

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	15
A. Einleitung	19
B. Historische Hintergründe – Die Rechtsentwicklung der GbR bis zur Grundbuchfähigkeit	21
I. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts	21
1. Begriff und systematische Stellung	21
2. Die (Teil-)Rechtsfähigkeit der Außengesellschaft	22
3. Konsequenzen aus der Rechtsfähigkeit der GbR	24
II. Die Grunderwerbs- und Grundbuchfähigkeit der GbR	25
1. Vorbemerkung	25
2. Der Begriff der Grundbuchfähigkeit	26
3. Die Entscheidung des BGH vom 4. Dezember 2008	27
a) Der Beschluss	27
b) Reaktionen auf und Kritik an dem BGH-Beschluss	29
4. Die Reaktion des Gesetzgebers – das ERVGBG	30
a) Die Neuregelungen im Einzelnen	31
aa) § 47 Absatz 2 GBO	31
bb) § 82 Satz 3 GBO	33
cc) § 15 Absatz 1 lit. c GBV	35
dd) § 899 a BGB	36
b) Alternative Lösungsvorschläge	37
c) Zwischenfazit	39
C. Praktische Probleme bei Grundstücksgeschäften mit einer GbR	41
I. Vorteile der GbR im Bereich des Grundstücksrechts	41
II. Die GbR auf Veräußererseite	42

1. Reichweite des § 899 a BGB	43
a) Ausgangslage	43
b) Voraussetzungen	43
c) § 899 a BGB als Vermutung der Verfügungsbefugnis oder der Vertretungsmacht der eingetragenen Gesellschafter	45
d) Ausweitung des Anwendungsbereichs des § 899 a BGB auf die schuldrechtliche Ebene	46
aa) Meinungsstand	46
(1) Ablehnende Ansicht	47
(2) Befürwortende Ansicht	49
(3) Vermittelnde Ansicht	51
bb) Stellungnahme	51
(1) Grammatische Auslegung	51
(2) Systematische Auslegung	53
(3) Historische und teleologische Auslegung	54
(4) Eigene Stellungnahme	56
cc) Zwischenergebnis	58
dd) Erwerberschutz nach Rechtsscheintatbeständen	58
e) Zwischenergebnis	61
2. Das Grundbuch als gegenständlich beschränktes GbR-Register	61
3. Praktische und rechtliche Konsequenzen	62
a) Bereicherungsrechtliche Ansprüche nach § 812 BGB	62
aa) Leistungs- oder Nichtleistungskondiktion	62
bb) Rechtsbeständigkeit des Rechtserwerbs nach § 899 a BGB	63
(1) Rechtsgrundverhältnis über § 179 Abs. 1 BGB	63
(2) Rechtsgrund nach § 128 HGB analog i.V.m. § 242 BGB	65
(3) Rechtsbeständigkeit nach den Wertungen des § 816 BGB	65
cc) Zwischenergebnis	67
b) Die Problematik der Auflassungsvormerkung	67
aa) Allgemeines	67

bb)	Akzessorietätsprinzip und Identitätsgrundsatz	68
cc)	Die Problematik der Auflassungsvormerkung beim Erwerb von einer nicht ordnungsgemäß vertretenen GbR	70
dd)	Zwischenergebnis	70
4.	Lösungsansätze	71
a)	Analoge Anwendung von § 172 BGB auf den Gesellschaftsvertrag	71
b)	Ausstellen von sogenannten Geburtsvollmachten	72
c)	Modell der Doppelverpflichtung bzw. Verpflichtung im Dreiecksverhältnis	74
d)	Abwicklung über Notaranderkonto	75
e)	Umwandlung in oHG oder KG	77
f)	Zwischenergebnis	78
5.	Weitere Problemfelder des § 899 a BGB	78
a)	Die Vermutung der Existenz der Gesellschaft	78
aa)	Ausgangslage und Fallkonstellationen	79
bb)	Meinungsstand	79
cc)	Stellungnahme	81
dd)	Praktische Konsequenzen	84
b)	Anwendung des § 899 a BGB auf „mehrstöckige“ GbR	84
6.	Die nachträgliche Eintragung der Gesellschafter bei Namens- GbR	87
a)	Ausgangslage	87
b)	Nachträgliche Eintragung der Gesellschafter in Rechtsprechung und Literatur	88
c)	Eigene Stellungnahme	90
d)	Voraussetzungen für eine nachträgliche Eintragung	92
7.	Ergebnisse zur GbR auf Veräußererseite	95
III.	Exkurs: Familiengerichtliche Genehmigung für Grundstücksveräußerungen durch eine GbR mit minderjährigem Gesellschafter	95
1.	Ausgangslage	95
a)	Problemstellung	95

b)	Vertretung des Minderjährigen und familiengerichtliche Genehmigung	96
c)	Die vermögensrechtliche Stellung eines GbR-Gesellschafters	97
2.	Der Beschluss des OLG Nürnberg vom 4.10.2013	98
3.	Analoge Anwendung des § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB?	99
4.	Notwendigkeit einer familiengerichtlichen Genehmigung	100
a)	Betrieb eines Erwerbsgeschäfts nach § 1822 Nr. 3 BGB	100
b)	Übernahme einer fremden Verbindlichkeit nach § 1822 Nr. 10 BGB	101
c)	Zwischenergebnis	103
5.	Hinweispflicht des Notars	103
6.	Ergebnis	104
IV.	Die GbR auf Erwerberseite – Grundstückserwerb durch eine GbR	105
1.	Notarielle Praxis – Nachweise gegenüber dem Notar	106
2.	Das Problem des Nachweises der Vertretungsberechtigung	107
a)	Ausgangslage	107
aa)	Die Aufgabe des Grundbuchs	107
bb)	Publizität im Gesellschaftsrecht	108
cc)	Grundbuch und Handelsregister	108
b)	Das formelle und das materielle Konsensprinzip	109
c)	Nachweis der Eintragungsunterlagen	111
aa)	Grundsatz: § 29 GBO	111
bb)	Nachweiserleichterung durch § 32 GBO	111
c)	Das Problem der fehlenden Publizität der GbR und die daraus resultierende Nachweisproblematik	112
(1)	Frühere Rechtslage	112
(2)	Neue Rechtslage nach Inkrafttreten des ERVGBG	113
i.	Erste Ansicht: Strenge Linie	113
ii.	Zweite Ansicht: Geringe Anforderungen	113
iii.	Vermittelnde Ansichten, insbesondere Anwendung von § 172 BGB auf den Gesellschaftsvertrag	114
iv.	Ausstellen von Geburtsvollmachten	115

3. Der BGH-Beschluss vom 28. April 2011	115
a) Der Beschluss und der zugrundeliegende Lösungsansatz von <i>Reymann</i>	115
b) Reaktionen und Kritik	118
aa) Zustimmung in der Literatur	118
bb) Kritik am Beschluss	120
cc) Kritik an <i>Reymann</i>	121
c) Eigene Stellungnahme	122
4. Nachweiserleichterungen – Ausnahmen von § 29 GBO	124
a) ungeschriebene Nachweiserleichterungen	124
aa) Vergleich zu Stiftungen bürgerlichen Rechts	125
bb) Unmöglichkeit der formgerechten Nachweisführung	126
b) Anwendung auf die GbR	127
5. Zusammenfassung	128

D. Der Wechsel im Gesellschafterbestand

I. Veränderungen außerhalb des Grundbuches	131
II. Die grundbuch- bzw. verfahrensrechtliche Behandlung des Gesellschafterwechsels	131
1. Eintritt eines Gesellschafters	133
2. Ausscheiden eines Gesellschafters	134
3. Anteilsübertragung	136
4. Tod eines Gesellschafters	136
a) Grundsatz: Auflösung der Gesellschaft	136
b) Vertragliche Vereinbarung im Gesellschaftsvertrag	137
c) Grundbuchberichtigung	138
III. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung nach § 22 GrEStG	139
IV. Ergebnis	140

E. Vergleich mit dem nicht rechtsfähigen Verein und der Wohnungseigentümergeinschaft

I. Der nicht rechtsfähige Verein	141
--	-----

1. Begriffsbestimmung	141
2. Abgrenzung von nicht rechtsfähigem Verein und Gesellschaft bürgerlichen Rechts	142
3. Anzuwendendes Recht	144
4. Grundbuchfähigkeit des nicht rechtsfähigen Vereins	145
a) Die Rechts- und aktive Parteifähigkeit des nicht rechtsfähigen Vereins	145
b) Die Grundbuchfähigkeit	147
aa) Materielle Grundbuchfähigkeit – Grunderwerbsfähigkeit	147
bb) Formelle Grundbuchfähigkeit	148
(1) Lösungsansätze	148
(2) Stellungnahme	151
i. Treuhandverhältnisse	151
ii. Fehlende Registerpublizität	151
iii. Vergleich zu den Gewerkschaften	152
iv. Rechtsgedanke aus §§ 50 Abs. 2, 735 ZPO	155
5. Notarielle und gerichtliche Praxis	157
6. Zwischenergebnis	158
II. Sonderform des nicht rechtsfähigen Vereins: die politischen Parteien	158
1. Allgemeines	158
2. Grundbuchfähigkeit	159
III. Die Wohnungseigentümergeinschaft	161
1. Grundsätzliches	161
2. Vergleichbarkeit mit GbR	162
3. Grundbuchfähigkeit	163
IV. Ergebnis	164
F. Schlussbetrachtung	165
Literaturverzeichnis	173