

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhalt	IX
§ 1 Gegenstand der Arbeit und Gang der Darstellung	1
§ 2 Überblick über die Rechtsentwicklung	3
A. Allgemeines	3
B. Die Rechtsentwicklung ab der Grundsatzentscheidung vom 29. Januar 2001 (»Weißes Roß«) bis zum 4. Dezember 2008	6
C. Der Inhalt des BGH-Beschlusses vom 4. Dezember 2008 (V ZB 74/08)	12
D. Stellungnahme zur Rechtsentwicklung unter Einbeziehung des BGH- Beschlusses vom 4. Dezember 2008	14
E. Die Rechtsentwicklung unmittelbar vor dem ERVGBG	20
F. Die gesetzgeberische Intervention durch das ERVGBG – ein Überblick über das Gesetzgebungsverfahren	23
§ 3 Die Veräußerung von Grundeigentum durch eine im Grundbuch eingetragene GbR	33
A. Vertrauensschutz durch § 899a S. 2 BGB auch bei schuldrechtlichen Rechtsgeschäften?	33
B. Rechtsbeständigkeit des Rechtserwerbs trotz fehlerhafter Vertretung?	48
C. Gestalterische Lösungen	62
D. Exkurs: Abweichende Deutungen des § 899a BGB	69
E. Die Anwendung des § 899a BGB auf »mehrstöckige« Gesellschaften bürgerlichen Rechts	72
F. Vermutung der Existenz der Gesellschaft über § 899a BGB	73
G. Die nachträgliche Eintragung der Gesellschafter bei so genannten »Namens-GbR«	80
§ 4 Der rechtsgeschäftliche Grundstückserwerb durch eine GbR	91
A. Die Nachweismittelbeschränkung im Grundbuchverfahren: § 29 Abs. 1 S. 1 und S. 2 GBO	91
B. Ausnahmen von den Formvorschriften des § 29 Abs. 1 S. 1 und S. 2 GBO	98
C. Ungeschriebene Nachweiserleichterungen wegen der Unmöglichkeit formgerechter Nachweisführung	109
D. Grundzüge des GbR-Grundstückserwerbs im Anwendungsbereich des § 20 GBO vor Anerkennung der GbR-Rechtsfähigkeit	114
E. Der Meinungsstand nach Inkrafttreten des ERVGBG	118
F. Stellungnahme	124

§ 5 Die grundbuchverfahrensrechtliche Behandlung des Gesellschafterwechsels bei einer GbR	131
A. Der Gesellschafterwechsel unter Lebenden	131
B. Die Nachweisführung beim Gesellschafterwechsel nach dem ERVGBG	141
C. Ausscheiden eines Gesellschafters und »Betroffenheit« der verbleibenden Gesellschafter	142
§ 6 Ergebnisse	145
Abkürzungen	155
Literatur	159
Sachregister	173

Inhalt

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
§ 1 Gegenstand der Arbeit und Gang der Darstellung	1
§ 2 Überblick über die Rechtsentwicklung	3
<i>A. Allgemeines</i>	3
I. Erhebliche praktische Bedeutung seit den 1970er Jahren	3
II. Die traditionelle Behandlung der GbR im Grundbuchverfahrensrecht	4
<i>B. Die Rechtsentwicklung ab der Grundsatzentscheidung vom 29. Januar 2001 (»Weißes Roß«) bis zum 4. Dezember 2008</i>	6
I. Fehlende Grunderwerbsfähigkeit der GbR trotz Rechtsfähigkeit?	7
II. Bejahung der Grunderwerbsfähigkeit; Fokussierung auf das »Wie« der Grundbucheintragung	8
1. Auslegung der traditionellen Buchungsform als Eintragung der Gesellschaft	9
2. Parallele Eintragung von Gesellschaftern und Gesellschaft	9
3. Ausschließliche Eintragung der Gesellschaft unter ihrem Namen; Lösungsvorschläge für das Publizitätsdefizit	10
a) Keine Anwendung des § 47 GBO a.F.	10
b) Lösungsvorschläge bezüglich des Publizitätsdefizits	10
aa) Gesellschafterlisten bei den Grundakten	11
bb) Entsprechende Anwendung des § 1189 BGB	11
<i>C. Der Inhalt des BGH-Beschlusses vom 4. Dezember 2008 (V ZB 74/08)</i>	12
<i>D. Stellungnahme zur Rechtsentwicklung unter Einbeziehung des BGH- Beschlusses vom 4. Dezember 2008</i>	14
I. Ablehnung der Grunderwerbsfähigkeit stellt GbR-Rechtsfähigkeit in zentralem Punkt in Frage	14
II. Deutung des § 47 GBO a.F. als bloße Bezeichnungsvorschrift war abzulehnen	17
III. Entsprechende Anwendung der § 162 Abs. 1 S. 2 HGB und § 15 Abs. 1 HGB überstieg Grenzen zulässiger Rechtsfortbildung	17
IV. Entsprechende Anwendung des § 1189 Abs. 1 S. 1 BGB schied mangels Regelungslücke aus	18
V. Zwischenergebnis	20
<i>E. Die Rechtsentwicklung unmittelbar vor dem ERVGBG</i>	20
I. Verfahrensrechtliche Schwierigkeiten	20
II. Die Entwertung des Gutglaubenstatbestandes (§ 892 Abs. 1 S. 1 BGB)	22

III.	Bewertung	22
F.	<i>Die gesetzgeberische Intervention durch das ERVGBG – ein Überblick über das Gesetzgebungsverfahren</i>	23
I.	Überblick über die Vorarbeiten zwischen Regierungsentwurf und Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses	23
II.	Überblick über die Neuregelungen	26
	1. § 47 Abs. 2 S. 1 GBO	26
	2. § 47 Abs. 2 S. 2 GBO	28
	3. § 899a S. 1 und S. 2 BGB	28
	4. § 82 S. 3 GBO	29
	5. § 15 GBV: Streichung des § 15 Abs. 3 GBV; Schaffung des § 15 Abs. 1 lit. c GBV	30
	6. Art. 229 § 21 EGBGB	32
§ 3	Die Veräußerung von Grundeigentum durch eine im Grundbuch eingetragene GbR	33
A.	<i>Vertrauensschutz durch § 899a S. 2 BGB auch bei schuldrechtlichen Rechtsgeschäften?</i>	33
I.	Die Rechtslage vor der Anerkennung der GbR-Rechtsfähigkeit: Reichweite des Gutgläubensschutzes	33
II.	Die Reichweite des durch § 899a S. 2 BGB gewährten Vertrauensschutzes	34
	1. Hintergrund der Kontroverse	34
	2. Der Mechanismus des § 899a S. 2 BGB bei Verfügungsgeschäften	35
	3. Keine direkte Anwendung des § 899a S. 2 BGB auf schuldrechtliche Rechtsgeschäfte	35
III.	Zur analogen Anwendung des § 899a S. 2 BGB auf schuldrechtliche Rechtsgeschäfte	36
	1. Allgemeine Voraussetzungen einer Analogie	36
	2. Überblick über den Meinungsstand	37
	3. Argumente aufgrund der Formulierung des § 899a S. 1 BGB (»in Ansehung des eingetragenen Rechts«)	38
	a) § 899a S. 1 BGB als Grundlage einer begrenzten analogen Anwendung	38
	b) Keine Begrenzung durch »in Ansehung«; starke Kontextabhängigkeit	38
	4. Systematische und historisch-genetische Konkretisierung	40
	a) Geringe Aussagekraft der äußeren Systematik (»Einordnung im Sachenrecht«)	40
	b) Die historisch-genetische Auslegung	41
	aa) Auswertung der Parlamentsmaterialien	42
	(1) Generelle Irrelevanz der Äußerungen in den Parlamentsmaterialien?	42
	(2) »Unmittelbarer Bezug zum Eintragungsgegenstand«	43
	(3) Globaler Normzweck: Wiederherstellung der Verkehrsfähigkeit	44
	bb) Textvergleich mit Konzeptpapier liefert entscheidende Aufschlüsse	45

5. Analoge Anwendung auf schuldrechtliche Rechtsgeschäfte lässt sich kaum praktikabel abgrenzen	45
6. Überschießende Wirkung des § 899a S. 2 BGB bei Anwendung auf schuldrechtliche Rechtsgeschäfte	47
IV. Ergebnis	47
B. <i>Rechtsbeständigkeit des Rechtserwerbs trotz fehlerhafter Vertretung?</i>	48
I. Fallbeispiel: Erwerb durch GbR bei unrichtigem Grundbuch	48
II. Zur Abgrenzung von Leistungskondition (§ 812 Abs. 1 S. 1, 1. Fall BGB) und Eingriffskondition (§ 812 Abs. 1 S. 1, 2. Fall BGB)	49
1. Überblick über den Meinungsstand	49
2. Stellungnahme	50
III. Lösungsmodelle für einen Rechtsgrund außerhalb des § 899a S. 2 BGB	51
1. Lösungsansatz: Rechtsscheinhaftung der GbR allein kraft Grundbucheintragung?	51
a) Argumentation und Kritik	51
b) Eigene Stellungnahme	52
2. Lösungsansatz: Rechtsgrundverhältnis über § 179 Abs. 1 BGB	54
a) Grundlagen der Haftung nach § 179 Abs. 1 BGB	54
b) Stellungnahme	54
3. Lösungsansatz: § 128 HGB analog in Verbindung mit § 242 BGB als Rechtsgrund	55
4. Lösungsansatz: Kondiktionsfestigkeit nach Eigentumsumschreibung gemäß § 242 BGB	56
a) Grundlagen des Lösungsansatzes	56
b) Stellungnahme	57
aa) Methodische Verortung im Bereicherungsrecht/allgemeinen Schuldrecht vorzugswürdig	57
bb) Auswertung des Meinungsstandes zu § 366 Abs. 1 HGB: Kein allgemein anerkannter Rechtssatz vom »per se« kondiktionsfesten gutgläubigen Erwerb	57
cc) Rechtslage nach gutgläubigem Wechsel- und Scheckerbwerb (Art. 16 WG, Art. 21 ScheckG)	58
dd) Überblick zum Meinungsstand zu § 937 Abs. 1 BGB: Kondiktionsfestigkeit des Erwerbes kraft Ersitzung?	59
ee) Zwischenergebnis: Kein allgemein anerkannter Rechtsgrundsatz der Kondiktionsfestigkeit	59
IV. Eigener Ansatz: Begrenzter Erwerberschutz über § 818 Abs. 3 BGB	60
V. Zwischenergebnis	62
C. <i>Gestalterische Lösungen</i>	62
I. Grundlagen des »Doppelverpflichtungsmodells«	63
II. Grundlegende Kritik am Doppelverpflichtungsmodell	63
1. Argumentation der Kritik	63
2. Stellungnahme	63
III. Lösungsvorschlag: Doppelte Verpflichtung, einfache Leistungszwecksetzung	64
IV. Eintragung einer Vormerkung auch zur Sicherung des Anspruchs gegen die Buchgesellschafter?	66

1. Sicherung des gegen die Buchgesellschafter gerichteten Erfüllungs- anspruchs durch Vormerkung?	66
2. Erfordernis der Bewilligung zweier Vormerkungen?	67
V. Vertragsabwicklung über Notaranderkonto; Besonderes Sicherungsinteresse	68
D. <i>Exkurs: Abweichende Deutungen des § 899a BGB</i>	69
I. Die abweichende Deutung des § 899a BGB durch Ulmer (Materiellrechtliche Mediatisierung)	70
II. Verfügungsermächtigung der Gesellschafter aus § 736 ZPO?	71
E. <i>Die Anwendung des § 899a BGB auf »mehrstöckige« Gesellschaften bürgerlichen Rechts</i>	72
F. <i>Vermutung der Existenz der Gesellschaft über § 899a BGB</i>	73
I. Wortlaut und Systematik	74
II. Das Hauptargument der Gegner: Strukturgleichheit mit § 891 Abs. 1 BGB	75
1. Der Meinungsstand zur Existenzvermutung bei § 891 Abs. 1 BGB	75
a) Gesetzesgeschichte des § 891 Abs. 1 BGB	75
b) Überblick über die Argumente bei § 891 Abs. 1 BGB	76
c) Stellungnahme zur Existenzvermutung bei § 891 Abs. 1 BGB	77
2. Zwischenergebnis	77
III. Die Auslegung des § 32 GBO a.F.: Existenzvermutung als logische Voraussetzung	78
IV. Strukturunterschiede zwischen § 891 BGB und § 899a S. 1 BGB; Konsequenzen für § 899a BGB	79
V. Ergebnis	80
G. <i>Die nachträgliche Eintragung der Gesellschafter bei so genannten »Namens-GbR«</i>	80
I. Ursachen für »Namens-GbR«	80
II. Abgrenzung: Wann liegt eine Eintragung nach § 47 Abs. 2 S. 1 GBO vor?	80
III. Die Stellungnahme in der Gesetzesbegründung zur Behandlung von Namens-GbR	81
IV. Überblick über die bisherige Rechtsprechung	82
1. OLG München DNotZ 2010, 691 und OLG Zweibrücken, 16. Mai 2011, 3 W 47/11: Richtigstellung bei Gründung der Gesellschaft in der Erwerbsurkunde	82
2. OLG Köln RNotZ 2011, 166: Strenge Anforderungen an den Nachweis des Gesellschafterbestandes	83
3. OLG Schleswig FGPrax 2011, 114 und NJW-RR 2011, 1033: Anwendbarkeit des Grundbuchberichtigungsverfahrens, aber Gewährung von Nachweiserleichterungen	84
V. Eigene Stellungnahme	85
1. Zur Abgrenzung von Grundbuchberichtigung und Richtigstellung	85
2. Nachträgliche Gesellschaftereintragung: Richtigstellungsverfahren ist vorzugswürdig	86
VI. Einzelheiten des Richtigstellungsverfahrens	87
1. Gelten qualifizierte Anforderungen bei Personengesellschaften?	87
2. Anwendung des Richtigstellungsverfahrens	89
a) Ursprüngliche Eintragung beruht auf § 20 GBO	89

b) Ursprüngliche Eintragung beruht auf § 19 GBO	89
VII. Exkurs: Die Behandlung von Verstößen gegen § 47 Abs. 2 S. 1 GBO nach dem 18. August 2009	90
§ 4 Der rechtsgeschäftliche Grundstückserwerb durch eine GbR	91
A. <i>Die Nachweismittelbeschränkung im Grundbuchverfahren: § 29 Abs. 1 S. 1 und S. 2 GBO</i>	<i>91</i>
I. Ausgangspunkt: Rechtsfähigkeit und Vertretungsverhältnisse als nachzu- weisende Tatsachen	92
II. Anwendung des § 29 Abs. 1 S. 1 oder S. 2 GBO auf den Nachweis der Existenz und der Vertretungsmacht einer GbR?	93
1. Traditionelle Abgrenzung bei juristischen Personen und registrierten Personengesellschaften	93
2. Meinungsstand bei der GbR	94
III. Grenzen der Nachweisführung im Anwendungsbereich des § 19 GBO; das so genannte »Legalitätsprinzip«	97
IV. Der Normzweck des § 20 GBO: Erweitertes Prüfungsprogramm	98
B. <i>Ausnahmen von den Formvorschriften des § 29 Abs. 1 S. 1 und S. 2 GBO</i>	<i>98</i>
I. Geschriebene und ungeschriebene Nachweiserleichterungen	99
II. Abgrenzung zwischen tatbestandlicher Unanwendbarkeit des § 29 Abs. 1 S. 2 GBO und Nachweiserleichterungen	101
1. Nebenumstände	101
2. Das Fehlen von Eintragungshindernissen – negative Tatsachen	102
3. Erfahrungssätze	102
a) Fortbestand einer Vollmacht	102
b) Fortbestand der Amtsstellung bzw. der gesetzlichen Vertretungsmacht	103
c) Fortbestand der gesetzlichen Vertretungsmacht; Zeitablauf bei Registerbescheinigungen	104
d) Fortbestand der Vertretungsmacht bei nicht registrierten juristischen Personen (Stiftung)	107
C. <i>Ungeschriebene Nachweiserleichterungen wegen der Unmöglichkeit formgerechter Nachweisführung</i>	<i>109</i>
I. Der Gesellschafterwechsel bei einer GbR im Todesfall	109
1. Zivilrechtliche Ausgangssituation	109
2. Konsequenzen für das Grundbuchverfahren	110
a) Überblick über den Meinungsstand	110
b) Stellungnahme	112
c) Zwischenergebnis	113
II. Die Nachweisführung im Grundbuchverfahren bei der Löschung nicht existierender Personen	113
D. <i>Grundzüge des GbR-Grundstückserwerbs im Anwendungsbereich des § 20 GBO vor Anerkennung der GbR-Rechtsfähigkeit</i>	<i>114</i>
I. Fehlende Prüfungsbefugnis des Grundbuchamtes bezüglich des angegebenen Berechtignungsverhältnisses	115
II. Stellungnahme	116

III.	Zusammenfassung	117
E.	<i>Der Meinungsstand nach Inkrafttreten des ERVGBG</i>	118
I.	Keine Regelung des rechtsgeschäftlichen Erwerbs durch das ERVGBG	118
II.	Die strenge Auffassung: Nachweis einer erwerbenden GbR im Regelfall unmöglich	118
III.	Der Standpunkt des BGH: »Nachweismediatisierung«	120
1.	Die Argumentation des BGH	120
2.	Grundlegung durch Reymann	121
3.	Gegenkritik von Bestelmeyer	123
F.	<i>Stellungnahme</i>	124
I.	Kritik der strengen Auffassung	124
1.	Unzureichende Würdigung der Rechtslage vor GbR-Rechtsfähigkeit	124
2.	Unzutreffende Prämissen bezüglich der Auswirkungen des Zeitablaufs auf Urkunden	124
3.	Zwischenergebnis	125
II.	Kritik an der These von der Nachweismediatisierung	125
1.	Wertungswidersprüche zur nachträglichen Eintragung von Gesellschaftern	126
2.	Schwierigkeiten bei gesellschaftergleichen GbR	126
III.	Geltungsgründe für die Nachweiserleichterungen bei erwerbenden GbR nach hier vertretener Ansicht	127
1.	Wesentliche Erschwerung bzw. Unmöglichkeit der formgerechten Nachweisführung	127
2.	Funktion der Erklärung des anderen Teils; Richtigkeitsgewähr durch Grundbucheintragung der Gesellschafter	128
3.	Keine schrankenlosen Nachweiserleichterungen	129
4.	Zusammenfassung	130
§ 5	Die grundbuchverfahrensrechtliche Behandlung des Gesellschafterwechsels bei einer GbR	131
A.	<i>Der Gesellschafterwechsel unter Lebenden</i>	131
I.	Zivilrechtliche Grundlagen	131
II.	Grundbuchverfahrensrechtliche Behandlung des Gesellschafterwechsels	132
III.	Formbedürftigkeit des Gesellschafterwechsels unter Lebenden?	133
1.	Überblick über den Meinungsstand	133
2.	Stellungnahme	135
a)	§ 2033 BGB enthält keinen verallgemeinerungsfähigen Rechtsgedanken	135
b)	Ablehnung der Auffassung der Rechtsprechung	136
c)	Abstellen auf »wesentliche Bestandteile« des Gesellschaftsvermögens nicht überzeugend	138
d)	Uneingeschränkte Anwendung des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB und des § 15 Abs. 4 S. 1 GmbHG auf die Anteilsübertragungen vorzugswürdig	139
B.	<i>Die Nachweisführung beim Gesellschafterwechsel nach dem ERVGBG</i>	141

<i>C. Ausscheiden eines Gesellschafters und »Betroffenheit« der verbleibenden Gesellschafter</i>	142
§ 6 Ergebnisse	145
Abkürzungen	155
Literatur	159
Sachregister	173