

Dokumentnummer: 13w5_11
letzte Aktualisierung: 11.11.2011

OLG Hamburg, 10.2.2011 - 13 W 5/11

BGB § 899a; GBO §§ 29, 47; ZPO §§ 736, 867

Zwangsvollstreckung am Grundbesitz einer GbR

1. Ungeachtet der GbR-Rechtsfähigkeit berechtigt gemäß § 736 ZPO auch weiterhin ein Titel gegen sämtliche Gesellschafter zur Zwangsvollstreckung in das Gesellschaftsvermögen. Dies gilt jedoch nur, wenn der Titel wegen einer Gesellschaftsverbindlichkeit ergangen ist bzw. errichtet worden ist (Anschluss an BGH NJW 2008, 1378).
2. Ein Titel gegen sämtliche Gesellschafter ist grundsätzlich auch für die Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz der betroffenen GbR geeignet. (Leitsätze der DNotI-Redaktion)

Gründe

Die Beschwerde ist zulässig (§§ 71, 72 GBO) und hat in der Sache Erfolg.

I.

Der Gläubiger, Herr B. B., beantragt vertreten durch den Rechtsanwalt Herrn M. S. (§ 15 GBO) beim Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Grundbuchamt, auf dem Grundstück der Schuldner, eingetragen im Grundbuch von X1. Blatt Flur- und Flurstücksnummer die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek. Als Wohnungseigentümer sind laut Blatt des Grundbuches Herr S. B. und Frau L. K. „in Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ eingetragen.

Der Gläubiger hat bei Antragstellung ein Urteil gegen Herrn S. B. und Frau L. K. in vollstreckbarer Ausfertigung vorgelegt. Die vorgenannten Personen werden darin als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger Herrn B. B. € 5.500 nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.09.2009 sowie vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von € 285,24 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 19.11.2009 zu zahlen. Gleichzeitig mit dem Antrag auf Eintragung der Zwangssicherungshypothek beantragt der Gläubiger die Bewilligung der Prozesskostenhilfe für das Vollstreckungsverfahren.

Mit Beschluss vom 30.12.2010 hat das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek den Antrag auf Eintragung einer Zwangssicherungshypothek zurückgewiesen. Als Begründung führt das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek an, dass im Grundbuch von X1. Blatt als Eigentümerin eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, laut Grundbuch bestehend aus den Gesellschaftern S. B. und L. K., eingetragen sei. Der BGH habe durch Urteil vom 04.12.2008 (Gz.: V ZB 74/08) die Rechts- und Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts festgestellt. Der mit dem Antrag auf Eintragung der Sicherungshypothek eingereichte Titel laute auf die Gesellschafter und nicht auf die als Eigentümerin eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Insoweit sei aus dem Titel keine Zwangsvollstreckung gegen die Gesellschaft möglich. Weiter führt das Amtsgericht aus, dass eine Eintragung selbst bei auf die Gesellschaft bürgerlichen Rechts lautendem Titel nicht möglich sei, da die Identität zwischen der Schuldner-GbR und der im Grundbuch eingetragenen GbR nicht zuverlässig überprüft werden könne. Eine Eintragung einer Zwangssicherungshypothek käme daher nur noch in Betracht, wenn der Titel nach § 28 S. 1 GBO auch die Angaben über den Grundbesitz enthielte, in den vollstreckt werden soll. Im Übrigen sei bisher durch höchstrichterliche Rechtsprechung noch nicht festgestellt worden, welche grundsätzlichen Anforderungen an einen gegen eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts lautenden Titel zu stellen seien. Der BGH habe die Vollziehung zweier diesbezüglicher Entscheidungen des LG Kassel bis zur Entscheidung über die eingelegte Rechtsbeschwerde ausgesetzt (BGH, Beschluss v. 14.07.2010, Gz. V ZB 86/10 und v. 12.10.2010, Gz. V ZB 253/10).

Gegen den Beschluss hat der Gläubiger am 7.01.2011 Beschwerde eingelegt. Zur Begründung hat der Gläubiger angeführt, er bestreite die Angabe, Grundstückseigentümerin sei eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus den Schuldnern des Verfahrens, mit Nichtwissen. Ausweislich des Vollstreckungsprotokolls hätten die Schuldner angegeben, Beteiligungen an Gesellschaften nicht zu besitzen. Zudem hätten sie erklärt, Teileigentümer des Grundstücks zu sein. Von daher sei nach Ansicht des Gläubigers eine kostenpflichtige Zurückweisung des Antrags auf Eintragung einer Zwangssicherungshypothek nicht gerechtfertigt. Es könne nicht sein, dass der Gläubiger im Vertrauen auf die Angaben der Schuldner Zwangsvollstreckungsmaßnahmen einleite, deren Kosten er letztlich zu tragen habe, weil die Schuldner falsche Angaben gemacht hätten. Darüber hinaus sei übersehen worden, dass der Gläubiger die

Antragseinreichung von der Bewilligung von Prozesskostenhilfe abhängig gemacht habe, so dass die überraschende Entscheidung nicht nachvollzogen werden könne.

II.

Die gemäß §§ 71 ff. GBO, 11 Abs. 1 RPflG zulässige Beschwerde ist begründet und führt zur Zurückverweisung an das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek zur erneuten Entscheidung über den Antrag. Das Grundbuchamt hat den Antrag auf Eintragung einer Zwangshypothek auf das im Grundbuch von X1. Blatt eingetragene Grundstück zu Unrecht zurückgewiesen.

1.) Es liegt entgegen der Ansicht des Amtsgerichts-Wandsbek, Grundbuchamt, ein grundsätzlich vollstreckbarer Titel vor, so dass diese Eintragungsvoraussetzung i. S. d. §§ 864 Abs. 1, 866 Abs. 1, 867 Abs. 1 S. 1 ZPO gegeben ist.

a.) Der Gläubiger hat bei Antragstellung ein i. S. d. § 704 ZPO vollstreckbares Endurteil gegen die beiden einzigen Gesellschafter der als Grundstückseigentümerin im Grundbuch von X1. Blatt eingetragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts vorgelegt. Das Urteil verurteilt diese als Gesamtschuldner zur Zahlung an den Gläubiger.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek ist es für die Erfüllung der Anforderungen des § 736 ZPO unschädlich, wenn kein Titel gegen die Gesellschaft bürgerlichen Rechts selber, sondern nur ein Titel gegen die Gesellschafter vorliegt. In einem solchen Fall fehlt es nicht an der für die Eintragung erforderlichen Identität zwischen den in dem Urteil bezeichneten Gesellschaftern und dem im Grundbuch von X1. Blatt als „Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ eingetragenen Eigentümer.

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 (BGH, Urteil v. 17.10.2006 - XI ZR 19/05; OLG Schleswig, Beschluss v. 20.12.2005 - 2 W 205/05; MüKo/Heßler, ZPO, 3. Auflage 2007, § 736 Rn. 1).

Zusätzlich bedarf es für die Zwangsvollstreckung in das Gesellschaftsvermögen nicht zwingend eines einzelnen Vollstreckungstitels gegen die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als solche (BGH NJW 2001, 1056, 1060; Kinne, Grundeigentum 2010, 1582). Die Vorschrift des § 736 ZPO ist so zu verstehen, dass der Gläubiger nicht nur mit einem gegen die Gesellschaft als Partei gerichteten Titel in das Gesellschaftsvermögen vollstrecken kann. Vielmehr kann der Gläubiger auch mit einem Titel gegen alle einzelnen Gesellschafter vollstrecken (BGH NZG 2008, 264, 265; BGH, Beschluss v. 16.07.2004 - IXa ZB 288/03; Stein/Jonas/Münzberg, ZPO, 22. Auflage 2001, § 736 Rn. 1; Zöller/Stöber, ZPO, 28. Auflage 2010, § 726 Rn. 3; MüKo/Heßler, ZPO, 3. Auflage 2007, § 736 Rn. 1; Schmidt, NJW 2008, 1841, 1842 f.; ders., NJW 2001, 993, 1000), die für die Schulden der rechts- und parteifähigen Gesellschaft bürgerlichen Rechts gemäß §§ 128 ff. HBG analog akzessorisch, untereinander gesamtschuldnerisch und grundsätzlich unbeschränkt persönlich haften (BGH, Urteil v. 17.10.2006 - XI ZR 19/05).

So verhält es sich hier: Es liegt ein vollstreckbares Urteil gegen die beiden einzigen Gesellschafter in gesamtschuldnerischer Haftung vor.

b.) Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts nunmehr unter ihrem Namen in das Grundbuch eingetragen werden kann.

Allerdings führt die Teilrechtsfähigkeit der GbR dazu, dass eine GbR auch Eigentum an Grundstücken erwerben kann (BGH NJW 2009, 594, 595; 2008, 1378, 1379). Deshalb ist ein Grundstück, als dessen Eigentümer mehrere natürliche Personen mit dem Zusatz „als Gesell-

schafter bürgerlichen Rechts“ eingetragen sind, gerade nicht (gesamthänderisch gebundenes) Eigentum dieser natürlichen Personen, sondern Eigentum der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (BGH NJW 2006, 3116, 3117). Dieses materiell-rechtlich bestehende Eigentum ist formell buchungsfähig, so dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts nunmehr auch grundbuchfähig ist (BGH NJW 2009, 594, 595).

Um die GbR im Rechtsverkehr sicher identifizierbar zu machen und einen hinreichenden Nachweis der Vertretungsbefugnisse zu gewährleisten, hat der Gesetzgeber als Reaktion auf die Rechtsprechung des BGH durch das Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weiterer grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften (ERVGBG) vom 11.08.2009 (BGBl. I, 2713) aufgrund der Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts entsprechende Neuregelungen in den §§ 47 Abs. 2, 82 S. 3 GBO und § 899 a ZPO vorgenommen. Dabei hat der Gesetzgeber mit § 47 Abs. 2 GBO dem Grundbuch für den Fall, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts in Bezug auf ein Grundstücksrecht einzutragen ist, sogar die Funktion eines Gesellschaftsregisters zukommen lassen. Demgemäß sind auch die Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Grundbuch einzutragen, wenn ein Recht für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts eingetragen werden soll. Zusätzlich wird in § 899a BGB für den Fall der Eintragung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Grundbuch in Ansehung des eingetragenen Rechts vermutet, dass diejenigen Personen Gesellschafter sind, die nach § 47 Abs. 2 S. 1 GBO im Grundbuch eingetragen sind, und dass darüber hinaus keine weiteren Gesellschafter vorhanden sind. Der § 82 S. 3 GBO sieht schließlich die Eintragungspflicht hinsichtlich des Wechsels von Gesellschaftern vor.

Diese Anpassungen des formellen und auch materiellen Rechts ändern jedoch nichts daran, dass es für die Zwangsvollstreckung in das Gesellschaftsvermögen nach der gerade unverändert gebliebenen Vorschrift des § 736 ZPO genügt, dass gegen sämtliche Gesellschafter Vollstreckungstitel vorliegen.

Diese unveränderte Anwendbarkeit des § 736 ZPO wird nicht nur in der aktuellen Literatur bestätigt (vgl. Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, ZPO, 69. Auflage 2011, § 736 Rn. 1; Prütting/Gehrlein, ZPO, 2. Auflage 2010, § 736 Rn. 4; Thomas/Putzo/Hüßtege, ZPO, 31. Auflage 2010, § 737 Rn. 2; Zöller/Stöber, ZPO, 28. Auflage 2010, § 736 Rn. 3), auch der BGH hat nach Änderung der Gesetzeslage bezogen auf die Vollstreckung aus einer Grundschuldbestellungsurkunde ausgeführt, dass die Vollstreckung in das Gesellschaftsvermögen nicht nur aufgrund eines Titels gegen die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, sondern auch aufgrund eines Titels gegen die Gesellschafter möglich ist (BGH, Beschluss v. 02.12.2010 - V ZB 84/10).

Soweit das Grundbuchamt darauf verweist, dass eine zuverlässige Feststellung zur Identität der (Titel-)Schuldner-GbR und der eingetragenen Eigentümer-GbR nicht möglich sei, greift dies nicht durch, da die gesetzliche Vermutung aus §§ 899a S. 1 BGB auch und gerade gegenüber dem Grundbuchamt gilt (Palandt-Bassenge, 70. Aufl. 2011, Rn. 7).

c.) Das Amtsgericht hat, von seinem Standpunkt aus folgerichtig, die Prüfung unterlassen, ob sich der Titel gegen die beiden einzigen Gesellschafter der Gesellschaft bürgerlichen Rechts auch auf eine Verbindlichkeit der Gesellschaft selbst bezieht.

Für den Fall, dass alle Gesellschafter aufgrund einer Verbindlichkeit verurteilt wurden, für die sie gesamtschuldnerisch haften, ohne dass eine Gesellschaftsschuld vorliegt, scheidet eine Vollstreckung in das Gesellschaftsvermögen jedoch aus (BGH NJW 2008, 1378, 1379; Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, ZPO, 69. Aufl. 2011, § 736 Rn. 4; Musielak/Lackmann, ZPO, 7. Auflage 2009, Kind/Meller-Hannich/Wolf, Zwangsvollstreckung, 1. Auflage 2010,

§ 736 Rn. 6; K. Schmidt, NJW 2001, 993, 1000 f.; a. A. Prütting/Gehrlein, ZPO, 2. Auflage 2010, § 736 Rn. 4; MüKo/Heßler, ZPO, 3. Auflage 2007, § 736 Rn. 27; Zöller/Stöber, ZPO, 28. Auflage 2010, § 736 Rn. 3; OLG Schleswig, Beschluss v. 20.12.2005 - 2 W 205/05 m. w. N.). Die durch § 736 ZPO ermöglichte Durchbrechung des Grundsatzes, dass ein Titel nur die Vollstreckung in das Vermögen des im Titel bezeichneten Schuldners eröffnen kann, ist nach der Rechtsprechung des BGH, der der Senat folgt, nur hinnehmbar, wenn Gegenstand der titulierten Verpflichtung eine Verbindlichkeit ist, für die die Gesellschaft ebenso wie die in Anspruch genommenen Gesellschafter haftet und alle Gesellschafter dem Vollstreckungszugriff unterworfen sind (BGH NJW 2008, 1378, 1379).

2.) Da der bislang vorgelegten kurzen Ausfertigung des Vollstreckungstitels nicht entnommen werden kann, ob es sich bei der Forderung auch um eine Gesellschaftsschuld handelt, ist die Prüfung des letztgenannten Erfordernisses nachzuholen. Die Sache ist daher an das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek zur erneuten Entscheidung über den Antrag auf Eintragung der Zwangshypothek zurückzuverweisen