



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

II ZR 13/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: nein

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

GmbHG § 48 Abs. 2

Erlaubt die Satzung den Verzicht auf die Abhaltung einer Gesellschafterversammlung und die fernmündliche Stimmabgabe nach fernmündlichem Einverständnis aller Gesellschafter, gilt dies im Zweifel auch für eine mündliche Erklärung oder eine Erklärung durch schlüssiges Verhalten.

BGH, Versäumnisurteil vom 16. Juni 2026 - II ZR 13/25 - KG

LG Berlin II Tegeler Weg

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. April 2026 durch den Vorsitzenden Richter Born, den Richter Wöstmann, den Richter Dr. Bernau, den Richter Prof. Sander und die Richterin Dr. Adams

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 23. Zivilsenats des Kammergerichts vom 9. Januar 2025 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Nebenintervenientin war im Grundbuch eingetragene Eigentümerin eines Grundstücks in der G. in B. , über das sie am 6. August 2013 mit der Beklagten zu 1 einen notariellen Kaufvertrag schloss.
- 2 Zugunsten der Beklagten zu 1 wurde am 8. April 2014 eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen.

- 3 Am 6. Oktober 2014 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Nebenintervenientin eröffnet. Die Insolvenzverwalterin der Nebenintervenientin erklärte mit Schreiben vom 19. Februar 2016 gegenüber der Beklagten zu 1 den Rücktritt vom Kaufvertrag. Die Wirksamkeit der Rücktrittserklärung ist zwischen den Parteien streitig.
- 4 Die seit Oktober 2016 als alleinige Gesellschafterin in die Gesellschafterliste der Nebenintervenientin eingetragene Klägerin gewährte dieser mit Vertrag vom 26. Juli 2017 ein nachrangiges Massedarlehen von 1.320.000 €. Im Oktober 2017 wurde die H. GmbH als Minderheitsgesellschafterin in die Gesellschafterliste der Nebenintervenientin eingetragen. Geschäftsführer der H. GmbH war H. Im April 2018 gewährte die Klägerin der Nebenintervenientin ein weiteres Darlehen in Höhe von 480.000 €.
- 5 Am 22. Januar 2018 und am 19. Juli 2018 pfändete der vormalige Beklagte zu 2 die durch die Auflassungsvormerkung gesicherte Forderung der Beklagten zu 1; die Pfändung wurde in das Grundbuch eingetragen. Der Beklagte zu 2 trat am 23. Januar 2019 die der Pfändung zugrunde liegenden Forderungen mit allen Nebenrechten an die Beklagte zu 3 ab. Die Abtretung wurde am 22. Mai 2019 in das Grundbuch eingetragen.
- 6 Am 2. Juli 2018 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Nebenintervenientin eingestellt. Mit notarieller Urkunde vom 21. November 2018 bestellte die Nebenintervenientin, für die H. als Geschäftsführer auftrat und deren Gesellschafterinnen weiterhin die Klägerin und die H. GmbH waren, der Klägerin eine Grundsuld in Höhe von 2.500.000 €. In dieser notariellen Urkunde erklärte Dr. K. als weiterer Geschäftsführer der Nebenintervenientin seine Zustimmung zu der Grundschuldbestellung. Die Grundsuld wurde am 5. Februar 2019 im Grundbuch in Abt. III lfd. Nr. 21 eingetragen.

7 Bereits mit Urteil vom 17. Januar 2018 hatte das Landgericht Neuruppin (6 O 36/16) festgestellt, dass der Beschluss der Gesellschafterversammlung der Nebenintervenientin vom 2. Juni 2015, mit dem K. als Geschäftsführer abberufen und H. zum Geschäftsführer bestellt worden war, nichtig sei. Die dagegen gerichtete Berufung der Nebenintervenientin hat das OLG Brandenburg mit rechtskräftigem Urteil vom 19. Juni 2019 (7 U 16/18, juris) zurückgewiesen.

8 Die Nebenintervenientin verkaufte das Grundstück mit notariellem Vertrag vom 28. Dezember 2018 für 2.462.707,95 € an die G. GmbH. Mit Schreiben an die Klägerin vom 2. August 2021 genehmigte die zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch eingetragene Eigentümerin des Grundstücks, die Ge. GmbH, die Bestellung der Grundschuld zugunsten der Klägerin.

9 Die Klägerin begehrt von der Beklagten zu 1 die Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung und von der Beklagten zu 3 die Zustimmung zur Löschung. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten zu 1 und zu 3 (nachfolgend: die Beklagten) hat das Berufungsgericht die Klage abgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre Ansprüche weiter.

Entscheidungsgründe:

10 Die Revision der Klägerin hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

11 Die Entscheidung ergeht durch Versäumnisurteil, da die Beklagten in der mündlichen Verhandlung trotz rechtzeitiger Ladung zum Termin nicht ordnungsgemäß vertreten waren. Sie beruht aber inhaltlich auf einer Sachprüfung (vgl. BGH, Urteil vom 4. April 1962 - V ZR 110/60, BGHZ 37, 79, 81 f.; Urteil vom

17. Oktober 2023 - II ZR 72/22, ZIP 2024, 448 Rn. 3; Urteil vom 8. Juli 2025 - II ZR 165/23, ZIP 2025, 1980 Rn. 12).

12 I. Das Berufungsgericht (KG, Urteil vom 9. Januar 2025 - 23 U 68/21, BeckRS 2025, 38351) hat seine Entscheidung im Wesentlichen wie folgt begründet:

13 Der Klägerin stehe gegen die Beklagten kein Anspruch auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs gemäß §§ 886, 894 BGB zu. Für die Anspruchsberechtigung nach § 894 BGB genüge nicht die Buchposition der Klägerin als eingetragene Grundschuldgläubigerin. Erforderlich sei, dass die Grundschuld wirksam zugunsten der Klägerin bestehe. Dies sei nicht der Fall, weil die Nebenintervenientin der Klägerin die Grundschuld nicht wirksam bestellt habe und die neue Grundstückseigentümerin, die Ge. GmbH, die Grundschuldbestellung auch nicht wirksam genehmigt habe.

14 Die Grundschuld sei nicht wirksam bestellt worden. Die Nebenintervenientin sei am 21. November 2018 bei der für die Bestellung der Grundschuld gemäß § 873 Abs. 1 BGB erforderlichen Einigung mit der Klägerin nicht wirksam durch H. vertreten worden. Die Bestellung von H. zum Geschäftsführer mit Beschluss vom 2. Juni 2015 sei ausweislich des Urteils des OLG Brandenburg vom 19. Juni 2019 (7 U 16/18) nichtig gewesen. Dr. K. habe die Erklärung von Hübner nicht wirksam gemäß § 177 Abs. 1 BGB genehmigt, indem er ihr - handelnd als Geschäftsführer der Nebenintervenientin - in der Urkunde vom 21. November 2018 zugestimmt habe. Selbst wenn Dr. K. seinerzeit Geschäftsführer der Nebenintervenientin gewesen sei, sei seine Genehmigung nicht wirksam, weil er seine Vertretungsmacht missbraucht hätte. § 8 c) des Gesellschaftsvertrags der Nebenintervenientin (GV) sehe vor, dass ein

Geschäftsführer die Zustimmung der Gesellschafterversammlung für die Belastung von Grundstücken einzuholen habe. Der danach für die Grundschuldbestellung erforderliche Gesellschafterbeschluss habe gefehlt, was der Klägerin als Gesellschafterin der Nebenintervenientin bekannt gewesen sei. Ein Gesellschafterbeschluss sei unstreitig nicht gemäß § 48 Abs. 1 GmbHG in einer Gesellschafterversammlung der Nebenintervenientin gefasst worden. Außerhalb einer Versammlung hätte der Beschluss gemäß § 48 Abs. 2 Alt. 1 GmbHG nur dann gefasst werden können, wenn die H. GmbH als weitere Gesellschafterin der Nebenintervenientin ihr Einverständnis mit der Grundschuldbestellung in Textform und die Klägerin, der gemäß § 47 Abs. 4 Satz 2 GmbHG kein Stimmrecht zugestanden habe, ihr Einverständnis mit der Beschlussfassung außerhalb der Gesellschafterversammlung erklärt hätte. Zwar sehe § 7 Abs. 3 GV eine fernmündliche oder telegrafische Beschlussfassung und bei allseitigem Einverständnis auch außerhalb einer Versammlung vor. Diese Regelung erlaube aber keine mündliche Stimmabgabe außerhalb einer Versammlung; sie lasse eine fernmündliche oder telegrafische Stimmabgabe lediglich im Rahmen einer Versammlung gemäß § 48 Abs. 1 GmbHG zu. Das notwendige Einverständnis der H. GmbH mit der Grundschuldbestellung in Textform liege nicht vor. Sie habe auch keine konkludente Erklärung in Textform abgegeben. Zwar habe ebenfalls H. als ihr Geschäftsführer an der Grundschuldbestellung mitgewirkt. Ausweislich der notariellen Urkunde vom 21. November 2018 sei er aber allein als Geschäftsführer der Nebenintervenientin aufgetreten.

- 15 Die Genehmigung der Grundschuldbestellung durch die seit dem 12. Februar 2019 in das Grundbuch eingetragene neue Grundstückseigentümerin, die Ge. GmbH, am 2. August 2021 genüge nicht. Die Ge. GmbH habe nicht über die Wirksamkeit einer Willenserklärung disponieren können, die im Namen der Nebenintervenientin abgegeben worden sei. Zwar werde

eine Verfügung nach § 185 Abs. 2 Satz 1 Alt. 2 BGB wirksam, wenn der Handelnde den betroffenen Gegenstand erwerbe. Das gelte aber nur bei Verfügungen eines Nichtberechtigten im eigenen Namen, nicht für solche in fremden Namen.

16 II. Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

17 Mit der Begründung des Berufungsgerichts kann ein Grundbuchberichtigungsanspruch der Klägerin gegen die Beklagten gemäß §§ 886, 894 BGB nicht verneint werden.

18 1. Für die Anspruchsberechtigung nach § 894 BGB genügt nicht die Buchposition der Klägerin als eingetragene Grundschuldgläubigerin. Erforderlich ist, dass die Grundschuld wirksam zugunsten der Klägerin besteht, wozu die Nebenintervenientin der Klägerin die Grundschuld wirksam bestellt haben muss.

19 a) Die Nebenintervenientin ist am 21. November 2018 bei der für die Bestellung der Grundschuld gemäß § 873 Abs. 1 BGB erforderlichen Einigung mit der Klägerin nicht wirksam durch H. vertreten worden, da die Bestellung von H. zum Geschäftsführer mit Beschluss vom 2. Juni 2015 ausweislich des Urteils des OLG Brandenburg vom 19. Juni 2019 (7 U 16/18) nichtig war.

20 b) Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht angenommen, dass Dr. K. als Geschäftsführer der Nebenintervenientin, was revisionsrechtlich zu unterstellen ist, die auf Bestellung der Grundschuld gerichtete Erklärung von H. wegen Missbrauchs der Vertretungsmacht nicht wirksam für die Nebenintervenientin gemäß § 177 Abs. 1 BGB genehmigen konnte, da es an dem nach dem Gesellschaftsvertrag der Nebenintervenientin (im Folgenden: GV) für die Grundschuldbestellung erforderlichen Gesellschafterbeschluss gefehlt habe,

was der Klägerin als Gesellschafterin der Nebenintervenientin bekannt gewesen sei.

21 aa) § 8 c) GV sieht vor, dass ein Geschäftsführer die Zustimmung der Gesellschafterversammlung für die Belastung von Grundbesitz und Immobilien einzuholen hat. Die dafür erforderliche Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung kann gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 GV auch schriftlich, fernmündlich oder telegrafisch erfolgen. Nach § 7 Abs. 3 Satz 2 GV bedarf es in diesem Fall nicht der Abhaltung einer Gesellschafterversammlung, wenn sich alle Gesellschafter in der genannten Form mit dem zu fassenden Beschluss oder mit der genannten Art einer Stimmabgabe außerhalb der Gesellschafterversammlung einverstanden erklären.

22 bb) Die Auslegung des Berufungsgerichts, § 7 Abs. 3 GV erlaube keine mündliche Stimmabgabe außerhalb einer Versammlung, für die Stimmabgabe der H. GmbH in einem solchen Fall sei Textform erforderlich gewesen, ist rechtsfehlerhaft.

23 (1) Eine Regelung in der Satzung der Gesellschaft über die Beschlussfassung der Gesellschafter ist mitgliedschaftlicher Natur und hat korporativen, auch künftige Gesellschafter betreffenden Charakter, weshalb der Senat deren Auslegung durch das Berufungsgericht unbeschränkt nachprüfen kann (BGH, Urteil vom 16. Dezember 1991 - II ZR 58/91, BGHZ 116, 359, 364; Urteil vom 11. Oktober 1993 - II ZR 155/92, BGHZ 123, 347, 350 f.; Urteil vom 28. Juni 1999 - II ZR 272/98, BGHZ 142, 116, 123 f.; Urteil vom 30. Juni 2003 - II ZR 326/01, ZIP 2003, 1544, 1546; Urteil vom 27. September 2011 - II ZR 279/09, ZIP 2011, 2357 Rn. 8; Urteil vom 25. März 2025 - II ZR 208/22, BGHZ 243, 253 Rn. 29). Die Auslegung ist objektiv allein nach dem in der Sat-

zung zum Ausdruck kommenden Gesellschafterwillen vorzunehmen. Dabei kommen Wortlaut, Sinn und Zweck der Regelung ebenso maßgebende Bedeutung zu wie dem systematischen Bezug der Klausel zu anderen Satzungsvorschriften (BGH, Urteil vom 25. März 2025 - II ZR 208/22, BGHZ 243, 253 Rn. 29).

24 (2) Dies vorausgesetzt ist § 7 Abs. 3 GV so auszulegen, dass ein Beschluss durch mündliche Stimmabgabe ohne Abhaltung einer Gesellschafterversammlung gefasst werden kann, wenn sich alle Gesellschafter mündlich mit dieser Art der Stimmabgabe außerhalb der Gesellschafterversammlung einverstanden erklären.

25 Das Berufungsgericht verkennt sowohl den Wortsinn als auch den systematischen Zusammenhang von § 7 Abs. 3 Satz 1 und 2 GV, wenn es ausführt, die Regelung lasse eine fernmündliche oder telegrafische Stimmabgabe lediglich im Rahmen einer Versammlung gemäß § 48 Abs. 1 GmbHG zu. Die Satzungsregelung erlaubt die fernmündliche Abstimmung nicht nur in einer Versammlung gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 GmbHG, sondern auch ausdrücklich außerhalb einer Gesellschafterversammlung, wenn sich alle Gesellschafter in der genannten Form, mithin fernmündlich, mit der genannten Art einer Stimmabgabe außerhalb der Gesellschafterversammlung einverstanden erklären. Erlaubt die Satzung den Verzicht auf die Abhaltung einer Gesellschafterversammlung und die fernmündliche Stimmabgabe nach fernmündlichem Einverständnis aller Gesellschafter, gilt dies im Zweifel auch für eine mündliche Erklärung oder eine Erklärung durch schlüssiges Verhalten.

26 Auf ein konkludentes Einverständnis mit einer Beschlussfassung außerhalb der Gesellschafterversammlung sowie eine konkludente Stimmabgabe der allein stimmberechtigten H. GmbH könnte hindeuten, dass beide Gesellschafter der Nebenintervenientin, die Klägerin und die H. GmbH, an der Bestellung der

Grundschild beteiligt waren (vgl. BGH, Urteil vom 1. Dezember 1954 - II ZR 285/53, BGHZ 15, 324, 328 f.; Urteil vom 17. Mai 1971 - III ZR 53/68, WM 1971, 1082, 1084; Urteil vom 19. Juni 1975 - II ZR 170/73, WM 1975, 790, 791 f.).

27 III. Das Berufungsurteil ist danach aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO) und zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, weil sie nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

28 Das Berufungsgericht wird den Parteien Gelegenheit geben müssen, zur Möglichkeit einer mündlichen oder konkludenten Zustimmung zur Grundschildbestellung außerhalb einer Gesellschafterversammlung der Nebenintervenientin ergänzend vorzutragen. Daneben wird es festzustellen haben, ob Dr. K. wirksam zum Geschäftsführer der Nebenintervenientin bestellt worden ist und somit die Grundschildbestellung in der notariellen Urkunde vom 21. November 2018 wirksam genehmigen konnte.

29 Der Senat weist ergänzend auf die Möglichkeit hin, dass sich die Ge. GmbH mit der Klägerin über die bereits zu deren Gunsten im Grundbuch in Abteilung III unter lfd. Nr. 21 eingetragene Grundschild gemäß § 873 Abs. 1 Satz 2 BGB dinglich geeinigt haben könnte (vgl. BGH, Urteil vom 8. April 2016 - V ZR 73/15, NJW 2016, 2035 Rn. 15; Staudinger/C. Heinze, BGB, 2025, § 873 Rn. 50), mit der Folge des § 879 Abs. 2 BGB (vgl. Münch-KommBGB/Lettmaier, 10. Aufl., § 879 Rn. 34; Staudinger/C. Heinze, BGB, 2025, § 879 Rn. 51).

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Versäumnisurteil steht der säumigen Partei der Einspruch zu. Dieser ist beim Bundesgerichtshof in Karlsruhe von einem an diesem Gericht zugelassenen Rechtsanwalt binnen einer Notfrist von zwei Wochen ab der Zustellung des Versäumnisurteils durch Einreichung einer Einspruchsschrift einzulegen.

Born

Wöstmann

Bernau

Sander

Adams

Vorinstanzen:

LG Berlin II Tegeler Weg, Entscheidung vom 16.04.2021 - 22 O 119/19 -

KG, Entscheidung vom 09.01.2025 - 23 U 68/21 -

Verkündet am:

16. Juni 2026

Stoll, Justizamtsinspektorin

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle