

Der nachfolgende Artikel stellt keine Rechtsberatung im Sinne des Rechtsdienstleistungsgesetzes dar. Sollte in einer konkreten Angelegenheit Beratungsbedarf bestehen, empfehlen wir die Konsultation eines Rechtsanwaltes.

Entscheidung des BGH über die Grundbuchfähigkeit einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Haike Opitz, Rechtsanwältin der Kanzlei Damerau, Berlin, fasst für Sie das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 04.12.2008, Az. V ZB 74/08 wie folgt zusammen:

Mit Urteil vom 04.12.2008, Az. V ZB 74/08 hat der Bundesgerichtshof erstmals entschieden, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) unter der Bezeichnung im Grundbuch eingetragen werden kann, die ihre Gesellschafter im Gesellschaftsvertrag vorgesehen haben. Sieht der Gesellschaftsvertrag keine Bezeichnung der GbR vor, wird die GbR als „Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus ...“ und den Namen ihrer Gesellschafter eingetragen.

In diesem Urteil hat der BGH klargestellt, dass die Möglichkeit der Eintragung einer GbR unter ihrer Firma nicht nur für Eintragungen in Abteilung III, sondern insbesondere auch für solche in Abteilung I der jeweiligen Grundbücher gilt.

Leider hat dieses Urteil nicht zur Folge, dass die Fondsgesellschaft nunmehr ohne Weiteres unter ihrer Bezeichnung im Grundbuch eingetragen werden könnte.

Die Schwierigkeit liegt in Folgendem:

Der BGH hat mit seinem Urteil lediglich entschieden, wie die GbR in der Eintragung bezeichnet werden kann. Im Hinblick auf den Nachweis der vom Grundbuchamt zu prüfenden Eintragungsvoraussetzungen hat der BGH eine Neuregelung durch den Gesetzgeber gefordert.

Wie der Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen bis zu dieser Neuregelung zu erfolgen hat, hat der BGH ausdrücklich offen gelassen und ausgeführt:

„Ob diesen Schwierigkeiten bis zu ihrer erforderlichen Behebung durch den Gesetzgeber dadurch begegnet werden kann, dass die GbR bei jeder Eintragung den Gesellschaftsvertrag in öffentlich beglaubigter Form vorzulegen hat oder ob es etwa genügt, 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 übernehme, bedarf hier keiner Entscheidung.“

Wie eine Vielzahl von Rechtspflegern auf Nachfrage bestätigt haben, wird das vorliegende Urteil keine Änderung in der Eintragungspraxis bewirken, solange der Gesetzgeber das zur Umsetzung erforderliche, vom Grundbuchamt zu beachtende, Verfahren neu geregelt hat.

Bis zu einer solchen gesetzgeberischen Neuordnung verbleiben Gesellschaften bürgerlichen Rechts nur die bisherigen Möglichkeiten zur Neuordnung des Grundbuches, nämlich entweder sämtliche Gesellschafter „in GbR“ einzutragen oder die Anzahl der Gesellschafter durch Installation eines Gesellschaftstreuhanders zu verringern und neben dem Gesellschaftstreuhanders nur die Gesellschafter direkt in das Grundbuch einzutragen, die zur Vermeidung des Anfalls von Grunderwerbsteuer erforderlich sind, bzw. die ihre direkte Eintragung wünschen.

Gleichwohl ist dieses Urteil ein Meilenstein auf dem Weg zur Grundbucheintragung der GbR unter ihrer Bezeichnung. Ob bei Eintragung der GbR unter ihrer Bezeichnung zukünftig etwaige Änderungen im Gesellschafterbestand dem Grundbuchamt jeweils notariell beglaubigt anzuzeigen sind, mithin genau der Aufwand entsteht, der bei großen Publikumsgesellschaften durch die Installation eines Gesellschaftstreuhanders gerade vermieden werden soll, wird von der gesetzlichen Neuregelung abhängen.

D2/10155