

Urkunden, dem Grundbuchamt vorlegt. Eine einstweilige Verfügung ist nicht erforderlich.

Der Ansicht des OLG München NJW 1966, 1030, 1031 folgt der Senat nicht. Für die Glaubhaftmachung der Rechtshängigkeit ist ein gerichtliches Verfahren nicht erforderlich, weil diese Tatsache durch Vorlage der entsprechenden Aktenbestandteile dem Grundbuchamt nachgewiesen werden kann.

Der Vortrag der Antragstellerin, nach einer fernmündlichen Auskunft des Grundbuchamts München werde in Bayern ein Rechtshängigkeitsvermerk nur auf Grund gerichtlicher Entscheidung eingetragen, ist bisher weder ausreichend glaubhaft gemacht, noch führt er dazu, dass ein Rechtsschutzbedürfnis für die Antragstellerin bejaht werden kann. Ohne einen entsprechenden Eintragungsantrag beim Grundbuchamt gestellt zu haben, und gegen die mögliche Ablehnung dieser Eintragung gerichtlich vorgegangen zu sein, hat die Antragstellerin die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nicht ausgeschöpft.

---

9. WEG § 21, WEG § 43 (*Entstehung einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft*)

1. **Der Senat hält an seiner Rechtsprechung fest, dass mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher, der Eintragung von Auflassungsvormerkungen und dem Besitzübergang auf die Erwerber eine werdende Wohnungseigentümergeinschaft entsteht, auf die die Regelungen des WEG betreffend die gemeinschaftliche Verwaltung (§§ 21 ff.) und das gerichtliche Verfahren (§§ 43 ff.) entsprechende Anwendung finden (a. A. OLG Saarbrücken FGPrax 1998, 97).**
2. **Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Schwierigkeiten, die sich aus der Abhängigkeit der Rechtsstellung des werdenden Wohnungseigentümers von dem Bestehen eines wirksamen Eigentumsübertragungsanspruchs gegen den Bauträger ergeben können.**

OLG Hamm, 15. Zivilsenat, Beschluss vom 19.10.1999 – 15 W 217/99 –, mitgeteilt von *Helmut Engelhardt*, Richter am OLG

---

10. BGB §§ 54, 718; ParteiG §§ 3, 6; GBO §§ 29, 47; ZPO § 50 (*Zur Grundbuchfähigkeit politischer Parteien*)

**Eine politische (Gesamt-)Partei in der Rechtsform eines nichtrechtsfähigen Vereins ist grundbuchfähig (Abgrenzung zu Senat OLGZ 1986, 145 = NJW-RR 1986, 181 [= MittBayNot 1985, 258]).**

Oberlandesgericht Zweibrücken, Beschluss vom 17.9.1999 – 3 W 138/99 –

#### *Zum Sachverhalt:*

Mit notariellen Urkunden vom 2.6.1998 und vom 30.7.1998 veräußerte die Beteiligte zu 1) im Wege der Schenkung die eingangs näher bezeichneten Grundstücke an die Beteiligte zu 2). Die Beteiligte zu 2) übernahm es, eine an den Grundstücken Flurstück-Nr. 1 und 2 eingetragene Sicherungshypothek auf ihre Kosten zu beseitigen und die Beteiligte von der durch diese Hypothek gesicherten Forderung freizustellen. Im Übrigen behielt sich die Beteiligte zu 1) an allen Grundstücken ein lebenslangliches Nießbrauchsrecht vor.

Mit Schreiben vom 17./18. 12.1998 beantragten die Beteiligten die Eintragung der Auflassung, des Nießbrauchs und der Löschung der

Sicherungshypothek. Der Rechtspfleger des Grundbuchamts hat die Eintragungen mit Beschluss vom 11.2.1999 abgelehnt. Die dagegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) hat das Landgericht mit Beschluss vom 25.3.1999 zurückgewiesen. Die hiergegen eingereichte weitere Beschwerde hatte Erfolg.

#### *Aus den Gründen:*

Der Beschluss, mit dem das Landgericht die Zurückweisung der Eintragungsanträge gebilligt hat, beruht auf einer Verletzung des Gesetzes (§§ 78 GBO, 550 ZPO). Er ist deshalb aufzuheben. Das Verfahren ist unter gleichzeitiger Aufhebung des erstinstanzlichen Beschlusses vom 11.2.1999 an das Amtsgericht – Grundbuchamt – zurückzuverweisen.

1. Das Landgericht geht in Übereinstimmung mit dem Grundbuchamt davon aus, die Beteiligte zu 2) als politische Partei in der Rechtsform eines nichtrechtsfähigen Vereins könne nicht ins Grundbuch eingetragen werden. Nicht die Partei als solche, sondern ihre Mitglieder zur gesamten Hand seien die Träger des Vereinsvermögens. Der Grundsatz der Bestimmtheit des Grundbuchverfahrens gebiete es, den tatsächlichen Rechtsinhaber einzutragen. Deshalb könne eine Eintragung nur in der Weise erfolgen, dass alle Mitglieder mit einem das Rechtsverhältnis klarstellenden Zusatz als Eigentümer eingetragen werden oder ein Treuhänder zwischengeschaltet werde. Die Regelung in § 3 Parteiengesetz rechtfertige keine andere Betrachtungsweise.

2. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht in allen Punkten stand.

a. Im Ausgangspunkt zutreffend geht das Landgericht davon aus, dass das Grundbuchverfahren vom Erfordernis der Bestimmtheit und Klarheit geprägt ist. Die in Rechtsprechung und Schrifttum herrschende Ansicht entnimmt daraus, dass ein nichtrechtsfähiger Verein nicht ins Grundbuch eingetragen werden kann. Gemäß §§ 54, 718 BGB seien Träger des Vereinsvermögens die Vereinsmitglieder zur gesamten Hand. Deshalb bedürfe es dann, wenn dem nichtrechtsfähigen Verein Grundvermögen zugeordnet werden solle, der Eintragung sämtlicher Vereinsmitglieder unter einem das Rechtsverhältnis klarstellenden Zusatz, wie etwa „als Mitglieder des nicht eingetragenen Vereins...“ (vgl. RGZ 127, 309, 312; BGHZ 43, 316, 320; BayObLG Rpfleger 1985, 102; *Haegeler/Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht 11. Aufl. Rdnr. 246; *Meikel/Böttcher*, Grundbuchrecht 7. Aufl. Einl. F 48; *Bauer in Bauer/v. Oefele*, GBO AT I Rdnr. 28; *Demharter*, GBO 22. Aufl. § 19 Rdnr. 101; *Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann*, Grundbuchrecht 4. Aufl. Einl. B 64 und § 20 GBO Rdnr. 65; *Erman/Westermann*, BGB 9. Aufl. § 54 Rdnr. 8; *Karsten Schmidt* NJW 1984, 2249; *Konzen* JuS 1989, 20, 23; DNotI-Gutachten DNotI-Report 1996, 84; differenzierend *Jung* NJW 1986, 157, jeweils m.w.N.). Eine im Vordringen begriffene Gegenansicht bejaht demgegenüber die Grundbuchfähigkeit des nichtrechtsfähigen Vereins. Begründet wird dies zum Teil damit, dass auch der nichtrechtsfähige Verein Träger seines Vereinsvermögens sei. Teilweise wird aber auch eine Parallele zur Eintragungsfähigkeit der Vor-GmbH gezogen oder auf die praktischen Schwierigkeiten beim Grunderwerb von Massenorganisationen verwiesen (vgl. zu alledem etwa Habscheid AcP 155, 375, 402; *Reichert/v. Look*, Handbuch des Vereins- und Verbandsrechts 6. Aufl. Rdnr. 2503; *MüKo zum BGB/Reuter*, 3. Aufl. § 54 Rdnr. 16; *Staudinger/Weick*, BGB 13. Aufl. § 54 Rdnr. 80; *RGRK zum BGB/Steffen*, 12. Aufl. § 54 Rdnr. 16; *Soergel/Hadding*, BGB 12. Aufl. § 54 Rdnr. 18; *Jauernig*, BGB 9. Aufl. § 54 Rdnr. 14; *Palandt/Heinrichs*, BGB 57. Aufl. § 54 Rdnr. 8, jeweils m.w.N.).

b. Der Senat hat sich in seinem auch von den Vorinstanzen herangezogenen Beschluss vom 16.9.1985 – 3 W 157/85 (OLGZ 1986, 145 = NJW-RR 1986, 181 [= MittBayNot 1985, 258]) der erstgenannten Ansicht angeschlossen. Daran ist im Grundsatz festzuhalten. Insbesondere besteht kein Anlass, das Erfordernis der Bestimmtheit des Grundbuchverfahrens für nichtrechtsfähige Vereine generell aufzugeben und ihre Eintragungsfähigkeit ohne Einschränkung zu bejahen. Gleichwohl ist für den hier zu entscheidenden Fall der Eintragung einer politischen Partei aber eine andere Beurteilung geboten. Sie rechtfertigt sich aus den Regelungen des Parteiengesetzes (ParteiG) vom 24.7.1967 (BGBl. I S. 773) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.1.1994 (BGBl. I S. 149) und zwar insbesondere aus § 3 dieses Gesetzes.

In seinem Beschluss vom 16.9.1985 hat es der Senat noch offen gelassen, ob dem Parteiengesetz Einfluss auf die Grundbuchfähigkeit politischer Parteien zukommt. Dies konnte deshalb dahinstehen, weil seinerzeit nur über die Eintragung des Bezirksverbandes einer politischen Partei zu entscheiden war. Für ihn findet § 3 ParteiG keine Anwendung (Senat a.a.O. m.w.N.).

Der hier vorliegende Sachverhalt hat indes die Eintragung einer Gesamtpartei zum Gegenstand. Für sie gilt die Regelung in § 3 ParteiG. Nach dieser Vorschrift können politische Parteien sowie – falls durch Satzung nichts anderes bestimmt ist – ihre Gebietsverbände der jeweils höchsten Stufe unter ihrem eigenen Namen klagen und verklagt werden.

Sie sind also im Zivilprozess parteifähig (vgl. etwa *Zöller/Vollkommer* ZPO 21. Aufl. § 50 Rdnr. 21; *Reichert/v. Look* a.a.O. Rdnr. 2837; *Karsten Schmidt* a.a.O. S. 2251, jeweils m.w.N.). Dementsprechend ist auch im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit von ihrer Beteiligtenfähigkeit auszugehen (*Meikel/Böttcher* a.a.O. Rdnr. F 48; DNotI a.a.O. S. 85, jeweils m.w.N.). Die Beteiligtenfähigkeit kann im Grundbuchverfahren aber nur demjenigen zustehen, der rechtsfähig ist oder ohne rechtsfähig zu sein, im Grundbuch eingetragen werden kann (*Demharter* a.a.O. § 1 Rdnr. 31; *Bauer in Bauer/v. Oefele* a.a.O. Rdnr. I 18; *Meikel/Böttcher* a.a.O. Rdnr. F 41 ff.; vgl. auch BayObLGZ 1990, 192, 196 jeweils m.w.N.). Anhaltspunkte dafür, dass das Grundbuchverfahren von der Regelung in § 3 ParteiG ausgenommen bleiben sollte, sind nicht ersichtlich. Aus der Beteiligtenfähigkeit ist deshalb zugleich auch die Grundbuchfähigkeit der politischen Parteien herzuleiten (*Bauer/v. Oefele* a.a.O.; *Meikel/Böttcher* a.a.O. Rdnr. 48; *Demharter* a.a.O.; *Morlok/Schulte-Trux* NJW 1992, 2058, 2060; wohl auch *Karsten Schmidt* a.a.O.).

Für die Frage, ob eine politische Partei im Grundbuch eingetragen werden kann, würde aber auch dann nichts anderes gelten, wenn man die Grundbuchfähigkeit nicht mit der Frage der Beteiligtenfähigkeit im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit gleichsetzt (vgl. DNotI a.a.O. S. 85). Gemäß § 2 Abs. 1 ParteiG sind politische Parteien nur solche Vereinigungen, die zumindest für längere Zeit in qualifizierter Weise auf die politische Willensbildung Einfluss nehmen wollen, sofern sie nach dem Gesamtbild der Verhältnisse, insbesondere nach Umfang und Festigkeit der Organisation und nach der Zahl ihrer Mitglieder für die Ernsthaftigkeit dieser Zielsetzung ausreichende Gewähr bieten. Damit unterliegen sie schon per definitionem höheren Anforderungen, als sie an sonstige nichtrechtsfähige Vereine gestellt werden (*Morlok/Schulte-Trux* a.a.O. S. 2061; DNotI a.a.O.). Diese Anforderungen werden durch den Bundes- oder Landeswahlleiter überprüft (vgl. etwa § 18 BWahlG), wenn sich eine Partei – wie gemäß

§ 2 Abs. 2 ParteiG in gewissen Zeitabständen erforderlich – zur Wahl stellt. Verschiedene Angaben, wie etwa zu Satzung und Programm, Name der Vorstandsmitglieder und Auflösung der Partei müssen gemäß § 6 Abs. 3 ParteiG in eine Art Register aufgenommen werden, das von jedermann eingesehen werden kann. Damit stellen sich politische Parteien anders als sonstige nichtwirtschaftliche Vereine als jederzeit greifbare Rechtsträger dar (*Morlok/Schulte-Trux* a.a.O.; vgl. auch *Karsten Schmidt* a.a.O. S. 2251). Hinzu kommt die Regelung in § 24 Abs. 4 Nr. 1 ParteiG, die es ausdrücklich erfordert, dass die Parteien bei ihrem jährlich zu erstellenden Rechenschaftsbericht ihr Haus- und Grundvermögen angeben. Dies erscheint nur dann sinnvoll, wenn die Parteien selbst Rechtsträger dieses Vermögens sind und als solche ins Grundbuch eingetragen werden können (*Morlok/Schulte-Trux* und DNotI jeweils a.a.O.). Aus all diesen Gesichtspunkten muss gefolgert werden, dass die politischen Parteien vom Gesetzgeber bewusst mit einer Sonderstellung ausgestattet worden sind, die es erfordert, sie unabhängig von den ansonsten für die Eintragung nichtrechtsfähiger Vereine geltenden Grundsätzen im Grundbuchverfahren als eintragungsfähig zu behandeln.

Die Eintragungsanträge der Beteiligten hätten nach alledem nicht mit der von den Vorinstanzen gegebenen Begründung zurückgewiesen werden dürfen.

3. Da der angefochtene Beschluss auf dem dargestellten Rechtsfehler beruht (§ 78 Satz 1 GBO), kann er keinen Bestand behalten. Eine eigene Entscheidung über den Eintragungsantrag ist dem Senat verwehrt, weil die Sache noch nicht zur Endentscheidung reif ist. Das Verfahren ist deshalb unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und der Entscheidung erster Instanz an das Grundbuchamt zurückzuverweisen. (...)

4. Das Grundbuchamt wird nunmehr unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats erneut über die Eintragungsanträge zu befinden haben. Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, dass auf Seiten der Beteiligten zu 2) bislang kein Nachweis über die Vertretungsbefugnis ihres bei den notariellen Beurkundungen aufgetretenen ersten Vorsitzenden geführt worden ist. Den Beteiligten wird Gelegenheit gegeben werden müssen, dies nachzuholen. Insoweit hält der Senat es für ausreichend, dass ein vom Bundeswahlleiter ausgestellter Nachweis aus dem Parteienverzeichnis vorgelegt wird, aus dem sich Vorstandseigenschaft und Vertretungsbefugnis ergeben (vgl. § 6 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 ParteiG). Zwar mag ein solcher Nachweis nicht der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO entsprechen, weil er nur bestätigen kann, dass die Partei gegenüber dem Bundeswahlleiter eine bestimmte Person als Vorstand bezeichnet hat und nichts darüber besagt, ob die Bestellung materiell-rechtlich wirksam erfolgt ist (vgl. DNotI a.a.O. S. 86 m.w.N.). Eine Bescheinigung im Sinne von § 6 Abs. 3 ParteiG eignet sich aber jedenfalls dazu, einen andernfalls bestehenden Beweisnotstand im Wege des Freibeweises zu beseitigen (DNotI a.a.O.; vgl. auch *Demharter* a.a.O. § 29 Rdnr. 63; *Meikel/Brämbing* a.a.O. § 29 Rdnr. 300 f. m.w.N.).