

B & P Rechts-Hinweis

04/2013

Grundstücksgeschäfte mit einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts

I. Ausgangslage

Im Anschluss an die Rechtstipps 87 – 03/2010, 96 – 11/2010 und 104 – 07/2011 gilt es erneut einen Blick auf die Praxis der Grundstücksgeschäfte unter Beteiligung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zu werfen und im Überblick zu betrachten, wie sich die Dinge inzwischen entwickelt haben. Zur Erinnerung:

Zahlreiche Oberlandesgerichte hatten bis zur klärenden Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) im Falle des Erwerbs die Anforderungen an den Nachweis der *Existenz* der erwerbenden GbR, an deren *Identität* bzw. an ihren Gesellschafterbestand und an die *Vertretungsberechtigung* der handelnden Personen im Zeitpunkt des Grundstückserwerbs, am Maßstab der Formvorschrift von § 29 GBO ausgerichtet und den Nachweis hierüber durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden verlangt, was in der Praxis regelmäßig nicht zu leisten war. Die Möglichkeit eines Grundstückserwerbs durch bereits existente GbRs war mithin zwar materiellrechtlich anerkannt, verfahrensrechtlich indes unmöglich gemacht.

Diese Unsicherheit für die Praxis hatte seit der Entscheidung des BGH vom 28.04.2011 (V ZB 194/10 – näher hierzu Rechtstipp 104 - 07/2011) ein Ende. Der BGH hatte eine praktikable und für die Praxis einfach zu handhabende Lösung gefunden: Beim Erwerb von Grundstücks- oder Wohnungseigentum durch eine GbR reicht es für die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch aus, wenn die GbR und ihre Gesellschafter in der notariellen Auflassungsverhandlung *benannt* sind und die für die GbR Handelnden *erklären*, dass sie deren alleinige Gesellschafter sind; weiterer Nachweise der Existenz, der Identität und der Vertretungsverhältnisse dieser GbR bedarf es gegenüber dem Grundbuchamt in einem solchen Fall nicht. Doch sind damit alle praktischen Schwierigkeiten für den Grundbuchverkehr bzw. für Grundstücksgeschäfte mit einer GbR geklärt? Leider nicht, wie der folgende Überblick beweist.



II. Vor- und Nachteile der GbR bei Grundstücksgeschäften

I. Grundstückserwerbe durch eine GbR

Beabsichtigen mehrere Personen gemeinsam Grundbesitz zu erwerben, stellt sich stets die Frage, ob dies zu *Bruchteilen* (Miteigentümergeinschaft) oder als *Gesellschaft bürgerlichen Rechts* (Gesamthandsgemeinschaft) erfolgen soll. Dies folgt bereits aus der Regelung von § 47 Abs. 1 GBO, wo eine eindeutige Entscheidung der Beteiligten hierüber für die spätere Eintragung ins Grundbuch gefordert wird, die also notwendigerweise vor dem (notariellen) Abschluss eines entsprechenden Kauf- oder Schenkungsvertrages getroffen werden muss. Hierbei wird von Steuerberatungsseite vielfach die GbR favorisiert, wofür in der Tat zahlreiche gute Gründe sprechen.

Die GbR ist die Grundform der deutschen Personengesellschaft und geregelt in §§ 705 ff. BGB. Sie bietet eine große Flexibilität bei der Ausgestaltung der Rechtsbeziehungen der Gesellschafter untereinander und lässt zahlreiche Regelungen zu, die sogar über das reine Innenverhältnis der Gesellschafter hinausgehen. So können etwa bei Familienpool-Gestaltungen zwischen Eltern und Kindern (und ggf. bereits mit Enkeln), bei denen das Grundvermögen der Familie über eine GbR auf die nächste (ggf. übernächste) Generation übertragen werden soll, Ausschluss- bzw. Kündigungsmöglichkeiten zu Gunsten der

Eltern etwa für den Fall eröffnen, dass die Kinder entgegen den Vorgaben im Gesellschaftsvertrag mit ihren (künftigen) Ehepartnern keinen Ehevertrag abschließen oder sonst „auf Abwege geraten“ (persönliche Insolvenz oder Vermögensverfall, Beitritt zu einer extremistischen Partei oder Sekte o.ä.).

Die Bedürfnisse der Beteiligten können im Gesellschaftsvertrag sehr individuell ausgestaltet werden. Auch die ordentliche Mindestdauer der GbR kann durch den Ausschluss der ordentlichen Kündigung auf bis zu dreißig Jahre vorgegeben werden. Die Übertragbarkeit der Gesellschaftsanteile, die vom BGB grundsätzlich nicht vorgesehen ist, jedenfalls nicht ohne Zustimmung *aller* Gesellschafter, kann im Gesellschaftsvertrag generell vorgesehen und an unterschiedliche Zustimmungs- oder Genehmigungsvorbehalte geknüpft sein, wie Sie etwa bei einer Familiengesellschaft von den Eltern für richtig oder sinnvoll erachtet werden. Hierbei können unterschiedliche Anforderungen gestellt werden, je nachdem ob der Anteil innerhalb des Gesellschafterkreises, innerhalb der Familie i.w.S. oder außerhalb der Familie übertragen werden soll; auch die schlichte Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit einfacher oder qualifizierter Mehrheit kann insoweit vorgesehen werden. Ähnlich kann auch hinsichtlich der Möglichkeiten zur Änderung des Gesellschaftsvertrages verfahren werden.



Ein entscheidender Vorteil der GbR ist in jedem Fall, dass zwar der Grundstückserwerb durch die GbR der notariellen *Beurkundung* bedarf (§ 311b Abs. 1 BGB), spätere Gesellschaftsanteilsübertragungen indes keiner Formvorschrift (allenfalls nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages) unterliegen. § 311b BGB findet auf Anteilsübertragungen einer GbR keine Anwendung, selbst dann, wenn die GbR ausschließlich über Grundvermögen verfügt und ihr einziger Zweck die Verwaltung dieses Grundvermögens ist. Ein Gesellschafter kann *formfrei* aus der GbR ausscheiden oder ein neuer Gesellschafter *formfrei* in die GbR eintreten.

Im Grundbuch löst jeder der vorgenannten Vorgänge allerdings das Erfordernis einer *Grundbuchberichtigung* aus entsprechend §§ 47 Abs. 2 Satz 2, 22, 19 GBO. Das Grundbuch wird durch die Anteilsübertragung bzw. den Gesellschafteraus- oder -beitritt unrichtig. Die Grundbuchberichtigung wird in der Praxis regelmäßig durch eine notariell beglaubigt unterschriebene Bewilligung der betroffenen Gesellschafter (in der Regel also *aller* Gesellschafter einschließlich des ausscheidenden/austretenden) zu erreichen sein. Diese sollte allerdings, sollen Rechtsprobleme bei zukünftigen Verfügungen über das Grundstück vermieden werden, zeitnah zum Gesellschafterwechsel auch grundbuchlich beantragt und vollzogen werden.

Auch *erbrechtlich* bietet die GbR Vorteile gegenüber der Bruchteilseigentümergeinschaft. Zwar sieht § 727 Abs. 1 BGB als Grundsatz die Auflösung der Gesellschaft im Falle des Todes eines ihrer Gesellschafter vor, jedoch vorbehaltlich anderweitiger Regelungen im Gesellschaftsvertrag, die in der Praxis Standard sind. Daraus ergibt sich folgendes Bild:

Fallen die Miteigentumsanteile bei einer Bruchteilseigentümergeinschaft unweigerlich in den Nachlass und gehen auf den oder die Erben über, vermögen die Gesellschafter einer GbR durch entsprechende *Fortsetzungs- sowie einfache und qualifizierte Nachfolgeklauseln/Eintrittsklauseln* im Gesellschaftsvertrag den Kreis der potentiellen Erben bzw. Rechtsnachfolger im Todesfall erheblich einzugrenzen und den Erbgang vorzuprogrammieren – und zwar rechtsicher. Es gilt der Grundsatz: Gesellschaftsrecht geht vor Erbrecht, d.h. die Gesellschafter können durch ihre letztwilligen Verfügungen nur das erreichen, was der Gesellschaftsvertrag erlaubt.

Auch in diesem Fall tut sich allerdings ein grundbuchrechtliches Problem auf: Soll das Grundbuch nach dem Tod eines Gesellschafters berichtigt werden, so ist nach § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO auch die vom Grundsatz des § 727 BGB abweichende gesellschaftsvertragliche Vereinbarung in grundbuchlicher Form (öffentli-

che Urkunde) nachzuweisen. Dies wird in der Praxis selten möglich sein, weil der Gesellschaftsvertrag der GbR nur in den seltensten Fällen notariell beurkundet sein und in der Regel allenfalls in Schriftform vorliegen dürfte. Auch hier liegt die Lösung in einer Berichtigungsbewilligung sämtlicher übrigen Gesellschafter sowie der Erben des verstorbenen Gesellschafters. Das Grundbuchamt fordert in einem solchen Fall lediglich den Nachweis der Erbfolge (in Gestalt eines Erbscheins oder eines notariellen Testaments/Erbvertrages).

In einer Bruchteilseigentümergeinschaft bedürfte demgegenüber jede Übertragung von „Anteilen“ der notariellen Beurkundung und der Umschreibung im Grundbuch, schließlich werden jeweils Grundstücke (Miteigentumsanteile) bewegt.

Hieran schließt sich sogleich der augenscheinlich nächste, nämlich grunderwerbsteuerliche Vorteil der GbR an: Löst die Übertragung von Miteigentumsanteilen bei einer Bruchteilseigentümergeinschaft jeweils – vorbehaltlich besonderer Befreiungstatbestände, wie etwa Verwandtschaft in gerader Linie oder schenkweise Übertragungen (vgl. § 3 GrEStG) – Grunderwerbsteuer aus, entsteht bei einer GbR Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG erst, wenn binnen fünf Jahren mindestens 95 % der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen; bis zu dieser Grenze sind Verschiebungen im Gesellschafterbestand daher ohne Grund-

erwerbsteuer möglich, was erhebliche Gestaltungsspielräume eröffnet. Bereits anhand dieses Aspekts ist auch die steuerliche Eignung der GbR speziell für Nachfolgestaltungen offenkundig.

Verstärkt wird dieser Gesichtspunkt noch dadurch, dass der Gesellschaftsvertrag die Möglichkeit eröffnet, zahlreiche weitere Regelungsbereiche für das Verhältnis der Gesellschafter untereinander im Interesse des Erhalts des Familienvermögens im GbR-Vertrag zu verankern, etwa Vorgaben zum Abschluss eines Ehe- und Pflichtteilsverzichtsvertrages der Kinder/Enkel mit ihren jeweiligen Ehegatten oder Beschränkungen bzgl. der Entnahmemöglichkeiten für die Kinder (Enkel) hinsichtlich der Erträge aus dem Immobilienvermögen der Gesellschaft. Auch die Übertragbarkeit der Gesellschaftsanteile kann ohne großen Aufwand massiv begrenzt werden, zusätzlich abgesichert durch den Ausschluss der ordentlichen Kündbarkeit der Gesellschaft auf bis zu dreißig Jahre und durch spezielle Widerrufsvorbehalte bei der Schenkung der Anteile an die Kinder/Enkel. Derartige Ziele sind in der Bruchteilseigentümergeinschaft, wenn überhaupt, nur in Ansätzen und nur mit kostenintensivem Aufwand (Grundbuchabsicherung) zu erreichen, ohne dass dies hier näher beleuchtet werden soll.

Doch wo Licht ist, ist auch Schatten: Die GbR bietet naturgemäß nicht nur Vortei-



le. So wird bereits die Grundstruktur einer Gesellschaft vielfach als zu *komplex* und abschreckend empfunden – die Beteiligten verstehen nicht so recht, worauf sie sich einlassen und fühlen sich überfordert (was allerdings nur anscheinend ein Nachteil sein dürfte). Die laienhafte Vorstellung der Familie mag zwar vielfach nicht der Rechtslage bei der GbR entsprechen, doch ist dieser Zustand nicht notwendigerweise von Dauer.

Zwei Fragenkomplexe stellen jedoch die Praxistauglichkeit der GbR in Zweifel: Zum einen die noch immer nicht abschließend geklärte Frage des *Grundstückserwerbs durch eine bestehende GbR*, zum anderen die Frage des Nachweises der *Vertretungsberechtigung*, wenn nicht alle Gesellschafter handeln.

Der erstgenannte Fragenkomplex ist durch den eingangs erwähnten Beschluss des BGH vom 28.04.2011 (V ZB 194/10 - vgl. Rechtstipp 104 - 07/2011) weitgehend entschärft, jedenfalls dann, wenn für die GbR alle ins Grundbuch einzutragenden Gesellschafter einer bestehenden GbR beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages agieren: Deren Versicherung, dass sich Änderungen im Gesellschafterbestand nicht ergeben haben und damit sämtliche Gesellschafter der Erwerber-GbR mitwirken, reicht zum erforderlichen Nachweis aus. Sollten einzelne Gesellschafter verhindert sein, so können diese durch einen Bevollmächtigten (etwa ihren

Rechtsanwalt) oder durch einen Mitgesellschafter mit schriftlicher, besser notariell beglaubigter Vollmacht vertreten werden, so dass mit den vom BGH entwickelten Grundsätzen ein Großteil der denkbaren Fälle zufriedenstellend gelöst werden kann. Ist es allerdings nicht möglich, dass alle Gesellschafter an der Grundstückstransaktion mitwirken, so bleibt eine Rechtsunsicherheit bestehen:

Das Recht der GbR lässt ohne weiteres zu, dass einzelnen Gesellschaftern Allein- oder Gesamtvertretungsberechtigung erteilt wird (§ 714 BGB), so daß entgegen der Annahme von § 709 Abs. 1 BGB, wo davon ausgegangen wird, dass grundsätzlich alle Gesellschafter bei Verträgen der GbR mitwirken, nur einer oder wenige der Gesellschafter für die Gesellschaft rechtsverbindlich handeln können. Zivilrechtlich ist dies also eindeutig geklärt und ein durchaus üblicher und gangbarer Weg. Problematisch wird dieser Ansatz jedoch in dem Augenblick, wo es sich um den Erwerb eines Grundstücks handelt, denn hier ist zum abschließenden Vollzug des Grundstückskaufs, der Eigentumsumschreibung im Grundbuch, nach § 20 GBO auch die Wirksamkeit der Auflassung zu Gunsten der GbR in grundbuchlich tauglicher Form (§ 29 GBO – öffentliche Urkunden) nachzuweisen, was die wirksame Vertretung der GbR durch den handelnden Gesellschafter mit umfasst. § 167 Abs. 2 BGB („Die Erklärung [Vollmachterteilung]



bedarf nicht der Form, welche für das Rechtsgeschäft bestimmt ist, auf das sich die Vollmacht bezieht“) hilft hier nicht weiter, da § 29 GBO eine der anerkannten Ausnahmen zu diesem Grundsatz darstellt.

Für die der Eigentumsumschreibung regelmäßig vorgelagerte Eintragung einer Auflassungsvormerkung wird dies i.d.R. noch nicht relevant, da es für deren Eintragung ins Grundbuch genügt, wenn der Verkäufer die Eintragung der Vormerkung gemäß § 19 GBO bewilligt - eine Prüfung der Vertretungsberechtigung des für die erwerbende GbR agierenden Gesellschafters durch das Grundbuchamt erfolgt insoweit nicht.

Wie der genannte Nachweis der Vertretungsberechtigung bei einer bestehenden GbR in der Form von § 29 GBO geführt werden kann, ist leider noch immer nicht abschließend geklärt – und hierin liegt das Problem: Vielfach findet sich die Bestellung zum geschäftsführenden Gesellschafter im Gesellschaftsvertrag der GbR, der wiederum nur selten den Formerfordernissen von § 29 GBO genügen wird. Auch kann in dieser Bestellung im Gesellschaftsvertrag noch nicht notwendigerweise die Erteilung einer Vollmacht an den Handelnden gesehen werden, so dass auch die Anwendung von § 172 Abs. 2 BGB nicht ohne weiteres in Betracht kommt, wonach der Gesellschaftsvertrag als Vollmachtsurkunde die Vermutung be-

gründet, dass der Handelnde bis zur Rückgabe der Vollmachtsurkunde bevollmächtigt ist, entsprechend zu handeln; auch insoweit bliebe im Übrigen das Problem des formgerechten Nachweises nach § 29 GBO bestehen. Soweit der Gesellschaftsvertrag der GbR eine in der Praxis durchaus übliche Klausel dahin enthält, dass die Gesellschafter verpflichtet sind, dem geschäftsführenden Gesellschafter auf dessen Verlangen hin jederzeit eine ausdrückliche Vollmacht zum Beleg seiner Stellung als geschäftsführender Gesellschafter bzw. zur Ermöglichung seines Handelns als solcher, auch in notarieller Form, zu erteilen, ist dies ein erster Fingerzeig zur Lösung.

Insoweit bietet sich an, eine formgerechte (notariell beglaubigt unterschriebene) Vollmachtsurkunde aller Gesellschafter der GbR beizubringen, so dass der Handelnde für alle Gesellschafter zu handeln im Stande ist und die Vorgaben des BGH im Beschluss vom 28.04.2011 alleine erfüllen kann. Damit dürften alle Zweifel über Bestehen und Umfang der Vertretungsbefugnis für die bestehende GbR in der Form von § 29 GBO behoben und das aufgezeigte Problem gelöst sein. Dass dies bei Gesellschaften mit größerem Gesellschafterkreis ggf. einen massiven Aufwand auslöst, liegt auf der Hand.



II. Grundstücksveräußerung durch eine GbR

Soll ein Grundstück durch einen Dritten von einer GbR erworben werden, so streitet für diese seit dem Inkrafttreten des ERVGBG (vgl. Rechtstipp 96 – 11/2010) die Vorschrift von § 899a BGB: Der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstreckt sich auch auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter der verkaufswilligen GbR. Von daher ist vorgezeichnet, dass es im Verkaufsfalle geboten aber auch ausreichend ist, wenn die im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter für die GbR an der Veräußerung mitwirken.

Fraglich und leider ebenfalls noch immer nicht abschließend geklärt ist allerdings die Reichweite der genannten Vorschrift: Erstreckt sie sich nur auf die *sachenrechtliche* Ebene (Eigentumserwerb durch den Käufer), oder auch auf die *schuldrechtliche* (Rechtsgrund für den Erwerb und das „Behaltendürfen“ des Käufers). Nach herrschender und entgegen einer im Vordringen befindlichen Meinung beschränken sich die Rechtsscheinwirkungen gemäß § 899a BGB indessen auf das Verfügungsgeschäft (Eigentumsübertragung auf den Erwerber) und erfassen nicht auch das zugrundeliegende Verpflichtungsgeschäft (notarieller Kaufvertrag).

Zum Hintergrund: Hat sich der Gesellschafterbestand der GbR tatsächlich gegenüber dem im Grundbuch eingetragenen

vor der Veräußerung des Grundstücks durch die GbR verändert, so wäre diese bei der Veräußerung des Grundstücks schuldrechtlich nicht ordnungsgemäß vertreten worden, der Grundstückskaufvertrag daher mangels Vertretungsberechtigung der handelnden Gesellschafter nach § 177 Abs. 1 BGB schwebend unwirksam und, davon ausgehend, dass der/die nicht wirksam vertretene(n), weil im Grundbuch nicht eingetragene(n) Gesellschafter der Transaktion nicht zustimmt/zustimmen, auch dauerhaft nichtig. Eine zugunsten des Erwerbers ins Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung ginge in diesem Fall ins Leere, da ein durch Vormerkung zu sichernder schuldrechtlicher Auflassungsanspruch gegen die GbR gerade nicht besteht.

Die Vorschrift von § 899 a BGB führt in einem solchen Fall – guten Glauben des Erwerbers an die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs hinsichtlich der Gesellschafter der GbR einmal unterstellt – zum wirksamen Eigentumserwerb des Käufers am Grundstück. Fraglich und umstritten ist jedoch, ob die GbR das Eigentum von dem Erwerber nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung (§§ 812ff. BGB) wieder herausverlangen kann. Nach h.M. wäre dies zu bejahen, so dass dem Erwerber doppelte Gefahr droht: Er hätte den Kaufpreis bezahlt und verlöre das Eigentum am Grundstück wieder. Den gezahl-



ten Kaufpreis könnte er nur im Wege eines Schadensersatzanspruchs gegen die handelnden Gesellschafter, nicht die GbR als solche, verfolgen, mit ungewissem Ausgang.

Ob dem Erwerber insoweit damit gedient wäre, den Kaufpreis auf Notaranderkonto einzuzahlen mit der Maßgabe, denselben erst nach Eintragung der Eigentumsumschreibung auf den Erwerber ins Grundbuch an die veräußernde GbR auszukehren, muss bezweifelt werden. Zwar schützt dieses Vorgehen den Erwerber davor, mangels wirksamer Auflassungsvormerkung den Kaufpreis zu zahlen, ohne entsprechenden Vormerkungsschutz zu genießen, ein Rückforderungsanspruch der GbR nach Erkennen der wahren Rechtslage wäre hierdurch aber nicht abzuwehren. Auch eine sog. Doppelverpflichtung der GbR und ihrer beim Notar handelnden Gesellschafter vermag hier nur bedingt zu helfen: Sie verbreitert jedenfalls den unmittelbaren Haftungszugriff für den Erwerber, schließlich ist der Kaufvertrag dann jedenfalls mit den handelnden Gesellschaftern persönlich wirksam und gleichsam auch ein gewisser Vormerkungsschutz im Falle der Eintragung einer Auflassungsvormerkung ins Grundbuch zu erlangen. Ob dieses Vorgehen allerdings den Erwerber auch vor Ansprüchen der GbR aus ungerechtfertigter Bereicherung zu schützen vermag, wird zwar vertreten, ist aber keinesfalls gesichert.

Als tragfähige Lösung für den Erwerber verbliebe daher zu verlangen, dass die GbR vor der Transaktion in eine *oHG* oder *KG* umgewandelt und ins Handelsregister eingetragen wird, so dass es auf § 899a BGB und auf den wahren Gesellschafterbestand und die Eintragung der Gesellschafter ins Grundbuch nicht mehr ankäme. Der Erwerber könnte sich unmittelbar auf die Handelsregisterpublizität nach § 15 HGB stützen und berechtigt von der Personenhandelsgesellschaft das Grundstück erwerben. Ob dieser Weg in der Praxis allerdings mit Aussicht auf Erfolg vom Erwerber verlangt werden kann, darf bezweifelt werden. Im wohlverstandenen, eigenen Sicherungsinteresse sollte der Erwerber allerdings bei Verdachtsfällen oder sonstigen Zweifeln darauf bestehen: Nur so erscheint ein auch bereicherungsrechtlich sicherer Eigentumserwerb am Grundstück gewährleistet.

III. Unser Tipp

Seit der Entscheidung des BGH vom 28.04.2011 hat sich die Problematik des Erwerbs eines Grundstücks durch eine bestehende GbR weitgehend entspannt. Die GbR ist gegenüber der Bruchteilseigentümergeinschaft in Fällen des Erwerbs eines Grundstücks durch mehrere Personen allemal die vorzugswürdige Alternative und bietet zahlreiche, auch steuerliche Vorteile. Die Komplexität einer gesellschaftsrechtlichen Konstruktion



sollte auch juristische Laien nicht davon abhalten, sich diese Vorteile zu Nutze zu machen.

Aus den aufgezeigten Gründen ist nachdrücklich zu empfehlen, den Stand der Grundbucheintragung hinsichtlich des Gesellschafterbestandes der GbR stets aktuell zu halten, um jegliche Diskrepanzen zwischen dem tatsächlichen und dem im Grundbuch eingetragenen Gesellschafterbestand von vornherein zu vermeiden. Sollen bei etwaigen Grundstückstransaktionen nicht alle Gesellschafter agieren können/wollen, ist in jedem Fall zu empfehlen, jedenfalls eine rechtliche Mitwirkung aller Gesellschafter über eine notarielle Vollmacht zu ermöglichen, um auch insoweit stets bestandssichere Gestaltungen in die Welt zu setzen.

Kommt es zu einem Auseinanderfallen von im Grundbuch eingetragenen und tatsächlichem Gesellschafterbestand und erfolgt in dieser Situation ein Grundstücksverkauf, ist eine auch bereicherungsrechtlich bestandssichere Gestaltung nach der-

zeit h.M. – soweit der oder die nicht ordnungsgemäß vertretene(n) Gesellschafter der Transaktion nicht im Vorhinein zustimmen (oder sie im Nachhinein genehmigen) – nur über eine vorgängige Umwandlung der GbR in einer Personenhandelsgesellschaft (oHG, KG, GmbH & Co. KG) zu erreichen.

Sollte sich die im Vordringen befindliche Mindermeinung allerdings durchsetzen und vom Bundesgerichtshof oder den Obergerichten aufgegriffen werden, dass § 899a BGB insoweit auch den Mangel des schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts zu heilen vermag, dann hätte sich auch das Risiko einer Rückforderung des Grundstücks nach Bereicherungsrecht erledigt.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.

