

# VOLLTEXTSERVICE

## ***Nichtrechtsfähiger Verein: Alle Vereinsmitglieder müssen im Grundbuch stehen***

***FG Köln, Urteil vom 29.01.2015 – Az. 6 K 3255/13***

### **Gründe**

#### I.

Die Beteiligte zu 1 ist im Grundbuch als Eigentümerin der im Beschlusseingang bezeichneten Grundstücke eingetragen, die sie treuhänderisch für den Beteiligten zu 2 hält. Der Beteiligte zu 2 ist der Kommunale Schadenausgleich der Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Bei dem Kommunalen Schadenausgleich handelt es sich um einen Zusammenschluss von Gemeinden und Gemeindeverbänden mit dem Zweck, durch Umlegung Schäden seiner Mitglieder auszugleichen, die aus Haftpflicht- und Kraftfahrzeugschadensfällen sowie Unfällen entstehen. Er ist nicht im Vereinsregister eingetragen.

Mit notariellen Urkunden vom 11. und 29. Juli 2013 ließ die Beteiligte zu 1 die Grundstücke an den Beteiligten zu 2 auf; sie beantragten und bewilligten die Eintragung des Beteiligten zu 2 als Eigentümer in das Grundbuch. Die Beteiligte zu 3, zu deren Gunsten an den Grundstücken jeweils eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist, bewilligte deren Löschung Zug um Zug gegen die Eintragung des Beteiligten zu 2 als Eigentümer in das Grundbuch.

Das Grundbuchamt hat die Anträge der Beteiligten auf Umschreibung des Eigentums und Löschung der Vormerkung zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete Beschwerde hat das Kammergericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligte zu 1 und der Beteiligte zu 2 ihren Antrag weiter.

#### II.

Nach Ansicht des Beschwerdegerichts, dessen Entscheidung u.a. in ZIP 2015, 168 [KG Berlin 06.01.2015 - 1 W 250/14; 1 W 252/14] veröffentlicht ist, kann der Beteiligte zu 2 nicht allein unter seinem Namen in das Grundbuch eingetragen werden. Er sei wirtschaftlich tätig und daher, wenn er ein vollkaufmännisches Handelsgewerbe betreibe, als offene Handelsgesellschaft, anderenfalls als Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu qualifizieren. In beiden Fällen sei er zwar rechts- und grundbuchfähig. Es könne aber nicht davon ausgegangen werden, dass er sich in das Handelsregister eintragen lasse. Auch die Qualifikation als Gesellschaft bürgerlichen Rechts helfe nicht weiter, da der Beteiligte zu 2 die gemäß § 47 Abs. 2 GBO erforderliche Eintragung sämtlicher Mitglieder als unpraktikabel ablehne.

### **WINHELLER**

#### **Rechtsanwaltsgesellschaft mbH**

Tower 185

Friedrich-Ebert-Anlage 35-37

60327 Frankfurt am Main

Tel.: +49 (0)69 76 75 77 80

Fax: +49 (0)69 76 75 77 810

E-Mail: [info@winheller.com](mailto:info@winheller.com)

Internet: [www.winheller.com](http://www.winheller.com)

Frankfurt | Karlsruhe | Berlin

Hamburg | München

Der Beteiligte zu 2 könne aber auch dann nicht in das Grundbuch eingetragen werden, wenn er als Verein und als solcher als rechtsfähig angesehen würde. Da er die Eintragung sämtlicher Mitglieder ablehne, könne dahingestellt bleiben, ob über § 54 Satz 1 BGB die Vorschrift des § 47 Abs. 2 GBO auf nicht eingetragene Vereine Anwendung finde. Für eine Grundbucheintragung allein unter seinem Namen fehle dem Beteiligten zu 2 die formelle Grundbuchfähigkeit, da er seine Existenz, Identität und Vertretungsverhältnisse nicht in den Formen des § 29 GBO nachweisen könne und der Gesetzgeber in derartigen Fällen die Eintragung habe unterbinden wollen.

III.

Die zulässige Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Das Beschwerdegericht nimmt zu Recht an, dass eine Eintragung des Beteiligten zu 2 nur unter seinem Namen in das Grundbuch unzulässig ist und das Grundbuchamt, da der Beteiligte zu 2 die Eintragung sämtlicher Mitglieder ablehnt, die Anträge zu Recht zurückgewiesen hat.

1. Allerdings ist der Beteiligte zu 2 entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts weder als offene Handelsgesellschaft noch als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (fortan: GbR) zu qualifizieren. Nach allgemeiner Ansicht in der Rechtsprechung und Literatur handelt es sich bei den Kommunalen Schadensausgleichen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 VAG ; § 1 Abs. 3 Nr. 3 VAG aF) typischerweise um nichtrechtsfähige Vereine ( BGH, Beschluss vom 14. Juli 2010 - IV ZR 250/09 , VersR 2010, 1598, 1599; Urteil vom 22. Oktober 1969 - IV ZR 635/68 , VersR 1970, 25; Urteil vom 16. November 1967 - II ZR 259/64 , VersR 1968, 138; Schwartze, Die Kommunalen Schadensausgleiche, 2011, S. 71 ff.; Petersen, Entstehung, Rechtsnatur und Aufgabenstellung des Kommunalen Schadensausgleichs Hannover, 1992, S. 21 ff.; Knott, Die kommunalen Haftpflichtschadenausgleiche, 1951, S. 13 ff.; Fahr/Kaulbach/ Bähr, VAG, 4. Aufl., § 1 Rn. 80; Brinkmann in Püttner, Handbuch der kommunalen Wissenschaft und Praxis, Bd. 5, 2. Aufl., § 107, 2. A). So verhält es sich auch hier. Der Beteiligte zu 2 hat sich weder als offene Handelsgesellschaft noch als GbR organisiert, vielmehr betätigt er sich in der Rechtsform des Vereins. Da seine Tätigkeit auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist, stellt er einen nicht konzessionierten (vgl. § 22 BGB ) Wirtschaftsverein dar.

2. Als nichtrechtsfähiger Verein im Sinne von § 54 BGB kann der Beteiligte zu 2 nicht allein unter seinem Vereinsnamen in das Grundbuch eingetragen werden.

a) Allerdings ist die Frage, ob ein nichtrechtsfähiger Verein nur unter seinem Namen ohne Angabe der Vereinsmitglieder in das Grundbuch eingetragen werden kann, umstritten.

aa) Nach einer - überwiegend in der älteren Rechtsprechung und Literatur vertretenen - Auffassung ist die Angabe aller Mitglieder des Vereins unter Angabe des Vereinsverhältnisses erforderlich. Da der nicht in das Vereinsregister eingetragene bzw. nicht konzessionierte Verein keine Rechtsfähigkeit besitze ( §§ 21 , 22 BGB ), stehe das Recht am Grundstück den Mitgliedern in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit und nicht dem Verein als solchen zu. Gerade im Grundbuchrecht, das eine besondere Genauigkeit und das Festhalten an gewissen Formen erfordere, müsse vermieden werden, dem nichtrechtsfähigen Verein auf einem Umweg in gewisser Beziehung doch den Vorteil der Rechtspersönlichkeit auf Kosten der grundbuchrechtlichen Klarheit zu verschaffen (RGZ 127, 309, 312; OLG Zweibrücken, NJW-RR 2000, 749 [OLG Zweibrücken 17.09.1999 - 3 W 138/99] ; LG Hagen, Rpfleger 2007, 26; Flume, ZHR 148 (1984), 503, 510; K. Schmidt, NJW 1984, 2249 f.; Schöpflin, Der nichtrechtsfähige Verein, 2003, S. 95 ff., 116; ders. npoR 2015, 124 f.; Wagner, ZJP 117 (2003), 305, 359 ff.; KEHE/Eickmann, Grundbuchrecht, 7. Aufl., § 15 GBV Rn. 8; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 246; weitere Nachweise zur älteren Literatur bei Staudinger/Gursky, BGB [2012], § 873 Rn. 101).

bb) Zu demselben Ergebnis, allerdings mit anderer Begründung, kommt die heute herrschende Meinung. Anknüpfend an die Anerkennung der (Teil-) Rechtsfähigkeit der GbR durch den Bundesgerichtshof ( Urteil vom 29. Januar 2001 - II ZR 331/00 , BGHZ 146, 341, 344 ) bejaht sie die Rechtsfähigkeit des nichtrechtsfähigen Vereins; als Konsequenz sei dieser in das Grundbuch als Berechtigter einzutragen. Aufgrund der Verweisung in § 54 Satz 1 BGB auf die Vorschriften über die Gesellschaft bürgerlichen Rechts sei aber die Vorschrift des § 47 Abs. 2 GBO anzuwenden, die neben der Eintragung der GbR auch die Eintragung sämtlicher Gesellschafter verlangt (Demharter, Grundbuchordnung, 29. Aufl., § 19 Rn. 101; jurisPK-BGB/Bergmann, 7. Aufl., § 54 Rn. 54 f.; BeckOK-GBO/Kral, Gesellschaftsrecht [01.04.2015], Rn. 48; Palandt/Ellenberger, BGB, 75. Aufl., § 54 Rn. 8; Staudinger/Gursky, BGB [2012], § 873 Rn. 101; iE ebenso Terner, DNotZ 2010, 5, 16; Erman/Westermann, BGB, 14. Aufl., § 54 Rn. 7; Waldner, NotBZ 2015, 263, 264).

cc) Demgegenüber nimmt eine andere Ansicht, die den nichtrechtsfähigen Verein ebenfalls als rechtsfähig qualifiziert, an, dass dieser allein unter seinem Vereinsnamen in das Grundbuch eingetragen werden könne. Das Erfordernis der Eintragung aller Vereinsmitglieder mache mitgliederstarken Vereinen und solchen mit einer starken Fluktuation im Mitgliederbestand den Erwerb von Liegenschaftsrechten praktisch unmöglich und zwingt sie zu der Einschaltung von Treuhändern. Zudem dürfe der nichtrechtsfähige Verein nicht schlechter gestellt werden als andere Rechtsformen wie zum Beispiel die Vor-GmbH (MüKoBGB/Arnold, 7. Aufl., § 54 Rn. 21; Soergel/Hadding, BGB, 13. Aufl., § 54 Rn. 18; Bauer in Bauer/von Oefele, Grundbuchordnung, 3. Aufl., § 13 Rn. 37; Prütting in FS Roth, 2011, S. 585, 588 f.; Schwartze, Die Kommunalen Schadensausgleiche, S. 97; Terner, ZNotP 2009, 132, 137; wohl auch Staudinger/Weick, BGB [2005], § 54 Rn. 79; KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 7. Aufl., § 2 Rn. 64; so auch schon in der älteren Literatur Stoltenberg, MDR 1989, 494, 497; Habscheid, AcP 155 (1956), 375, 401; Morlok/Schulte-Trux, NJW 1992, 2058 ff.; weitere Nachweise zur älteren Literatur bei Staudinger/Gursky, BGB [2012], § 873 Rn. 101).

b) Der Senat entscheidet die Frage dahin, dass der nicht im Vereinsregister eingetragene Verein, gleichviel ob man ihn als rechtsfähig oder als nicht rechtsfähig qualifiziert, nicht allein unter seinem Vereinsnamen in das Grundbuch eingetragen werden kann.

aa) Verneint man die Rechtsfähigkeit des nichtrechtsfähigen Vereins, müssen die Vereinsmitglieder eingetragen werden, da sie in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit und nicht die Vereinigung als solche Träger des Vereinsvermögens wären. Die Eintragung der Mitglieder unter ihrem VereinsSammelnamen ist mit dem das Grundbuchverfahren beherrschenden Grundsatz der Bestimmtheit und Klarheit unvereinbar. Würden die Mitglieder allein unter dem Vereinsnamen zusammengefasst, wäre der Inhalt der Eintragung nicht dauerhaft klar und bestimmt, sondern wechselte je nach dem Ein- und Austritt von Mitgliedern (so zutreffend RGZ 127, 309, 311 f.).

bb) Aber auch wenn man die Rechtsfähigkeit des nichtrechtsfähigen Vereins bejaht und damit sein Vermögen dem Verein selbst als eigenem Rechtssubjekt zuordnete, kann er nicht allein unter seinem Namen in das Grundbuch eingetragen werden. Die Befürworter der Rechtsfähigkeit des nichtrechtsfähigen Vereins leiten diese im Wesentlichen aus der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der GbR durch den Bundesgerichtshof her; wenn schon die Gesamthand bei der GbR als rechtsfähig anerkannt worden sei, müsse dies über die Verweisung des § 54 Satz 1 BGB erst recht für den körperschaftlich verfassten nicht eingetragenen Verein gelten (jurisPK-BGB/Bergmann, 7. Aufl., § 54 Rn. 53; Staudinger/Weick, BGB [2005], § 54 Rn. 14; Soergel/Hadding, BGB, 13. Aufl., § 54 Rn. 18; Bauer in Bauer/von Oefele, Grundbuchordnung, 3. Aufl., § 13 Rn. 37; KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 7. Aufl., § 2 Rn. 64; Prütting in FS Roth, 2011, S. 585, 588). Konsequenterweise muss dann aber die globale Verweisung in § 54 Satz 1 BGB auf das Recht der BGB-Gesellschaft auch die in § 47 Abs. 2 GBO vorgeschriebene Art der Eintragung von Liegenschaftsrechten erfassen und ebenso für den nichtrechtsfähigen Verein gelten (Staudinger/Gursky, BGB [2012], § 873

Rn. 101; zur Anwendbarkeit von § 50 Abs. 2 ZPO aF aufgrund der Verweisung in § 54 Satz 1 BGB vgl. BGH, Urteil vom 2. Juli 2007 - II ZR 111/05 , NJW 2008, 69, 74 Rn. 55; Urteil vom 30. April 2015 - I ZR 13/14 , BGHZ 205, 195 Rn. 23 ). Sachliche Gründe, die es rechtfertigten, abweichend von § 54 Satz 1 BGB i.V.m. § 47 Abs. 2 GBO den nicht in das Vereinsregister eingetragenen Verein allein unter seinem Namen in das Grundbuch einzutragen, liegen nicht vor.

(1) Mit der Regelung in § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO , wonach bei Eintragung einer GbR als Berechtigte im Grundbuch auch deren Gesellschafter einzutragen sind, wollte der Gesetzgeber Eintragungen der GbR allein unter ihrem Namen unterbinden; sie zögen praktisch kaum lösbare Probleme nach sich, da sich Existenz, ordnungsgemäße Vertretung und Identität der nur unter ihrem Namen eingetragenen GbR oftmals nicht in der Form des § 29 GBO nachweisen ließen. Er hielt die Eintragung der Gesellschafter als Mittel zur Identifizierung der berechtigten GbR und zu deren bestimmter Bezeichnung für erforderlich (BT-Drucks. 16/13437, S. 24). Diese Erwägungen lassen sich im Wesentlichen auf den nicht in das Vereinsregister eingetragenen Verein übertragen. Der das Grundbuchrecht beherrschende Grundsatz der Bestimmtheit und Klarheit erfordert auch bei diesem eine der Rechtsklarheit dienende und Verwechslungen ausschließende Angabe des Rechtsinhabers. Klarheit besteht aber nur, wenn die Identität des Eingetragenen ohne Schwierigkeiten feststellbar ist. Da es dem nichtrechtsfähigen Verein an jedweder Publizität hinsichtlich der Existenz, des jeweiligen Mitgliederbestandes und seiner jeweiligen Satzung fehlt, kann sich der Rechtsverkehr von seiner Existenz und Identität nicht zuverlässig überzeugen. Zu Recht wird in der Literatur zudem darauf hingewiesen, dass der nichtrechtsfähige Verein ein variables Gebilde darstellt, so dass etwa bei Abspaltungen zweifelhaft sein kann, welcher der konkurrierenden Nachfolgevereine mit dem ursprünglichen identisch ist (Staudinger/Gursky, BGB [2012], § 873 Rn. 101; K. Schmidt, NJW 1984, 2249, 2250). Dies würde sich mit der erforderlichen Publizität sachenrechtlicher Verhältnisse nicht vertragen und stünde im Widerspruch zu den Aufgaben des Grundbuchs (Schöpflin, npoR 2015, 124, 125; ders. in: Der nichtrechtsfähige Verein, S. 347 f.; Waldner, NotBZ 2015, 263 [KG Berlin 06.01.2015 - 1 W 250/14; 1 W 252/14] ; Meikel/Böhringer, GBO, 11. Aufl., § 47 Rn. 278).

(2) Der Hinweis der Rechtsbeschwerde, dass Schwierigkeiten aufträten, wenn ein - parteifähiger ( § 50 Abs. 2 ZPO ) - nichtrechtsfähiger Verein unter seinem Vereinsnamen einen Zahlungstitel erstreitet und diesen durch Eintragung einer Zwangssicherungshypothek im Grundbuch vollstrecken möchte, rechtfertigt nicht die Annahme einer "isolierten" Grundbuchfähigkeit des nichtrechtsfähigen Vereins. Dem Gesetzgeber erschien der Nachteil, dass die Eintragung einer Zwangssicherungshypothek nicht ohne weiteres möglich ist, wenn ein Rechtsträger sich im Zivilprozess nicht in einer § 15 GBV genügenden Weise bezeichnet, als weit weniger gravierend als diejenigen Probleme, die entstünden, wenn man die Eintragung einer GbR alleine unter ihrem Namen (entsprechend der Bezeichnung im Titel) im Grundbuch zuließe (BT-Drucks. 16/13437, S. 24). Dies gilt ebenso für den nichtrechtsfähigen Verein.

cc) Auch die Anerkennung der Grundbuchfähigkeit der Vor-GmbH durch den Bundesgerichtshof ( Urteil vom 2. Mai 1966 - II ZR 219/63 , BGHZ 45, 338, 348 ) eignet sich nicht als Argument für die Eintragungsfähigkeit des nichtrechtsfähigen Vereins allein unter seinem Vereinsnamen. Anders als ein Verein befindet sich die Vor-GmbH nur in einem Übergangsstadium. Deren Grundbuchfähigkeit wird vor allem aus dem Gesichtspunkt begründet, dass die Sacheinlagen auf die GmbH übertragen sein müssen, ehe die Eintragung im Handelsregister erfolgen könne. Dies kann auf den nichtrechtsfähigen Verein nicht übertragen werden. Der nichtrechtsfähige Verein ( § 54 BGB ) ist weder nur ein Übergangsstadium auf dem Weg zu einem eingetragenen Verein ( § 21 BGB ) noch hat er die Erbringung von Einlagen nachzuweisen (Staudinger/Weick, BGB [2005], § 54 Rn. 80; MüKoBGB/Reuter, BGB, 6. Aufl., § 54 Rn. 23; Schöpflin, Der nichtrechtsfähige Verein, S. 351; jurisPK-BGB/Bergmann, 7. Aufl., § 54 Rn. 54; OLG Zweibrücken, NJW-RR 1986, 181).

dd) Für eine Gleichbehandlung des nichtrechtsfähigen Vereins und der GbR im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Eintragung der Mitglieder spricht auch, dass eine trennscharfe Abgrenzung von Verein und Personengesellschaften gerade bei Mischformen, die Elemente sowohl des Vereins als auch der Gesellschaft kombinieren, unmöglich ist (vgl. BGH, Urteil vom 2. April 1979 - II ZR 141/78 , NJW 1979, 2304, 2305; MüKoBGB/Arnold, 7. Aufl., § 54 Rn. 4; jurisPK-BGB/Bergmann, 7. Aufl., § 54 Rn. 9; Staudinger/Gursky, BGB [2012], § 873 Rn. 101). Eine rechtliche Einordnung der jeweiligen Vereinigung könnte in solchen Fällen nur aufgrund einer umfassenden Prüfung der materiellen Rechtslage erfolgen. Eine solche Prüfung kann und soll das Grundbuchamt aber nicht vornehmen (vgl. auch Schöpflin, nPoR 2015, 124, 125).

ee) Schließlich vermag auch der Hinweis auf eine faktische Grundbuchsperrung für besonders mitgliederstarke Vereine deren Eintragung nur unter ihrem Namen nicht zu begründen. Reine Praktikabilitätserwägungen rechtfertigen nicht eine Durchbrechung des im Grundbuchverfahrensrecht geltenden Prinzips der strengen Publizität sachenrechtlicher Verhältnisse an Grundstücken; dies gilt umso mehr als den mit der Anwendbarkeit von § 47 Abs. 2 GBO für mitgliederstarke Vereine verbundenen Unbequemlichkeiten durch die Eintragung in das Vereinsregister begegnet werden kann.

c) Eine Sonderbehandlung der Beteiligten zu 2 ist entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde nicht im Hinblick darauf geboten, dass politische Parteien nach überwiegender Ansicht (OLG Celle, NJW 2004, 1743 [OLG Celle 28.01.2004 - 4 W 12/04] ; OLG Zweibrücken, NJW-RR 2000, 749 und NJW-RR 1986, 181; LG Berlin, Rpfleger 2003, 291; Kempfner, NJW 2000, 3763 [OLG Zweibrücken 17.09.1999 - 3 W 138/99] ; Morlok/Schulte-Trux, NJW 1992, 2058; K. Schmidt, Gesellschaftsrecht, 4. Aufl., § 25 II 1 b; aA Bamberger/Roth/Schöpflin, BGB, 3. Aufl., § 54 Rn. 30; kritisch auch jurisPKBGB/Bergmann, 7. Aufl., § 54 Rn. 56) unter ihrem Namen in das Grundbuch eingetragen werden können.

Die Anerkennung der Grundbuchfähigkeit politischer Parteien trägt der Sonderstellung Rechnung, die diesen nach Art. 21 GG im demokratischen Rechtsstaat zukommt und die in den Regelungen des Gesetzes über die politischen Parteien eine besondere gesetzliche Ausgestaltung erfahren hat. Eine vergleichbare Stellung, die es rechtfertigen könnte, den Beteiligten zu 2 unabhängig von den ansonsten für die Eintragung nichtrechtsfähiger Vereine geltenden Grundsätzen im Grundbuchverfahren als eintragungsfähig zu behandeln, haben die kommunalen Schadensausgleiche nicht. Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde folgt aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 VAG ( § 1 Abs. 3 Nr. 3 VAG aF) kein anderes Ergebnis. Nach dieser Vorschrift unterliegen nichtrechtsfähige Zusammenschlüsse von Gemeinden und Gemeindeverbände, die den Zweck haben, bestimmte Schäden ihrer Mitglieder durch Umlage auszugleichen, nicht der Aufsicht nach dem Versicherungsaufsichtsgesetz. Die Norm regelt allein versicherungsaufsichtsrechtliche Fragen (vgl. auch BT-Druck. 782 vom 25. August 1954, S. 3, 4), indem sie bestimmte Zusammenschlüsse von der Versicherungsaufsicht ausnimmt. Sie besagt aber weder etwas über die Organisation und Struktur der Zusammenschlüsse noch zwingt sie diese, sich in einer bestimmten Rechtsform zu organisieren. Soweit die Rechtsbeschwerde darauf hinweist, dass der Beteiligte zu 2 jedenfalls tatsächlich über eine hinreichend verfestigte Struktur verfüge und nach seiner Zweckbestimmung auf eine unbegrenzte Zeit angelegt sei, genügt dies nicht für die Annahme einer den politischen Parteien vergleichbaren Publizität.

IV.

Eines Kostenauspruchs bedarf es nicht, da sich die Kostenfolge aus der Zurückweisung des Rechtsmittels aus dem Gesetz ergibt (vgl. Senat, Beschluss vom 23. Juli 2015 - V ZB 1/14 , [...] Rn. 21). Die Wertfestsetzung beruht auf § 61 Abs. 1 , § 46 GNotKG .