BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 74/08

vom

4. Dezember 2008

in dem Verfahren

Nachschlagewerk:	ja
BGHZ:	ja
BGHR:	ja

GBV § 15

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

b) Sieht der Gesellschaftsvertrag keine Bezeichnung der GbR vor, wird die GbR als „Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus..." und den Namen ihrer Gesellschafter eingetragen.

c) Leitet die GbR ihr Recht aus einer Gerichtsentscheidung ab, genügt deren Rubrum als Nachweis ihrer Identität und der Vertretungsbefugnis des handelnden Gesellschafters. Zusätzliche Nachweise können nur verlangt werden, wenn konkrete tatsächliche Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sich nach Erlass der Gerichtsentscheidung Veränderungen bei Namen, Gesellschafterbestand oder Vertretungsbefugnissen ergeben haben; der bloße Zeitablauf genügt als Anhaltspunkt nicht.

BGH, Beschluss vom 4. Dezember 2008 - V ZB 74/08 - Kammergericht

LG Berlin

AG Schöneberg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 4. Dezember 2008 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1 werden der Beschluss des Amtsgerichts - Grundbuchamts - Schöneberg vom 27. Juni 2006 und der Beschluss der 86. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 10. August 2006 aufgehoben.

Das Amtsgericht - Grundbuchamt - wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Sicherungshypothek nicht aus den in seinem Beschluss vom 27. Juni 2006 genannten Gründen (mangelnde Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft Bürgerlichen Rechts sowie fehlender Nachweis der Zustellung und der Wartefrist) abzulehnen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 43.228,55 €.

Gründe:

I.

1 Die Beschwerdeführerin, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts [GbR], erwirkte am 28. November 2005 unter ihrer Bezeichnung ein Versäumnisurteil gegen die Beteiligte zu 2, durch welches diese gesamtschuldnerisch mit dem

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

mitverurteilten W. L. verurteilt wurde, an die Beschwerdeführerin 40.157,67 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu zahlen. Außerdem erwirkte sie gegen die Beteiligte zu 2 am 7. Dezember 2005 einen Kostenfestsetzungsbeschluss, durch welchen dieser die Erstattung von Prozesskosten in Höhe von 3.070,88 € nebst Zinsen aufgegeben wurde. Wegen beider Zahlungsansprüche beantragte sie unter Vorlage der Titelausfertigungen die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek auf dem Miteigentumsanteil der Beteiligten zu 2.

2 Das Grundbuchamt hat den Eintragungsantrag zurückgewiesen. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin hat das Landgericht zurückgewiesen. Ihrer weiteren Beschwerde möchte das vorlegende Kammergericht entsprechen und das Grundbuchamt anweisen, die beantragte Zwangssicherungshypothek einzutragen. Daran sieht es sich durch Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts (NJW 2003, 70; NJW-RR 2005, 43) und des Oberlandesgerichts Schleswig (NJW 2008, 306) gehindert. Mit Beschluss vom 6. Mai 2008 (NJW 2008, 3444) hat es die Sache deshalb dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

3 Das Landgericht hat im Wesentlichen ausgeführt, die Voraussetzungen des § 29 GBO lägen bei einer GbR mangels Möglichkeit, die Identität und Verfügungsbefugnis des Einzutragenden sicher festzustellen, nicht vor. Einer Eintragung der Gesellschaft selbst stehe zudem die Vorschrift § 15 Abs. 1 lit. a und Abs. 3 GBV entgegen. Gegen die Grundbuchfähigkeit der GbR spreche auch, dass der Bundesgerichtshof der GbR die Fähigkeit abgesprochen habe, Ver-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

walterin einer Wohnungseigentümergemeinschaft zu sein (Senat, Beschl. v. 26. Januar 2006, V ZB 132/05, NJW 2006, 2189).

III.

4 Die Vorlage ist statthaft (§ 79 Abs. 2 GBO).

5 Das vorlegende Kammergericht und das Oberlandesgericht Stuttgart (NJW 2008, 304) einerseits und das Bayerische Oberste Landesgericht sowie das Oberlandesgericht Schleswig andererseits sind unterschiedlicher Ansicht darüber, ob eine GbR (unter ihrem Namen) in das Grundbuch eingetragen werden kann. Während die erstgenannten Oberlandesgerichte die Fragen bejahen (wollen), werden sie von den zweitgenannten Gerichten verneint. Diese Divergenz rechtfertigt die Vorlage.

IV.

6 Die weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 78, 80 GBO) und hat auch in der Sache Erfolg. Die von dem Amtsgericht - Grundbuchamt - in seinem Beschluss vom 27. Juni 2006 genannten Gründe (mangelnde Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft Bürgerlichen Rechts sowie fehlender Nachweis der Zustellung und der Wartefrist) rechtfertigen die Zurückweisung des Eintragungsantrags nicht.

7 1. Nach §§ 864 Abs. 2, 866 Abs. 1, 867 Abs. 1 Satz 1 ZPO hat das Grundbuchamt zur Zwangsvollstreckung in einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück auf Antrag des Gläubigers eine Sicherungshypothek in das Grundbuch einzutragen, wenn eine vollstreckbare Ausfertigung des Vollstreckungstitels vorgelegt wird, dieser zugestellt ist und, bei der Vollstreckung aus einem

Kostenfestsetzungsbeschluss, der nicht auf das zugrunde liegende Urteil gesetzt ist, die in § 798 ZPO bestimmte Wartefrist von zwei Wochen ab Zustellung verstrichen ist. Diese Voraussetzungen lagen entgegen der Annahme des Grundbuchamtes schon bei Antragstellung vor. Dem Antrag waren, wie das vorlegende Kammergericht in seinem Beschluss festgestellt hat, die vollstreckbaren Ausfertigungen des Versäumnisurteils und des Kostenfestsetzungsbeschlusses beigefügt. Diese waren der Schuldnerin am 16. Februar 2006 durch den Gerichtsvollzieher zugestellt worden. Damit war auch die hinsichtlich des Kostenfestsetzungsbeschlusses zu beachtende Wartefrist bei Eingang des Antrags am 26. Juni 2006 abgelaufen. Der Eintragung der Sicherungshypothek steht auch nicht entgegen, dass die Gläubigerin eine GbR ist. Eine GbR kann unter ihrem Namen in das Grundbuch eingetragen werden.

8 2. Die Frage nach der so genannten Grundbuchfähigkeit einer GbR ist allerdings umstritten. Nach einer wohl überwiegenden Ansicht kann eine GbR nicht als solche als Eigentümerin oder Inhaberin von beschränkten dinglichen Rechten an einem Grundstück oder – wie hier – einem Miteigentumsanteil an einem Grundstück in das Grundbuch eingetragen werden (BayObLG NJW 2003, 70, 71; NJW-RR 2004, 810, 811; 2005, 43; OLG Celle NJW 2006, 2194 f.; OLG Schleswig NJW 2008, 306 f.; LG Aachen Rpfleger 2003, 496, 497; RNotZ 2006, 348, 349; LG Berlin Rpfleger 2004, 283 f.; LG Dresden NotBZ 2002, 384; LG Hagen, Rpfleger 2007, 26 [für nicht rechtsfähigen Verein]; wohl auch OLG München BB 2005, 1621, 1622; Demharter, GBO, 26. Aufl., § 19 Rdn. 108; Hügel/Holzer, GBO, § 1 Rdn. 54 f.; Meikel/Böhringer, Grundbuchrecht, 9. Aufl., § 47 GBO Rdn. 182 b; Meikel/Ebeling, aaO; § 15 GBV Rdn. 30 c Anm. dd; Abel/Eitzert, DZWiR 2001, 353, 361; Ann, MittBayNot 2001, 197, 198; Armbrüster, Grundeigentum 2001, 821, 826; R. Böttcher, NJW 2008, 2088, 2094; Demharter, Rpfleger 2001, 329, 330 f.; 2002, 538; Derleder, BB 2001,

2485, 2490; Heil, NZG 2001, 300, 305; ders. NJW 2002, 2158, 2159; ders., DNotZ 2004, 379; 381 f.; Keil, EWiR 2003, 913, 914; ders. DZWiR 2003, 120, 121; Kremer, RNotZ 2004, 239, 245; Münch, DNotZ 2001, 535, 548 f.; Prütting, Festschrift f. Wiedemann [2002], S. 1177, 1185; Schemmann, DNotZ 2001, 244, 250; K. Schmidt, NJW 2001, 993, 1002; Schöpflin, NZG 2003, 117 f., Stöber, MDR 2001, 544, 545; Vogt, Rpfleger 2003, 491, 492; Volmer, ZfIR 2006, 475 f.; Westermann, NZG 2001, 289, 293 f.; Wiedemann, JZ 2001, 661). Nach anderer Auffassung ist eine solche Eintragung möglich (OLG Stuttgart FGPrax 2007, 66, 67, m. krit. Anm. Demharter; OLG Dresden NL-BzAR 2008, 349, 352; LG Magdeburg NotBZ 2008, 39 f.; Dümig in Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, Grundbuchrecht, 6. Aufl., Einl. B 61 f.; ders., Rpfleger 2003, 80, 82; MünchKomm-BGB/Ulmer, 4. Aufl., § 705 Rdn. 314; Ulmer, ZIP 2001, 585, 595; Behrens, ZfIR 2008, 1, 2 ff.; L. Böttcher/Blasche, NZG 2007, 121, 122 ff.; Demuth, BB 2002, 1555, 1558 ff.; Eickmann, ZfIR 2001, 433, 436 f.; Elsing, BB 2003, 909, 914; Hadding, ZGR 2001, 712, 724; Heßeler/Kleinhenz, NZG 2007, 250, 251 f.; Hess, ZZP 117 [2004], 267, 299 f.; Kazemi, ZfIR 2007, 101 f.; Knöfel, AcP 205 [2005], 645, 663; ders. ZfIR 2006, 428, 429; Krebs, NL-BzAR 2008, 327, 329; Leipold, Festschrift f. Canaris [2007], 221, 230 ff.; Ott, NJW 2003, 1223; Pohlmann, WM 2002, 1421, 1430; Schmeken, Festschrift f. Streitbörger [2008], S. 251, 258 ff.; Schodder, EWiR 2007, 167, 168; Tavakoli/Fehrenbacher, DB 2007, 382, 384; G. Wagner, ZZP 117 [2004], 305, 348 f.; ders. ZIP 2005, 637, 645 f.; K.-R. Wagner, ZNotP 2006, 408, 410). Nach einer dritten Meinung sind neben der Gesellschaft selbst auch ihre Gesellschafter einzutragen (Bauer/v. Oefele/Wilke, Grundbuchordnung, 2. Aufl., § 13 Rdn. 34 a.E.; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rdn. 240, 240b; Böhringer, BwNotZ 2006, 118, 121; Hammer, NotBZ 2002, 385; Kesseler, ZIP 2007, 421, 423; ders., ZNotP 2008, 231, 234; Lautner, MittBayNot 2005, 93, 99; 2006, 37, 38; Nagel, NJW 2003, 1646, 1647; dagegen aber

Demharter, FGPrax 2007, 68). Nach einer vierten Meinung ist die GbR grundbuchfähig, aber – wie bisher - unter Eintragung ihrer Gesellschafter mit einem Hinweis auf das Gesellschaftsverhältnis einzutragen (Bielicke, Rpfleger 2007, 441, 442; Hertel, in: Krüger/Hertel, Der Grundstückskauf, 9. Aufl., Rdn. 1000 b ff.; Langenfeld, BWNotZ 2003, 1, 4; Pohlmann, EWiR 2003, 107, 108; Priester, BB 2007, 837, 838; Ruhwinkel, MittBayNot 2007, 92, 95 f.; Weidenmann, BWNotZ 2004, 130, 139).

9 3. Der Senat folgt im Ansatz der zweiten Meinung.

10 a) Auszugehen ist davon, dass die GbR, ohne juristische Person zu sein (BGHZ 146, 341, 343; Leipold, FS Canaris [2007] S. 221, 227 f.), (teil-) rechtsfähig ist, soweit sie durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet (BGHZ 146, 341, 344; Senat, Urt. v. 25. Januar 2008, V ZR 63/07, NJW 2008, 1378, 1379). Im Rahmen ihrer Teilrechtsfähigkeit ist die GbR natürlichen und juristischen Personen einerseits und den registerfähigen rechtsfähigen Personengesellschaften andererseits allerdings nicht in jeder Hinsicht gleich gestellt. Es gibt Aufgaben mit Anforderungen, denen zwar natürliche und juristische Personen und auch registerfähige rechtsfähige Personengesellschaften genügen können, wegen ihrer strukturellen Unterschiede zu diesen aber nicht die GbR. Der Senat hat das für die Aufgabe des Verwalters einer Wohnungseigentümergemeinschaft angenommen (Beschl. v. 26. Januar 2006, V ZB 132/05, NJW 2006, 2189, 2190).

11 b) Daraus folgt aber nicht, dass die GbR Eigentum an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten oder beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken und grundstückgleichen Rechten nicht erwerben könnte, ihr also die materielle Grundbuchfähigkeit fehlt. Diese Folgerung ist zwar aus den „Besonderhei-

ten des Grundbuchrechts und [der] Eigenart dinglicher Rechtspositionen“ (BayObLG, NJW 2003, 70, 71) abgeleitet worden. Dem sind aber weder der für das Gesellschaftsrecht zuständige II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (Urt. v. 25. September 2006, II ZR 218/05, NJW 2006, 3716) noch der für das Grundstückssachen- und das Grundbuchrecht zuständige erkennende Senat (Urt. v. 25. Januar 2008, V ZR 63/07, NJW 2008, 1378) gefolgt. Danach führt die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der GbR dazu, dass eine GbR auch Eigentum an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechte sowie beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten erwerben kann; daran änderte es nichts, wenn ein solcher Rechtserwerb durch die GbR nicht unter der für diese von ihren Gesellschaftern vereinbarten Bezeichnung im Grundbuch gebucht werden könnte (Senat, Urt. v. 25. Januar 2008, V ZR 63/07, NJW 2008, 1378, 1379). Deshalb ist ein Grundstück, als dessen Eigentümer mehrere natürliche Personen mit dem Zusatz „als Gesellschafter bürgerlichen Rechts“ eingetragen sind, auch nicht (gesamthänderisch gebundenes) Eigentum dieser natürlichen Personen, sondern Eigentum der GbR (BGH, Urt. v. 25. September 2006, II ZR 218/05, NJW 2006, 3716, 3717).

12 c) Der materiellen Grundbuchfähigkeit der GbR steht auch nicht entgegen, dass der Erwerb von Eigentum oder beschränkten dinglichen Rechte von einer GbR auf Schwierigkeiten stößt, die sich in dieser Form bei anderen rechtsfähigen Personengesellschaften nicht stellen. Eine GbR kann wie diese nur durch ihre Organe handeln. Wer zur Vertretung einer GbR befugt ist, lässt sich indessen anders als bei registerfähigen rechtsfähigen Personengesellschaften nicht einem öffentlichen Register entnehmen, weil ein solches Register für die GbR nicht vorgesehen ist (Senat, Beschl. v. 6. April 2006, V ZB 158/05, NJW 2006, 2191 f.). Das Vertrauen in die Vertretungsbefugnis eines oder mehrerer Gesellschafter wird auch durch den Grundbucheintrag nicht geschützt

(Senat, BGHZ 107, 268, 272; Beschl. v. 26. Januar 2006, V ZB 132/05, NJW 2006, 2189, 2190). Ob diesen Schwierigkeiten bis zu ihrer erforderlichen (Senat, Urt. v. 25. Januar 2008, V ZR 63/07, NJW 2008, 1378, 1379) Behebung durch den Gesetzgeber dadurch begegnet werden kann, dass die GbR bei jeder Eintragung den Gesellschaftsvertrag in öffentlich beglaubigter Form vorzulegen hat (so Leipold, FS Canaris [2007] S. 221, 232), oder ob es etwa genügte, wenn die Gesellschafter Änderungen des Gesellschafterbestands oder der Vertretungsbefugnis in notariell beglaubigter Form vornehmen und nachweisen oder in ihrem notariell beglaubigten Gesellschaftsvertrag vereinbaren, dass solche Veränderungen nur wirksam sind, wenn sie dem Urkunds- oder einem anderen Notar gegenüber erklärt werden, mit der Folge, dass dieser die Funktion des fehlenden Registers übernähme, bedarf hier keiner Entscheidung. Die aufgezeigten Schwierigkeiten ändern an der Eigentumslage nichts. Sie sind vielmehr die zwangsläufige und hinzunehmende Folge der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der GbR und der damit geschaffenen Möglichkeit des Grunderwerbs durch die GbR.

13 d) Das materiell-rechtlich bestehende Eigentum der GbR ist auch formell buchungsfähig. Die technischen Einzelheiten dieser Buchung sind zwar bislang weder in der Grundbuchordnung selbst noch in der diese ausführenden Grundbuchverfügung geregelt. Die Grundbuchverfügung geht (s. noch im Folgenden) von der früheren Rechtslage aus. Die damit fehlende Anpassung des Grundbuchrechts an die Veränderung der materiellen Rechtslage erschwert zwar, wie aufgezeigt, den zum Vollzug von Verfügungen der Gesellschaft im Grundbuch notwendigen Nachweis der Befugnis der Gesellschafter zur Vertretung der Gesellschaft (vgl. Ulmer/Steffek, NJW 2002, 330, 336 f.; Nagel, NJW 2003, 1646, 1647; Behrens ZfIR 2008, 1, 2 ff.), ändert aber an der Buchungsfähigkeit von Eigentum und beschränkten dinglichen Rechten einer GbR und damit an ihrer

formellen Grundbuchfähigkeit im Grundsatz nichts (Senat, Urt. v. 25. Januar 2008, V ZR 63/07, NJW 2008, 1378, 1379). Welche Rechtsträger von Eigentum es gibt, bestimmt sich nämlich allein nach dem materiellen bürgerlichen Recht (vgl. Ulmer/Steffek, NJW 2002, 330, 332). Allein danach bestimmt sich auch, welche Rechtsträger eintragungsfähig sind. Das Grundbuchrecht beschränkt die Buchbarkeit von Eigentum nicht; dies widerspräche auch seiner dienenden Funktion (vgl. Senat, Urt. v. 25. Januar 2008, V ZR 63/07, NJW 2008, 1378, 1379; Leipold, FS Canaris [2007] S. 221, 230 f.; Krüger, AcP 208 [2008] S. 699, 711 f.). Das Grundbuchrecht soll den rechtsgeschäftlichen Verkehr mit dem nach bürgerlichem Recht möglichen Grundeigentum und beschränkten dinglichen Rechten an Grundstücken nämlich auf sichere und verlässliche Weise ermöglichen, aber nicht verhindern. Die fehlende Anpassung des Grundbuchrechts an die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der GbR darf deshalb nicht zu einer Blockade des rechtsgeschäftlichen Verkehrs mit Grundstücken und beschränkten dinglichen Rechten von Gesellschaften bürgerlichen Rechts führen. Das Verfahrensrecht ist vielmehr an das geänderte Verständnis des Wesens der GbR anzupassen (Senat, Urt. v. 25. Januar 2008, V ZR 63/07, NJW 2008, 1378, 1379). Daran hat sich die Auslegung des Grundbuchrechts auszurichten. Es kann damit nicht mehr darum gehen, ob Grundeigentum oder – wie hier – beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken oder Miteigentumsanteilen an Grundstücken gebucht werden. Zu entscheiden ist vielmehr, wie die GbR in der Eintragung bezeichnet werden muss und wie der Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen zu erfolgen hat. Beide Fragen hat der Bundesgerichtshof bislang nicht entschieden.

14 e) Die erste der beiden Fragen ist hier zu entscheiden.

15 aa) Für ihre Beantwortung ist bei der schon angesprochenen Vorschrift des § 15 Abs. 3 Satz 1 GBV anzusetzen. Diese Vorschrift befasst sich zwar nicht unmittelbar mit der Bezeichnung einer GbR im Grundbuch, sondern mit dem Vollzug der Umwandlung einer GbR in eine oHG, KG oder Partnerschaft. Sie beschreibt dabei aber auch die grundbuchtechnische Ausgangslage. Aus dieser Beschreibung ergibt sich, wie sich der Verordnungsgeber die Buchung eines im Gesellschaftseigentum stehenden Grundstücks vorstellt, nämlich in der Weise, dass die Gesellschafter mit einem auf das Bestehen eines Gesellschaftsverhältnisses hinweisenden Zusatz eingetragen werden.

16 bb) Gedankliche Grundlage dieser Form der Buchung ist, wie bereits erwähnt und aus § 15 Abs. 1 GBV zu erschließen, dass das Eigentum (und beschränkte dingliche Rechte) an Grundstücken nur entweder natürlichen oder juristischen Personen oder registerfähigen rechtsfähigen Personengesellschaften zustehen kann und dass Gesellschaftsvermögen einer GbR Vermögen natürlicher Personen ist, das einer gesamthänderischen Bindung unterliegt. Mit der Anerkennung ihrer Teilrechtsfähigkeit gehört die GbR aber auch zu den Gesellschaften, die im Sinne von § 14 Abs. 2 BGB mit der Fähigkeit ausgestattet sind, Rechte zu erwerben und Verbindlichkeiten einzugehen. Das Vermögen einer GbR ist damit nicht mehr, wie von § 15 Abs. 3 GBV vorausgesetzt, Vermögen ihrer Mitglieder, sondern Vermögen einer rechtsfähigen Personengesellschaft. Solches Vermögen wird grundbuchtechnisch bei allen anderen rechtsfähigen Personengesellschaften entsprechend der materiellen Rechtslage wie bei juristischen Personen als deren Vermögen und unter deren Bezeichnung, und nicht unter Nennung ihrer Gesellschafter gebucht.

17 cc) Damit entsteht eine planwidrige Lücke. Die bisher vorgesehene Form der Buchung von Vermögen einer GbR durch Nennung ihrer Gesellschafter

entspricht nicht mehr der materiellen Rechtslage. Sie ist im Gegenteil irreführend, weil sie den Blick darauf verstellt, dass das Grundstück oder Recht an einem Grundstück gerade kein Gesellschafter-, sondern Gesellschaftsvermögen ist. Aus diesem Grund ist die bisherige Form der Eintragung für die GbR auch prozessual nicht mehr erreichbar. Ihre Ansprüche können nur durch diese selbst, nicht durch ihre Gesellschafter klageweise durchgesetzt werden. Eine Klage der Gesellschafter wäre als Klage der Gesellschaft anzusehen. Ein auf die Gesellschafter lautendes Rubrum ist ohne Parteiwechsel auf die GbR zu berichtigen (BGH, Urteil vom 15. Januar 2003, XII ZR 300/99, NJW 2003, 1043, 1044; Beschl. v. 11. Juni 2008, XII ZR 136/05, juris). Anspruch auf Eintragung einer Sicherungshypothek im Wege der Zwangsvollstreckung hätte auch nur die GbR als Gläubigerin des erstrittenen Titels. Mangels einer Anpassung der Grundbuchverfügung an die neue rechtliche Ausgangslage steht aber keine passende Buchungsvorgabe zur Verfügung. Dieser Zustand entspricht nicht den Vorstellungen des Gesetz- und Verordnungsgebers; er kann auch in der Sache nicht hingenommen werden. Denn ohne Vorgaben zur Form der Buchung können eine einheitliche und für den Rechtsverkehr eindeutige Führung der Grundbücher nicht gewährleistet und die Anforderungen an die Eintragungsnachweise nicht sachgerecht bestimmt werden. Selbst die von den Gerichten entsprechend der materiellen Rechtslage erlassenen vollstreckbaren Entscheidungen zugunsten von Gesellschaften bürgerlichen Rechts könnten im Grundbuch nicht vollzogen werden. Derart widersprüchliche Ergebnisse gefährdeten die Einheit der Rechtsordnung und müssen verhindert werden, indem die durch die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der GbR aufgetretene Regelungslücke geschlossen wird.

18 dd) Das ist nach dem Plan des Gesetzes nur durch eine rechtsanaloge Anwendung der §§ 124 Abs. 1, 161 Abs. 2 HGB, § 7 Abs. 2 PartGG und § 15 Abs. 1 Buchstabe b GBV möglich.

19 (1) Das Grundbuch hat den Zweck, die Rechtsverhältnisse an Grundstücken genau und verlässlich zu dokumentieren. Dieser Zweck tritt etwa in § 47 GBO zutage, wonach bei einer Mehrheit von Eigentümern auch ihr Rechtsverhältnis untereinander anzugeben ist. Das zwingt zu einer Buchungsform, die das Vermögen einer GbR als das ausweist, was es materiell-rechtlich ist, nämlich als Gesellschaftsvermögen. Das ist im Ansatz nur zu erreichen, wenn als Eigentümer oder Inhaber beschränkter dinglicher Rechte die GbR eingetragen wird (Leipold, FS Canaris [2007] S. 221, 231 f.), nicht mehr ihre Gesellschafter.

20 (2) Dazu muss die GbR allerdings in einer Form eingetragen werden, die sie von anderen Gesellschaften bürgerlichen Rechts unterscheidet. Das ist in Anlehnung an die Vorschriften für die registerfähigen rechtsfähigen Personengesellschaften dadurch zu erreichen, dass die GbR grundsätzlich unter der Bezeichnung eingetragen wird, die von ihren Gesellschaftern für das Auftreten der Gesellschaft im Rechtsverkehr vereinbart ist (Leipold, FS Canaris [2007] S. 221, 231 f.). Diese Bezeichnung genügt, um die GbR von anderen zu unterscheiden. Die Bezeichnung kann ihre Individualisierungsfunktion zwar im Einzelfall einbüßen, wenn die Gesellschafter mehrerer Gesellschaften bürgerlichen Rechts für ihre Gesellschaft die gleiche Bezeichnung gewählt haben. Darin unterscheidet sich eine GbR aber nicht signifikant von anderen rechtsfähigen Personengesellschaften, von juristischen Personen und letztlich nicht einmal von natürlichen Personen. Gerade bei ihnen tritt der Fall einer Namensgleichheit sehr häufig auf. Deshalb sieht § 15 Abs. 1 Buchstabe a GBV für natürliche Personen zusätzliche Merkmale vor, die zur Unterscheidung in das Grundbuch

eingetragen werden können. An ihre Stelle können bei der GbR die Angabe des gesetzlichen Vertreters und des Sitzes treten.

21 (3) Der entsprechenden Anwendung der Buchungsvorschriften für andere rechtsfähige Personengesellschaften steht nicht entgegen, dass diese im Gegensatz zur GbR registerfähig sind. Die Eintragung in das Handels- bzw. Partnerschaftsregister führt zwar dazu, dass Name und Bezeichnung sowie die Rechtsverhältnisse dieser Gesellschaften durch den Auszug aus dem mit den Wirkungen der Registerpublizität versehenen Register in der Form des § 29 GBO leicht und sicher nachgewiesen werden können. Ein inhaltlicher Einwand gegen die Sachgerechtigkeit der Bezeichnung der GbR lässt sich daraus aber nicht ableiten. Das zeigt sich daran, dass eine Gesellschaft nicht erst dann oHG ist, wenn sie in das Handelsregister eingetragen wird, sondern nach § 105 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 2 HGB kraft Gesetzes schon dann, wenn sie ein Handelsgewerbe betreibt oder wenn der Umfang ihres Gewerbes wächst und einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb erfordert. Auch für eine solche noch nicht registrierte oHG gilt § 124 Abs. 1 HGB. Seine Voraussetzungen werden ohne Eintragung in das Handelsregister schwieriger nachzuweisen sein. An der Form der Bezeichnung, unter welcher die Gesellschaft in das Grundbuch einzutragen ist, ändert das nichts. Noch deutlicher wird das bei der Partnerschaft, auf die nach § 1 Abs. 4 PartGG die Vorschriften des bürgerlichen Rechts über die Gesellschaft anzuwenden sind. Auf sie ist mit dem Vollzug der Eintragung nach § 7 Abs. 2 PartGG die Vorschrift des § 124 HGB anzuwenden, ohne dass sich an ihrer Identität etwas ändert. Die Registerfähigkeit einer rechtsfähigen Personengesellschaft besagt damit nichts darüber, wie sie einzutragen ist; sie erleichtert vielmehr „nur“ den Vollzug der Eintragung im Grundbuch.

22 (4) Gegen die Möglichkeit, die GbR unter ihrer im Gesellschaftsvertrag bestimmten Bezeichnung einzutragen, spricht auch nicht, dass nicht jede GbR nach dem zugrunde liegenden Gesellschaftsvertrag eine Bezeichnung führt. In solchen Fällen kann die notwendige Individualisierung zwar nicht mit der Bezeichnung erfolgen. Sie bleibt aber möglich (Leipold, FS Canaris [2007], S. 221, 232; Krüger, AcP 208 [2008], 699, 712). Sie kann dann in Anlehnung an die bisherige, so nicht mehr mögliche Buchungsform nur, aber auch stets dadurch erfolgen, dass der Bezeichnung des Berechtigten mit „Gesellschaft bürgerlichen Rechts" der Zusatz „bestehend aus" und die Namen der Gesellschafter der Gesellschaft hinzugesetzt werden. Das können zwar im Einzelfall, etwa bei Publikumsgesellschaften, sehr viele Gesellschafter sein. Das unterscheidet diese Form der Buchung aber nicht von der in § 15 Abs. 3 Satz 1 GBV unter alter Rechtslage vorgesehenen Form der Buchung.

23 ee) Danach kann die Gläubigerin wie beantragt unter ihrer Bezeichnung in das Grundbuch eingetragen werden.

24 d) Die Gläubigerin hat die Voraussetzungen für die Eintragung der Sicherungshypothek auch in der Form des § 29 GBO nachgewiesen.

25 aa) Eine GbR kann ihre Bezeichnung, den etwa nachzuweisenden Bestand ihrer Gesellschafter und ihre Vertretungsverhältnisse zwar nicht, wie die anderen rechtsfähigen Personengesellschaften, durch einen mit öffentlichem Glauben versehenen Auszug aus einem öffentlichen Register nachweisen. Leitet sie ihr Recht aber, wie hier, aus einer vollstreckbaren Gerichtsentscheidung ab, kann sie den Nachweis mit der vollstreckbaren Ausfertigung dieser Entscheidung führen. Denn das Gericht muss diese Umstände vor Erlass seiner Entscheidung prüfen und darüber entscheiden. Das schließt zwar nicht aus,

dass sich nach dem Erlass der Entscheidung, aber vor der Eintragung in das Grundbuch Veränderungen ergeben. Darin unterscheidet sich eine vollstreckbare Gerichtsentscheidung aber nicht von anderen öffentlichen Urkunden, ja nicht einmal von einem notariell beurkundeten Kaufvertrag, der ohne Kenntnis des Grundbuchamts materiellrechtlich wirksam Veränderungen erfahren haben kann, oder der Bewilligung, der die nach § 873 BGB erforderliche Einigung im Einzelfall fehlen kann. Deshalb wird sich das Grundbuchamt grundsätzlich an die Gerichtsentscheidung zu halten haben. Etwas anderes gilt nur, wenn sich im Einzelfall konkrete Anhaltspunkte für Veränderungen ergeben, die einen ergänzenden Nachweis erforderlich machen. Dafür ist hier auch unter Berücksichtigung des infolge des Gerichtsverfahrens seit der Antragstellung verstrichenen Zeitraums von etwa zwei Jahren nichts ersichtlich.

26 bb) Die Forderung selbst ergibt sich aus dem Urteil. Die Zustellung und die Einhaltung der Wartefrist sind durch die Zustellungsurkunden des Gerichtsvollziehers nachgewiesen. Der Eintragung stehen deshalb die von dem Grundbuchamt angeführten Gründe nicht entgegen.

V.

27 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Gerichtskosten und die Erstattung von Auslagen fallen nach §§ 1, 131 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 5 KostO nicht an. Eine Erstattung von außergerichtlichen Kosten ist nach §§ 1, 13 FGG nicht vorgesehen.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 10.08.2006 - 86 T 405/06 -
KG Berlin, Entscheidung vom 06.05.2008 - 1 W 319/06 -