

Hinweise

zur Behandlungen von Grunderwerbsvorgängen

unter Beteiligung einer GbR

Das Grundbuchamt weist darauf hin, dass es sich hinsichtlich der viel diskutierten Problematiken beim Grundstückserwerb durch eine GbR der sog. **strengen Linie**¹ angeschlossen hat.²

Danach ist der Vollzug eines Erwerbs durch eine GbR **nur** möglich, wenn sich die erwerbende GbR **in der Auflassungsurkunde** (oder unmittelbar zeitlich davor) zu notariellem Protokoll **gegründet** hat.

Aus grundbuchamtlicher Sicht empfiehlt sich daher die nachstehend auf Seite 2 dargestellte Urkundengestaltung für GbR-Erwerbsfälle.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass auch die Eintragung dinglicher Rechte für eine GbR (z.B. Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten) auf bloße Bewilligung des Eigentümers oder die Abtretung von Grundpfandrechten an eine GbR auf bloße Bewilligung des Zedenten (jeweils im Verfahren § 19 GBO) eine ausreichende individualisierende Bezeichnung der berechtigten GbR (z.B. durch Nennung eines etwaigen Namens, des Gründungsortes und Gründungszeitpunkts sowie des Sitzes der GbR) und die Angabe **sämtlicher** GbR-Gesellschafter erfordert und dass diese Bezeichnungen und Angaben in der Bewilligung selbst enthalten sein müssen.³

¹ **KG**, Beschl. v. 23.03.2010 – 1 W 88 + 116 - 127/10; **KG**, Beschl. vom 22.06.2010 – 1 W 277/10 (FGPrax 2010, 172 = NotBZ 2010, 316 = ZfIR 2010, 599 = NZG 2010, 861 = ZIP 2010, 1847); **KG**, Beschl. v. 05.10.2010 – 1 W 132/10; **KG** Beschl. v. 25.11.2010 – 1 W 417/10 (ZfIR 2011, 70 = NZG 2011, 61 = = NotBZ 2011, 54 = Rpfleger 2011, 200); **KG**, Beschl. v. 07.12.2010 – 1 W 489/10; **KG**, Beschl. v. 11.03.2011 – 1 W 58-61/11; **OLG München**, Beschl. v. 20.07.2010 – 34 Wx 63/10 (Rpfleger 2010, 653 = ZIP 2010, 1496 = NZG 2010, 1065 = ZfIR 2010, 724 = FGPrax 2010, 234; **OLG München**, Beschl. v. 17.08.2010 – 34 Wx 98/10 (ZfIR 2010, 721 = ZIP 2010, 2248 = NZG 2010, 1263 = NotBZ 2010, 425 = ZNotP 2010, 440 = Rpfleger 2011, 75 = MittBayNot 2011, 60); **OLG München**, Beschl. v. 17.08.2010 – 34 Wx 99/10 (ZfIR 2010, 721); **OLG München**, Beschl. v. 25.08.2010 – 34 Wx 110/10; **OLG Rostock**, Beschl. v. 14.09.2010 – 3 W 100/10 (NotBZ 2011, 66 = ZIP 2011, 473 = NZG 2011, 301); **OLG Hamm**, Beschl. v. 02.11.2010 – 15 W 440/10 (ZIP 2010, 2245 = ZfIR 2011, 36 = NotBZ 2011, 44 = Rpfleger 2011, 198); **OLG Köln**, Beschl. v. 29.11.2010 – 2 Wx 3/10; **OLG Köln**, Beschl. v. 29.11.2010 – 2 Wx 26/10 (NotBZ 2011, 143 = ZIP 2011, 713 = NJW-RR 2011, 452 = NZG 2011, 297); **OLG Köln**, Beschl. v. 13.12.2010 – 2 Wx 137/10 (FGPrax 2011, 13 = ZIP 2011, 719); **OLG Bamberg**, Beschl. v. 09.02.2011 – 3 W 176/10 (MittBayNot 2011, 221 = NZG 2011, 427); **OLG Karlsruhe**, Beschlüsse v. 08.04.2011 – 11 Wx 127/10, 11 Wx 128/10.

² Vorbehaltlich einer eventuell abweichenden BGH-Rechtsprechung im Zuge der dort bereits anhängigen Rechtsbeschwerden.

³ **OLG München**, Beschl. v. 05.02.2010 – 34 Wx 116/09 (Rpfleger 2010, 362 = FGPrax 2010, 68 = NotBZ 2010, 191 = MittBayNot 2010, 310 = ZfIR 2010, 290 = DNotZ 2010, 299 m. Anm. Ruhwinkel = RNotZ 2010, 328 m. Anm. Rezori = NZG 2010, 341 = ZIP 2010, 1293); **OLG München**, Beschl. v. 13.12.2010 - 34 Wx 153/10; **Lautner** MittBayNot 2010, 286, 288/289; **Bestelmeyer** Rpfleger 2010, 169, 189.

Vorschlag für die Urkundengestaltung (ohne Gewähr):

Es erscheinen

... - nachstehend „Verkäufer“ genannt -

A,

B,

C - nachstehend „Gesellschafter“ genannt -

...

Teil A

Die Erschienenen A, B und C erklären, hiermit eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts unter der Bezeichnung „A-B-C Grundbesitz GbR“ (oder: eine namenlose Gesellschaft bürgerlichen Rechts) mit dem Sitz in ... (Ort, Straße) zu gründen, deren einzige Gesellschafter A, B und C sind.

Für die Rechtsverhältnisse der Gesellschaft und der Gesellschafter untereinander gelten die gesetzlichen Bestimmungen mit folgenden Abweichungen:

...

Die soeben gegründete GbR erteilt hiermit den erschienenen A, B und C jeweils persönlich, unabhängig von ihrer Gesellschafterstellung und einzeln Generalvollmacht zur gerichtlichen und außergerichtlichen Vertretung der Gesellschaft. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, für einzelne Geschäfte Untervollmacht zu erteilen. Nach außen ist die Vollmacht unbeschränkt.

Teil B

Der Verkäufer verkauft seinen im Grundbuch von ... eingetragenen Grundbesitz

an

die soeben in Teil A gegründete A-B-C Grundbesitz GbR (oder: die soeben in Teil A gegründete namenlose GbR) mit dem Sitz in ... (Ort, Straße), bestehend aus den Gesellschaftern A, B und C, nachstehend „Erwerberin“ genannt.

...

Die Erschienenen erklären die Auflassung wie folgt:

Wir sind uns darüber einig, dass der vertragsgegenständliche Grundbesitz von dem Verkäufer auf die Erwerberin übergeht.

Die Eigentumsumschreibung wird vom Verkäufer bewilligt und von der Erwerberin beantragt.

Anmerkung:

Die in Teil A vorgesehene Vollmacht soll es im Rahmen des Grunderwerbs der GbR ermöglichen, eventuelle Eintragungshindernisse zu beseitigen, Genehmigungen für die GbR zu erklären und Finanzierungsrechte namens der erwerbenden und vom Veräußerer bevollmächtigten, aber noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragenen GbR zu bestellen. Unter dieser Prämisse wurden die Gefahren, die naturgemäß mit einer solchen Vollmacht verbunden sind (auch nach dem Eigentumserwerb fortbestehende unbefristete Einzelvollmacht als Generalvollmacht unabhängig von der Gesellschafterstellung samt Befreiung von § 181 BGB und der Möglichkeit der Erteilung von Untervollmacht), bewusst außer Acht gelassen, sodass die jeweils erwerbende GbR in jedem Einzelfall selbst entscheiden muss, ob und mit welchem Inhalt sie solche unbefristeten oder befristeten Geburtsvollmachten erteilt. Ob diese Geburtsvollmachten im Anschluss an den Ersterwerb der GbR auch einen Neuerwerb von Grundbesitz durch ein und dieselbe (bereits existente) GbR ermöglichen, ist jedoch mehr als zweifelhaft, weil nicht feststeht, dass die vollmachtgebende GbR beim Neuerwerb noch existiert und aus welchen nach § 47 Abs. 2 S. 1 GBO im Grundbuch einzutragenden Gesellschaftern die GbR im Zeitpunkt des Neuerwerbs besteht (Reymann ZNotP 2011, 84, 88/89 – auch zu weiteren inhaltlichen Vollmachtsfragen). Die Beteiligten können sich demzufolge nicht darauf verlassen, dass Geburtsvollmachten der vorliegenden Art auch einen künftigen Neuerwerb von Grundbesitz durch die ersterwerbende GbR ermöglichen, sodass die rechtssichere Verfahrensweise weiterhin darin bestehen dürfte, bei einem (und zwar bei jedem) künftigen Erwerb eine neue GbR im betreffenden notariellen Erwerbsvertrag zu gründen.