



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Anforderungen an die Bezeichnung einer GbR beim Erwerb von Grundeigentum

05.01.2012

Leitsatz

Zur Bezeichnung einer GbR genügt es, wenn sie mit Ihrem Namen und unter Aufzählung ihrer Gesellschafter mit Namen, Geburtsdatum und Anschrift und/oder Beruf bezeichnet ist.

Sachverhalt

Es sollte ein Grundstück zu unterschiedlichen Bruchteilen an 9 Beteiligte übertragen werden. Davon waren vier Beteiligte Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR). In einem Anhang zur notariellen Urkunde wurden diese GbRs sowohl mit ihrem Namen als auch unter Angabe ihrer jeweiligen Gesellschafter mit Name, Anschrift und Geburtsdatum bezeichnet. Das Grundbuchamt wies die Anträge auf Eigentumsumschreibung und Eintragung von Grundschulden, die auf den jeweiligen Miteigentumsanteilen einiger Beteiligter lasten sollten, zurück. Nach Auffassung des Grundbuchamtes seien insbesondere die GbRs nicht hinreichend bestimmt bezeichnet. Die von den Beteiligten gegen die Zurückweisung erhobene Beschwerde blieb ohne Erfolg. Mit der dagegen erhobenen Rechtsbeschwerde verfolgten die Beteiligten ihre Anträge auf Eigentumsumschreibung und Eintragung von Grundschulden weiter.

Entscheidung

Der BGH urteilte, dass die statthafte (§ 78 Abs. 1 GBO) und zulässige (§ 78 Abs. 3 GBO i.V.m. 71 FamFG) Rechtsbeschwerde auch begründet sei, d.h. dass der Grund für die Zurückweisung der Anträge – keine hinreichende Bestimmbarkeit der GbRs – nicht besteht.

Er bestätigte, dass ein Rechtsgeschäft, bei dem eine GbR Grund- oder Wohnungseigentum erwirbt, im Grundbuch nur vollzogen werden darf, wenn die Identität der Gesellschaft feststeht und diese somit von anderen Gesellschaften bürgerlichen Rechts unterschieden werden kann. Hierbei handele es sich um eine Folge des Bestimmtheitsgrundsatzes, der das gesamte Grundbuchrecht beherrsche (BGH, Beschluss vom 28. April 2011 – V ZB 194/10, NJW 2011, 1958 Rn. 10). Die sich daraus ergebenden Anforderungen würden aber durch die in dem notariellen Vertrag im Anhang enthaltene Benennung der GbRs und der Nennung ihrer jeweiligen Gesellschafter mit Namen, Geburtsdatum und Anschrift erfüllt (§ 47 Abs. 2 Satz 1 GBO i.V.m. § 15 Abs. 1a und b GBV). Weiteren Unterscheidungsmerkmale müssen nicht angegeben werden. Auch ein weitergehender Nachweis der materiellen Richtigkeit des erklärten Gemeinschaftsverhältnisses in der Form des § 29 Abs. 1 GBO sei nicht erforderlich.

Praxishinweis

Es besteht nunmehr Rechtssicherheit, dass es bei Eintragungsanträgen hinsichtlich des Grundeigentums einer GbR ausreicht, wenn die GbR mit Ihrem Namen und unter Aufzählung ihrer Gesellschafter mit Namen, Geburtsdatum und Anschrift und/oder Beruf bezeichnet ist.