

# / Zwangsvollstreckung in den Gesellschaftsanteil an einer Immobilien-GbR **Noerr**

07.11.2016

Prozessführung, Schiedsverfahren & ADR | Real Estate Investment Group

Ist der Schuldner Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und diese wiederum Eigentümerin eines Grundstücks, so kann der Gläubiger des Schuldners nicht direkt die Zwangsvollstreckung in das Grundstück betreiben. Vielmehr muss er den aus dem Gesellschaftsanteil folgenden Auseinandersetzungsanspruch des Schuldners pfänden und anschließend die Teilungsversteigerung des Grundstückes betreiben. Aus dem Versteigerungserlös erhält der Gläubiger dann nach Befriedigung etwaiger Verbindlichkeiten der GbR den auf den Gesellschaftsanteil des Schuldners entfallenden Betrag. Der BGH hat nunmehr entschieden, dass das Teilungsversteigerungsverfahren einer Veräußerung des Grundstücks durch die GbR nicht entgegensteht.

## **BGH, Beschluss vom 15.09.2016 - V ZB 183/14**

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte der Gläubiger (G) einen vollstreckbaren Titel gegen seinen Schuldner (S) erwirkt. S war, gemeinsam mit einer weiteren Person, Gesellschafter einer GbR. Die GbR war Eigentümerin einer Eigentumswohnung. G pfändete den Anteil des S an der GbR einschließlich dessen Auseinandersetzungsanspruchs und ließ ihn sich zur Einziehung überweisen. Nachfolgend kündigte G die Gesellschaft und beantragte die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft an dem Wohnungseigentum (sog. Teilungsversteigerung). Das Vollstreckungsgericht ließ einen entsprechenden Zwangsversteigerungsvermerk in das Grundbuch eintragen.

Anschließend veräußerte die GbR die Eigentumswohnung an einen Dritten (D), welcher im Grundbuch als Eigentümer eingetragen wurde. Daraufhin hob das Vollstreckungsgericht das Zwangsversteigerungsverfahren auf.

Der BGH entschied, dass die Aufhebung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu Recht erfolgt war. Es habe ein Verfahrenshindernis vorgelegen, da die GbR nicht mehr Eigentümerin der Wohnung war. Die mit der Teilungsversteigerung bezweckte Auseinsetzung der Gesellschafter in Bezug auf diesen Vermögenswert sei daher nicht mehr möglich. Insbesondere sei die GbR nicht an der Veräußerung der Wohnung gehindert gewesen.

Der BGH stellte zunächst klar, dass zwischen dem Vermögen der GbR und dem Vermögen des S zu unterscheiden sei. Das von G durch die Pfändung erwirkte Verfügungsverbot betreffe nur den gepfändeten Anteil des S am Gesellschaftsvermögen, nicht jedoch die einzelnen Gegenstände des Gesellschaftsvermögens der GbR. Der Gläubiger rücke auch nicht in die Gesellschafterstellung ein. Daher sei die GbR nach wie vor befugt, über einzelne Gegenstände ihres Vermögens zu verfügen.

Auch die sog. Beschlagnahme des Grundstücks durch die Anordnung der Teilungsversteigerung führe nicht zu einem Verfügungsverbot. Es sei hier zwischen der Teilungsversteigerung und der Vollstreckungsversteigerung zu unterscheiden. Denn die Vollstreckungsversteigerung diene einer unmittelbaren Befriedigung des Gläubigers. Demgegenüber soll durch die Teilungsversteigerung zur Vorbereitung der Auseinsetzung lediglich ein unteilbarer Gegenstand in einen verteilungsfähigen Erlös in Geld umgewandelt werden. Der Gläubiger erhält diesen jedoch nicht unmittelbar, sondern erst durch die nachfolgende Auseinsetzung.

Der BGH weist ferner darauf hin, dass der Gläubiger eines GbR-Gesellschafters schlechter gestellt ist, als der Gläubiger eines Miteigentümers. Denn wenn der Schuldner Miteigentümer ist, kann der Gläubiger die Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils betreiben und so ein Veräußerungsverbot erwirken.

## **Praxishinweis**

Für den Gläubiger G stellt sich nunmehr die Frage, welche rechtlichen Möglichkeiten er in einer solchen Situation hat.

Wenn die Veräußerung bereits erfolgt ist, kann G das sich aus dem Verkaufserlös ergebendes Auseinsetzungsguthaben des S verlangen und ggf. gerichtlich geltend machen.

Sofern G mit einer Veräußerung der Eigentumswohnung nicht einverstanden sein sollte, z.B. weil eine Teilungsversteigerung für ihn günstiger gewesen wäre, kommen je nach Sachverhaltskonstellation verschiedene Handlungsmöglichkeiten in Betracht.

Zunächst kann G vor der Eigentumsumschreibung bzw. Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten des Erwerbers D einen Arrest gemäß §§ 916 ff. ZPO gegen die GbR erwirken und eine Arresthypothek gemäß § 932 ZPO in das Grundbuch eintragen lassen. Voraussetzung ist allerdings das Vorliegen eines Arrestgrundes. Dies kann zum Beispiel der Nachweis sein, dass die Veräußerung lediglich der Vereitelung des Gläubigerzugriffs dient. Zwar kann mit der Arresthypothek noch nicht die Eigentumsübertragung verhindert werden, da allein aus dieser nicht die Zwangsversteigerung betrieben werden kann. Allerdings erhält G ein Sicherungsrecht an der Eigentumswohnung und die Veräußerung wird möglicherweise hierdurch uninteressant.

Weiterhin könnte G eine einstweilige Verfügung gegen S erwirken. Denn je nach Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages der GbR wird die Veräußerung der Eigentumswohnung die Mitwirkung des S als Gesellschafters erfordern. Grundsätzlich wird die GbR nämlich durch alle Gesellschafter gemeinschaftlich vertreten. Eine Mitwirkung des S kann nach den Regelungen des Anfechtungsgesetzes eine anfechtbare Rechtshandlung darstellen und damit ein Anfechtungsrecht des G begründen. Denn die Veräußerung kann zu einer mittelbaren Gläubigerbenachteiligung führen, wenn hierdurch das Vermögen der GbR und damit der Wert des Gesellschaftsanteils des S beeinträchtigt wird. G kann einen solchen Anfechtungsanspruch bei Eilbedürftigkeit im Wege der einstweiligen Verfügung durchsetzen und dem S die Mitwirkung an der Veräußerung der Eigentumswohnung gerichtlich untersagen lassen.

Voraussetzungen für einen Erfolg des Arrestes und der einstweiligen Verfügung ist jedoch in jedem Fall ein frühzeitiges und schnelles Handeln durch G.

**Haben Sie Fragen?** Kontaktieren Sie gerne: [Ben Kempe](#)  
**Practice Group:** [Prozessführung, Schiedsverfahren & ADR](#)

## Contact Person



### **Ben Kempe**

Mitglied der Practice Group Prozessführung, Schiedsverfahren & ADR  
Mitglied der Practice Group Restrukturierung & Insolvenz  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Insolvenzrecht

T +49 30 20942116