

899a *Maßgaben für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts.* ¹Ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Grundbuch eingetragen, so wird in Ansehung des eingetragenen Rechts auch vermutet, dass diejenigen Personen Gesellschafter sind, die nach § 47 Absatz 2 Satz 1 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragen sind, und dass darüber hinaus keine weiteren Gesellschafter vorhanden sind. ²Die §§ 892 bis 899 gelten bezüglich der Eintragung der Gesellschafter entsprechend.

1) Allgemeines. Nach Anerkennung der RFähigk der GbR, soweit sie dch Teilnahme am RVerkehr eigene Recht u Pfl begründet, u damit ihrer Fähigk, RTräger (GrdstEigtümer u Inhaber von GrdstR) zu sein (BGH NJW 01, 1056; 06, 3716), blieb ihre (formelle) GBFähigk zunächst umstr. Nach deren Anerkennung konnte eine GbR vorübergehend ohne Angabe ihrer Gter unter dem im GesellschVertr vorgesehenen Namen (Folge: Verlust ihrer Handlungsfähigk) u, wo ein solcher fehlte, als „GbR bestehend aus (Namen der Gter)“ eingetragen werden (BGH NJW 09, 594); auch bei Eintragen entspr GBO 47 aF (= 47 I nF), dh Gter mit Zusatz „als Gter bürgerl Rechts“ od „als GbR“, sei die GbR (nicht die Gter) als RTräger eingetragen (BGH NJW 06, 3716). Nunmehr treffen GBO 47 II u GBV 15 I lit c eine Regelg, an die § 899a anknüpft; zum **Überleitungsrecht** bei Eintr vor dem 18.8.2009 (insbes als bloße Namens-GbR ohne Angabe der Gter) vgl EG 229 § 21 aF (82. Aufl). Mit Wirkg zum 1.1.2024 wird ein **GBR-Register** mit Publizität (HGB 15) eingeführt (vgl Reymann DNotZ 21, 103) u § 899a aufgehoben; zum **Überleitungsrecht** vgl EG 229 § 21 sowie Wobst ZPG 23, 58.

2) Grundbucheintragung. – a) Gesellschaft. Nach GBO 47 II 1 sind, wenn ein Recht für die GbR eingetragen werden soll, alle (nicht nur die vertretsberecht) Gter im GB einzutragen (zB „GbR bestehend aus A, B u C“). Die als alleiniger materiellrechtl RTräger einzutragende GbR („auch“) wird dch die gemäß GBV 15 I Buchstabe c Hs 1 zu bezeichnenden Gter identifiziert; zusätzl können ihr Name u Sitz angegeben werden (GBV aaO Hs 2), zB zur Unterscheidg von and GbR derselben Gter. Die Eintr der Gter ist GBInhalt mit materiellrechtl Wirkgen (Rn 5–8); eine Eintr der GbR ohne die Gter ist unzulässig iSv GBO 53 I (Lautner DNotZ 09, 650/54; aA Bestelmeyer Rpfleger 10, 169/89), da keine Soll-Vorschr wie GBO 47 I. Bei Vfög über ein Recht der GbR gilt bzgl der Gter GBO 39, so dass der Erwerber eines GesellschAnt zunächst eingetragen werden muss.

b) Gesellschafter. Nach GBO 47 II 2 gelten die für die Eintr des Berecht (Eigtümer, Inhaber eines GrdstR) geltenden Vorschr entspr. Dies hat vor allem Bedeutg im GBEintrVerf wg Änderungen im GterBestand (vgl dazu Schöner/Stöber Rn 4266 ff; Böttcher ZfR 09, 613/20), in dem die Rspr § 899a anwendet (Ffm NJOZ 12, 139; Karlsr FGPrax 12, 247; Mü FGPrax 15, 250): Bei **Ausscheiden** eines Gters ist die EintrBewilliggen des ausscheidenden u nicht auch die der verbleibenden (Mü NJW-RR 13, 589 mwN; aA Brdgb BeckRS 16, 9266 Tz 69) Gter (GBO 19, 29) od ein UnrichtigkNachw (GBO 22 I, 29) erfdl. Bei **Eintritt** eines neuen Gters sind die EintrBewilliggen der bisherigen (GBO 19, 29) u die Zustimmung des eintretenden Gters (GBO 22 II, 29) od ein UnrichtigkNachw (GBO 22 I, 29) erfdl. Bei **Übertragung eines Gesellschaftsanteils** sind die EintrBewilliggen des übertragenen u der verbleibenden Gter (GBO 19, 20; Zweibr NJW 10, 384; Mü FGPrax 15, 250; NZG 16, 624 Tz 25; Heinze RNotZ 16, 24/27 f; aA [bei Übertrag an MitGter] KG NJW-RR 15, 1252) u die Zustimmung des Erwerbers (GBO 22 II, 29) od ein UnrichtigkNachw (GBO 22 I, 29) erfdl; die Bewilliggen der Verbleibenden sind entbehrlich, wenn die Zulässigk der Übertr gemäß GBO 29 nachgewiesen ist. Bei einer ÜbertrKette müssen die ZwischenGter nicht voreingetragen werden, da keine Vfög über das Recht der GbR. *Gestaltung:* Absicherg von Erwerber u Veräußerer insbes dch auflösd bedingte Abtretg u WidersprEintrag (vgl DNotI-Report 15, 97; Jurksch ZfR 17, 5). Bei **Übertragung aller Gesellschaftsanteile** auf einen Gter genügt zur GBBerichtigg dch Eintr des Erwerbers als Alleineigtümer die Bewilliggen aller eingetragenen Gter (Mü FGPrax 11, 66); Gleiches gilt bei Übertr aller Anteile auf einen NichtGter (aA Mü MittBayNot 11, 225 ablehnd Anm Ruhwinkel). Bei **Tod eines Gesellschafters** sind Bewilliggen der Erben u eines etwaig TestVollstr iSv GBO 35 sowie aller verbleibenden Gter (auch bei ersatzlosem Ausscheiden; aA KG ZEV 20, 707 m krit Anm Weber) nach GBO 19 bzw 22 II, 29 stets ausreichend (Rstk BeckRS 23, 10350; KG NZG 20, 1033; Goslich MittBayNot 18, 141/43; Reymann FGPrax 17, 252 f; Volmer MittBayNot 16, 326/28; Weber ZEV 17, 656/57; aA [stets Vorlage GesellschVertr erfdl] Schlesw FGPrax 12, 62; Mü NJW-RR 16, 83; NZG 17, 941 [auch bei Tod des vorletzten Gters wg mögl rgeschäftl Nachfolgeklausel, § 727 Rn 4]). Bestätigten TestVollstr u übrige Gter gem GBO 29, dass kein GesellschVertr existiert (§ 727 I) bzw dieser eine Nachfolgeklausel enthält (jedenf schriftl Vorlage), ist Erben- u TestVollstrMitwirkg entbehrlich (and bei konkreten Zweifel); eidesstattl Versichg mangels Strafbewehrung stets untaugl (BGH MittBayNot 23, 389 mAv Lautner). *Alternativ* UnrichtigkNachw (GBO 22 I, 29), dh Erbfolge iSv GBO 35, GesellschVertr (mangels Beweinsot hier stets GBO 29 [Stgt ZEV 20, 707 mAv Weber; aA Mü RNotZ 20, 218; tendenziell auch BGH MittBayNot 23, 389 Tz 29 ff]; grds kein Aktualitätsnachw [Tomasic MittBayNot 15, 479/80]) u ggf Erfüllung v Qualifikationsmerkmalen (vgl § 727 Rn 3). **Verfügungsbeschränkungen** über einen GesellschAnt sind nicht eintragungsfäh (Mü FGPrax 11, 67 u Celle ZfR 11, 542; §§ 1071, 2113); and bei Auswirkg auf die Vertretg der GbR (Mü ZIP 11, 375 u Dresd NZG 12, 679; Insolvenzm).

c) Gesellschaft als Erwerberin. Im Anwendungsbereich von GBO 19 (unstr) u 20 (BGH NJW 11, 1958 mwN) braucht das GBaAmt Existenz, Identität, GterBestand u VertretgsVerh der erworbenen GbR nicht zu prüfen, also keine Nachweispl ggü GBaAmt. Insow genügt, dass die GbR u alle ihre Gter benannt sind, sowie für GBERkl auf Erwerberseite, dass die für die GbR Handelnden angeben, deren alleinige Gter zu sein. Abweichend gilt bei konkretem Anhalt dafür, dass das GB dch die beantragte Eintr unrichtig würde (BGH aaO).

3) Materiellrechtliche Wirkung der Eintragung. – a) Gesellschaft. Für die Eintr der GbR als RTräger gelten §§ 891 ff unmittelbar; die Eintr muss nach GBO 47 II 1 od EG 229 § 21 zulässig sein. So findet zB nach Maßg von § 892 ein gutgläub EigtErwerb von einer fälschl als Eigtümer eingetragenen existierenden GbR statt; zum Erwerb von eingetragener, aber nichtexistierender GbR vgl Rn 7.

b) Gesellschafter. Die Vermutg des S 1 u die entspr Anwendg gemäß S 2 gelten nur „in Ansehg des eingetragenen Rechts“, dh bei RHandlgngen mit unmittelb Bezug auf den EintrGgstnd (bei GrdstVeräußerg nicht auf mitveräußertes Zubehör) u daher nach hM nur bei Vfogs-, nicht bei VerpflGesch (MüKo/Kohler Rn 16; Kiehnle ZHR 174 (10), 209; Krüger NZG 10, 801/05; Staud/Picker Rn 11–13; aA [mit unterschiedl Begründg: Analogie, GB als beschränktes GbR-Register iSv HGB 15 od Rechtsgrund iSv § 812] Heßeler/Kleinhenz WM 10, 446; Heinze RNotZ 10, 289/98; OGK/Hertel Rn 75; Bartels/Wagner ZGR 13, 482/510; Weber ZfR 18, 759/60 ff; Witt BB 11, 259/64; offen BGH DNotZ 16, 925 Tz 13; vgl auch Rn 3). Insow greifen die allg RScheinGrdsätze (zB AnscheinsVollm; zur Zurechenbar [insb bei Verstoß gg GBO 82 S 3] vgl MüKo/Kohler Rn 16 u § 172 Rn 12 f; Scheuch ZfR 15, 825/27); die Eintr der Gter hat nicht die allg Funktion eines GterReg. Aktueller Übbl zum Meingsstand: Weber ZfR 18, 759 ff mit Gestaltgshinweisen (Verpflchtg auch der Gter, doppelte Tilggsbestimmg; ggf Anderkonto). Zur Kondition bei gutgläub Erwerb aGrd mangels Vertretgsberech-

- tigg unwirks GrdGesch vgl Hartmann RNotZ **11**, 401/08; Heinze DNotZ **16**, 344/61 [Zahlgen jedenf bereichergsmindernd]; Weiss JuS **16**, 494 [AnsprAusschluss entspr § 816 I] jew mwN. Stets empfehlenswert sind „Geburtsvollmachten“ beim Erwerb dch gleichzeit gegründete GbR (Weber MittBayNot **19**, 11; vgl aber [unzutreffd] Mü DNotZ **18**, 918; InsO 117 I bzgl Gter). – § 899a gilt entspr für die Gter einer UnterGbR der
- 7 RTrägerGbR (Hamm Rpfleger **12**, 19). – **aa) Gesetzliche Vermutung (S 1)**. Es wird ggü jedermann u damit auch ggü dem GBamt (Mü FGPrax **11**, 62) widerlegb vermutet, dass die gemäß GBO 47 II 1 im GB eingetragenen Pers Gter der GbR sind u es keine weiteren Gter gibt. Bei ihren gemeinsaftl RHandlgen namens der GbR wird deren ordngsmäß Vertretg vermutet. Dass damit auch die Existenz der GbR vermutet wird (BT-Drs 16/13437 S 30, 31; Bartels/Wagner ZGR **13**, 482/509; aA Kohler NZG **12**, 441), erscheint zweifelh. Zur Widerlegg der Vermutg vgl § 891 Rn 8. Im GBVerf sind abweichde gesellschaftsvertragl Vertretsregelgen od Vollm gemäß
- 8 GBO 29 nachzuweisen (Mü Rpfleger **12**, 70). – **bb) §§ 892, 893**. Die entspr Anwendg von § 892 ermöglicht einen gutgläub Erwerb von einer dch die eingetragenen Pers nicht ordngsmäß vertretenen (ob auch von einer nicht existierenden ist zweifelh; vgl Rn 7) GbR. Da § 892 nur in Ansehg der eingetragenen Rechte gilt (Rn 6), ermöglicht § 892 keinen gutgläub Erwerb eines GesellschAnt. – Die entspr Anwendg von § 893 ermöglicht befreide Leistgen auf ein für die GbR eingetragenes dingl Recht, wenn sie bei der Annahme dch die eingetragenen Pers nicht wirks vertreten wird, u einen gutgläub Erwerb bei nicht unter § 892 fallden RGesch. Bei Erwerb einer Vormerkg ist aber zu beachten, dass § 899a nicht für den KaufVertr mit der GbR gilt (Rn 6), so dass uU kein sicherb Anspr gg die GbR u damit auch keine Vormerkg entstanden ist (Bestelmeyer Rpfleger **10**, 169/75).
- 9 – **cc) §§ 894–899**. Die entspr Anwendg ermöglicht die Berichtigg einer unricht Eintr als Gter (zB nach Übertr eines GesellschAnt [Brdbg NJW-RR **11**, 1036]) u ihre Sichergh dch Eintr eines Widerspr (aA Bestelmeyer Rpfleger **10**, 169/85).