

Sachenrecht §§ 854-1296, WEG, ErbbauRG

10. Auflage 2026
ISBN 978-3-406-81028-2
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.

III. Regelungsgegenstand

1. Grundsatz. § 873 Abs. 1 erfasst nur **rechtsgeschäftliche** Erwerbsvorgänge, die **private** **Rechte an einem Grundstück** zum Gegenstand haben und bei denen diese Rechte **unmittelbar** Gegenstand des Rechtsgeschäfts sind. In Betracht kommen Grundstücksübereignung, Grundstücksbelastung, Übertragung eines Rechts an einem Grundstück sowie Belastung eines solchen Rechts. Hierbei gehen **Sonderregelungen** als *leges speciales* vor, von denen jedoch einige auf § 873 verweisen bzw. diesen für entsprechend anwendbar erklären (→ Rn. 1).

2. Grundstücksbezogene Verfügungen. § 873 Abs. 1 regelt zunächst die rechtsgeschäftliche **Übertragung von Grundeigentum** (→ § 925 Rn. 1 ff. zur Auflassungsform und zur Freiheit von Bedingungen und Befristungen), auch in Gestalt von **Gesamthandseigentum** (§§ 718 ff.; §§ 1416, 1419; § 2033) und **Bruchteilseigentum** (§§ 1008 ff.). Für die Einräumung und die Aufhebung von **Sondereigentum** enthält § 4 Abs. 1 WEG eine dem § 873 entsprechende Regelung,⁶ für das **Erbbaurecht** erklärt § 11 Abs. 1 ErbbauRG die §§ 873 ff. für entsprechend anwendbar. § 873 Abs. 1 regelt ferner die Vornahme von **Belastungen eines Grundstücks**, eines **Miteigentumsanteils** oder eines **grundstücksgleichen Rechts**. Solche sind alle beschränkten dinglichen Rechte an Grundstücken, das Erb- und Wohnungserbbaurecht, die Grunddienstbarkeit, der Nießbrauch, die beschränkte persönliche Dienstbarkeit, das dingliche Vorkaufsrecht,⁷ das Wohnungsrecht, die Realast, ferner (mit verkehrserleichternden Sonderregelungen → Rn. 95) die Grundpfandrechte, also Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld. Nach § 31 WEG treten Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht hinzu. Vereinbarungen über Verwaltung, Benutzung und Kündigungsausschluss unter Miteigentümern sind nicht eintragungsbedürftig, wirken gem. § 1010 gegen Sondernachfolger aber nur nach Eintragung als Anteilsbelastung.⁸ Sondergesetzlich sind ferner Berechtigungen nach dem RSiedlG zu beachten. Schließlich wird die **Übertragung oder Belastung einer Grundstücksbelastung** geregelt, soweit die Übertragung oder Belastung nicht kraft Gesetzes, wie etwa beim Nießbrauch (§ 1059 S. 1) und der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1092 Abs. 1 S. 1; zu Ausnahmen Abs. 3), oder im Rahmen rechtsgeschäftlich zulässiger Vinkulierung, wie etwa beim Erbbaurecht gem. § 5 Abs. 1 ErbbauRG,⁹ ausgeschlossen ist oder aber die Übertragung eigens rechtsgeschäftlich zugelassen wurde, wie dies bei subjektiv-persönlichen Vorkaufsrechten aufgrund der § 1098 Abs. 1, § 473 unter der Voraussetzung einer entsprechenden Einigung und Grundbucheintragung möglich ist.¹⁰ Ebenfalls nicht selbstständig übertragbar sind jedenfalls die Grunddienstbarkeit wegen der notwendigen Verbindung mit dem Eigentum am herrschenden Grundstück und ebenso wenig die Realast (§ 1105 Abs. 2, § 1110) und das dingliche Vorkaufsrecht (§ 1094 Abs. 2), wenn sie zugunsten des jeweiligen Eigentümers bestellt werden. Derartige Rechte gehen als Bestandteile des Grundstücks automatisch mit dessen Übertragung über (§ 96). Auch die **Belastung** eines Liegenschaftsrechts ist nur möglich, wenn dieses übertragbar ist, also nicht beim Nießbrauch, der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und im Zweifel beim Vorkaufsrecht. Subjektiv-dingliche Liegenschaftsrechte können nicht selbstständig belastet werden, werden aber als Bestandteile des herrschenden Grundstücks von dessen Belastungen erfasst. Die Belastung einer Grundstücksbelastung betrifft namentlich die **Verpfändung** eines beschränkten dinglichen Rechts an einem Grundstück bzw. grundstücksgleichen Recht (§ 1273 Abs. 1, § 1291) oder die **Bestellung eines Nießbrauchs** an einer solchen Belastung (§ 1068 Abs. 1, § 1080; näher § 876).

3. Nicht erfasste Verfügungsvorbereitungen und Verfügungsbeschränkungen. § 873 **gilt** nur für übertragende und belastende **Verfügungen**, dh für Geschäfte, die eine **unmittelbare Änderung** von Liegenschaftsrechten bezwecken. Die Regelung erfasst daher **weder verfügungsvorbereitende noch verfügungsbeschränkende** Rechtsakte, unbeschadet der davon unabhängig zu entscheidenden Frage ihrer Eintragungsbedürftigkeit oder Eintragungsfähigkeit. Ebenfalls nicht erfasst sind Vorgänge, bei denen die Änderung von Liegenschaftsrechten nur ein **mittelbarer Rechtserfolg** ist. Hierzu zählen etwa Rechtsgeschäfte, die unmittelbar auf die Änderung des Mit-

⁶ OLG Nürnberg Rpfleger 2017, 24 (25).

⁷ BGH NJW 2016, 2035 (2036); OLG Köln BeckRS 2016, 114975 Rn. 11.

⁸ Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 23.

⁹ Zur rechtsgeschäftlichen Vinkulierung → § 413 Rn. 1 ff.; bestr., aber nach hM zulässig ist die (hypothekenrechtlich schon aus der Akzessorietät folgende) vertragliche Vinkulierung der Grundschuld, OLG Stuttgart OLGZ 1965, 96; OLG Hamm NJW 1968, 1289; OLG Köln DNotZ 1970, 419 (422); Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 26 mwN.

¹⁰ OLG Hamm FGPrax 2017, 156 (157) = Rpfleger 2017, 156 (157). Die Vereinbarung muss nicht in den Eintragungsvermerk aufgenommen werden, sie kann sich auch durch Bezugnahme aus der Eintragungsbewilligung ergeben, OLG Frankfurt FGPrax 2021, 64.

gliederbestands einer Gesamthandsgemeinschaft gerichtet sind, zu deren Vermögen ein Grundstücksrecht gehört.¹¹

- 9 **a) Schuldrechtliche Verpflichtungen. Obligatorische Kausalgeschäfte** sind nicht eintragungsfähig, auch nicht wenn dies vereinbart sein sollte. Bloß obligatorischer Natur sind **persönliche Vorkaufsrechte** (auch nach §§ 2034, 2035), **Wiederkaufsrechte**¹² und **Kaufoptionen**; zu ihrer Sicherung kommt aber eine Vormerkung in Betracht (→ § 883 Rn. 52). Nicht eintragbar sind **Miet- und Pachtverhältnisse**,¹³ obligatorische **Treuhandverhältnisse**,¹⁴ vertragliche **Verwaltungs-**¹⁵ und **Nutznießungsrechte**¹⁶ einschließlich persönlicher Ansprüche auf Gewinnung von **Früchten** oder **Bodenschätzen**.¹⁷ Auch Verpflichtungen zum Bezug von **Betriebsmitteln** für das auf einem Grundstück geführte Unternehmen (Tankstelle) oder zum Bezug von Getränken (Gaststätte) sind nicht nach § 873 eintragbar,¹⁸ weil und soweit sie nicht zulässiger Gegenstand einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sein können (→ § 1018 Rn. 26 ff.). Gleiches gilt für Ansprüche auf **Verwendungsersatz** gem. §§ 994 ff.¹⁹ und für **Zurückbehaltungsrechte**.²⁰ Die bloße **Feststellung** des Eigentums durch **Vergleich** ist nicht eintragungsbedürftig, auch wenn ggf. die entsprechende Grundbuchklarstellung zulässig und ratsam ist; eine obligatorische **Teilungsabrede** ist nicht einmal eintragungsfähig.²¹
- 10 **b) Vormerkung und Widerspruch, Rechtshängigkeitsvermerk.** Vormerkung und Widerspruch ändern die Rechtslage eines Grundstücks nicht unmittelbar. Beide bedürfen der Eintragung, ihre Erwirkung ist aber aufgrund des Ausnahmevorbehalts von § 873 Abs. 1 aE in den §§ 885, 899 **gesondert geregelt**; sie bedürfen zu ihrer Entstehung insbesondere keiner Einigung (→ § 885 Rn. 14). Gleiches gilt für den gesetzlich nicht geregelten Rechtshängigkeitsvermerk (→ § 892 Rn. 62; → § 899 Rn. 30 f.).
- 11 **c) Verfügungsbeschränkungen.** Auch Verfügungsbeschränkungen ändern Liegenschaftsrechte nicht unmittelbar im Sinne einer Übertragung oder Belastung des dinglichen Rechts. **Absolute** Verfügungsbeschränkungen gem. §§ 134, 1365, 1369 sind nicht eintragungsfähig; Anderes gilt, sofern diese durch gutgläubigen Erwerb überwindbar sind, oder bei besonderer gesetzlicher Bestimmung, etwa in Fällen des § 81 Abs. 1 S. 2 InsO (§ 24 Abs. 1 InsO). **Relative** Verfügungsbeschränkungen gem. §§ 135, 136 entstehen regelmäßig außerhalb des Grundbuchs; der Eintragung bedürfen sie nur zur Hinderung redlichen Erwerbs (→ § 892 Rn. 59) und sind zu diesem Zweck eintragungsfähig. Hierher gehören auch Beschränkungen durch Anordnung von **Nacherbschaft** (§ 2113) und **Testamentsvollstreckung** (§ 2211; §§ 51 f. GBO). **Rechtsgeschäftliche Verfügungsbeschränkungen** wirken gem. § 137 grundsätzlich nur obligatorisch. Dingliche Wirkungen haben sie nur ausnahmsweise gem. § 5 ErbbauRG, §§ 12, 35 WEG und sind dann eintragungsbedürftig (→ § 878 Rn. 34).
- 12 **4. Nicht erfasste nichtrechtsgeschäftliche Liegenschaftsrechtsänderungen.** § 873 gilt nur für unmittelbar liegenschaftsbezogene (→ Rn. 8) Erwerbs-, Belastungs- oder sonst das dingliche Recht ändernde **rechtsgeschäftliche** Akte, also für Verfügungen.²² Folglich ist die Vorschrift nicht anzuwenden auf (a) Liegenschaftsrechtserwerb unmittelbar kraft **gesetzlicher** Anordnung, auf (b) **privatrechtsgestaltende Hoheitsakte** einschließlich der Rechtseinwirkungen im Zuge der Zwangsvollstreckung, nicht für Veränderungen (c) **tatsächlicher** oder (d) **persönlicher** Verhältnisse mit gesetzlich angeordneten Folgen für die liegenschaftsrechtliche Rechtslage.
- 13 **a) Rechtsänderungen kraft Gesetzes.** Kraft Gesetzes eintretende Rechtsänderungen sind eintragungsfähig, aber nicht eintragungsbedürftig. Hierher gehören Änderungen durch Erbfolge (§ 1922),²³ Anwachsung, formwechselnde Umwandlung oder Spaltung²⁴ und infolge der **Entwick-**

¹¹ Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 19.

¹² BayObLG JW 1927, 1432.

¹³ RGZ 54, 233 (234 f.).

¹⁴ OLG Stuttgart BWNtZ 1977, 90.

¹⁵ OLG Hamm JMBL NRW 1950, 129.

¹⁶ OLG Celle DNotZ 1968, 756 (757 ff.) zu § 14 HöfO.

¹⁷ RGZ 60, 317 (319); KG ZfB 43 (1902), 369 (370 f.).

¹⁸ BGHZ 29, 244 (246, 249) mwN = NJW 1959, 670; BGH NJW 1985, 2474; KG OLG 5, 154; 15, 371.

¹⁹ RGZ 71, 424 (430).

²⁰ RGZ 68, 277 (282).

²¹ OLG Köln OLGZ 1970, 276 (278 ff.).

²² Prot. III 53 f. = Mugdan III 523 f.; Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 12.

²³ VG Potsdam BeckRS 2018, 1036 Rn. 5.

²⁴ Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 12.

lung von Grundpfandrechten nach § 1143, § 1153, § 1163 Abs. 1, § 1168, §§ 1172–1177, § 1182, auch die **Surrogation** bei Leistung auf eine belastete Forderung (§ 1075, § 1287; § 848 Abs. 2 S. 2 ZPO).²⁵ Der Erwerb durch **Buchersitzung** (§ 900) und sog. **Kontratabularersitzung** (§ 927 Abs. 2) setzt zwar die Eintragung, aber abweichend von § 873 keine Einigung voraus.

b) Öffentlich-rechtlich entstehende Privatrechtswirkungen. § 873 gilt nicht in Fällen hoheitlicher Maßnahmen mit privatrechtsgestaltender Wirkung. Hoheitsträger werden teils gesetzlich zur Regelung des Rechtsübergangs zwischen öffentlichen Trägern, etwa bei Wechsel der Straßenbaulast gem. § 6 Abs. 1 S. 1 FStrG, oder zwischen solchen und neukonstituierten Privatrechtssubjekten²⁶ durch **privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakt** tätig, dessen Rechtmäßigkeit aufgrund des öffentlichen Rechts zu beurteilen ist. Zu den von § 873 nicht erfassten Hoheitsakten gehören in der letztgenannten Gruppe die **Enteignung**, namentlich aufgrund Enteignungsbeschlusses in den in § 85 BauGB genannten Fällen der **öffentlichen Bauplanung** einschließlich der **Umlegungsverfahren** gem. §§ 71 f. BauGB und **vereinfachten Umlegungsverfahren** nach §§ 82 f. BauGB, aber auch im **Flurbereinigungsverfahren** gem. § 61 FlurbG und in Enteignungsverfahren verfügte Dienstbarkeitsbestellungen zugunsten von Versorgungsunternehmen. Die **Einigung** der Beteiligten zwecks **Abwendung der Enteignung** steht nach § 110 Abs. 3 BauGB einem unanfechtbaren Enteignungsbeschluss gleich. Als öffentlich-rechtlicher vergleichsartiger Vertrag bedarf sie nicht der Form des § 311b Abs. 1, sondern der Niederschrift durch die Entschädigungsbehörde (§ 110 Abs. 2 BauGB, § 113 Abs. 2 BauGB); die daraufhin ergehende Ausführungsanordnung bewirkt als privatrechtsgestaltender Verwaltungsakt außerhalb des Grundbuchs originären lastenfreien Eigentumserwerb.²⁷ Abweichend von dieser verfahrensbetreibenden Einigung untersteht die verfahrensabwendende Einigung außerhalb des Enteignungsverfahrens als privates Rechtsgeschäft den §§ 873, 925.²⁸ Die Ausübung des **gemeindlichen Vorkaufsrechts** gem. § 28 Abs. 3 S. 6, Abs. 4 S. 3 BauGB führt bei entsprechender Grundbucheintragung zum Eigentumserwerb durch Hoheitsakt; schließt die Gemeinde nach Ausübung eines Vorkaufsrechts einen Kaufvertrag über das Grundstück ab, richtet sich dessen Erfüllung nach § 873. Auch öffentlich-rechtlich begründete **Verfügungsbeschränkungen** des Liegenschaftsverkehrs, zB solche nach §§ 144, 172 Abs. 1 S. 5 BauGB, § 52 FlurbG, § 2 GrdstVG (→ Vor § 873 Rn. 27 ff.), entstehen unabhängig von § 873.

In der **Zwangsversteigerung** erwirbt der Ersterher das Eigentum gem. § 90 ZVG konstitutiv mit dem **Zuschlag**;²⁹ das Grundbuch ist gem. § 130 ZVG lediglich zu berichtigen. Ebenfalls zwar nicht von § 873 erfasst, aber konstitutiv eintragungsbedürftig sind die Erwirkung einer **Zwangs-** oder **Arresthypothek** (§§ 866, 867 Abs. 1 S. 1 und 2 ZPO, § 932 ZPO), die Pfändung und Überweisung einer **buchhypothekarisch gesicherten Forderung**, für die die Erteilung des Hypothekenbriefs ausgeschlossen ist (§ 830 Abs. 1 S. 3 ZPO, § 837 Abs. 1 S. 2 ZPO), entsprechend für die **Vollstreckung in Reallast, Grundschuld und Rentenschuld** (§ 857 Abs. 6 ZPO).

c) Tatsächliche Verhältnisse mit liegenschaftsrechtlicher Wirkung. Tatsächliche Verhältnisse des Grundstücks und deren gesetzliche Rechtsfolgen werden im Grundbuch nicht eingetragen, auch wenn sie die Ausübung der Befugnisse beeinflussen können. Dazu gehören der **Besitz** am Grundstück und Mietverhältnisse,³⁰ **nachbarrechtliche** Befugnisse und Beschränkungen,³¹ ferner **Überbau-** und **Notwegrenten** gem. § 914 Abs. 2, § 917 Abs. 2.

Nicht einzutragen ist der **Eintritt** einer dem Verfügungsgeschäft beigefügten **Bedingung** oder **Befristung** als solcher,³² unbeschadet der Eintragungsbedürftigkeit der Bedingung oder Befristung als rechtsgeschäftlicher Nebenbestimmung einer von § 873 Abs. 1 erfassten Verfügung (→ Rn. 102; → § 874 Rn. 9). Statt des Eintritts der Bedingung oder des Befristungstermins selbst ist die sich dadurch ergebende sachenrechtliche Rechtslage deklaratorisch einzutragen, und zwar bei auflösender Bedingung oder Befristung im Wege einer durch Widerspruch sicherbaren Grundbuchberichtigung (§§ 894, 899) und bei aufschiebender Bedingung oder Befristung durch Löschung des Bedingungs- bzw. Befristungsvermerks. Auf Zeit, insbesondere auf Lebenszeit bestellte Rechte wie der Nießbrauch (§ 1061), können mit Eintritt des Endtermins gem. §§ 23, 24 GBO vereinfacht gelöscht werden. Ein **Erbbaurecht** erlischt bei Eintritt des vereinbarten Endtermins als solches, doch tritt

²⁵ Zu Letzterem Böhlinger BWNotZ 2008, 70 (74f.).

²⁶ Zur Bahnreform Art. 1 § 21 ENeuOG; zur Postreform Art. 3 § 2 Abs. 1 PTNeuOG.

²⁷ Breuer Rpfleger 1981, 337 (338); Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 15.

²⁸ Breuer Rpfleger 1981, 337 (338); Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 15.

²⁹ BGHZ 95, 118 (119f.) = NJW 1985, 2717 (2718).

³⁰ RGZ 61, 374 (378), obiter.

³¹ KG OLGE 1, 380.

³² RGZ 129, 155 (158).

nach § 27 ErbbauRG, sofern nicht abbedungen,³³ der Entschädigungsanspruch des bisherigen Erbbauberechtigten gegen den Grundeigentümer ranggleich an die Stelle des Erbbaurechts; das Grundbuch ist entsprechend zu berichtigen.

- 18 **d) Persönliche Verhältnisse mit liegenschaftsrechtlicher Wirkung.** Die persönlichen Verhältnisse des Eingetragenen hat das Grundbuch nicht zu verlautbaren (→ § 891 Rn. 10; → § 892 Rn. 15). Deshalb verbieten sich Vermerke zur Geschäftsfähigkeit, zur Vertretungs- und Verfügungsbefugnis oder zum Familienstand.

- 19 Liegenschaftsrechtliche Änderungen als Folge von Änderungen in den persönlichen Verhältnissen können außerhalb des Grundbuchs eintreten, auch wenn die Änderung der persönlichen Verhältnisse auf Rechtsgeschäft beruht. So entsteht ehedüterrechtliches **Gesamtgut** gem. § 1416 Abs. 1, 2 an Liegenschaftsrechten unmittelbar kraft Gesetzes mit Eintritt der Gütergemeinschaft; das Grundbuch ist nach § 1416 Abs. 3 zu berichtigen.³⁴ Gleiches gilt für die **Universalsukzession** mit dem **Erbfall** gem. § 1922, gleichgültig ob auf gesetzlicher oder gewillkürter Erbfolge beruhend, sowie für den **Nacherbfall** nach § 2139 und für die **Erbeilsübertragung** nach § 2033;³⁵ das Grundbuch ist zu berichtigen (§§ 82 ff. GBO). Die Überführung eines Grundstücks aus der Erbmasse in Bruchteilseigentum der Erben ist durch Rechtsgeschäft gem. § 873 zu vollziehen,³⁶ desgleichen die Übertragung aus dem Gesamtgut in das Vorbehaltsgut.³⁷ Umgekehrt bedarf die Umwandlung von Vorbehaltsgut in Gesamtgut außer der ehevertraglichen Aufhebung des Ausschlusses vom Gesamtgut nach umstrittener Auffassung nicht zusätzlich der rechtsgeschäftlichen Übertragung. Zu vereins- und stiftungsrechtlich veranlasstem Rechtserwerb und zu Folgen bei Änderungen gesellschaftsrechtlicher Beteiligungen und zu gesellschaftsrechtlichen Umwandlungen → Rn. 20 ff.

- 20 **5. Nicht erfasste mittelbare Liegenschaftsrechtsänderungen.** § 873 regelt diejenigen Änderungen grundstücksrechtlicher Rechtsinhaberschaft **nicht**, die lediglich mittelbare gesetzliche **Folge von Änderungen** im Bestand **juristischer Personen** oder **Personengesellschaften** einschließlich der Änderungen der Beteiligungsverhältnisse sind.³⁸ § 873 **gilt** hingegen für die **Einbringung** und **Übertragung** von Liegenschaftsrechten **als solche** in eine bzw. aus einer juristischen Person oder Gesamthandsgemeinschaft durch bzw. an einen Gesellschafter, die auf Seiten der Gesellschaft unter Beachtung der jeweiligen gesellschaftsrechtlichen Regeln über das rechtsgeschäftliche Handeln für die Gesellschaft zu vollziehen ist; das gilt auch für Verfügungen im Verhältnis zwischen einer (fortbestehenden) Gesellschaft und einer aus denselben Personen gebildeten anderen Gesellschaft.³⁹ Beim Eintritt eines Teilhabers in eine Einzelfirma im Zuge der Gründung einer Gesellschaft müssen darum Grundstücke zugunsten der neugegründeten Gesellschaft nach § 873 übertragen werden.⁴⁰ § 873 gilt ferner für die Umordnung eines Grundstücksrechts aus dem Vermögen einer **Erbengemeinschaft** in eine Handelsgesellschaft mit denselben Mitgliedern⁴¹ oder in Bruchteilseigentum⁴² sowie für die Bildung von Alleineigentum bei einer nicht durch Erbteilübertragung oder Verzicht eines Miterben auf seine gesamthänderische Mitberechtigung an einem Grundstücksrecht vollzogene **Erbaueinandersetzung**.

- 21 **a) Stiftung, Verein und Partei.** Mit **Erlöschen** einer **Stiftung** oder eines **rechtsfähigen Vereins** sowie dem **Verlust der Rechtsfähigkeit** eines rechtsfähigen Vereins gem. §§ 87c, 45 fällt das Vermögen unmittelbar und ohne Grundbucheintragung an die in der Satzung bestimmten Anfallberechtigten. Durch die Satzung kann vorgesehen werden, dass die Anfallberechtigten durch ein Stiftungsorgan, einen Beschluss der Mitgliederversammlung des Vereins oder ein Vereinsorgan bestimmt werden. Fehlt es an der Bestimmung der Anfallberechtigten durch oder aufgrund der Satzung, fällt das Vermögen – außer bei einem Verein, der nach der Satzung ausschließlich den Interessen seiner Mitglieder diene – an den Fiskus des Landes, in dem die Stiftung bzw. der Verein ansässig war; sind hiervon im Grundbuch eingetragene Rechte betroffen, so ist dieses unvollständig und daher zu berichtigen. Andere Anfallsberechtigten haben lediglich einen rechtsgeschäftlich gem.

³³ OLG Frankfurt BeckRS 2013, 9230.

³⁴ RGZ 108, 281 (286).

³⁵ RG WarnR 1914 Nr. 126; KGJ 49, 177 (179); 51, 187 (189).

³⁶ RGZ 57, 432 (434).

³⁷ KG JFG 15, 192 (194); Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 13; hM.

³⁸ Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 19.

³⁹ RGZ 136, 402 (406); KG OLGZ 1987, 276 (277 f.) = NJW-RR 1987, 1321; BayObLG NJW 1982, 109 (110); OLG Hamm Rpfleger 1983, 432; AG Weiden BeckRS 2024, 41938.

⁴⁰ LG Dortmund NJW 1969, 137.

⁴¹ KG JFG 21, 168 (169 f.); DfG 1940, 57 (58).

⁴² RGZ 57, 432 (434).

§ 873 zu erfüllenden Übertragungsanspruch gegen den zu liquidierenden Verein.⁴³ Besteht ein zunächst rechtsfähiger Verein mangels Liquidation als nichtrechtsfähiger Verein fort, wird überwiegend Identität zwischen dem fortgeführten und dem früheren Verein angenommen, sodass es in Bezug auf Liegenschaftsrechte keines Übertragungsakts bedarf.⁴⁴ Sind bei einem **nichtrechtsfähigen Verein** auf der Grundlage der vormalig hM wie bei einer GbR alle Mitglieder persönlich eingetragen (→ Rn. 23)⁴⁵ und wird der Verein durch Registereintragung **rechtsfähig**, so wird das Grundbuch unvollständig, da alle Rechte und Pflichten ipso iure auf die neu entstandene juristische Person übergehen.⁴⁶ **Parteien** sind auch als nichtrechtsfähige Vereine nach § 3 ParteiG partei- und grundbuchfähig.⁴⁷ Wird einer **Stiftung** ein **Grundstücksrecht im Stiftungsgeschäft zugesagt**, so erwirbt die Stiftung nur durch gesonderte Verfügung gem. § 873.⁴⁸

b) Gesellschaftsrechtliche Änderungen außerhalb des UmwG, insbesondere rechtsfähige Personengesellschaften. Gesellschaftsrechtlich bedingte liegenschaftsrechtliche Änderungen ohne Anwendung des § 873 vollziehen sich bei rechtsfähigen **Personengesellschaften** durch **Wechsel im Gesellschafterbestand** oder, insoweit **auch** bei **juristischen Personen**, durch **Wechsel der Rechtsform** der Gesellschaft, wobei letzterenfalls Sonderregeln des UmwG zu beachten sind, ferner bei **juristischen Personen** in der **Gründung**.⁴⁹ Ein vereinigungsbedingter Sonderfall ist gem. § 10 SpTrUG⁵⁰ die Rechtsänderung durch **Aufspaltung eines Treuhandunternehmens**.

aa) GbR. Die Beteiligung einer **Gesellschaft bürgerlichen Rechts** (GbR) an Vorgängen nach § 873 hat lange Zeit Probleme bereitet. Im Jahr 2001 hat der BGH eine als sog. **Außengesellschaft** gesellschaftsvertraglich zur Teilnahme am Rechtsverkehr mit Dritten bestimmte GbR – im Unterschied zu den von der GbR verschiedenen Gesamthandsgemeinschaften, bei denen es an einer wenigstens teilweisen Rechtsfähigkeit fehlt und deren Rechte gem. § 47 Abs. 1 GBO (unter Angabe der Bruchteile oder des für die Gemeinschaft maßgebenden Rechtsverhältnisses) einzutragen sind – als **materiell rechtsfähiges Subjekt mit eigener Rechtspersönlichkeit** anerkannt.⁵¹ Daraus folgte für die **Eintragung** von Rechten der Außen-GbR (zur Einigung unter Beteiligung einer GbR → Rn. 71) zumindest nach Maßgabe des zum 18.8.2009 in Kraft getretenen § 47 Abs. 2 S. 1 GBO aF, dass die **GbR** selbst auch als **grundbuchfähig** anzuerkennen war (zur Rechtsentwicklung → Rn. 100). Dies war deshalb problematisch, weil die GbR selbst nicht in einem Register erfasst war und damit keine Rechtssicherheit hinsichtlich ihrer Existenz, ihres Gesellschafterbestands und ihrer Vertretungsberechtigten bestand (sog. Publizitätsdefizit).⁵² In einem Zwischenschritt geschah die Verlautbarung der GbR als Rechtsinhaberin gem. § 47 Abs. 2 S. 1 GBO aF iVm § 15 Abs. 1 lit. c GBV aF zunächst eintragungstechnisch in der Weise, dass **sämtliche** als solche kenntlich zu machende **Gesellschafter** der GbR mit ihren Daten eingetragen wurden; zur Bezeichnung der Gesellschaft konnten zusätzlich deren Name und Sitz angegeben werden (näher zur Eintragung des Rechts einer GbR → Rn. 100). Daran anknüpfend wurde bis zum Inkrafttreten des MoPeG zum 1.1.2024 durch § 899a aF „in Ansehung des eingetragenen Rechts“ vermutet, dass diejenigen Personen Gesellschafter sind, die nach § 47 Abs. 2 S. 1 GBO aF im Grundbuch eingetragen waren und dass darüber hinaus keine weiteren Gesellschafter vorhanden waren. Die §§ 892 bis 899 sollten bezüglich der Eintragung der Gesellschafter entsprechend gelten. Der **Erwerb** eines Liegenschaftsrechts **durch eine Außen-GbR** erforderte nach dieser wenig befriedigenden Zwischenlösung⁵³ also eine den Erwerb des betreffenden Grundstücksrechts beinhaltende entsprechende Einigung mit der wirksam vertretenen GbR, im Fall der Übereignung also die Auflassung an diese und stets die in vorbezeichneter Weise vorzunehmende Eintragung der GbR als Inhaberin des betreffenden

⁴³ BeckOK BGB/Schöpfung, 74. Ed. 1.5.2025, § 45 Rn. 3.

⁴⁴ Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 12.

⁴⁵ RGZ 127, 309 (311 ff.); OLG Zweibrücken OLGZ 1986, 145 f.; bestr., vgl. Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 101 mwN.

⁴⁶ BGHZ 17, 385 (387) = NJW 1955, 1229; RGZ 85, 256 (260); Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 12.

⁴⁷ OLG Zweibrücken MittBayNot 2000, 42 (43); Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 102.

⁴⁸ BayObLG NJW-RR 1987, 1418.

⁴⁹ Böhringer BWNZ 2016, 154 ff. (Übersicht).

⁵⁰ Gesetz über die Spaltung der von der Treuhandanstalt verwalteten Unternehmen (SpTrUG) vom 5.4.1991, BGBl. 1991 I 854.

⁵¹ BGHZ 146, 341 (341 ff.) = NJW 2001, 1056 (1056 ff.); vgl. entspr. zur Wohnungseigentümergeinschaft BGHZ 163, 154 = NJW 2005, 2061; zust. Demharter NZM 2005, 601 (604); aA noch BGH NJW-RR 2004, 874; BayObLGZ 2004, 385; Böhringer Rpfleger 2003, 157 (164); Derleder ZWE 2002, 250 (253); Drasdo NJW 2004, 1988.

⁵² Zur Kritik Böttcher NJW 2008, 2088 (2094).

⁵³ BeckOGK/Enders, 1.5.2025, Rn. 218 sowie zu weiteren Problemen in der Praxis BeckOGK/Enders, 1.5.2025, Rn. 219.1 ff.

Rechts durch Eintragung ihrer Gesellschafter in ihrer Funktion als Gesellschafter der dadurch als Rechtsinhaberin zu identifizierenden GbR.

24 Durch das **zum 1.1.2024 in Kraft getretene** Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (**MoPeG**) vom 10.8.2021 (BGBl. 2021 I 3436) wird die Rechtsfähigkeit der Gesellschaft nun ausdrücklich gesetzlich anerkannt, wenn die Gesellschaft „nach dem gemeinsamen Willen der Gesellschafter am Rechtsverkehr teilnehmen soll (rechtsfähige Gesellschaft)“ (§ 705 Abs. 2 Alt. 1 idF des MoPeG). Letzteres wird vermutet, wenn der Gegenstand der Gesellschaft der Betrieb eines Unternehmens unter gemeinschaftlichem Namen ist (§ 705 Abs. 3). Neben der rechtsfähigen Gesellschaft besteht auch die Rechtsfigur der nicht rechtsfähigen (bzw., in der Terminologie des § 705 Abs. 2 Alt. 2, „zur Ausgestaltung der Rechtsverhältnisse unter den Gesellschaftern“ dienende) nicht rechtsfähige Gesellschaft fort. Diese „Innen-GbR“ kann mangels Rechtsfähigkeit nicht selbst Vermögenspositionen innehaben (§ 740 Abs. 1) oder im Grundbuch eingetragen werden. Ein besonderes Anliegen des Reformgesetzgebers war es, das oben beschriebene Publizitätsdefizit der Außen-GbR im Grundbuchrecht zu beseitigen. §§ 707 ff. ermöglichen die Eintragung der Gesellschaft in einem speziellen Gesellschaftsregister und regeln deren Rechtsfolgen. Die Eintragung umfasst neben Angaben zur Gesellschaft (Name, Sitz, Anschrift) zwingend auch Angaben zu jedem Gesellschafter und deren Vertretungsbefugnis (§ 707a Abs. 1 S. 1 iVm § 707a Abs. 2 Nr. 1–3). Mit der Eintragung ist die Gesellschaft verpflichtet, als Namenszusatz die Bezeichnung „eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ oder „eGbR“ zu führen (§ 707a Abs. 2 S. 1). Die Eintragung in das Gesellschaftsregister bewirkt außerdem, dass § 15 HGB entsprechend anwendbar ist (§ 707a Abs. 3 S. 1). Demnach stehen im Fall der neuen eGbR die Gesellschafter aus dem Gesellschaftsregister fest, sodass es der Benennung der Gesellschafter im Grundbuch nach § 47 Abs. 2 S. 2 GBO aF nicht mehr bedarf. § 899a aF und § 15 Abs. 1 lit. c GBV aF wurden für die Zeit ab dem 1.1.2024 daher aufgehoben. Auch § 47 Abs. 2 GBO wurde durch das MoPeG neu gefasst: Für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts soll demnach ein Recht nur eingetragen werden, wenn die Gesellschaft in das Gesellschaftsregister eingetragen ist. Nach Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB gilt der **Voreintragungsgrundsatz** auch, wenn eine Eintragung in das Grundbuch erfolgen soll, die ein bereits eingetragenes Recht einer noch nicht registrierten GbR betrifft.⁵⁴ Obwohl die Registrierung grundsätzlich freiwillig ist, soll durch **§ 47 Abs. 2 GBO und Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB** ganz bewusst Druck erzeugt werden, eine Eintragung der GbR im Gesellschaftsregister vornehmen zu lassen: Denn die Registrierung ist Voraussetzung dafür, dass eine GbR Grundeigentum erwerben (§ 47 Abs. 2 GBO) oder darüber verfügen kann (Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB).⁵⁵ Die Vorschriften bewirken eine **Grundbuchsperr**, bis die Registrierung der GbR erfolgt ist. Dies gilt nicht nur für den rechtsgeschäftlichen, sondern auch für den **gesetzlichen Erwerb** (etwa durch Vererbung an eine GbR): Materiell-rechtlich wird die GbR zwar mit dem Erbfall Eigentümerin. In das Grundbuch kommt sie jedoch erst dann, wenn sie im Gesellschaftsregister eingetragen ist.⁵⁶ Die Grundbuchsperr wirkt **bloß verfahrensrechtlich**. Wird die Eintragung entgegen den Soll-Vorschriften der § 47 Abs. 2 GBO und Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB vorgenommen, also obwohl die GbR noch nicht im Gesellschaftsregister eingetragen war, so ist die Verfügung dennoch wirksam.⁵⁷ **§ 899a und § 47 Abs. 2 GBO aF bleiben ausnahmsweise auf spätere Eintragungen anwendbar**, wenn die Einigung oder Bewilligung vor dem 1.1.2024 erklärt und auch der Antrag auf Eintragung vor diesem Zeitpunkt gestellt wurde; wurde vor diesem Zeitpunkt eine Vormerkung eingetragen oder ihre Eintragung bewilligt und beantragt, so gelten § 899a und § 47 Abs. 2 GBO aF ebenfalls noch für die Eintragung der Rechtsänderung, die Gegenstand des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs ist, **Art. 229 § 21 Abs. 4 EGBGB**.

25 **Übertragen** die Gesellschafter einer GbR ihre **Gesellschaftsanteile** auf Erwerber in ihrer Eigenschaft als Gesellschafter einer **anderen GbR**, so findet eine **Gesamtrechtsnachfolge** in die übertragene Mitgliedschaft statt, und es gehen die zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Grundstücksrechte außerhalb des Grundbuchs auf die erwerbende GbR über; dies gilt auch dann, wenn alle Gesellschafter wechseln.⁵⁸ Beim **Ausscheiden eines Gesellschafters** oder **mehrerer Gesellschafter** einer **zwei- oder mehrgliedrigen** GbR im Wege der Übertragung der Gesellschaftsanteile auf einen oder mehrere Gesellschafter derselben GbR **wächst**, sofern aus diesem Anlass keine Liquidation der Gesellschaft stattfindet, das Gesellschaftsvermögen gem. § 712 Abs. 1 (§ 738 Abs. 1 S. 1 aF) den verbleibenden Gesellschaftern bzw. dem verbleibenden Gesellschafter unabhängig von § 873 unmittelbar aufgrund Gesellschaftsrechts **an**, also ohne dass es zum Erwerb eines zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Grundstücksrechts einer auf dieses Recht als solchem bezogenen Eini-

⁵⁴ BGH NZG 2025, 1285 (1287 f.).

⁵⁵ BeckOGK/Enders, 1.5.2025, Rn. 220.4, 236.

⁵⁶ Begr. RegE, BT-Drs. 19/27635, 207; BeckOGK/Hertel, 1.12.2024, EGBGB Art. 229 § 21 Rn. 11.

⁵⁷ BeckOGK/Hertel, 1.12.2024, EGBGB Art. 229 § 21 Rn. 12 f.

⁵⁸ OLG Hamm Rpfleger 1986, 429; BeckOGK/Enders, 1.5.2025, Rn. 211.

gung und einer entsprechenden Eintragung der Rechtsänderung bedürfte.⁵⁹ Verbleibt in den vorgenannten Fällen bei Zwei- oder Mehrpersonengesellschaften nur ein Gesellschafter, so fand schon bisher in Entsprechung zum Anwachsungsprinzip und den §§ 1490 f., § 2033 kraft Gesetzes, ohne dass eine Verfügung über Liegenschaftsrechte der GbR nach Maßgabe des § 873 erforderlich ist, unmittelbar ein Übergang der Rechtsinhaberschaft von der GbR in ein Alleinrecht des Verbleibenden unter Erlöschen der GbR statt.⁶⁰ Dieser Fall ist durch das MoPeg speziell in § 712a Abs. 1 S. 2 geregelt (Erlöschen der GbR ohne Liquidation, Übergang des Gesellschaftsvermögens im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den verbleibenden Gesellschafter). Durch das gesetzlich angeordnete sofortige Erlöschen ohne Liquidationsverfahren existiert zum Zeitpunkt der beantragten Grundbuchberichtigung keine GbR mehr, sodass eine Voreintragung der GbR in das Gesellschaftsregister und sodann das Grundbuch mangels Eintragungssubjekt nicht mehr vorzunehmen ist (→ Rn. 29).⁶¹ Beschränkte dingliche Rechte an einem Gesellschaftsanteil erlöschen, sofern nicht ein Grund für eine fortwährende Sonderzuordnung eines Anteils besteht.⁶² Wird hingegen bei **Liquidation** der GbR vereinbart, dass sich die Gesellschafter durch Teilung des Gesellschaftsvermögens auseinandersetzen, sind Einzelübertragungen gem. § 873 zu vollziehen.⁶³ Bei **Eintritt eines zusätzlichen Gesellschafters** erwirbt dieser unmittelbar kraft Gesellschaftsrechts durch sog. **Abwachsung** nach § 712 Abs. 2 ohne rechtsgeschäftlichen Übertragungsakt, also ohne Einigung und Eintragung in Bezug auf die Übertragung des zum Vermögen der GbR gehörigen Liegenschaftsrechts nach Maßgabe des § 873, einen nach den gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen zu bestimmenden Gesamtmandanteil am Vermögen der GbR.⁶⁴ Gleiches gilt für eine Vormerkung, wenn der neue Gesellschafter nach Bestellung der Vormerkung der durch diese gesicherten GbR beitrifft.

Bei **Auswechslung eines Gesellschafters** kommt es darauf an, ob ein **Doppelvertrag** vorliegt, dh ein Ausscheiden eines Gesellschafters unter gleichzeitigem Beitritt eines anderen als jeweils selbständiger Rechtsakt vereinbart ist, **oder** ob eine **einheitliche Vereinbarung** dahingehend getroffen wurde, dass der ausscheidende Gesellschafter seinen Anteil mit Zustimmung der übrigen Gesellschafter auf den neu eintretenden Gesellschafter überträgt. Ersterenfalls handelt es sich um getrennte Vorgänge der Abwachsung und Anwachsung (→ Rn. 25),⁶⁵ während im letztgenannten Fall ein Personenwechsel bei unverändertem Anteilsbestand stattfindet; ein rechtsgeschäftlicher Übertragungsakt in Bezug auf Liegenschaftsrechte der GbR ist in beiden Fällen nicht erforderlich, jedoch kommt es in beiden Fällen, wenn es sich um eine GbR handelt, deren Gesellschafter im Grundbuch eingetragen sind, zu einer doppelten Unvollständigkeit des Grundbuchs. Keine Unrichtigkeit tritt ein, soweit sich nur die **Anteilsumfänge** ändern, zB durch Teilübertragung von Geschäftsanteilen zwischen Gesellschaftern, da diese Änderungen nach § 47 Abs. 2 GBO aF ebenso wenig einzutragen waren wie die Höhe des Anteils selbst.⁶⁶ Beim Gesellschafterwechsel in einer **zweigliedrigen GbR** ist zu unterscheiden: Erfolgen Ausscheiden und Neueintritt uno actu, so besteht die Gesellschaft fort. Andernfalls wird sie aufgelöst; der verbliebene Alleingesellschafter muss nach entsprechender Grundbuchberichtigung zugunsten der neu entstehenden Gesellschaft materiellrechtlich verfügen.⁶⁷

Nach der bis zum 31.12.2023 geltenden Rechtslage löste der **Tod eines Gesellschafters** die GbR gem. § 727 Abs. 1 aF grundsätzlich auf; der Erbe wurde Mitglied der Liquidationsgesellschaft.⁶⁸ Enthielt der Gesellschaftsvertrag eine **Fortsetzungsklausel**, so wuchs das Vermögen gem. § 738 Abs. 1 S. 1 aF den übrigen Gesellschaftern an.⁶⁹ Enthielt der Gesellschaftsvertrag eine **Nachfolge-**

⁵⁹ RGZ 136, 97 (99); BGHZ 32, 307 (315 ff.) = NJW 1960, 1664; BGHZ 50, 307 (309) = NJW 1968, 1964; OLG Hamm Rpfleger 1985, 289; Böhringer BWNotZ 2016, 154 (159); Böttcher notar 2010, 222 (228); Eickmann Rpfleger 1985, 85 (90); BeckOGK/Enders, 1.5.2025, Rn. 211.

⁶⁰ BGHZ 32, 307 (317 f.) = NJW 1960, 1664; BGH NJW 1966, 827; BGHZ 71, 296 (299) = NJW 1978, 1525 = DNotZ 1978, 556 (557); BGH NJW 2008, 2992 (2992 f.); BayObLG Rpfleger 1983, 431 (432); OLG München NJW-RR 2010, 1667 f.; 2011, 542 (543); OLG Zweibrücken Rpfleger 2010, 208 f.; OLG Brandenburg NJW-RR 2011, 1036 (1037); OLG Frankfurt BeckRS 2011, 22738; Böhringer BWNotZ 2016, 154 (159 f.); Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 12; BeckOGK/Enders, 1.5.2025, Rn. 233.

⁶¹ OLG Nürnberg DNotZ 2025, 377; DNotI-Gutachten DNotI-Report 2024, 131 (134); BeckOGK/Enders, 1.5.2025, Rn. 233.

⁶² OLG Düsseldorf DNotZ 1999, 440 für Nießbrauch; Baumann BB 1998, 225 ff.; Fett/Brand NZG 1999, 45 (51 ff.); Kanzleiter DNotZ 1999, 433 ff.; Weimar ZIP 1997, 1769 ff.

⁶³ VG Frankfurt/O BeckRS 2009, 30483.

⁶⁴ OLG Jena FGPrax 2001, 12; Eickmann Rpfleger 1985, 85 (91).

⁶⁵ Eickmann Rpfleger 1985, 85 (90).

⁶⁶ OLG München NJW-RR 2005, 1609 (1610).

⁶⁷ Vgl. OLG Hamburg SeuffA 76 Nr. 161; zur Vermögensübernahme bei Ausscheiden aus einer Zweipersonengesellschaft Rimmelspacher AcP 173 (1973), 1 ff.

⁶⁸ BGH NJW 1982, 170 (171).

⁶⁹ OLG Zweibrücken Rpfleger 1995, 453 (454); Eickmann Rpfleger 1985, 85 (92).

klausel, so wurden alle (einfache Nachfolgeklausel) oder bestimmte (qualifizierte Nachfolgeklausel) Erben unmittelbar Gesellschafter. Enthielt der Gesellschaftsvertrag eine **Eintrittsklausel**, so bestand die Gesellschaft über den Tod hinaus und es wurde dem Erben bzw. einem Dritten ein Beitrittsrecht eingeräumt.⁷⁰ Liegenschaftsrechte der betroffenen GbR änderten sich in allen Fällen nicht, eine Einigung und Eintragung iSd § 873 mit nachfolgenden oder eintretenden Erben war nicht erforderlich. Bei einer **zweigliedrigen GbR** führte ein Todesfall auch bei Vereinbarung einer Eintrittsklausel zur Auflösung der Gesellschaft und zum automatischen Vermögensübergang auf den letzten verbleibenden Gesellschafter.⁷¹ Nach der ab 1.1.2024 geltenden Rechtslage ist die Vereinbarung einer Fortsetzungsklausel nicht mehr erforderlich: Der Tod führt nämlich nach § 730 Abs. 1 i d F des MoPeG nur noch zur Auflösung, wenn dies im Gesellschaftsvertrag vereinbart ist; im Übrigen führt er zum Ausscheiden des Gesellschafters und zur Anwachsung bei den übrigen Gesellschaftern (§ 723 Abs. 1 Nr. 1, § 712 Abs. 1), die Vereinbarung einer Nachfolgeklausel bleibt weiterhin nötig (§ 711 Abs. 2 S. 1). Der Anteil des Verstorbenen geht dann auf den bzw. die Erben kraft Gesetzes entsprechend ihrer Erbquote – also im Wege der Sonderrechtsnachfolge – über (§ 711 Abs. 2 S. 1, 2). Die Vorschriften über die Erbengemeinschaft finden insoweit keine Anwendung (§ 711 Abs. 2 S. 3). Die Erben werden also, anders als bei der Nachfolge in eine Liquidationsgesellschaft, nicht Gesellschafter in gesamthänderisch gebundener Erbengemeinschaft; vielmehr erwirbt jeder Erbe eigenständige Gesellschaftsanteile im Umfang seiner Erbquote.⁷²

- 28 Nach der Rechtslage bis zum 31.12.2023 führte jede vorbezeichnete, zu An- oder Abwachsung führende **Änderung des Gesellschafterbestands** einer GbR unbeschadet, aber auch gerade wegen der eintragungsunabhängigen Änderung der materiellen Rechtslage in Bezug auf die für die GbR eingetragenen Rechte, im Hinblick auf § 47 Abs. 2 S. 1 GBO aF zur **formellen Unrichtigkeit** des Grundbuchs in Bezug auf die Verlautbarung der **Gesellschafter** der GbR, die im Wege des § 82 S. 3 GBO aF zu berichtigen war. **Materiell** bleibt die mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattete **GbR**, sofern sie als solche trotz der Änderung im Gesellschafterbestand fortbesteht, Inhaberin des zuvor für sie wirksam begründeten Rechts, sodass insoweit, wie ein Recht für sie im Grundbuch verlaubar ist und die Grundbucheintragung die Identifizierung der GbR weiterhin ermöglicht, **keine Grundbuchunrichtigkeit** iSv § 894 **hinsichtlich** der Verlautbarung des Rechts der **GbR** als solcher vorliegt. § 899a S. 2 aF ordnete jedoch eine entsprechende Anwendung der Grundbuchberichtigungsvorschriften an, sodass einem **fälschlich noch oder nicht eingetragenen Gesellschafter** ein Berichtigungsanspruch im Interesse der Vermeidung eines Gutgläuberschutzes zugunsten Dritter zustand; ein solcher die Berichtigung der Gesellschaftereintragung betreffender Anspruch bestand auch zugunsten der GbR. Das geschilderte Vorgehen wird ab dem 1.1.2024 nicht fortgeführt: Art. 229 § 21 Abs. 2 S. 1 EGBGB sieht vielmehr vor, dass eine Berichtigung nicht stattfindet, wenn die Eintragung eines Gesellschafters, insbesondere durch sein Ausscheiden, nach § 47 Abs. 2 S. 1 GBO aF unrichtig wird.⁷³ Nach Art. 229 § 21 Abs. 2 S. 2 EGBGB iVm § 82 GBO kann aber das Grundbuchamt bei Ausscheiden oder Neueintritt eines Gesellschafters von der GbR und deren Gesellschaftern die Registrierung der GbR im Gesellschaftsregister und anschließend die Grundbuchberichtigung auf die eGbR verlangen.⁷⁴ Streng genommen liegt keine Grundbuchberichtigung vor, sondern nur eine Richtigstellung, da die materielle Rechtsinhaberschaft der mit der eGbR identischen GbR im Grundbuch richtig verlaubar wird. Art. 229 § 21 Abs. 3 S. 1 EGBGB sieht jedoch vor, dass §§ 19, 22 GBO und § 29 GBO Anwendung finden: Die Eintragung der eGbR wird also wie eine Grundbuchberichtigung behandelt. Für sie bedarf es der Bewilligung der Gesellschafter, die nach § 47 Abs. 2 S. 1 GBO aF im Grundbuch eingetragen sind, außerdem der Zustimmung der einzutragenden eGbR, jeweils in der Form des § 29 GBO.⁷⁵ Eine zeitlich begrenzte Ausnahme gilt gem. Art. 229 § 21 Abs. 4 S. 1 EGBGB, wenn vor dem 1.1.2024 die Grundbuchberichtigung bewilligt und der Antrag auf Grundbuchvollzug beim Grundbuchamt gestellt wurde; in diesen Fällen ist noch nach der alten Rechtslage zu verfahren.⁷⁶

- 29 **bb) OHG und KG; EWIV und PartG.** Eine OHG oder KG kann als solche gem. § 105 Abs. 2 HGB (= § 124 Abs. 1 HGB aF), § 161 Abs. 2 HGB unter ihrer Firma Liegenschaftsrechte erwerben und ins Grundbuch eingetragen werden.⁷⁷ Wenn die neu gegründete Gesellschaft ein Handelsgewerbe iSd § 1 Abs. 2 HGB betreiben soll, entsteht sie mit der Aufnahme des Geschäftsbe-

⁷⁰ Eickmann Rpfleger 1985, 85 (92).

⁷¹ Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 12.

⁷² BeckOGK/von Proff zu Irnich, 1.5.2025, § 711 Rn. 82 f.

⁷³ OLG München DStR 2025, 1167 Rn. 14.

⁷⁴ BeckOGK/Hertel, 1.12.2024, EGBGB Art. 229 § 21 Rn. 15.

⁷⁵ BeckOGK/Hertel, 1.12.2024, EGBGB Art. 229 § 21 Rn. 17.1, 18.

⁷⁶ OLG München DStR 2025, 1167 Rn. 14.

⁷⁷ BeckOK HGB/Klimke, 46. Ed. 1.1.2025, HGB § 105 Rn. 26.