V ZB 74/08, NSW GBV § 15 (BGH-intern); Juris

¹⁰ vgl. Literaturnachweise bei BGH 04.12.2008 - V ZB 74/08, NSW GBV § 15 (BGH-intern); Juris

¹¹ OLG Dresden 26.05.2008 – 3 W 55/08, NL-BzAR 2008, 349

¹² BGH 04.12.2008 - V ZB 74/08, NSW GBV § 15 (BGH-intern); Juris

¹³ BGBl 2009 I 2713 vom 11.08.2009

geführt ist (was materiell-rechtlich und zivilprozessual durchaus folgerichtig ist), kann ein Titel der GbR künftig nicht mehr ohne Weiteres in das Grundbuch vollstreckt werden.

Zugleich wurde ein neuer § 899a BGB geschaffen. Nach dieser Vorschrift bezieht sich der öffentliche Glaube des Grundbuches auch darauf, dass die eingetragenen Personen Gesellschafter der GbR sind und es darüber hinaus keine weiteren Gesellschafter gibt.¹⁴

3 Teilungsversteigerung eines Grundstückes

Der Entscheidung des BGH vom 16.05.2013 – V ZB 198/12 lag ein Sachverhalt zu Grunde, wonach ein Gesellschafter einer GbR nach Kündigung der Gesellschaft (Liquidation) die Teilungsversteigerung beantragte, ohne zuvor diesen Anspruch gegenüber den Mitgesellschaftern oder gegenüber der GbR geltend zu machen.

a) Zulässigkeit der Teilungsversteigerung

Nach der Entscheidung des BGH vom 16.05.2013 ist eine Teilungsversteigerung zur Auseinandersetzung des Vermögens einer gekündigten GbR zulässig.¹⁵

Die Zulässigkeit der Teilungsversteigerung ergibt sich allerdings nicht (mehr) unmittelbar aus § 180 Abs. 1 ZVG. Denn das Grundstück einer GbR steht in deren Alleineigentum und nicht im gemeinschaftlichen Eigentum ihrer Gesellschafter¹⁶. Dass die GbR nach § 47 Abs. 2 GBO unter Angabe ihrer Gesellschafter einzutragen ist, ändert daran nichts¹⁷.

Die Zulässigkeit der Teilungsversteigerung eines Gesellschaftsgrundstücks ergibt sich aber daraus, dass für die Auseinandersetzung des Vermögens einer gekündigten GbR nach § 731 Satz 2 BGB die Regeln der Gemeinschaft gelten und die Teilung eines Grundstücks danach gemäß § 753 Abs. 1 BGB durch Teilungsversteigerung zu erfolgen hat. Daraus folgt nach heute nahezu unbestrittener Ansicht, dass auch das Grundstück einer GbR im Wege der Teilungsversteigerung, für die dann die Vorschriften der §§ 181 bis 184 ZVG entsprechend gelten, versteigert werden kann¹⁸. Die früher im Anschluss an das Reichsgericht¹⁹ vertrete-

¹⁴ BGBl 2009 I 2713, 2721 vom 11.08.2009

¹⁵ nachfolgend: auszugsweise Wiedergabe der Entscheidung des BGH, 16.05.2012 – V ZB 198/12, zitiert nach juris

¹⁶ BGH, Beschluss vom 4. Dezember 2008 - V ZB 74/08, BGHZ 179, 102, 107 f.

¹⁷ vgl. BGH, Beschluss vom 2. Dezember 2010 - V ZB 84/10, BGHZ 187, 344, 348 Rn. 13

¹⁸ BGH, Beschluss vom 29. November 2007 - V ZB 26/07, NJW-RR 2008, 1547, 1548 [implicite]; LG Hamburg, Rpfleger 2002, 532; Böttcher, ZVG, 5. Aufl., § 180 Rn. 9; Stöber,

ne Ansicht, § 753 Abs. 1 BGB sei auf Gesellschaftsvermögen nicht anwendbar, weil dieses nach der Verkehrssitte zu verwerten sei²⁰, ist heute überholt²¹ und verkürzt auch die Aussage des Reichsgerichts, das die Pfandverwertung und damit bei einem Grundstück die Teilungsversteigerung als letztes Mittel stets zuließ²². An der entsprechenden Anwendbarkeit der Vorschriften über die Teilungsversteigerung auf Gesellschaftsgrundstücke ändert auch die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der GbR durch den Bundesgerichtshof²³ nichts²⁴. Die Teilrechtsfähigkeit hat nur die Zuordnung des Gesellschaftsvermögens, nicht aber die Anwendung der Vorschriften über die Auflösung der GbR verändert.

b) Antragsbefugnis

Die Frage, wer bei Grundstücken einer GbR zur Stellung des Antrags auf Teilungsversteigerung berechtigt ist, ist umstritten. Nach einer Ansicht ist der einzelne Gesellschafter nicht zur Stellung des Antrags auf Anordnung der Teilungsversteigerung befugt. Die Antragsbefugnis stehe vielmehr nur allen Gesellschaftern gemeinsam zu, weil ihnen nach erfolgter Kündigung der Gesellschaft gemäß § 730 Abs. 2 Satz 2 BGB die Geschäftsführung gemeinschaftlich obliege²⁵. Nach der Gegenauffassung ist die Teilungsversteigerung des Grundstücks einer gekündigten GbR auf Antrag jedes einzelnen Gesellschafters zulässig²⁶. Der Bun-

ZVG, 20. Aufl., § 180 Anm. 2.4c und 11.7; in diesem Punkt auch: AG Dortmund, Beschluss vom 15. September 2011 - 273 K 033/11, juris Rn. 16; Stumpe in: Kindl/Meller-Hannich/Wolf, HK-Zwangsvollstreckungsrecht, 2. Aufl., § 180 Rn. 12 und § 181 Rn. 12; zur alten Rechtslage: LG Lübeck, NJW-RR 1986, 836, 837; LG Konstanz, NJW-RR 1987, 1023, 1024; Eickmann, Die Teilungsversteigerung, 5. Aufl., Rn. 14; Hamme, Die Teilungsversteigerung, 2001, Rn. 17; Hintzen, Rpfleger 1992, 262, 264

¹⁹ RG, JW 1934, 3268 f.

²⁰ LG Hamburg, Rpfleger 1983, 35; 1989, 519; RGRK/v. Gamm, BGB, 12. Aufl., § 733 Rn. 12

²¹ Bamberger/Roth/Schöne, BGB, 3. Aufl., § 733 Rn. 19; Erman/H. P. Westermann, BGB, 13. Aufl., § 733 Rn. 7; MünchKomm-BGB/Ulmer/Schäfer, 5. Aufl., § 733 Rn. 23; Palandt/Sprau, BGB, 72. Aufl., § 733 Rn. 11; Soergel/Hadding/Kießling, BGB, 13. Aufl., § 733 Rn. 16; Staudinger/Habermeier, BGB [2002], § 733 Rn. 13

²² RG, JW 1934, 3268, 3269 aE

²³ BGH, Urteil vom 29. Januar 2001 - II ZR 331/00, BGHZ 146, 341, 343 f.

²⁴ aM Hintzen in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeier, ZVG, 14. Aufl., § 180 Rn. 27; Becker, ZfIR 2013, 314, 318

²⁵ AG Dortmund, Beschluss vom 15. September 2011 - 273 K 033/11, juris Rn. 16; Stumpe in: Kindl/Meller-Hannich/Wolf, HK-Zwangsvollstreckungsrecht, 2. Aufl., § 180 Rn. 12 und § 181 Rn. 12; ähnlich: LG Hamburg, Rpfleger 1983, 35; 1989, 519

²⁶ LG Hamburg, Rpfleger 2002, 532; Böttcher, ZVG, 5. Aufl., § 180 Rn. 9; Stöber, ZVG, 20. Aufl., § 180 Anm. 2.4c und 11.7; zur alten Rechtslage: LG Konstanz, NJW-RR 1987, 1023, 1024; Eickmann, Die Teilungsversteigerung, 5. Aufl., Rn. 14; Hamme, Die Teilungsversteigerung, 2001, Rn. 17; Hintzen, Rpfleger 1992, 262, 264; hiervon geht auch LG Lübeck, NJW-RR 1986, 836, 837 aus

desgerichtshof hatte sich mit der Frage bislang nur einmal ausdrücklich befasst²⁷, sie aber nicht entschieden²⁸. Der Senat ist mittlerweile jedoch unausgesprochen von der Antragsbefugnis des einzelnen Gesellschafters ausgegangen²⁹.

Nach dem Wortlaut der maßgeblichen Vorschriften kann der einzelne Gesellschafter einer GbR die Teilungsversteigerung eines Grundstücks der GbR beantragen. Nach § 731 Satz 2 BGB gelten nämlich für die Auseinandersetzung der GbR die Vorschriften über die Gemeinschaft. Diese verweisen in § 753 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BGB auf die Zwangsversteigerung, und damit auf die besonderen Vorschriften über die Versteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft in den §§ 180 bis 184 ZVG. Nach § 181 ZVG bedarf der Teilhaber zur Einleitung des Verfahrens keines Titels. Er kann vielmehr ohne Weiteres die Teilungsversteigerung beantragen³⁰. Er muss allerdings nach § 181 Abs. 2 Satz 1 ZVG als Mitberechtigter im Grundbuch eingetragen sein. Dem entspricht bei der GbR die Eintragung als Gesellschafter nach Maßgabe von § 47 Abs. 2 GBO.

c) Gegenrechte im Widerspruchsverfahren

Der Gesellschafter muss ferner nicht im Interesse eines effektiven Schutzes der GbR selbst oder der übrigen Gesellschafter darauf verwiesen werden, vor der Stellung des Antrags auf Teilungsversteigerung den Versteigerungsanspruch gegen die übrigen Gesellschafter gerichtlich durchzusetzen. Die GbR und die übrigen Gesellschafter können ihre Rechte mit einer Widerspruchsklage analog § 771 BGB wirksam wahrnehmen. Die Teilungsversteigerung wird zwar nicht allein durch Erhebung einer solchen Klage aufgehalten. Analog § 771 Abs. 3, § 769 ZPO kann das Prozessgericht aber mit einer einstweiligen Anordnung die Einstellung des Verfahrens anordnen. Diese Möglichkeit trägt einerseits den berechtigten Interesse der GbR und der übrigen Gesellschafter, andererseits aber auch den Interessen des ausscheidenden Gesellschafters (und seiner Gläubiger)³¹ angemessen Rechnung.

Die Verweisung der übrigen Gesellschafter auf die Widerspruchsklage analog § 771 ZPO führt schließlich nicht zu einer unnötigen Doppelprüfung mit der Gefahr widersprechender Entscheidungen, nämlich im Teilungsversteigerungsverfahren einerseits und im Widerspruchsklageverfahren andererseits. Im Teilungsversteigerungsverfahren ist nur zu prüfen, ob die Kündigung erklärt und zugegangen ist. Über die Wirksamkeit der Kündigung ist, wie auch über andere Einwände gegen die Zulässigkeit der Teilungsversteigerung, etwa eine abweichende

²⁷ BGH, Urteil vom 5. Dezember 1991 - IX ZR 270/90, BGHZ 116, 222, 228 f.

²⁸ übersehen bei Hintzen, Rpfleger 1992, 262, 264

²⁹ Beschluss vom 29. November 2007 - V ZB 26/07, NJW-RR 2008, 1547, 1548

³⁰ BGH, Urteil vom 23. Februar 1984 - IX ZR 26/83, BGHZ 90, 207, 216

³¹ vgl. BGH, Urteil vom 5. Dezember 1991 - IX ZR 270/90, BGHZ 116, 222, 228

Regelung im Gesellschaftsvertrag oder dass die isolierte Versteigerung des Grundstücks zu einer unsachgemäßen Verwertung des Restvermögens der GbR führe, allein im Widerspruchsklageverfahren zu entscheiden. Im Versteigerungsverfahren sind solche Einwände dagegen ausgeschlossen.