

Grundbuchrecht

Schöner / Stöber

17. Auflage 2026
ISBN 978-3-406-77231-3
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

ten Zweigniederlassungsfirma (und umgekehrt)⁹⁵⁴ ist daher nicht möglich,⁹⁵⁵ desgleichen nicht die Eintragung der Vermögenszuordnung auf eine andere Zweigniederlassung.⁹⁵⁶ Die Begründung hierfür ist darin zu sehen, dass eine Änderung der **betriebsinternen Vermögensumschichtung** keine Grundbuchunrichtigkeit begründet.⁹⁵⁷ Nur wenn die Zweigniederlassung aufgehoben wird, wird der Rechtsträger nicht mehr mit ihrer Firma bezeichnet. Nicht anders als bei der Namensänderung, ist dann die Bezeichnung des Unternehmens unter der Firma der Hauptniederlassung als Grundbuchberichtigung einzutragen. Falls die Zweigniederlassung mit der Firma veräußert und diese unter Streichung des auf die Zweigniederlassungseigenschaft hindeutenden Firmenzusatzes fortgeführt wird, liegt eine Rechtsänderung vor. Der Übergang eines bisher der Zweigniederlassung zugeordneten Rechts des Veräußerers auf den Erwerber erfordert daher eine Verfügung (Auflassung, Abtretung) und eine Grundbucheintragung, alternativ eine Grundbuchberichtigung auf Grund partieller Gesamtrechtsnachfolge bei Spaltungsvorgängen nach UmwG (→ Rn. 995 ff.).

Auch die inländische **Zweigniederlassung einer ausländischen Handelsgesellschaft** 243c ist unter ihrer Zweigniederlassungsfirma einzutragen,⁹⁵⁸ und zwar unbeschadet fehlender Rechtsfähigkeit. Wird in den Eintragungsunterlagen der Sitz der Hauptniederlassung mitangeführt, handelt es sich um zusätzliche Angaben, die für das Grundbuchamt nicht verbindlich sind.⁹⁵⁹ Ob der Hinweis auf die Hauptniederlassung mitaufgenommen wird, ist in das Ermessen des Grundbuchamtes gestellt.⁹⁶⁰

e) Ausländische Gesellschaften

Zur Rechtsfähigkeit **ausländischer Gesellschaften** und zum Prüfungsrecht des Grundbuchamts → Rn. 3636l. 244

Ob eine **Società semplice italienischen Rechts** im Grundbuch eingetragen werden kann, beschäftigte zuletzt den BGH.⁹⁶¹ Eine umfassende Rechtsfähigkeit muss nicht bestehen, eine auf den Erwerb von Grundstücken oder dinglichen Rechten beschränkte Teilrechtsfähigkeit reicht aus.⁹⁶² Die italienischen Gesetzesbestimmungen sprechen nicht eindeutig gegen die Grundbuchfähigkeit der Società semplice.⁹⁶³ Überdies ergibt sich aus Art. 2266 Abs. 1 des italienischen Codice civile (c.c.), dass die Società semplice Rechte erwerben kann.⁹⁶⁴

Rechte erwerben kann auch eine **belgische Aktiengesellschaft**,⁹⁶⁵ eine etwaiges Selbstkontrahierungsverbot nach belgischem Recht ist auch im deutschen Grundbuchverfahren zu beachten.⁹⁶⁶ Zur Existenz und zur Vertretung einer israelischen Limited Company vgl. OLG Jena.⁹⁶⁷ 244b

⁹⁵⁴ So die Konstellation KG JW 1937, 1743: anstelle der Hauptniederlassung sollte die Zweigniederlassung eingetragen werden. Das KG bejahte die Zulässigkeit und forderte hierfür eine Erklärung in der Form des § 29 GBO.

⁹⁵⁵ **AA** KG JFG 15, 104 = JW 1937, 1743; Meikel GBV/Schneider GBV § 15 Rn. 43; OLG Düsseldorf NJW-RR 2021, 469 (470).

⁹⁵⁶ **AA** LG Konstanz MittRhNotK 1992, 117 = Rpfleger 1992, 247 mkritAnm Hintzen.

⁹⁵⁷ Wie hier Böttcher NJW 2022, 2812 (2817); **aA** OLG Düsseldorf NJW-RR 2021, 469 (470): Unrichtigkeit sei gegeben, der Rechtsverkehr müsse geschützt werden. Zur Berichtigung sei jedoch keine Abtretungsvereinbarung, sondern eine Erklärung des Geschäftsinhabers in der Form des § 29 GBO erforderlich. Für Eintragungsfähigkeit auch Böhringer RpfStud. 2021, 156 (160), lediglich Korrektur der Bezeichnung.

⁹⁵⁸ OLG München DNotZ 2013, 474 = ZIP 2013, 884.

⁹⁵⁹ OLG München DNotZ 2013, 474.

⁹⁶⁰ OLG München DNotZ 2013, 474.

⁹⁶¹ BGH NZG 2017, 546 = DNotZ 2017, 702; Kindler/Paulus IPRax 2019, 229.

⁹⁶² BGH NZG 2017, 546.

⁹⁶³ BGH NZG 2017, 546 (547).

⁹⁶⁴ Kindler/Paulus IPRax 2019, 229 (231).

⁹⁶⁵ OLG Köln NJOZ 2013, 2002.

⁹⁶⁶ OLG Köln NJOZ 2013, 2002, der organschaftliche Vertreter kann die Löschung nicht bewilligen, sofern er auch Miteigentümer des belasteten Grundstücks ist.

⁹⁶⁷ OLG Jena NZG 2025, 1382, eine Bescheinigung durch einen israelischen Notar reicht aus.

- 244c** In der **Schweiz** existiert ein Handelsregister, das dem deutschen Handelsregister gleicht.⁹⁶⁸ Der Nachweis der Rechtsnachfolge im Zuge einer Fusion nach Schweizer Recht (Vermögensübertragung nach Art. 3 Abs. 1 lit. a des Schweizer FusG) kann durch Vorlage eines apostillierten Schweizer Handelsregistrauszuges geführt werden.⁹⁶⁹ Zur Einsicht in das Register durch einen deutschen Notar vgl. → Rn 3636b.
- 244d** Eine zwischenzeitlich **im Heimatregister gelöschte Auslandsgesellschaft**, für die **in Deutschland noch dingliche Rechte** eingetragen sind, besteht insoweit als Restgesellschaft fort.⁹⁷⁰ Auf diese Weise wird eine Herrenlosigkeit vermieden, und für die Abwicklung kann ein Nachtragsliquidator bestellt werden, § 273 Abs. 4 S. 1 AktG analog.⁹⁷¹

f) Genossenschaften; königlich privilegierte Feuerschützengesellschaften; Interessentengemeinschaften alten Deutschen Rechts; Vereine; Separationsinteressenten

- 245 aa) Bezeichnung im Grundbuch.** Die Bezeichnung „**eingetragene Genossenschaft**“ (eG; § 3 GenG) gehört zur Firma der Genossenschaft. Die Firma ist daher mit diesem das Gesellschaftsverhältnis bezeichnenden Zusatz einzutragen. Zur Eintragung der Genossenschaft unter der Firma und dem Ort ihrer Zweigniederlassung vgl. → Rn. 243. Die Vor-Genossenschaft (die durch Errichtung des Statuts, § 5 GenG, gegründete, im Genossenschaftsregister aber noch nicht eingetragene Genossenschaft) ist wie die Vor-GmbH grundbuchfähig,⁹⁷² vgl. → Rn. 242a.
- 245a) Königlich privilegierte Feuerschützengesellschaften**⁹⁷³ sind rechts- und grundbuchfähig und können unter der genehmigten **Bezeichnung mit dem Hinweis auf das altrechtliche Privileg** eingetragen werden,⁹⁷⁴ allerdings nicht mit den Bezeichnungen „privilegiert“ oder „eingetragener Verein“, weil diese Bezeichnungen irreführend sind, § 18 Abs. 2 HGB analog.⁹⁷⁵ Eine dennoch erfolgte Eintragung kann richtiggestellt werden.
- 245b) Interessentengemeinschaften alten preußischen Rechts** (Interessentengemeinschaften alten Deutschen Rechts) können ebenfalls im Grundbuch eingetragen werden,⁹⁷⁶ und zwar ohne Bezeichnung ihrer Berechtigten.
- 245c)** Die sog. **Gemeinschaften der Separationsinteressenten in Brandenburg** sind aufgelöst,⁹⁷⁷ etwaige Personenzusammenschlüsse, die im Grundbuch eingetragen sind, existieren nicht mehr,⁹⁷⁸ der Anwendungsbereich des Art. 233 § 10 Abs. 1, 2 EGBGB ist nicht eröffnet.
- 246 bb) Bezeichnung eines eingetragenen Vereins.** Ein **eingetragener Verein** wird mit seinem Namen im Grundbuch eingetragen. Der Zusatz „eingetragener Verein“ („eV“) ist Namensteil (§ 65 BGB), sonach mit einzutragen.
- 246a cc) Bezeichnung eines Vereins ohne Rechtspersönlichkeit. Bis zum 1.1.2024,** dem Inkrafttreten des MoPeG, ging das Verständnis dahin, im **nicht rechtsfähigen Verein** nicht den Träger des Vereinsvermögens zu erblicken. Deshalb konnte der nicht rechtsfähige

⁹⁶⁸ Holzborn/Israel NJW 2003, 3014 (3018); Pfeiffer Rpfleger 2012, 240 (243); OLG München notar 2016, 60.

⁹⁶⁹ OLG München notar 2016, 60.

⁹⁷⁰ BGH DNotI-Report 2017, 46.

⁹⁷¹ BGH DNotI-Report 2017, 46.

⁹⁷² DNotI-Report 1998, 66.

⁹⁷³ Holzer MittBayNot 2018, 108.

⁹⁷⁴ Holzer MittBayNot 2018, 108 (111).

⁹⁷⁵ Holzer MittBayNot 2018, 108 (111).

⁹⁷⁶ OLG Naumburg FGPrax 2019, 65 mAnm Holzer; Böhlinger NJ 2000, 120 (123). Maßgeblich ist in diesem Zusammenhang das Gesetz v. 2.4.1887 (Preuß. GS, 105), worin ausdrücklich bestimmt wurde, dass eine solche Gesamtheit im Grundbuch eingetragen werden kann. Sie werden wie altrechtliche Korporationen behandelt, Holzer, Anm. zu OLG Naumburg 2019, 65 (66).

⁹⁷⁷ OLG Brandenburg NJOZ 2022, 394.

⁹⁷⁸ OLG Brandenburg NJOZ 2022, 394 (395); BVerwG ZOV 2008, 108.

Verein **nicht allein unter seinem Namen** in das Grundbuch eingetragen werden.⁹⁷⁹ Erforderlich war die Eintragung aller Vereinsmitglieder des nicht rechtsfähigen Vereins.⁹⁸⁰

Seit dem 1.1.2024, dem Inkrafttreten des MoPeG, wird im neu gefassten § 54 BGB unterschieden zwischen⁹⁸¹

- dem nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichteten Verein ohne Rechtspersönlichkeit, der nicht im Vereinsregister eingetragen ist, § 54 Abs. 1 S. 1 BGB = **nicht eingetragener Idealverein ohne Rechtspersönlichkeit**
- und dem auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichteten Verein ohne Rechtspersönlichkeit, § 54 Abs. 1 S. 2 BGB, der nicht durch staatliche Verleihung Rechtspersönlichkeit erlangt hat, § 54 Abs. 1 S. 2 BGB = nicht konzessionierter Wirtschaftsverein.

Der Verzweigung in § 54 BGB lässt sich entnehmen, dass für den **nicht konzessionierten Wirtschaftsverein**,⁹⁸² der auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist, die Vorschriften über die Gesellschaft entsprechende Anwendung finden, § 54 Abs. 1 S. 2 BGB. Betreibt der nicht konzessionierte Wirtschaftsverein ein **Handelsgewerbe**, gelten § 106 HGB, sodass die Grundbucheintragung die vorherige Eintragung im Handelsregister voraussetzt.⁹⁸³ Ohne Handelsregistereintragung keine Grundbucheintragung. Betreibt der nicht konzessionierte Wirtschaftsverein **kein Handelsgewerbe**, gelten die GbR-Vorschriften, sodass die Grundbucheintragung die vorherige Eintragung im Gesellschaftsregister voraussetzt, § 47 Abs. 2 GBO.⁹⁸⁴ Ohne Gesellschaftsregistereintragung keine Grundbucheintragung, § 47 Abs. 2 GBO.

Unklarer sind dagegen die Verzweigungsfolgen, die für den **nicht eingetragenen Idealverein ohne Rechtspersönlichkeit** gelten. Nach § 54 Abs. 1 S. 1 BGB sind die §§ 24–53 BGB analog anwendbar. Die **derzeit herrschende obergerichtliche Meinung**⁹⁸⁵ folgert daraus die Grundbuchfähigkeit des nicht eingetragenen Vereins ohne Rechtspersönlichkeit, denn verwiesen werde nur noch auf Vereinsvorschriften,⁹⁸⁶ nicht mehr auf Vorschriften des Gesellschaftsrechts und auch nicht mehr auf § 47 Abs. 2 GBO.⁹⁸⁷ Ein solcher Verein sei nicht gehalten, sich vorab im Vereinsregister eintragen zu lassen,⁹⁸⁸ um eine dingliche Position im Grundbuch beziehen zu können. Eine Regelungslücke sei darin nicht zu sehen,⁹⁸⁹ sondern eine bewusste Entscheidung des MoPeG-Gesetzgebers. Einge- tragen werden soll der Verein ohne Rechtspersönlichkeit selbst, und zwar „ohne Zusatz“⁹⁹⁰ und ohne Vereinsmitglieder. Die BGH-Rechtsprechung habe sich aufgrund der alten Verweisung auf das Recht der GbR gestützt,⁹⁹¹ was mit dem Inkrafttreten des MoPeG ein Ende gefunden habe. Im entschiedenen Fall des OLG München führte dies dazu, dass der Verein ohne Rechtspersönlichkeit als Berechtigter eines Nießbrauchs und als Gläubiger einer Briefgrundschuld eingetragen werden konnte.

⁹⁷⁹ BGH FGPrax 2016, 97 (Kommunaler Schadensausgleich); KG ZfR 2015, 120 = ZIP 2015, 168; KG MittBayNot 2018, 154; LG Hagen Rpfleger 2007, 26; Meikel GBV/Schneider GBV § 15 Rn. 50. Für Grundbuchfähigkeit des nicht rechtsfähigen Vereins bereits früher Jung NJW 1986, 157; Böhringer NotBZ 2011, 317 (321).

⁹⁸⁰ Zur alten Eintragung bis zum 1.1.2024 vgl. BGH NZG 2016, 666 (667 f.); KG NZG 2023, 993; Enneking/Wöffen NZG 2023, 308 (309).

⁹⁸¹ Enneking/Wöffen NZG 2023, 308 (310).

⁹⁸² Enneking/Wöffen NZG 2023, 308 (310).

⁹⁸³ Enneking/Wöffen NZG 2023, 308 (310).

⁹⁸⁴ Enneking/Wöffen NZG 2023, 308 (310).

⁹⁸⁵ OLG München FGPrax 2025, 62 = BeckRS 2025, 1982; OLG Frankfurt a.M. FGPrax 2024, 249 = DNotI-Report 2025, 61; OLG Braunschweig BeckRS 2025, 13534.

⁹⁸⁶ OLG München FGPrax 2025, 62 (63); OLG Braunschweig BeckRS 2025, 13534.

⁹⁸⁷ OLG München FGPrax 2025, 62; OLG Braunschweig BeckRS 2025, 13534.

⁹⁸⁸ OLG München FGPrax 2025, 62; Schulteis EWiR 2023, 654; Gummert ZPG 2024, 370 (376); Waldner RNotZ 2023, 450 (452); OLG Braunschweig BeckRS 2025, 13534.

⁹⁸⁹ OLG München FGPrax 2025, 62 (63); OLG Braunschweig BeckRS 2025, 13534.

⁹⁹⁰ OLG Braunschweig BeckRS 2025, 13534.

⁹⁹¹ OLG München FGPrax 2025, 62 (63).

Zur Eintragung selbst äußert sich die derzeitige obergerichtliche Rechtsprechung nicht, ebenso wenig zu den Folgeproblemen, die die **abweichende Literaturmeinung** aufgreift.⁹⁹² Danach ergebe sich aus den Gesetzesmotiven keine entsprechende Regelungsabsicht des Gesetzgebers, kein Anhaltspunkt für einen Paradigmenwechsel.⁹⁹³ Es sei unverändert nicht sachgerecht⁹⁹⁴ und mit fatalen Folgen verbunden, den nicht eingetragenen Idealverein als solchen im Grundbuch einzutragen.⁹⁹⁵ Eine planwidrige Lücke liege vor, es gebe keine Subjektpublizität ohne Objektpublizität. Der nicht eingetragene Idealverein ohne Rechtspersönlichkeit müsse sich verwandeln,⁹⁹⁶ müsse im Vereinsregister eingetragen werden, um eine dingliche Position im Grundbuch einnehmen zu können. Ohne Vereinsregistereintragung keine Grundbucheintragung. Nicht wenige Grundbuchämter teilen diese Ansicht, um die Unsicherheiten zu vermeiden, die sich aus der Grundbuchfähigkeit des nicht eingetragenen Idealvereins ergeben. Verschiedene Mitgliedergruppen⁹⁹⁷ des nicht eingetragenen Idealvereins könnten für sich die Verfügungsbefugnis über das dingliche Recht reklamieren,⁹⁹⁸ ohne einen Vertretungsnachweis erbringen zu können. Hinzu kommt, dass eine Gesamthand nicht selbst eingetragen werden kann, sondern nur die einzelnen Mitglieder der Gesamthand. Darüber hinaus kann geltend gemacht werden, dass das BGH-Votum aus dem Jahr 2016⁹⁹⁹ nicht obsolet ist,¹⁰⁰⁰ sondern immer noch Geltung beanspruchen kann. Ohne Eintragung im Vereinsregister kann sich der Rechtsverkehr keine Gewissheit über Existenz und Identität des Rechtsträgers verschaffen.¹⁰⁰¹ Darauf zielte aber das BGH-Votum ab.¹⁰⁰² Das Publizitätsdefizit¹⁰⁰³ steht der Grundbuchfähigkeit entgegen. Die Regelung in § 47 Abs. 2 GBO sei analog anzuwenden.¹⁰⁰⁴

Vor diesem Hintergrund erscheint eine **höchstrichterliche Klärung unausweichlich**. Beide Positionen stehen sich diametral gegenüber, und die Grundbuchpraxis sieht sich mit den Folgeproblemen der Eintragung eines Idealvereins ohne Rechtspersönlichkeit allein gelassen. Der Unsicherheitszustand, der die BGB-Gesellschaft vor der Einführung des § 899a BGB kennzeichnete,¹⁰⁰⁵ ist nun im Bereich des nicht eingetragenen Idealvereins ohne Rechtspersönlichkeit anzutreffen. Vgl. → Rn. 4259.

246b dd) Eintragung politischer Parteien, Eintragung von Gewerkschaften. Politische Parteien sind regelmäßig Vereine ohne Rechtspersönlichkeit.¹⁰⁰⁶

Ebenso die Gewerkschaften.¹⁰⁰⁷

Zur Frage der Grundbuchfähigkeit vgl. → Rn. 246a; → Rn. 4259.

⁹⁹² Zur Gegenansicht Enneking/Wöffen NZG 2023, 308 (311 f.); Bachmann NJW 2025, 1369 (1373); Schöpflin ZStV 2024, 95 (98); Nicolai ZPG 2025, 256.

⁹⁹³ Nicolai ZPG 2025, 256 (259): Das MoPeG habe insoweit keine Grundbuchfähigkeit geschaffen.

⁹⁹⁴ Nicolai ZPG 2025, 256 (258).

⁹⁹⁵ Bachmann NJW 2025, 1369 (1373).

⁹⁹⁶ Bachmann NJW 2025, 1369 (1375).

⁹⁹⁷ Bachmann NJW 2025, 1369 (1373).

⁹⁹⁸ Bachmann NJW 2025, 1369 (1373).

⁹⁹⁹ BGH NZG 2016, 666.

¹⁰⁰⁰ AA Enneking/Wöffen NZG 2023, 308 (310), kein Rückgriff mehr auf BGH-Votum möglich.

¹⁰⁰¹ Zur „unkompensierten Intransparenz“ vgl. Nicolai ZPG 2025, 256 (260).

¹⁰⁰² Enneking/Wöffen NZG 2023, 308 (309).

¹⁰⁰³ Nicolai ZPG 2025, 256 (261).

¹⁰⁰⁴ Enneking/Wöffen NZG 2023, 308 (312); Bachmann NJW 2025, 1369 (1375).

¹⁰⁰⁵ Nicolai ZPG 2025, 256 (259).

¹⁰⁰⁶ Ausnahme ist die Christlich-Soziale Union (CSU), die im Vereinsregister eingetragen ist.

¹⁰⁰⁷ Empfohlen wird die Abwicklung über Treuhändermodelle; zum Treuhänder vgl. OLG Köln BeckRS 2023, 42248.

g) Andere juristische Personen, Körperschaften des öffentlichen Rechts, Europäische Union

aa) Eintragung einer Stiftung; Einführung in das neue Stiftungsrecht

Literatur:

Achilles, Stiftungsrechtsreform und kirchliche Stiftungen (Teil 2), npoR 2021, 242; Alvermann/Cremers, Das neue Stiftungsrecht – Ein Überblick für die steuerliche Beratungspraxis, DStR 2023, 1667; Aumann, Formfragen im neuen Stiftungsrecht, DNotZ 2022, 894; Battke, Die Stiftungsreform und ihre Folgen, insbesondere für Stiftungen des öffentlichen Rechts sowie kommunale Stiftungen in Sachsen, SächsVBl 2024, 101; Beck'sche Online-Formulare Verlag, 70. Ed. 2024, Stand 1.3.2024; Bieniek, Zusammenlegung/Zulegung: Neues Stiftungsrecht regelt Zulegung und Zusammenlegung – so sieht der Ablauf aus, SB 2023, 207; Bieniek, Stiftungsorganisation: Die Namensänderung bei der Stiftung: Grundsätze kennen und Gestaltungen möglichst nutzen, SB 2023, 230; Bieniek, Stiftungsregister: Fragen zu Angaben im Stiftungsregister: Sind Stiftungsgeschäft und -satzung einzureichen?, SB 2024, 100; Bieniek, Treuhandstiftung: Die Umwandlung einer rechtsfähigen Stiftung in eine unselbständige Stiftung – ist das möglich?, SB 2022, 83; Böhringer/Melchior, Auswirkungen der Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts und des DiRUG auf die notarielle Praxis bei Anmeldungen in Registersachen, GmbHR 2022, 177; Burgard/Heimann, Die Zulegung und Zusammenlegung von Stiftungen – Ein Leitfaden, ZIP 2024, 1989; Förster/Fast, Die Stiftungsrechtsreform – Anpassungs- und Handlungsbedarf für die Praxis, ZAP 2022, 719; Freese, Das neue Niedersächsische Stiftungsgesetz, NdsVBl 2024, 167; Gemmer, Unselbständige Stiftung/Treuhandstiftung: Zu Lebzeiten Vermögen auf unselbständige Stiftung übertragen – so gelingt es, SB 2024, 115; Gemmer, Umstrukturierung: So gelingt die Umstrukturierung eines gemeinnützigen Vereins in eine gemeinnützige Stiftung, SB 2024, 63; Gemmer, Immobilien: Immobilien-Familienstiftung: rechtliche, steuerrechtliche, wirtschaftliche und familiäre Aspekte, SB 2024, 227; Gemmer, Immobilien: Die Stiftung als Erbin einer Immobilie – diese rechtlichen Rahmenbedingungen sollten Sie kennen, SB 2024, 215; Gummels, Grunderwerbsteuer: Übertragung von Grundbesitz durch Kommune an Stiftung kann Grunderwerbsteuer kosten, SB 2023, 236; Häming, Vertretungsbefugnisse von Stiftungsorganen und Neuerungen durch das Stiftungsregister, RNotZ 2025, 328; Hans, Grundbucheintragung auf die Firma der Haupt- oder Zweigniederlassung, Rpfleger 1961, 43; Hüttemann, Das Gesetz zur Modernisierung des Stiftungsrechts, ZHR 167, 35; Klocke, Neuerungen im Stiftungs- und Gemeinnützigkeitsrecht – Bericht zum 19. Stiftungsrechtstag an der Ruhr-Universität Bochum, ZStV 2025, 78; Krauß, Vermögensnachfolge in der Praxis, 7. Aufl. 2025; Lothmann, Immobilien/Nießbrauch: Besitz auf Stiftung unter Nießbrauchsvorbehalt übertragen – so gelingt es gemeinnützigkeitsrechtlich, SB 2024, 137; Orth, Stiftungsreform: Stiftungsregister als Justiz- oder Behördenregister?, BB 2021, 268; Orth, Neuregelungen der Ausgestaltung und Entstehung einer Stiftung, ihres Vermögens und des Stiftungsregisters, MDR 2021, 1225; Orth, Die Neuregelung der Zulegung und Zusammenlegung von Stiftungen, ZStV 2020, 81; Pahlke, GrEStG, 7. Aufl. 2023; Plottek/Weiten, NotarFormulare Stiftungsrecht, 2023; Richter, Stiftungsrecht, 2. Aufl. 2023; Roth/Laskow, Tagungsbericht zur 5. Septembertagung „Die rechtsfähige BGB-Stiftung – Ein (taugliches) Instrument für die Vermögens- und Unternehmensnachfolge, RFamU 2025, 66; Schauer, Zulegung und Zusammenlegung von Stiftungen nach neuem Recht, ZEV 2022, 512; Schauhoff/Mehren, Stiftungsrecht nach der Reform, 2. Aufl. 2024; Schiffer/Pruns/Schürmann, Die Reform des Stiftungsrechts, 2022; Schmitt, Das neue Stiftungsrecht in der notariellen Praxis, notar 2023, 31; Schneider/Begemann, Die Zulegung und Zusammenlegung von Stiftungen nach der Stiftungsrechtsreform, UVR 2024, 54; Schultz, Stiftungsrecht im Wandel, ZStV 2025, 41; Uhl, Stiftungsrechtsreform: Die Reform des Stiftungsrechts steht – Überblick und Konsequenzen für die Praxis, SB 2021, 143; Uhl, Stiftungsorganisation: Name und Namensänderung bei der rechtsfähigen Stiftung – das gilt es zu beachten, SB 2021, 118; Westermann/Wertenbruch, Handbuch Personengesellschaften, 90. Lfg. 7/2024; Woite, Grundbucheintragungen für Zweigniederlassungen, NJW 1970, 548.

Stiftungen des bürgerlichen Privatrechts und Stiftungen des öffentlichen Rechts¹⁰⁰⁸ 247 können als juristische Personen Eigentum bzw. dingliche Rechte rechtsgeschäftlich oder im Wege der Gesamtrechtsnachfolge erwerben¹⁰⁰⁹ und werden im Grundbuch mit ihrem Namen und ihrem Sitz bezeichnet (§ 15 Abs. 1 Nr. 2 GBV). Die Legaldefinition in § 80 Abs. 1 S. 1 BGB beschreibt die Stiftung als eine mit **einem Vermögen zur dauernden und nachhaltigen Erfüllung eines vom Stifter vorgegebenen Zwecks ausgestattete, mitgliederlose juristische Person**.¹⁰¹⁰ Wesentlich sind demnach der Stiftungszweck,¹⁰¹¹

¹⁰⁰⁸ Errichtung idR durch öffentlich-rechtlichen Stiftungsakt und nach besonderen Vorschriften des öffentlichen Rechts; das neue Stiftungsrecht enthält hierzu keine Definition; zur eigenen Rechtspersönlichkeit Schauhoff/Mehren StiftungsR/Nayin Kap. 13 Rn. 4. Zu den Stiftungen des öffentlichen Rechts in Sachsen Battke SächsVBl 2024, 101 (103).

¹⁰⁰⁹ Schauhoff/Mehren StiftungsR/Schlenke-Ohletz Kap. 4 Rn. 2.

¹⁰¹⁰ Zur Legaldefinition im neuen Stiftungsrecht Orth MDR 2021, 1225 (1228); Uhl SB 2021, 143; Freese NdsVBl 2024, 167 (168).

¹⁰¹¹ Zum Stiftungszweck Plottek/Weiten/Plottek NotarFormulare Stiftungsrecht § 2 Rn. 81.

das Stiftungsvermögen¹⁰¹² und die Stiftungsorganisation,¹⁰¹³ eine Verbandsstruktur weist die Stiftung nicht auf,¹⁰¹⁴ es gibt keine Mitglieder oder Miteigentümer.¹⁰¹⁵ Die Stiftung kann auf **unbestimmte** Zeit eingerichtet sein, sog. **Ewigkeitsstiftung**, oder auf **bestimmte Zeit**, sog. Verbrauchsstiftung, vgl. § 80 Abs. 1 S. 2 BGB.¹⁰¹⁶ Der Name der Verbrauchsstiftung rührt daher, dass innerhalb der bestimmten Zeit das Stiftungsvermögen verbraucht werden soll.¹⁰¹⁷ Durch Satzungsänderung kann eine Ewigkeitsstiftung in eine Verbrauchsstiftung **umgewandelt** werden, § 85 Abs. 1 S. 4 BGB.¹⁰¹⁸ Insoweit verlangen die Stiftungsaufsichtsbehörden jedoch, dass die Verbrauchsstiftung noch **einen bestimmten Zeitraum fortbesteht**, die Restspanne reicht von drei bzw. fünf Jahren bis hin zu zehn Jahren.¹⁰¹⁹ Zur Begründung führen die Stiftungsaufsichtsbehörden an, dass die Umwandlung einer Ewigkeitsstiftung in eine Verbrauchsstiftung **kein Liquidationsersatz** sein darf.¹⁰²⁰ Ein **grundbuchamtliches Prüfungsrecht** besteht insoweit **nicht**, insbesondere kann das Grundbuchamt nicht bemängeln, dass nach der Umwandlung eine erforderliche Stiftungsrestdauer nicht gegeben ist. Das Grundbuchamt ist an die Entscheidung der Stiftungsaufsichtsbehörden **gebunden**, die Stiftungsrestdauer zählt auch nicht zur grundbuchverfahrensrechtlichen Prüfungsagenda nach § 19 GBO oder § 20 GBO.

Zur **Entstehung der Stiftung** sind das **Stiftungsgeschäft in schriftlicher Form**¹⁰²¹ und die **Anerkennung der Stiftung durch die zuständige Stiftungsbehörde** erforderlich, § 80 Abs. 2 S. 1 BGB.¹⁰²² Die Stiftung kann **von Todes wegen**¹⁰²³ oder durch **Rechtsgeschäft unter Lebenden (Errichtung einer Stiftung zu Lebzeiten)**¹⁰²⁴ errichtet werden, §§ 81, 83 BGB.¹⁰²⁵ Die notwendige Beratung des Stifters hätte es nahegelegt, gesetzgeberisch für die Form der notariellen Beurkundung des Stiftungsgeschäfts zu votieren.¹⁰²⁶ Der Gesetzgeber ist dem jedoch nicht gefolgt und hält die schriftliche Form für ausreichend.¹⁰²⁷

247a Stiftungsbehörden sind:

- in Baden-Württemberg: das Regierungspräsidium, in Spezialfällen¹⁰²⁸ das Wissenschaftsministerium bzw. das Ministerium, in dessen Geschäftsbereich der Zweck der Stiftung überwiegend fällt, § 3 Abs. 1–3 StiftG BW
- in Bayern: die sieben Regierungen, Art. 3 Abs. 2 BayStG¹⁰²⁹

¹⁰¹² Innerhalb des Stiftungsvermögens wird zwischen dem Grundstückvermögen und dem sonstigen Vermögen unterschieden, § 83b Abs. 1 BGB.

¹⁰¹³ Plottek/Weiten/Plottek NotarFormulare Stiftungsrecht § 1 Rn. 4.

¹⁰¹⁴ Plottek/Weiten/Plottek NotarFormulare Stiftungsrecht § 2 Rn. 22.

¹⁰¹⁵ Plottek/Weiten/Plottek NotarFormulare Stiftungsrecht § 2 Rn. 22.

¹⁰¹⁶ Freese NdsVBl 2024, 167 (168); Battke SächsVBl 2024, 101 (102); Westermann/Wertenbruch PersGes-HdB/Heckschen/Redler § 3 Rn. 83b.

¹⁰¹⁷ Zur Verbrauchsstiftung Westermann/Wertenbruch PersGes-HdB/Heckschen/Redler § 3 Rn. 83b; Plottek/Weiten/Plottek NotarFormulare Stiftungsrecht § 2 Rn. 36.

¹⁰¹⁸ Zur Zulässigkeit der Umgestaltung Alvermann/Cremers DStR. 2023, 1667 (1668).

¹⁰¹⁹ Schultz ZStV 2025, 41.

¹⁰²⁰ Schultz ZStV 2025, 41 (42).

¹⁰²¹ Orth MDR 2021, 1225 (1228), das Stiftungsgeschäft bedarf nicht der notariellen Beurkundung; Förster/Fast ZAP 2022, 719 (722). Zur Schriftform des Stiftungsgeschäfts Hüttemann ZHR 167, 35 (47).

¹⁰²² Zur Entstehung einer Stiftung Freese NdsVBl 2024, 167 (168); Plottek/Weiten/Plottek NotarFormulare Stiftungsrecht § 2 Rn. 70, 152.

¹⁰²³ Muster s. Plottek/Weiten/Weiten NotarFormulare Stiftungsrecht § 4 Rn. 5.

¹⁰²⁴ Muster s. Plottek/Weiten/Weiten NotarFormulare Stiftungsrecht § 4 Rn. 4.

¹⁰²⁵ Zum Stiftungsgeschäft Krauß, Vermögensnachfolge in der Praxis, Rn. 4341 ff; Plottek/Weiten/Plottek NotarFormulare Stiftungsrecht § 2 Rn. 43 ff.

¹⁰²⁶ Zur Beratung des Stifters Hüttemann ZHR 167, 35 (47).

¹⁰²⁷ Plottek/Weiten/Plottek NotarFormulare Stiftungsrecht § 2 Rn. 43.

¹⁰²⁸ Das sind die in § 35 Abs. 2 des Stiftungsgesetzes für Baden-Württemberg aufgeführten Studienstiftungsverwaltungen bzw. Studienfonds bzw. Kliniken bzw. Vereinigte Stiftungen bzw. die Zähringer Stiftung Karlsruhe.

¹⁰²⁹ Regierungen in Franken, Oberpfalz, Schwaben, Oberbayern und Niederbayern, insgesamt 7 Regierungen.

- in Berlin: die für die Justiz zuständige Senatsverwaltung, §§ 2–5 StiftG Bln
- in Brandenburg: das Innenministerium, § 4 StiftG Bbg
- in Bremen: die Senatorin bzw. der Senator für Inneres, § 2 BremStiftG
- in Hamburg: die Behörde für Justiz und Verbraucherschutz, vgl. Zuständigkeitsanordnung zum Hamburgischen Stiftungsgesetz¹⁰³⁰
- in Hessen: die Regierungspräsidien, § 3 Abs. 2 HStiftG
- in Mecklenburg-Vorpommern: das für das Stiftungswesen zuständige Ministerium, § 2 StiftG M-V
- in Niedersachsen: die Ämter für regionale Landesentwicklung, § 2 Abs. 1 NStiftG¹⁰³¹
- in Nordrhein-Westfalen: idR die Bezirksregierungen, § 2 Abs. 1 StiftG NRW
- in Rheinland-Pfalz: die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, § 4 Abs. 1 LStiftG RP
- im Saarland: die Stiftungsbehörde, § 3 StiftG SL
- in Sachsen: die Landesdirektion Sachsen, § 10 Abs. 1 SächsStiftG¹⁰³²
- in Sachsen-Anhalt: das Landesverwaltungsamt, § 3 Abs. 1 StiftG LSA
- in Schleswig-Holstein: das Innenministerium, § 2 Abs. 1 StiftG SH
- in Thüringen: das Innenministerium bzw. das Landesverwaltungsamt, § 4 ThürStiftG.

Die **Funktion der Stiftungsbehörden** beschränkt sich auf das Anerkennungsverfahren, die Rechtsaufsicht¹⁰³³ und die Erteilung von Genehmigungen für Satzungsänderungen und für Zulegungen sowie Zusammenlegungen, schließlich für Stiftungsauflösungen.¹⁰³⁴

Die **Stiftungen des öffentlichen Rechts** werden **nicht** in das **zentrale Stiftungsregister** eingetragen,¹⁰³⁵ was sich aus dem Umkehrschluss zu § 1 Abs. 1 StiftRG¹⁰³⁶ ergibt. Nach § 1 Abs. 1 StiftRG werden nur die rechtsfähigen Stiftungen des **bürgerlichen Rechts** im Stiftungsregister eingetragen.¹⁰³⁷ Dass alle rechtsfähigen Stiftungen einzutragen sind, trifft nicht zu.¹⁰³⁸ Ebenso wenig werden **kirchliche Stiftungen** in das Stiftungsregister eingetragen, da sie nicht der Registerpflicht unterliegen.

Die Errichtung einer Stiftung des öffentlichen Rechts erfolgt durch einen **staatlichen Stiftungsakt** und die **Verleihung der öffentlich-rechtlichen Rechtsfähigkeit**.¹⁰³⁹ Das bayerische Stiftungsrecht¹⁰⁴⁰ definiert beispielsweise **Stiftungen des öffentlichen Rechts** als Stiftungen, die ausschließlich öffentliche Zwecke verfolgen oder mit dem Staat, einer Gemeinde, einem Gemeindeverband oder einer sonstigen unter der Aufsicht des Staates stehenden Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts in einem organischen Zusammenhang stehen, der die Stiftung selbst zu einer öffentlichen Einrichtung macht, Art. 2 Abs. 2 S. 1 BayStG.¹⁰⁴¹ Nach dem baden-württembergischem Stiftungsgesetz kann eine Stiftung des öffentlichen Rechts nur für Zwecke errichtet werden, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben von besonderem Interesse dienen, § 17 Abs. 2 Stift BW.

Bestehende rechtsfähige Stiftungen des bürgerlichen Rechts, die vor dem 1.1.2028 entstanden sind, müssen **spätestens bis zum 31.12.2028 zur Eintragung in**

¹⁰³⁰ Anordnung vom 20.6.2023, Amtl. Anz. S. 933.

¹⁰³¹ Zum niedersächsischem Stiftungsrecht Freese NdsVBl 2024, 167 (171).

¹⁰³² Battke SächsVBl 2024, 101 (105), dort auch zum sächsischen Stiftungsrecht. Für jede Stiftung wird dort eine Akte geführt, die bis zu zehn Jahre nach Erlöschen der Stiftung aufzubewahren ist, Battke SächsVBl 2024, 101 (106).

¹⁰³³ Zur reinen Rechtsaufsicht vgl. Westermann/Wertenbruch PersGes-HdB/Heckschen/Redler § 3 Rn. 86a.

¹⁰³⁴ Alvermann/Cremers DStR 2023, 1667 (1670).

¹⁰³⁵ Schauhoff/Mehren StiftungsR/Nayin Kap. 13 Rn. 6.

¹⁰³⁶ Stiftungsregistriergesetz (StiftRG) vom 16.7.2021, BGBl. I 2947, veröffentlicht als Art. 4 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Stiftungsrechts.

¹⁰³⁷ Ebenso Bieniek SB 2924, 100; vgl. auch die Website des Bundesamtes für Justiz zum Stiftungsregister.

¹⁰³⁸ So aber Beck'sches Steuer- und Bilanzrechtslexikon/Illing, 69. Ed. 1.10.2024, Stiftung Rn. 2; in diese Richtung auch Freese NdsVBl 2024, 167 (169): „alle Stiftungen“.

¹⁰³⁹ Vgl. beispielsweise § 17 Abs. 1 StiftG BW, § 18 Abs. 1 StiftG BW.

¹⁰⁴⁰ Bayerisches Stiftungsgesetz vom 26.9.2008, GVBl. S. 834, Stand vom 24.7.2023, GVBl. S. 449.

¹⁰⁴¹ Bayerisches Stiftungsgesetz vom 26.9.2008, GVBl. S. 834, Stand vom 24.7.2023, GVBl. S. 449.

das zentrale Stiftungsregister angemeldet werden, § 20 Abs. 1 S. 1 StiftRG.¹⁰⁴² Gleiches gilt für **neue rechtsfähige Stiftungen des bürgerlichen Rechts**,¹⁰⁴³ auch diese Stiftungen sind in das Stiftungsregister einzutragen.¹⁰⁴⁴ Das Übergangsrecht statuiert eine **Registrierungspflicht für bereits bestehende Stiftungen**, die vor dem 1.1.2028 entstanden sind, § 20 Abs. 1 S. 1 StiftRG. Bis zum 31.12.2028 müssen diese Bestandsstiftungen sich im Stiftungsregister eintragen lassen.¹⁰⁴⁵ Da das Stiftungsregister erst ab dem 1.1.2028 zur Verfügung steht, vgl. Art. 3 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Stiftungsrechts und zur Änderung des Infektionsschutzgesetzes¹⁰⁴⁶ vom 16.7.2021, öffnet sich das Zeitfenster zur Registrierung erst ab dem 1.1.2028, **Anmeldungen können erst ab dem 1.1.2028 eingereicht werden**. Das Zeitfenster schließt sich am 31.12.2028, was zur Entzerrung des Anmeldungsgeschehens beitragen und für eine Verteilung der Anmeldungen auf das gesamte Jahr 2028 sorgen soll. Der Registrierungspflicht zur Seite gestellt ist ein **Zwangsgeld**, das durch die Registerbehörde, das Bundesamt für Justiz, verhängt werden kann, § 14 Abs. 1 StiftRG, allerdings nur nach vorheriger Androhung, § 14 Abs. 2 StiftRG, und nur bis zum **Höchstbetrag von 1.000 EUR**, § 14 Abs. 4 StiftRG.

Nach dem 31.12.2028 sind die nach dem Landesrecht zuständigen **Stiftungsbehörden** verpflichtet, dem Bundesamt für Justiz (Registerbehörde) eine **Liste** der bestehenden rechtsfähigen Stiftungen des bürgerlichen Rechts zu übermitteln, die der Registrierungspflicht unterliegen und anmeldepflichtig sind. Dies ist in § 20 Abs. 3 S. 1 StiftRG festgehalten, um den Abgleich zu fördern und für eine vollständige Registrierung der Stiftungen zu sorgen. Das Gesetz enthält an dieser Stelle eine **Mitteilungspflicht**, die den **Kommunikationsraum zwischen den Stiftungsbehörden und dem Bundesamt für Justiz** betrifft. Betroffen sind die Stiftungen, die bereits vor dem 1.1.2028 existierten und nicht aufgelöst oder aufgehoben sind. In den Listen sind der Name, der Sitz und die ladungsfähige Anschrift der betroffenen Stiftung anzugeben, § 20 Abs. 3 S. 2 Nr. 1, Nr. 2 StiftRG. Die **Grundbuchämter** trifft **keine Abgleichs- oder Listenpflicht**, die Grundbuchämter sind nicht gehalten, von Amts wegen ihren Grundbuchbestand nach Bestandsstiftungen zu durchforsten, die der Stiftungsregistrierungspflicht unterliegen. Diese Aufgabe ist den Stiftungsbehörden zugewiesen, es obliegt den Stiftungsbehörden, dieser Mitteilungspflicht nachzukommen. Aus der Eintragung einer Stiftung im Grundbuch kann ohnehin nicht abgeleitet werden, dass eine Pflicht zur Registrierung im Stiftungsregister besteht. Denn der Grundbucheintragung kann eine zwischenzeitliche Auflösung oder Aufhebung der Stiftung nicht entnommen werden.

Trotz dieser Registrierungspflicht im Stiftungsregister ab 2026 waren die Stiftungen bereits verpflichtet, sich bis zum 31.12.2022 im **Transparenzregister** eintragen zu lassen.¹⁰⁴⁷

Ausgenommen von der Registrierungspflicht im Stiftungsregister sind bestehende **Stiftungen, die bis zum 1.1.2028 aufgelöst oder aufgehoben wurden**, § 20 Abs. 1 S. 2 StiftRG. Die Eintragung aufgelöster Stiftungen macht keinen Sinn, und die Eintragung bereits aufgehobener Stiftungen ist ohnehin nicht mehr möglich.

Schätzungen gehen davon aus, dass mehr als **25.000 rechtsfähige Stiftungen des bürgerlichen Rechts** existieren,¹⁰⁴⁸ bei 2/3 davon soll das Stiftungskapital unter 1 Mio. EUR liegen.¹⁰⁴⁹ 90 % der Stiftungen¹⁰⁵⁰ verfolgen gemeinnützige Zwecke.

¹⁰⁴² Orth BB 2021, 268; Orth MDR 2021, 1225 (1229); Böhringer/Melchior GmbHR 2022, 177 (186); Freese NdsVB1 2024, 167 (173); Battke SächsVB1 2024, 101 (102, 106); zur Verschiebung auf das Jahr 2028 vgl. Kaustrater ZStV 2025, 213.

¹⁰⁴³ Orth BB 2021, 268.

¹⁰⁴⁴ Orth MDR 2021, 1225 (1229).

¹⁰⁴⁵ Zur Verschiebung auf 2028 vgl. Kaustrater ZStV 2025, 213.

¹⁰⁴⁶ BGBl. I 2021, 2947, vgl. auch Hinweis in DNotZ 2021, 643; Winkler ZStV 2021, 121; Ponath/Tolksdorf ZEV 2021, 605; FD-ErbR 2021, 440792; Schmitt notar 2023, 31; Konu notar 2024, 61.

¹⁰⁴⁷ Freese NdsVB1 2024, 167 (169).

¹⁰⁴⁸ Zur Anzahl von 24.000 Stiftungen vgl. Orth MDR 2021, 1225 (1226); Orth BB 2021, 268 (270); zur Zahl von 25.000 Stiftungen Freese NdsVB1 2024, 167; Westermann/Wertenbruch PersGes-HdB/Heck-