



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

KG v. 16.03.2023 - 1 W 445/22, NZG 2023, 993

## Grundbuchfähigkeit eines nichtrechtsfähigen Idealvereins

06.03.2024

### Leitsatz

Nach heutigem Recht kann ein nichtrechtsfähiger Verein unabhängig davon, ob man ihn als rechtsfähig oder als nicht rechtsfähig ansieht, jedenfalls nicht allein unter seinem Vereinsnamen als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden.

### Sachverhalt

Die Beteiligten zu 1 und 2 sind Eigentümer zu 3/10 und 7/10 eines Grundstücks und zu denselben Bruchteilen im Grundbuch eingetragen. Sie errichteten am 9.8.2022 den Beteiligten zu 3 als ideellen Verein und wurden in der sich anschließenden ersten Mitgliederversammlung zum Vorstand gewählt.

Im Folgenden übertrugen die beiden Beteiligten ihre Miteigentumsanteile an den bezeichneten Grundstücken an den Verein und erklärten im eigenen und im Namen des Vereins die Auflassung. Einen danach beim Grundbuchamt auf Eigentumsumschreibung auf den Verein gerichteten Antrag wies das Grundbuchamt zurück. Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Beteiligten zu 1 und 2.

### Entscheidung

Die Beschwerde war erfolgreich. Grundsätzlich erfolgt eine Eintragung ins Grundbuch auf Antrag gem. § 13 Abs. 1 S. 1 GBO, wenn sie von demjenigen bewilligt wird, dessen Rechte beeinträchtigt werden. Im Fall einer Auflassung ist zusätzlich erforderlich, dass die erforderliche Einigung wirksam erklärt und gegenüber dem Grundbuchamt in der Form des § 29 GBO nachgewiesen wird, § 20 GBO. Um allerdings im Grundbuch als Berechtigter eingetragen werden zu können, muss man die Fähigkeit besitzen, selbst Träger von Rechten und Pflichten zu sein. Deshalb musste geprüft werden, ob der Beteiligte zu 3 Rechtsfähigkeit erlangt hat.

Grundsätzlich erlangt ein nicht wirtschaftlich ausgerichteter Verein Rechtsfähigkeit, wenn er in das Vereinsregister eingetragen wird. Vorliegend war dies nicht erfolgt und auch noch nicht möglich, da der Beteiligte zu 3 weniger als 7 Mitglieder hatte. Allerdings wird zum einen der Literatur vertreten, dass ein Verein trotz fehlender Eintragung auch dann zumindest teilrechtsfähig sein und ins Grundbuch eingetragen werden kann, wenn er durch die Teilnahme am Rechtsverkehr Rechte und Pflichten erwirbt. Zum anderen geht auch der Gesetzesgeber von der (Teil-) Rechtsfähigkeit des nicht eingetragenen Vereins aus. Denn mit Wirkung zum 01.01.2024 wurde durch das MoPeG § 54 BGB neu gefasst und für den Idealverein die Anwendung der vereinsrechtlichen Vorschriften festgelegt, § 54 I 1 BGB n.F., woraus sich dessen Rechts- und Parteifähigkeit ergibt.

Eine Entscheidung des Senates zu dieser Frage gibt es nicht, diese Rechtsfrage muss auch hier nicht entschieden werden. Denn die Beteiligten stellen nicht infrage, dass neben dem Verein auch die Beteiligten zu 1



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

und 2 im Grundbuch einzutragen sind und haben in ihrem Antrag auch ihre gesamthänderische Verbundenheit als Mitglieder des Vereins aufgenommen. Das entspricht der älteren Auffassung, wonach nur die Mitglieder in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit Träger des Vereinsvermögens sein konnten, mangels Rechtsfähigkeit nicht aber der nicht eingetragenen Verein. Wie der Eintragungsvermerk letztlich zu fassen ist, kann das Grundbuchamt in eigener Verantwortung entscheiden.

Allerdings kann das KG das Grundbuchamt nicht zum Vollzug des Antrags anweisen, denn es bedarf einer Bescheinigung des Finanzamts, wonach steuerliche Bedenken der Eintragung nicht entgegenstehen, § 22 I 1 GrEStG. Eine solche Bescheinigung wurde noch nicht vorgelegt.

## Praxishinweis

Das KG weist in seiner Entscheidung zunächst darauf hin, dass das MoPeG ab dem 01.01.2024 § 54 Abs. 1 S. 1 BGB so anpasst, dass auf nicht eingetragene, nicht wirtschaftliche Vereine das Recht des eingetragenen Vereins Anwendung findet. Zudem weist es darauf hin, dass § 899 a BGB aufgehoben wird und dadurch die Vermutung entfällt, dass nur die gem. § 47 II GBO als solche im Grundbuch eingetragenen Personen Gesellschafter sind. Sollte eine GbR Rechte erwerben wollen, ist daher eine Eintragung in das Gesellschaftsregister gem. § 47 II GBO zwingende Vorbedingung für eine Eintragung ins Grundbuch. Zwar wurde keine entsprechende Regelung für den nicht eingetragenen Verein geschaffen, möglich scheint jedoch eine Anwendung des Voreintragungserfordernis nach § 47 II BGB n.F. analog auf den nicht eingetragenen Verein.