

Berlin, 18. Juni 2009

# E-Justice im Grundbuchverfahren und Klarheit bei Grundstücksgeschäften mit BGB-Gesellschaften

Der Deutsche Bundestag hat heute das Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren beschlossen. Damit wird der rechtliche Rahmen für E-Justice im Grundbuchverfahren abgesteckt. Darüber hinaus enthält das Gesetz Regelungen, um den Gesellschaften bürgerlichen Rechts (sog. BGB-Gesellschaften oder GbR) nach der Anerkennung ihrer Rechtsfähigkeit durch den Bundesgerichtshof weiterhin eine verlässliche und effektive Teilnahme am Grundstücksverkehr zu ermöglichen.

„Moderne Informations- und Kommunikationstechnik ist aus der Justiz nicht mehr wegzudenken. E-Justice optimiert Arbeitsabläufe dann, wenn ein Vorgang von Anfang bis Ende elektronisch bearbeitet werden kann. Genau das erreichen wir nun im Bereich des Grundstücksverkehrs. Dabei geben wir die bewährten Grundsätze des papiergebundenen Grundbuchverfahrens nicht auf, sondern übertragen sie möglichst wirkungsgleich auf den elektronischen Rechtsverkehr. Der hohe, international anerkannte Qualitätsstandard des deutschen Grundbuches und die Verlässlichkeit des Grundstücksverkehrs sind damit auch künftig gewährleistet“, sagte Bundesjustizministerin Zypries.

„Zugleich sorgen wir dafür, dass weiterhin Rechtssicherheit für alle am Grundstücksverkehr Beteiligten gewährleistet bleibt, auch wenn als Eigentümer eines Grundstücks eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Grundbuch eingetragen ist. Lange Zeit galt der Grundsatz, dass eine GbR selbst nicht rechtsfähig sei. Deshalb wurde nicht die Gesellschaft, sondern ihre Gesellschafter im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Nachdem der Bundesgerichtshof in mehreren Schritten die Rechtsfähigkeit der BGB-Gesellschaften anerkannt hat, kann nun eine GbR auch als Eigentümerin eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen werden. Damit Grundbucheintragungen auch in Zukunft so transparent wie möglich über die

Rechtsslage Auskunft geben, stellen wir mit der heute beschlossenen Regelung sicher, dass neben der BGB-Gesellschaft immer auch ihre Gesellschafter im Grundbuch stehen müssen, und wir schützen das Vertrauen auf solche Eintragungen. Das hat ganz praktische Bedeutung: Wer eine Immobilie von einer BGB-Gesellschaft erwirbt, kann sich künftig wieder auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen. Er kann sich darauf verlassen, dass er Eigentümer wird, wenn er den Vertrag mit den im Grundbuch als Gesellschafter eingetragenen Personen schließt“, erläuterte Zypries.

### **Zu den Regelungen im Einzelnen:**

#### **Elektronischer Rechtsverkehr im Grundbuchverfahren**

Die Grundbücher selbst werden in Deutschland bereits weitgehend in elektronischer Form geführt. In einem nächsten Schritt wird nun die elektronische Kommunikation zwischen den Verfahrensbeteiligten und dem Grundbuchamt ermöglicht. Die für eine Grundbucheintragung erforderlichen Urkunden können künftig als elektronische Dokumente übermittelt und vom Grundbuchamt in einer elektronischen Akte aufbewahrt werden. Das Gesetz gibt den rechtlichen Rahmen für ein medienbruchfreies elektronisches Grundbuchverfahren vor. Von der Übermittlung der Eintragungsunterlagen an das Grundbuchamt über die Bearbeitung durch den Rechtspfleger bis hin zur Ablage in der elektronischen Akte und der Eintragungsmittlung an die Verfahrensbeteiligten können alle Verfahrensschritte nun elektronisch erfolgen. Die strengen Formerfordernisse des papiergebundenen Grundbuchverfahrens werden übernommen. Eine zur Eintragung im Grundbuch erforderliche Erklärung bedarf auch in den Fällen des elektronischen Rechtsverkehrs der notariellen Beurkundung oder Beglaubigung. Von der notariellen Urkunde übermittelt der Notar dem Grundbuchamt eine beglaubigte elektronische Abschrift, die eine zuverlässige Prüfung der Authentizität und der Integrität des elektronischen Dokuments ermöglicht.

Der elektronische Rechtsverkehr hat sich bereits in anderen gerichtlichen Verfahren – insbesondere dem Handelsregisterverfahren – bewährt. Seine Praxiseinführung im Grundbuchverfahren wird voraussichtlich sukzessive erfolgen. Zeitpunkt und Umfang der Einführung bestimmen die jeweiligen Landesregierungen. Dabei können Notare, die Hauptkommunikationspartner der Grundbuchämter, zur Teilnahme am elektronischen Rechtsverkehr verpflichtet werden. Bürgerinnen und Bürger werden sich hingegen auch künftig in herkömmlicher Form an die Grundbuchämter wenden können.

## **Teilnahme von Gesellschaften bürgerlichen Rechts am Immobilienverkehr**

Lange Zeit war unter Juristen umstritten, wer bei Grundstücksgeschäften einer BGB-Gesellschaft Eigentümer wird – die Gesellschafter oder die Gesellschaft als solche. Mittlerweile hat sich der Bundesgerichtshof festgelegt, dass die Gesellschaft selbst Grundstückseigentümerin werden kann und dann im Grundbuch entweder unter Angabe ihres Gesellschaftsnamens oder unter Angabe ihrer Gesellschafter einzutragen ist.

Diese Rechtsprechung führt zu Schwierigkeiten bei Immobiliengeschäften mit BGB-Gesellschaften. Die Namen der Gesellschafter sind entweder gar nicht mehr aus dem Grundbuch erkennbar oder sie sind zwar genannt, gelten aber nicht mehr als „echter Grundbuchinhalt“. Das hat unter anderem zur Folge, dass die Vorschriften über den gutgläubigen Erwerb nicht mehr anwendbar sind.

**Beispiel:** Im Grundbuch ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Eigentümerin eines Grundstücks eingetragen. Als ihre Gesellschafter sind A, B und C genannt. Nun tritt C seinen Anteil an der BGB-Gesellschaft an D ab, im Grundbuch bleibt aber weiterhin C als Gesellschafter genannt. Ein Erwerber des Grundstücks kann sich hier nicht auf den Grundbuchinhalt verlassen. Schließt er einen Vertrag mit den im Grundbuch genannten Personen, erwirbt er kein Eigentum.

Diese Schwierigkeiten werden mit dem heute beschlossenen Gesetz beendet. Künftig sind bei Grundstücksgeschäften einer BGB-Gesellschaft stets auch deren Gesellschafter im Grundbuch einzutragen. Die Regelungen über den Gutgläubensschutz stellen sicher, dass man sich auf die Eintragung der Gesellschafter im Grundstücksverkehr verlassen kann.

In dem obigen Beispiel kann der Erwerber künftig Eigentümer werden (sog. gutgläubiger Eigentumserwerb), wenn er nichts davon weiß, dass C seinen Anteil abgetreten hatte.

Der Deutsche Bundestag hat die Neuregelungen heute in 2. und 3. Lesung beschlossen. Eine Zustimmung des Bundesrates ist nicht erforderlich.

Die Regelungen zur Teilnahme der BGB-Gesellschaft am Grundstücksverkehr werden am Tag nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft treten. Die Vorschriften zum elektronischen Rechtsverkehr treten erst zu Beginn des zweiten auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Weitere Informationen zum Thema finden Sie unter [www.bmj.de/grundbuch](http://www.bmj.de/grundbuch).