

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 2t38_04
letzte Aktualisierung: 26.05.2004

LG Weiden i. d. Opf., 03.05.2004 - 2 T 38/04

GBO § 47; BGB § 705

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (BGB-Gesellschaft) ist nicht grundbuchfähig

LANDGERICHT WEIDEN i.d.OPf.

2 T 38/04

In der Grundbuchsache

betreffend das im Grundbuch von A., Band 7 Blatt 334 auf D. G., geb. L. geb. am ..., eingetragene Grundstück Fl.Nr. 44, H.; Landwirtschaftsfläche 4 ha 11 a, 23 m²

Beteiligte:

1. D. G.
- Eigentümerin und Beschwerdeführerin –
2. Grundstücksgemeinschaft C. C. W. GbR, bestehend aus den Gesellschaftern Prof. Dr. M. P., Dr. H. P. und W. P.
- Beschwerdegegner -

Verfahrensbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Dr. U. S. und K. K.

erlässt die 2. Zivilkammer des Landgerichts Weiden i.d.OPf. durch die unterzeichneten Richter ohne mündliche Verhandlung am 03.05.2004 folgenden

Beschluss

1. Auf die Beschwerde der Eigentümerin G. D. wird das Amtsgericht Weiden i. d. Opf., Grundbuchamt, angewiesen, die am 28.11.2003 in Abteilung III, lfd. Nr. 10, erfolgte Eintragung einer Zwangssicherungshypothek zu 27.324,00 Euro für die "Fa. Grundstücksgemeinschaft C. C. W." zu löschen.
2. Der Beschwerdewert wird auf 27.324,00 Euro festgesetzt.

Gründe:

I.

Mit Schreiben vom 19.11.2003 beantragten die Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten zu 2) für die "Grundstücksgemeinschaft C. C. W. GbR, vertreten durch den Dipl.-Kfm. F. N. ...", die Eintragung einer Sicherungshypothek auf dem Grundstück der Beteiligten zu 1).

Am 28.11.2003 wurde auf dem im Rubrum genannten Grundstück eine Zwangssicherungshypothek zu 27.324,00 Euro zugunsten der "Fa. Grundstücksgemeinschaft C. C. W." eingetragen.

Gegen diese Eintragung hat die Beteiligte zu 1), die Schuldnerin und Eigentümerin des Grundstücks, über den von ihr bevollmächtigten Notar mit Schreiben vom 05.03.2004 Beschwerde mit dem Ziel der Löschung dieser Eintragung eingelegt.

II.

Die eingelegte Beschwerde ist zulässig. Zwar bestimmt § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO, dass die Beschwerde gegen eine Eintragung grundsätzlich unzulässig ist. Satz 2 dieser Vorschrift ergänzt jedoch, dass im Wege der Beschwerde verlangt werden kann, dass das Grundbuchamt angewiesen wird, nach § 53 GBO einen Widerspruch einzutragen oder eine Löschung vorzunehmen.

Die Kammer ist der Auffassung, dass die Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser beschränkten Beschwerde gegeben sind. Die von der Beschwerdeführerin vertretene Ansicht, dass hier eine unbeschränkt anfechtbare Eintragung vorliege, wird von der Kammer nicht geteilt. Unbeschränkt anfechtbar sind nach der Rechtsprechung - entgegen dem Wortlaut von § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO - Eintragungen, die nicht unter dem öffentlichen Glauben stehen, so zum Beispiel, wenn ein nicht existenter Eigentümer oder Berechtigter eines dinglichen Rechts eingetragen wird. Dieser Fall ist nach Auffassung der Kammer vorliegend nicht gegeben, da die Grundstücksgemeinschaft C. C. W. GbR als rechtsfähige Person besteht. Von einer "Nichtexistenz" kann deshalb nicht gesprochen werden.

Nach Auffassung der Kammer genügt es für die Zulässigkeit einer Beschwerde nach § 71 Abs. 2 i. V. m. § 53 GBO, wenn der konkrete Verdacht besteht, dass eine ihrem Inhalt nach unzulässige Eintragung im Sinne dieser Vorschrift erfolgt ist. Eine Eintragung ist inhaltlich unzulässig, wenn ein Recht mit dem Inhalt oder in der Ausgestaltung, wie es eingetragen ist, aus Rechtsgründen nicht bestehen kann, wobei sich die Unzulässigkeit aus dem Eintragungsvermerk selbst und der zulässigerweise in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung ergeben muss. Eine inhaltliche Unzulässigkeit liegt auch vor, wenn ein Recht ohne den gesetzlich gebotenen Inhalt eingetragen ist, was z. B. bei der Eintragung eines Rechts ohne Angabe des Berechtigten der Fall ist. Nach Auffassung der Kammer gehört zum gesetzlich gebotenen Inhalts des Rechts auch die Eintragung einer grundbuchfähigen natürlichen oder juristischen Person als Berechtigte. Da vorliegend im Raum steht, dass die eingetragene Gesellschaft nicht grundbuchfähig ist, ist die Beschwerde somit zulässig.

III.

Die Beschwerde ist auch begründet.

Die Kammer ist der Auffassung, dass auch nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 29.01.2001 von einer Grundbuchfähigkeit der Außengesellschaft bürgerlichen Rechts nicht ausgegangen werden kann und es letztlich Sache des Gesetzgebers ist, gesetzliche Vorschriften für die Eintragung einer BGB-Gesellschaft ins Grundbuch zu schaffen. In dem bereits zitierten Urteil vom 29.01.2001 (vgl. NJW 2001, S. 1056 ff) hat der Bundesgerichtshof einer Außengesellschaft des bürgerlichen Rechts grundsätzlich Rechtsfähigkeit bescheinigt. Der Bundesgerichtshof hat in Fortführung seiner neueren Rechtsprechung dargelegt, dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Gesamthandsgemeinschaft ihrer Gesellschafter im Rechtsverkehr grundsätzlich, d. h. soweit nicht spezielle Gesichtspunkte entgegenstehen, jede Rechtsposition einnehmen kann. Soweit sie in diesem Rahmen eigene Rechte und Pflichten begründet, ist sie (ohne juristische Person zu sein) rechtsfähig (vgl. BGH, NJW 2001, S. 1056).

Auch nach den Ausführungen des Bundesgerichtshofs verhält es sich allerdings nicht so, wie Eickmann (vgl. Zf1R 2001, 433) proklamiert, nämlich dass die Grundbuchfähigkeit "die natürliche Tochter der Rechtsfähigkeit sei", vielmehr ist eine differenzierte Betrachterweise gefordert. Vorliegend stehen der Grundbuchfähigkeit der BGB-Gesellschaft nach Ansicht der Kammer die Besonderheiten des Grundbuchrechts und die Eigenart dinglicher Rechtspositionen entgegen.

Die Kammer ist in diesem Punkt derselben Auffassung, wie der für Grundbuchsachen zuständige 2. Zivilsenat des Bayer. Obersten Landgerichts, welcher in seiner bisherigen Rechtsprechung stets betont hat, dass wegen der o. g. Besonderheiten keine Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegeben ist (vgl. BayObLG, Rechtspfleger 2003, S. 78 ff. u. Rechtspfleger 2004, S. 93 ff. sowie Demharter, Rechtspfleger 2001, S. 321 ff.).

Zwar stünden § 47 GBO und § 15 GBV einer Grundbucheintragung der Gesellschaft nicht entgegen. Wird anerkannt, dass die BGB-Gesellschaft als solche Trägerin von Rechten und Pflichten ist und daher grundsätzlich als Eigentümerin oder Berechtigte in das Grundbuch eingetragen werden könnte, würde es sich nicht um die Eintragung eines Rechts "für mehrere gemeinschaftlich" im Sinne des § 47 GBO handeln, sondern nur für die BGB-Gesellschaft als solche. Für die Bezeichnung des Berechtigten wäre dann § 15 Abs. 1 Buchstabe b GBV heranzuziehen und die BGB-Gesellschaft mit deren Namen einzutragen (vgl. Demharter, Rechtspfleger 2001, S. 329, 330).

Gegen die Eintragungsfähigkeit spricht allerdings das Fehlen der Registerpublizität bei der BGB-Gesellschaft und die daraus resultierenden Folgen.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 29.01.2001 in Teilbereichen Parallelen zur offenen Handelsgesellschaft gezogen, die für diese geltenden Vorschriften können jedoch nicht entsprechend angewendet werden. Für die Eintragung der offenen Handelsgesellschaften im Grundbuch findet sich bereits im materiellen Recht eine Grundlage in der Vorschrift des § 124 Abs. 1 HGB. Dem trägt § 15 Abs. 1 b) GBV dadurch Rechnung, dass die Handelsgesellschaft mit Firma und Sitz im Grundbuch einzutragen ist. Eine entsprechende Anwendung der für die offene Handelsgesellschaft geltenden Vorschriften scheitert jedoch daran, dass es bei der BGB-Gesellschaft an der Registerpublizität fehlt. Zwar kann sich eine BGB-Gesellschaft einen Namen geben. Dieser Name unterscheidet sich jedoch wesentlich von einer Firma. Die Firma muss nach § 29 HGB zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet werden. Damit vermittelt die Grundbucheintragung in Verbindung mit der Handelsregistereintragung die erforderliche Publizität, was bei der BGB-Gesellschaft nicht der Fall ist (vgl. BayObLG, Rechtspfleger 2003, S. 78 ff.).

Weitere Probleme treten im Bereich der Verfügungs- bzw. Vertretungsbefugnis ein. Das Grundbuchamt hat bei einer Verfügung über das Eigentum an einem Grundstück oder ein sonstiges dingliches Recht die Verfügungsbefugnis, die Grundlage der verfahrensrechtlichen Bewilligungsbefugnis ist, von Amts wegen zu prüfen. Dies schließt eine Prüfung der Vertretungsbefugnis ein. Das Grundbuchamt hat daher die Identität des Verfügenden und des Eingetragenen sowie im Falle einer Vertretung die Vertretungsbefugnis von Amts wegen zu prüfen. Dabei sind Nachweise dem Grundbuchamt grundsätzlich durch öffentliche Urkunden zu erbringen. Bei Handels- und Personenhandelsgesellschaften, die in einem öffentlichen Register eingetragen sind, kann der Nachweis der Vertretungsbefugnis durch ein Zeugnis des Registergerichts geführt werden. Das Zeugnis erbringt zugleich den Nachweis für die Identität und das Bestehen der Gesellschaft. Eine dem § 32 GBO vergleichbare Regelung gibt es für die

BGB-Gesellschaft nicht. Die erforderlichen Nachweise lassen sich, insbesondere im nicht seltenen Fall einer Änderung der Zusammensetzung oder der Vertretung der Gesellschaft, in der gesetzlich vorgeschriebenen Form mit der erforderlichen zweifelsfreien Sicherheit nicht erbringen. Die dem Grundbuchamt gestellte Aufgabe, auf sicherer Grundlage bestimmte und eindeutige Rechtsverhältnisse für unbewegliche Sachen zu schaffen und zu erhalten, lässt es nicht zu, sich mit geringeren Anforderungen an die zu erbringenden Nachweise zu begnügen (vgl. Demharter, Rechtspfleger 2001, S. 329, 330).

Im Einzelfall könnten zwar erforderliche Nachweise durch die Vorlage eines der Form des § 29 GBO entsprechenden Gesellschaftsvertrags geführt werden. Dies würde aber voraussetzen, dass der Gesellschaftsvertrag wenigstens schriftlich geschlossen wäre und die Form des § 29 GBO nachträglich herbeigeführt werden könnte, wenn der Vertrag nicht von vornherein bereits in dieser Form errichtet wurde.

Abgesehen davon könnte das Grundbuchamt nicht zweifelsfrei feststellen, ob die in einem vorgelegten Gesellschaftsvertrag genannte Gesellschaft mit der im Grundbuch eingetragenen namensgleichen BGB-Gesellschaft identisch ist. Auch könnte nie, ausgeschlossen werden, dass der Gesellschaftsvertrag in der Zwischenzeit geändert wurde, insbesondere hinsichtlich der Vertretungsbefugnis. Für die Entgegennahme und Behandlung von ergänzenden Mitteilungen durch das Grundbuchamt gibt es in den grundbuchrechtlichen Vorschriften keine Grundlage.

Im vorliegenden Fall besteht diese Problematik in einer noch verschärften Form. Im Bereich des formellen Konsensprinzips (§ 19 GBO) kann das Grundbuchamt bei Bewilligung eines dinglichen Rechts für eine BGB-Gesellschaft die Vorlage eines Gesellschaftsvertrags nicht verlangen. Das gleiche gilt, wenn eine BGB-Gesellschaft, wie vorliegend, unter ihrem Namen einen Vollstreckungstitel erwirkt und die Eintragung einer Zwangshypothek verlangt. In diesem Fall hat das Grundbuchamt ohne weitere Prüfung den Vollstreckungsgläubigern das Grundbuch so einzutragen, wie es sich aus dem Titel ergibt (vgl. BGH, FG-Prax. 2002, S. 7).

Zu Recht hat der Bevollmächtigte der Beschwerdeführerin in seinem Schreiben vom 22.03.2004 auf die sich daraus ergebenden Schwierigkeiten hingewiesen. Eine BGB-Gesellschaft wäre ohne weitere Prüfung als Vollstreckungsgläubigerin in das Grundbuch einzutragen, eine Löschung der Zwangshypothek aufgrund einer etwaigen Löschungsbewilligung der BGB-Gesellschaft als Gläubigerin könnte jedoch durch das Grundbuchamt in aller Regel nicht eingetragen werden, da nicht in der Form des § 29 GBO die Löschungsbewilligungsbefugnis der unterzeichnenden Gesellschafter der BGB-Gesellschaft nachgewiesen werden könnte. Dies hätte zur Folge, dass ein Grundstück dem Rechtsverkehr auf unbestimmte Dauer entzogen wäre.

Es mag zwar wünschenswert sein, dass die Grundbuchfähigkeit der BGB-Gesellschaft anerkannt wird. Es ist jedoch aus Sicht der Kammer Sache des Gesetzgebers, die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. So lange die oben skizzierten Schwierigkeiten aufgrund der besonderen grundbuchrechtlichen Eigenheiten bestehen, kann von einer Grundbuchfähigkeit der BGB-Gesellschaft allerdings nicht ausgegangen werden.

Das Grundbuchamt war deshalb anzuweisen, die erfolgte Eintragung zu löschen.

Von der Auferlegung von Kosten für dieses Beschwerdeverfahren wurde abgesehen (§ 13 a I FGG).