



GbR ist für Grundstücksverkehr untauglich

27.12.2010

Leitsatz

Beim Grundstückserwerb durch eine bestehende GbR sind Existenz der Gesellschaft sowie die Vertretungsverhältnisse dem Grundbuchamt gegenüber in grundbuchtauglicher Form nachzuweisen. Dieser Nachweis kann nicht durch einen mehrere Jahre bestehenden Gesellschaftsvertrag erbracht werden.

Sachverhalt

Die Beteiligten wollen ein Grundstück in Gesellschaft bürgerlichen Rechts erwerben. Die Gesellschaft besteht schon vor Beurkundung des Kaufvertrages. Das Grundbuchamt lehnt im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrages die Eintragung der GbR als Eigentümerin ab.

Entscheidung

Zahlreiche Oberlandesgerichte sind der Auffassung, dass die Grundbuchämter bei der Umschreibung nicht überprüfen können, ob die erwerbende GbR beim Abschluss des Kaufvertrages wirksam vertreten wurde. Ein Register, aus dem sich die Vertretungsberechtigung ergibt, existiert nicht. Die GbR werde aber gesetzlich durch alle Gesellschafter gemeinsam vertreten. Es könne nie ausgeschlossen werden, dass noch weitere Gesellschafter der GbR beigetreten sind. Da dies nicht überprüfbar sei, könne das Grundbuchamt auch keine zuverlässige Prüfung durchführen.

Praxishinweis

Die GbR erweist sich sowohl als Veräußerer als auch als Erwerber einer Immobilie nur sehr eingeschränkt als empfehlenswert. Will man trotz der vielen Probleme, die für eine GbR im Grundstücksverkehr bestehen, mit einer GbR erwerben, sollte diese zeitgleich mit der Beurkundung des Kaufvertrages gegründet werden.

Für den Fall, dass die GbR als Veräußerer auftritt, hat sich folgende Formulierung als hilfreich erwiesen:

"Die Gesellschafter treten der Schuldverpflichtung der GbR bei und verpflichten sich persönlich, also nicht als Folge der analogen Anwendung des § 128 HGB und unabhängig davon, im Verhältnis gegenüber dem Erwerber zur Verschaffung des Eigentums an dem Kaufgegenstand. Die nachstehend bewilligte Auflassungsvormerkung und die erklärte Auflassung dient zugleich der Erfüllung dieser Eigentumsverschaffungsverpflichtung der Gesellschafter persönlich. Die Gesellschafter haften im Verhältnis zueinander als Gesamtschuldner, im Verhältnis zur GbR akzessorisch."