



Grundstücks-GbR nicht mit Miteigentum vergleichbar

Vereinbarter Ausschluss der Aufhebung der Gesellschaft nicht eintragungsfähig

Vereinbaren die Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) im Gesellschaftsvertrag, dass die Aufhebung der Gesellschaft auf Dauer ausgeschlossen ist und die Aufhebung in der Zwangsversteigerung nicht verlangt werden kann, kann diese Regelung nicht im Grundbuch eingetragen werden. Dies hat das OLG Oldenburg auf eine Beschwerde gegen die Weigerung des Grundbuchamtes, die beantragte Eintragung vorzunehmen, entschieden. Diese Entscheidung grenzt die GbR hinsichtlich der Eintragungsfähigkeit einer derartigen Vereinbarung gegenüber der Gemeinschaft ab, bei der der Aufhebungsausschluss eingetragen werden kann und eingetragen werden sollte, da die Vereinbarung nur mit ihrer Eintragung im Grundbuch gegenüber einem Sonderrechtsnachfolger wirkt.

Der Fall: Die Gesellschafter einer GbR, die ein Grundstück erworben hatte, vereinbarten im Grundstückskaufvertrag, dass die Aufhebung der „Gemeinschaft“ auf Dauer ausgeschlossen und die Aufhebung der „Gemeinschaft“ in der Zwangsversteigerung nicht verlangt werden kann. Sie bewilligten und beantragten, diese Vereinbarung in Abt. II des Grundbuchs als Belastung eines jeden Anteils zugunsten des jeweiligen Inhabers der anderen Miteigentumsanteile einzutragen. Das Grundbuchamt hat den Antrag durch Beschluss zurückgewiesen, da eine Grundbucheintragung gem. § 1010 BGB Miteigentum am Grundstück (§ 1008 BGB) voraussetze und die Vorschrift auf Gesamthandseigentum einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht entsprechend anwendbar sei. Hiergegen hat die GbR Beschwerde eingelegt.

Der Beschluss: Das OLG Oldenburg hat die Beschwerde aus den als zutreffend erkannten Ausführungen des Grundbuchamtes als unbegründet zurückgewiesen.

Die Eintragung einer derartigen Beschränkung sei (nur) unter den Voraussetzungen des § 1010 BGB zulässig. Die Vorschriften der §§ 1008 ff. BGB seien nach ihrem Wortlaut nur auf Miteigentumsanteile anwendbar. Die GbR sei aber als Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Gesamthandseigentümerin eingetragen. Dies sei mit dem Miteigentum, also der Mitberechtigung mehrerer Eigentümer an einer ungeteilten Sache zu ideellen Bruchteilen, nicht vergleichbar. § 1010 BGB sei auf das Gesamthandseigentum auch *nicht entsprechend* anwendbar. Dem stehe der im Sachenrecht geltende Typenzwang entgegen. Zudem bestehe keine Notwendigkeit, ein schuldrechtlich vereinbartes Aufhebungsverbot ins Grundbuch einzutragen.

Anders als das Miteigentum, das ebenso wie das Eigentum selbst veräußerbar und belastbar sei, könne die einem Gesamthänder zustehende Berechtigung am Gesamthandseigentum nicht im Wege der Sonderrechtsnachfolge übertragen

werden. Auch die Tatsache, dass die Gesamthandseigentümer einen im Teilungsverfahren durchsetzbaren Aufhebungsanspruch haben, verlange keine andere Entscheidung.

Anmerkung: Auf den ersten Blick erscheint die Entscheidung zwingend, jedenfalls wenn man wie das Gericht auf die Vorschrift des § 1010 BGB abstellt. Die Vorschrift bezieht sich eindeutig nur auf Miteigentum i.S.v. § 1008 BGB und nicht auf Gesamthandseigentum. Unter diesem Blickwinkel ist es verständlich, dass das Gericht die Frage der Eintragungsfähigkeit einer derartigen Beschränkung anhand dieser Vorschrift geprüft hat.

Richtigerweise hätte allerdings geprüft werden müssen, ob das jeweilige Recht einer derartigen dinglichen Beschränkung unterworfen werden kann. Möglicherweise hat das Gericht sich von dem der Gemeinschaft entlehnten Wortlaut des Aufhebungsverbots auf die falsche Fährte setzen lassen. § 1010 BGB ermöglicht es nämlich nicht erst, dass eine derartige Beschränkung im Grundbuch eingetragen werden kann, sondern bestimmt, dass eine im Übrigen wirksame Vereinbarung der Miteigentümer über die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Gegenstandes oder den Ausschluss oder die Einschränkung des Rechts, die Aufhebung zu verlangen (§ 747 BGB), bei einem Grundstück unwirksam ist, wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen ist.

Der Regelungsgehalt der Vorschrift liegt mithin darin, die Wirksamkeit einer derartigen Vereinbarung im Grundbuchverkehr gegenüber dem Sonderrechtsnachfolger auf den Fall zu beschränken, dass die Vereinbarung *im Grundbuch verlaubar* ist. Dies gilt selbst für den Fall, dass dem Sonderrechtsnachfolger die Bestimmung bekannt ist, mit dem Ergebnis, dass die Berufung auf die fehlende grundbuchliche Eintragung im Regelfall nicht rechtsmissbräuchlich ist. Die Frage war mithin nicht, ob es eine Bestimmung gibt, die eine derartige dingliche

Beschränkung für grundbuchfähig erklärt. Einer derartigen Bestimmung bedarf es nämlich (auch) für die Gemeinschaft nicht. Da jeder Miteigentumsanteil ein (Eigentums-) Recht am Grundstück ist (§ 747 Satz 1 BGB), kann auch seine Ausübung inhaltlich beschränkt werden. Dies folgt bereits aus §§ 746, 751 BGB. Gleiches gilt aber auch für die gesellschaftsrechtliche Beteiligung an einer GbR (§ 732 BGB).

Warum ist dann aber die Beschränkung des Rechts der Gesellschafter, die Aufhebung der Gesellschaft zu verlangen, nicht eintragungsfähig? Weil nicht die Beteiligung der einzelnen Gesellschafter im Grundbuch eingetragen ist, sondern – jedenfalls nach Anerkennung der Rechtsfähigkeit der GbR – das Eigentum der Gesellschaft als solcher (§ 719 Abs. 1 BGB).

Das Eigentum am Grundstück ist aber vom Aufhebungsverbot nicht betroffen, da zwar der Gesellschafter in seinen Mitgliedschaftsrechten, nicht aber die Gesellschaft selbst durch das Aufhebungsverbot in der Ausübung ihres Rechts am Grundstück eingeschränkt ist.

Der wesentliche, die Entscheidung tragende Unterschied liegt mithin darin, dass bei der GbR das vom Aufhebungsverbot betroffene Mitgliedschaftsrecht des einzelnen Gesellschafters überhaupt nicht im Grundbuch eingetragen wird und das eingetragene Eigentum der Gesellschaft nicht – durch das Aufhebungsverbot – beschränkt ist. Im Übrigen fehlt es bei der GbR bereits an einem anderen Grundstückseigentümer (i.S.v. § 1018 BGB), zu dessen Gunsten ein Aufhebungsverbot als Grunddienstbarkeit eingetragen werden könnte.

Für die Praxis ist die Entscheidung nicht von Bedeutung. Da der Gesellschafter ein Recht am Grundstück nicht hat (§ 719 Abs. 1 BGB), bedarf die schuldrechtliche oder gesellschaftsrechtliche Beschränkung des Kündigungsrechts (§ 723 BGB) nicht der Verlaubarkeit im Grundbuch.

Aufgrund des Gutgläubensschutzes des Grundbuchs ist ein gutgläubiger Erwerb der unbeschränkten Gesellschafterstellung nicht möglich, da § 899 a BGB nur den guten Glauben an die Gesellschafterstellung, nicht aber an dessen Ausgestaltung schützt.

RAuN Dr. Wolfgang Probandt

OLG Oldenburg, Beschluss vom 23. Januar 2012 - 12 W 7/12 - Wortlaut Seite 1492