

## **Eintragung einer ARGE im Grundbuch**

Das Kammergericht in Berlin (KG) hat sich mit Beschluss vom 8. Juni 2010 zu der Frage geäußert, ob eine aus mehreren Bauunternehmen bestehende Arbeitsgemeinschaft (ARGE) grundbuchfähig ist und daher nach Vorlage eines auf sie lautenden Vollstreckungstitels zur Sicherung noch offener Werklohnforderungen die Eintragung einer Sicherungshypothek beantragen kann. Dies hat das KG - im Gegensatz zum Gericht in der ersten Instanz - bejaht.

Nach Ansicht des KG besteht die Grundbuchfähigkeit unabhängig davon, ob die ARGE als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder Offene Handelsgesellschaft (OHG) einzuordnen sei, da sich die Grundbuchfähigkeit im Falle einer GbR aus der mittlerweile ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH), im Falle der OHG direkt aus § 124 Abs. 1 des Handelsgesetzbuchs (HGB).

Das Amtsgericht (AG) hatte zuvor noch in erster Instanz den Antrag auf Eintragung der Sicherungshypothek und die Grundbuchfähigkeit der ARGE mit der Begründung abgelehnt, dass sich aus dem Vollstreckungstitel, in dem die ARGE auch nur als solche bezeichnet war, ihre Rechtsform als GbR oder OHG nicht ausreichend ergebe. Im Gegensatz dazu lässt das KG die Bezeichnung als ARGE genügen. Dies begründet das KG damit, dass eine ARGE normalerweise den Kriterien einer GbR (Personenvereinigung, Verfolgung eines gemeinsamen Zwecks auf rechtsgeschäftlicher Grundlage, Leistung eines bestimmten Beitrags durch alle Beteiligten) entspreche. Demnach sei eine ARGE im Grundbuch grundsätzlich als GbR einzutragen sei. Etwas anders könne nur gelten, wenn nicht sichere Anhaltspunkte für das Vorliegen einer OHG sprechen. Letzteres ist jedoch nur beim Vorliegen einer sog. Dauer-ARGE der Fall, die sich von vorneherein zur Abwicklung nicht nur eines einzelnen Bauvorhabens sondern mehrerer Bauvorhaben und auf unbestimmte Zeit zusammengeschlossen hat.

Bei der Eintragung einer ARGE im Grundbuch gilt es jedoch Folgendes zu beachten:

Handelt es sich ausnahmsweise um eine Dauer-ARGE und somit um eine OHG, müssen bei der Eintragung keine weiteren Angaben zu den Gesellschaftern gemacht werden. Liegt hingegen der Regelfall einer GbR vor, müssen nach der Neufassung des § 47 Grundbuchordnung (GBO) nicht nur die ARGE selbst, sondern auch alle Gesellschafter eingetragen werden. Diese sollten daher auch bereits im zugrunde liegenden Vollstreckungstitel aufgeführt werden.

Zuvor war es nach langer Diskussion über die Rechts- und Grundbuchfähigkeit der GbR möglich, lediglich die GbR ohne Angabe der dahinterstehenden Gesellschafter im Grundbuch eintragen zu lassen. Dies führte immer wieder zu heftigen Diskussionen, da aus dem Grundbuch auf diese Weise nicht ersichtlich war, welche Personen sich hinter dieser Gesellschaft verbergen. Aus diesem Grunde hat sich letztlich der Gesetzgeber der Thematik angenommen und das Problem durch die Neufassung des § 47 GBO gelöst. Eine Berichtigung der bereits erfolgten bisherigen Eintragungen nur auf den Namen der GbR durch ergänzende Angabe der Gesellschafter ist jedoch nicht erforderlich.