

**Die Eintragung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) im Grundbuch als Immobilieneigentümerin.**

Beim geplanten Erwerb (meist größerer) Immobilien kommt es in der Praxis häufiger vor, dass sich die wirtschaftlichen Erwerber zu einer GbR zusammenschließen. Diese GbR tritt dann bei der notariellen Beurkundung als die eigentliche Erwerberin der Immobilie auf. Sie hält die erworbene Immobilie als Gesamthandvermögen und wird unter Einschluss ihres Gesellschafterbestandes auch in das Grundbuch eingetragen (§ 47 Abs. 2 S. 1 GBO). Gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 899 a BGB) erstreckt sich dabei der öffentliche Glaube des Grundbuches auch auf den Bestand der so eingetragenen Gesellschafter der GbR.

Der Gesellschaftsvertrag einer solchen GbR bedarf solange keiner notariellen Beurkundung, wie sich der Gesellschaftszweck nicht auf den Erwerb einer bestimmten Immobilie richtet. Wird dagegen im Gesellschaftszweck bereits der Erwerb einer konkreten Immobilie festgeschrieben, bedarf der Vertrag der notariellen Beurkundung (§ 311 b Abs. 1 BGB).

**Für die Eintragung einer GbR im Grundbuch benötigt man die erforderlichen Erklärungen in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Urkunde (§ 29 Abs. 1 GBO).**

Diese Anforderungen führen in der Praxis durch unterschiedliche obergerichtliche Rechtsprechung zu Problemen. Die eine Richtung (vgl. z.B. Pitsch zu OLG Brandenburg, GWR 2010, 574; OLG Saarbrücken, DNotZ 2010, 301; OLG Oldenburg, RNotZ 2010, 538) lässt für den Nachweis der Identität, das Bestehen der GbR und ihres aktuellen Gesellschafterbestandes entsprechende Angaben in der notariell beurkundeten Erwerbssurkunde ausreichen. Diese Angaben müssen bestätigen, dass die das Grundeigentum erwerbende GbR mit dem Gesellschafterbestand zum Zeitpunkt der Errichtung der notariellen Urkunde besteht. Ferner muss es bei der Erstellung der notariellen Urkunde in der Rechtsmacht der Erklärenden liegen, eine GbR mit diesem Gesellschafterbestand zu bilden (vgl. die Leitsätze 1 und 2 der Entscheidung des OLG Brandenburg zu Az. 5 Wx 77/10). Das Oberlandesgericht (OLG) Nürnberg (BeckRS 2010, 17071; vgl. auch OLG Oldenburg, BeckRS 2010, 25600) lässt sogar zur Füllung einer Lücke des nach § 29 Abs. 1 Grundbuchordnung (GBO) zu führenden urkundlichen Nachweises die Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung durch die Gesellschafter zu.

Die andere Richtung (vgl. z.B. Wicke zu OLG Hamm, GWR 2010, 575; OLG München, NZG 2010, 1065) verlangt – gestützt auf die Bestimmung der GBO –, dass die Existenz der erwerbenden GbR zum Zeitpunkt des Vertreterhandelns in grundbuchmäßiger Form nachzuweisen ist. Außerdem müssen die Identität einer früher gegründeten GbR mit der erwerbenden GbR und ihre Vertretungsverhältnisse nachgewiesen werden. Nach dieser Auffassung ist eine Bestätigungserklärung der Beteiligten im Grundstückskaufvertrag nicht für den Nachweis ausreichend, dass die GbR mit dem konkret bezeichneten Gesellschafterbestand tatsächlich so auch noch besteht. Selbst eine eidesstattliche Versicherung der Gesellschafter wurde zum Schließen einer Lücke im urkundlichen Nachweis nicht zugelassen. Ob diese Auffassung mit der Eigentumsgarantie in Art. 14 I des Grundgesetzes vereinbar ist, kann bezweifelt werden und wird vom OLG Brandenburg (a.a.O.) auch ausdrücklich verneint (ablehnend ebenfalls Wicke a.a.O.).

Ist beim Erwerb einer Immobilie eine bestehende GbR involviert, kommt es also sehr darauf an, in welchem OLG-Bezirk die Immobilie liegt. Die Grundbuchämter orientieren sich verständlicherweise an der Rechtsprechung der jeweils zuständigen OLGs. Liegt die Immobilie in einem der ersten Richtung folgenden OLG-Bezirk, kann der urkundliche

Nachweis gemäß § 29 Abs. 1 GBO relativ einfach geführt werden.

**Ist dagegen der Erwerb einer Immobilie durch eine GbR in einem OLG-Bezirk der zweiten Richtung geplant, ist zu differenzieren:**

- Ist die GbR noch nicht gegründet, kann sie im Rahmen der notariellen Urkunde zum Erwerb der Immobilie auf einfache Weise durch Verweis auf die §§ 705 ff BGB gegründet werden. Hierbei sollte jedoch sogleich die Bestimmung aufgenommen werden, dass der Gesellschaftsvertrag dieser erwerbenden GbR jederzeit unter Einhaltung auch nur der einfachen Schriftform geändert werden kann. Dann sind mit der schlichten Gründung der GbR im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie alle Nachweise gemäß der GBO geführt und die GbR kann problemlos in das Grundbuchamt eingetragen werden. Die Gesellschafter der GbR sind frei, das gesellschaftliche Innenverhältnis zu einem späteren Zeitpunkt (gegebenenfalls auch im unmittelbaren Anschluss an die Beurkundung) in jedem gewünschten Detaillierungsgrad zu regeln. Lediglich das Beteiligungsverhältnis sollte bereits in der notariellen Beurkundung so angegeben werden, wie es auch später Bestand haben soll.
- Ist die GbR dagegen bereits gegründet, kommt sie nach der von der zweiten Richtung vertretenen Auffassung als mögliche Erwerberin der Immobilie – aus rein verfahrensrechtlichen Gründen mit Blick auf die GBO – nicht mehr in Betracht. In dieser Situation bietet sich in der Praxis als Ausweg an, eine im Handelsregister einzutragende, offene Handelsgesellschaft (oHG) zur Verwaltung nur eigenen Vermögens (§§ 105 Abs. 2, 106 Abs. 1 HGB) oder eine Kommanditgesellschaft (KG, §§ 161, 162 HGB) zu gründen.

Im Übrigen ist in Anbetracht der aufgezeigten extrem gegensätzlichen Rechtsprechung unterschiedlicher OLGs und der Bedeutung der daraus resultierenden Konsequenzen für die Praxis eine möglichst baldige Klarstellung durch den Bundesgerichtshof oder den Gesetzgeber erforderlich.