

RECHTECK



GbR und Grundbuchrecht

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts hat es im Grundstücksverkehr nach wie vor schwer. Ihre Gesellschafter und die Vertreter der Gesellschaft sind anders als bei anderen Gesellschaftsformen regelmäßig nicht in öffentlichen Registern verzeichnet. Das Oberlandesgericht (OLG) Celle hatte in einem Fall zu beschließen, in dem eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts Wohnungseigentum verkauft hat und dabei durch einen alleinvertretungsberechtigten Gesellschafter vertreten wurde. Zum Vollzug des Eigentumswechsels im Grundbuch war dem Grundbuchamt die Vertretungsbefugnis durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde nachzuweisen. Für diesen Nachweis soll die Vorlage des Gesellschaftsvertrags und eines diesen abändernden Beschlusses, aus dem die Alleinvertretungsbefugnis hervorgeht, nicht genügen. Es bedarf der Genehmigung des anderen Gesellschafters. Denn grundsätzlich stehen die Führung der Geschäfte und die Vertretung den Gesellschaftern gemeinschaftlich zu, und die abweichende Vereinbarung lässt sich durch den beglaubigten Gesellschaftsvertrag nicht nachweisen. Der sicherste Weg zum Erfolg scheint unbe-

schadet der rechtlichen Notwendigkeit, sämtliche Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts an grundstücksbezogenen Rechtsgeschäften mitwirken zu lassen. OLG Celle, Beschluss vom 14. Mai 2013, Az. 4 W 23/13.

Bedeutung klarer Definitionen

Bei Abschluss von Verträgen verwenden die Beteiligten oft Begriffe, ohne sich über ihre Bedeutung im Klaren zu sein. Oder sie haben ein Verständnis vom Begriff, prüfen aber nicht, ob der Vertragspartner die Worte im gleichen Sinne versteht. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte über einen Grundstückskaufvertrag zu beschließen, in dem eine Bauverpflichtung vereinbart war, wonach die Bezugsfertigkeit einer Wohnanlage bis zu einem bestimmten Termin gegeben sein sollte. Die Parteien stritten über die Auslegung des Begriffs „Bezugsfertigkeit“. Der Kaufvertrag enthielt keine Definition. Auch Zeugenaussagen vermittelten kein klares Bild. Laut BGH erscheint es fernliegend, von der Bezugsfertigkeit einer gesamten Wohnanlage nebst Außenanlagen bereits mit Bezugsfertigkeit einer einzigen Wohnung auszugehen. Die Konsequenzen solcher Unklarheiten können erheblich sein. Im entschiedenen Fall war nicht klar, wann der Vertrag erfüllt war und ob vereinbarte Strafen verwirkt waren. Versucht man, die Lücke nachträglich zu schließen, ist zu prüfen, ob zur Wirksamkeit wieder die notarielle Form erforderlich ist. BGH, Beschluss vom 10. Oktober 2013, Az. VII ZR 269/12.

Diana Emmerich, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover