

gemäß § 16 Abs. 2 GBO verbundene Antrag auf Löschung der Auflassungsvormerkung aus diesem Grund nicht zurückgewiesen werden dürfen.

4. Gleiches gilt für den Antrag auf Eintragung der zugunsten der Beteiligten zu 3 bestellten Buchgrundschild, ohne dass es darauf ankommt ob insoweit – wie die Beteiligte zu 2 geltend macht – bereits keine Verbindung mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung besteht. Denn entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts fehlt es nicht an einer wirksamen Bewilligung (§ 19 GBO) des Grundpfandrechts durch die Beteiligte zu 1. Diese ist bei der am 12.11.2009 beurkundeten Bestellung der Buchgrundschild durch J. und Dr. M. vertreten worden, die hierbei als Gesellschafter der Beteiligten zu 2 gehandelt haben. Die für den Nachweis der Vertretungsmacht einzuhaltende Form des § 29 GBO (vgl. BayObLG, MittBayNot 1980, 152; KG, OLGZ 1985, 184, 185; *Demharter*, a. a. O., § 19 Rdnr. 77) ist gewahrt. Denn Grundlage der Vertretung war die im Rahmen des notariellen Kaufvertrags vom 16.10.2009 erteilte Belastungsvollmacht. Diese lautet zwar auf die Beteiligte zu 2. Sie ist aber bei verständiger Würdigung – im Hinblick darauf, dass weitere Feststellungen insoweit nicht zu erwarten sind, auch durch den Senat (vgl. Urteil vom 14.12.1990, V ZR 223/89, NJW 1991, 1180, 1181 m. w. N. für die Revision) – dahingehend auszulegen, dass daneben auch deren in dem Kaufvertrag benannte Gesellschafter gemeinschaftlich zu einer Vertretung der Beteiligten zu 1 berechtigt sein sollen.

3. BGB § 705; GBO §§ 20, 29 Abs. 1, 47 (*Anforderungen an die Grundbucheintragung bei Eigentumserwerb einer GbR*)

Beim Erwerbsgeschäft einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bedarf es – von Ausnahmen abgesehen – über deren Benennung und Bezeichnung ihrer Gesellschafter in der notariellen Auflassungsverhandlung hinaus keiner Nachweise zu Existenz, Identität und ihrer Vertretung (Anschluss an BGH vom 28.4.2011, V ZB 194/10 = ZIP 2011, 1003 = MittBayNot 2011, 393 [in diesem Heft]; Aufgabe der bisherigen Senatsrechtsprechung, zuletzt Beschluss vom 4.4.2011, 34 Wx 159/10).

OLG München, Beschluss vom 15.6.2011, 34 Wx 158/10; mitgeteilt von Edith Paintner, Richterin am OLG München

Am 23.12.2009 wurde an die Beteiligte zu 1, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), laut notarieller Urkunde bestehend aus den Gesellschaftern ... und ..., ein Grundstück verkauft. Das Grundstück ist belastet mit einer Briefgrundschild über 1.250.000 DM, die vom Käufer nicht übernommen wurde. Weiter bewilligten die Vertragsparteien die Eintragung einer Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers. Die Vormerkung wurde am 7.1.2010 im Grundbuch eingetragen.

Unter dem 9.8.2010 hat der Notar beantragt, den Grundbesitz umzuschreiben, die Grundschild und die Eigentumsvormerkung zu löschen, dies unter der Voraussetzung, dass ohne Zustimmung des Erwerbers keine Zwischeneintragung erfolgt ist und kein Zwischenantrag vorliegt. Mit vorgelegt sind die Auflassungs-/Bewilligungserklärungen, ein Negativattest betreffend das gemeindliche Vorkaufrecht, die Unbedenklichkeitsbescheinigung des FA und die Löschungsbewilligung für die Grundschild, überdies die eidesstattliche Versicherung eines der beiden Gesellschafter, dass er und die bezeichnete weitere Person die einzigen Gesellschafter der Beteiligten zu 1 seien.

Mit Beschluss vom 15.10.2010 hat das Grundbuchamt die Eintragungsanträge zurückgewiesen. Nur der Erwerb durch eine GbR, die sich erst in der notariellen Kaufvertragsurkunde gründe, könne den notwendigen grundbuchrechtlichen Nachweis über Existenz, Identität und Vertretungsberechtigung erbringen.

Hiergegen richtet sich die im Namen der Beteiligten zu 1 eingelegte Beschwerde, der das Grundbuchamt nicht abgeholfen hat.

Aus den Gründen:

II.

Der zulässigen Beschwerde (§ 71 Abs. 1, § 73 GBO, § 10 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 FamFG) kann in der Sache der Erfolg nicht versagt bleiben.

1. Die Voraussetzungen für die Eintragung der Beteiligten zu 1 als Eigentümerin und für die Löschung der Grundschild sind gegeben.

a) Zutreffend ist, dass ein Rechtsgeschäft, bei dem eine GbR Grundeigentum erwirbt, im Grundbuch nur vollzogen werden darf, wenn die Identität dieser Gesellschaft feststeht und sie somit von anderen Gesellschaften unterschieden werden kann. Der Bestimmtheitsgrundsatz verlangt, dass nicht nur das betroffene Grundstück selbst (vgl. § 28 GBO) sowie der Inhalt des dinglichen Rechts, sondern auch die Person des Berechtigten klar und eindeutig feststehen müssen. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen werden nach neuester Rechtsprechung des BGH regelmäßig allein schon durch die in dem Vertrag enthaltene Benennung der Beteiligten zu 1 und ihrer beiden Gesellschafter erfüllt (BGH vom 28.4.2011, V ZB 194/10 bei Rdnr. 10 ff.). Die Identifizierung der Gesellschaft findet nach der Regelung des § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO durch die notwendige Benennung und Eintragung ihrer Gesellschafter statt (bei Rdnr. 12). Name und Sitz der GbR (vgl. § 15 Abs. 1 Buchst. c GBV) sind für Zwecke ihrer Identifizierung regelmäßig nicht essentiell (bei Rdnr. 13). Gibt somit – wie hier – eine GbR eine Grundbucheintragung ab und ist sie dabei in Übereinstimmung mit der Regelung in § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO bezeichnet, muss das Grundbuchamt den Antrag grundsätzlich ohne weitere Identitätsnachweise vollziehen (bei Rdnr. 14).

b) Die in der notariellen Verhandlung abgegebene Erklärung der beiden natürlichen Personen, dass sie als Gesellschafter der zwischen ihnen bestehenden GbR handelten, genügt auch im Falle der Auflassung (vgl. § 20 GBO) für die Eintragung des Eigentums der Beteiligten zu 1. Mit der Regelung in § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO ist die Eintragung aller Gesellschafter zur bestimmten Bezeichnung der Berechtigten grundbuchverfahrensrechtlich erforderlich, aber auch ausreichend. Sie sichert den Nachweis von Existenz, ordnungsmäßiger Vertretung und Identität der GbR. Das dingliche Recht der Gesellschaft soll grundbuchrechtlich durch die Gesellschafter vermittelt werden. Damit lässt sich das Erfordernis eines auf die rechtlichen Verhältnisse der GbR bezogenen und in der Form des § 29 GBO zu führenden Nachweises nicht vereinbaren. Zur Anforderung eines solchen Nachweises besteht vielmehr nur dann Veranlassung, wenn das Grundbuchamt über konkrete Anhaltspunkte verfügt, dass das Grundbuch durch die beantragte Eintragung unrichtig würde; die theoretische Möglichkeit, dass der Gesellschaftsvertrag jederzeit – auch mündlich – abgeändert werden kann, ist hierfür nicht ausreichend (BGH, a. a. O.; *Reymann*, ZNotP 2011, 84, 103). Solche konkreten Anhaltspunkte liegen nicht vor.

c) Der Senat hat dies allerdings in seiner bisherigen Rechtsprechung in Übereinstimmung mit mehreren OLG (etwa KG, ZIP 2011, 814; OLG Hamm, ZIP 2011, 620; OLG Köln, FGPrax 2011, 13, 16) im Hinblick auf die eigenständige Rechtsträgerschaft vor allem wegen der förmlichen Nachweisanforderungen in § 29 GBO (dazu allgemein *Meikel/Hertel*, GBO, 10. Aufl., § 29 Rdnr. 11 ff.) anders gesehen (vgl. ZIP 2010, 1496; 2010, 2248). Hieran hält er nicht mehr fest.

Ausschlaggebend dafür ist der vom BGH aufgezeigte Wille des Gesetzgebers, mit Einführung des ERVGBG im Grundbuchverkehr möglichst wieder an die Rechtslage vor Anerkennung der Rechtsfähigkeit der GbR anzuknüpfen, woraus abgeleitet wird, hinsichtlich dieses Rechtsträgers auf Grundbuchnachweise weitestgehend zu verzichten. Dabei mögen zwar die grundlegenden Unterschiede zwischen (als solchen unselbständigen) gemeinschaftlichen Rechten (§ 47 Abs. 1 GBO) und der rechtlichen Selbständigkeit der eingetragenen und über ihre Gesellschafter definierten GbR als Rechtsträger (§ 47 Abs. 2 GBO) verwischen. Die damit verbundenen Unsicherheiten sind aber im Hinblick auf die gerichtliche Rechtsfortbildung mit Anerkennung der Rechtsfähigkeit (BGHZ 146, 341) und der Grundbuchfähigkeit (BGHZ 179, 102) der GbR, die der Gesetzgeber im ERVGBG ausdrücklich bestätigt hat (Beschlussempfehlung, BT-Drucks. 16/13437, S. 27), eher hinzunehmen als die auch vom Senat durchaus erkannten Unzuträglichkeiten bei einer streng formellen Behandlung derartiger rechtsfähiger Gesellschaften. Zudem umgeht die vom BGH aufgezeigte Lösung den Konflikt mit der unverändert belassenen Vorschrift des § 29 GBO (vgl. BGH, a. a. O. bei Rdnr. 25).

2. Die Beteiligten haben in der Urkunde vom 23.12.2009 die Löschung der aufgrund dieses Vertrags eingetragenen Vormerkung Zug um Zug gegen Eintragung des Eigentumswechsels beantragt unter dem Vorbehalt, dass bis zu diesem Zeitpunkt keine Zwischeneintragungen ohne Zustimmung des Verkäufers erfolgt sind. Der Vollzugsantrag vom 9.8.2010 steht zudem unter dem Vorbehalt, dass auch kein Zwischenantrag beim Grundbuchamt vorliegt. Dies kann vom Senat nicht überprüft werden. Insoweit ist daher das Grundbuchamt anzuweisen, die Voraussetzungen dieses Antrags in eigener Verantwortung zu prüfen und unter Beachtung der Rechtsauffassung des Beschwerdegerichts zu entscheiden (*Demharter*, GBO 27. Aufl., § 77 Rdnr. 28).

Anmerkung:

1. Eine – bestehende oder in der Erwerbsurkunde gegründete – GbR kann Grundbesitz erwerben. Diese Aussage hat der BGH bereits in seiner Entscheidung vom 4.12.2008¹ getroffen. Dass der BGH diesen Weg nun auch zu Ende geht, war nicht anders zu erwarten. Es genügen nach seiner Feststellung zum Grundbuchvollzug auch bei der Auflassung ohne weitere Nachweise die in der Erwerbsurkunde enthaltenen Angaben der Gesellschafter zu den gesellschaftsrechtlichen Verhältnissen. Dass gerade ich dieser Entscheidung zustimme² wird auch nicht überraschen. Konsequenz für die Praxis ist, dass es ausreicht, wenn beispielsweise im Urkundeneingang festgehalten wird:

„A und B handeln hier im eigenen Namen und im Namen der Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Namen³ A und B Grundbesitz GbR und dem Sitz in D als deren nach ihrer Angabe einzige Gesellschafter.“

Dies gilt auch, wo das OLG München für Grundbuchbeschwerden zuständig ist. Das OLG München hat unmittelbar im Anschluss an die Entscheidung des BGH seine gegenteilige Rechtsprechung geändert.⁴ Der Vertrag mit einer GbR ist

auch für den Verkäufer gleich sicher, wie der Vertrag mit einer natürlichen Person, wenn man diejenigen, die als Gesellschafter auftreten, unabhängig von ihrer Gesellschafterstellung zur Erfüllung der Verbindlichkeiten aus dem Vertrag mit verpflichtet.⁵

2. Bei diesen Feststellungen könnte man es eigentlich belassen, wenn nicht die von verschiedenen Autoren gepflegte „Lust an der fatalen Pointe“⁶ es nötig machen würde, auf mögliche Lösungen verschiedener von diesen Autoren aufgeworfener Probleme beim Erwerb von einer bereits im Grundbuch eingetragener GbR hinzuweisen. Es handelt sich um die Frage, ob § 899 a BGB auch schuldrechtliche Wirkungen hat (lit. a), ob man, wenn das nicht der Fall ist, mit Hilfe dieser Norm dennoch gutgläubig eine Vormerkung erwerben kann (lit. b), ob der Rechtserwerb kondiktionsfest ist (lit. c) und wie man die Fälle einer nicht existenten GbR löst (lit. d).

a) Problematisch an der Annahme einer schuldrechtlichen Wirkung des § 899 a BGB ist seine systematische Stellung. Auch die Gesetzesbegründung, die sich zum schuldrechtlichen Geschäft nicht äußert, gibt Argumente für und gegen eine schuldrechtliche Wirkung.⁷ Lehnt man eine auch nur begrenzte schuldrechtliche Wirkung des § 899 a BGB ab, wird man aber auch Gutglaubensschutz über allgemeine Rechtscheinsgrundsätze nicht bejahen. Anknüpfungspunkt wäre nämlich wiederum die Eintragung in das Grundbuch, die aber denjenigen, die eine analoge Anwendung von § 899 a BGB ablehnen, gerade nicht genügt. Natürlich sprechen die besseren Gründe demnach für die Annahme einer schuldrechtlichen Wirkung bzw. eines allgemeinen Rechtscheins: Wer die aus §§ 47 Abs. 2 und 82 Satz 3 GBO folgende Pflicht, die Gesellschafter einzutragen und das Grundbuch richtig zu halten, verletzt, muss die Konsequenzen dieser Unterlassung tragen, nicht der Rechtsverkehr.

b) Selbst wenn man keine schuldrechtlichen Wirkungen von § 899 a BGB annehmen will, ist der Rechtserwerb von der im Grundbuch eingetragenen GbR kondiktionsfest. Zum einen kann man den Weg gehen, die als Gesellschafter eingetragenen Personen persönlich und unabhängig von ihrer Gesellschafterstellung mitzuverpflichten.⁸ Es besteht dann jedenfalls im Verhältnis zu diesen Personen ein Leistungsverhältnis und damit ein Rechtsgrund zum Behaltendürfen.⁹ Bei der Lösung der Frage, auf welches Leistungsverhältnis bei der bereicherungsrechtlichen Rückabwicklung abgestellt wird, verbieten sich nach dem BGH¹⁰ zwar schematische Lösungen, sind Fälle jedoch nach den Besonderheiten des Einzelfalls sachgerecht zu lösen. Die Mitverpflichtung der als Gesellschafter auftretenden Personen dient hier der Stärkung der Position des Erwerbers.¹¹ Die Tatsache, dass die Rechtsverhältnisse der GbR nicht richtig im Grundbuch verlaute sind, ist dagegen von dieser und nicht vom Erwerber zu verantworten. Auch zeigt § 816 Abs. 1 Satz 1 BGB, dessen Rechtsgedanken man auf alle Fälle, die § 899 a BGB regelt, übertragen kann, dass bei wirksamem gutgläubigen Erwerb

¹ MittBayNot 2009, 225.

² Wie der BGH habe ich das zuletzt in DNotZ 2010, 304, erstmals in MittBayNot 2009, 177, 180 vertreten.

³ Zur Frage, welche Merkmale zur Identifikation einer GbR dienen können, vgl. *Ruhwinkel*, MittBayNot 2009, 177, 178.

⁴ Beschluss vom 15.6.2011, 34 Wx 158/10, in diesem Heft S. 396

⁵ Siehe *Ruhwinkel*, MittBayNot 2009, 177, 180 f. wo ich auch einen Formulierungsvorschlag gemacht habe.

⁶ So treffend *Jeep*, notar 2011, 152.

⁷ Im Einzelnen dargestellt in *Ruhwinkel*, MittBayNot 2009, 421, 423.

⁸ Was sich aber ohnehin empfiehlt, siehe *Ruhwinkel*, MittBayNot 2009, 177, 185, dort auch Formulierungsvorschlag.

⁹ *Ruhwinkel*, a. a. O., ebenso z. B. *Krauß*, notar 2009, 429, 435 und *Hartmann*, ZNotP 2011, 139.

¹⁰ Z. B. BGHZ 72, 246, 251.

¹¹ Dieses Argument verwendet auch der BGH, a. a. O.

der wahre Eigentümer sich an den Verfügenden, nicht den Verfügungsempfänger zu halten hat. Mit dem Rückgriff auf § 816 Abs. 1 Satz 1 BGB kommt man übrigens auch ohne eine Mitverpflichtung der als Gesellschafter auftretenden Personen zu dem Ergebnis, dass ein Bereicherungsausgleich nicht unmittelbar zwischen der Gesellschaft und dem Erwerber stattfindet.¹² Das gilt umso mehr, wenn man den Gutglaubenstatbestand bzw. dessen Erfüllung durch Rechtsgeschäft selbst als Rechtsgrund zum Behaltendürfen ansieht.¹³ Es gibt also nur dann Anlass, dem Gesetzgeber einen Schildbürgerstreich¹⁴ vorzuwerfen, wenn man dieses Ergebnis denn unbedingt haben will.

c) Gleiches gilt für die Frage, ob es möglich ist, mit Hilfe von § 899 a BGB gutgläubig eine Vormerkung zu erwerben. Auch hierfür ist wegen des Akzessorietätsgrundsatzes eine wirksame Forderung nötig. Das Identitätsgebot verlangt bei der Vormerkung außerdem, dass der Inhaber des Rechts zumindest bei Eintragung der Vormerkung auch der Schuldner des gesicherten Anspruchs ist. Auch wenn man das Identitätsgebot noch nicht einmal in diesem Fall einschränken will,¹⁵ kann man zu dem Ergebnis kommen, dass bei Bewilligung durch die im Grundbuch als Gesellschafter eingetragenen Personen eine wirksame Vormerkung entsteht. Zum einen handelt es sich bei der Bewilligung der Vormerkung um eine Verfügung „in Ansehung des eingetragenen Rechts“, also eine solche die nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers von § 899 a BGB erfasst sein sollte. Die Norm wirkt also zumindest insoweit schuldrechtlich, dass eine Forderung fingiert wird, die den wirksamen Erwerb einer Vormerkung ermöglicht. Und jedenfalls hierfür¹⁶ kann man auch den Rechtsgedanken des § 1138 BGB heranziehen. Auch wenn die Forderung nicht besteht, erhält durch diese Vorschrift der gutgläubige Zessionar eine – forderungsentkleidete – Hypothek, keine Grundsuld.¹⁷ Dieser Gedanke ist auf die Vormerkung übertragbar, die dann ebenso wenig kondizierbar ist, wie das Eigentum selbst. Lehnt man den gutgläubigen Erwerb der Vormerkung mittels § 899 a BGB ab, wäre sichere Alternative bei Verkauf durch die im Grundbuch eingetragene Gesellschaft nur die Abwicklung über Notaranderkonto oder Umwandlung in eine Personenhandelsgesellschaft mit vorheriger Grundbuchberichtigung. Beide Wege führen zu einem erhöhten Gebührenaufkommen beim Notar, die zweite Variante zudem zu weiteren Register- und Grundbuchkosten. Für erstrebenswert halte ich als Notar das dennoch nicht. Juristischen Laien die Notwendigkeit zu vermitteln, einen dieser Wege zu beschreiten, wird schwer. Zu weit sind sie von dem Ergebnis entfernt, das dem Nichtjuristen sein gesunder Menschenverstand vermittelt.¹⁸

d) Diskutiert wird auch die Frage, ob § 899 a BGB denn tatsächlich gelten könne, wenn es die GbR nicht gibt. Dieses Ergebnis will zumindest der Gesetzgeber. Die daran geübte

Kritik¹⁹ überzeugt nicht. Zwar ist im Rahmen von § 892 BGB ein gutgläubiger Erwerb von nicht existenten Personen nicht möglich. Es geht hier aber gerade um die Frage, inwieweit § 899 a BGB die Regelung des § 892 BGB erweitert. Ein Blick ins Recht der beweglichen Sachen hilft für die Auslegung von § 899 a BGB nicht, da es dort eine vergleichbare Vorschrift gerade nicht gibt. Auch der Vergleich mit nicht existierenden Personenhandelsgesellschaften täuscht, denn zwar hilft bei diesen § 892 BGB nicht, wohl aber § 15 HGB. Die Gesetzesbegründung zeigt dagegen, dass der Gesetzgeber der Auffassung ist, durch Verweis auf die Gesellschafterstellung habe er auch den guten Glauben an die Existenz der Gesellschaft geschützt. Der Wille des Gesetzgebers ist also durchaus Inhalt der gesetzlichen Regelung geworden,²⁰ nur hat eben die gesetzliche Regelung nicht den Inhalt, den sich die Kritiker gewünscht haben oder die Qualität, die sie ihr selbst zu geben vermocht hätten. Kann man dem Gesetzgeber folgen? Selbstverständlich, meine ich. Wem hilft es, wenn man es nicht tut? Allenfalls den Personen, die dolos Gesellschaften vorgaukeln, die es nicht oder nicht mehr gibt. Schutzwürdig sind aber Vertragspartner und Gläubiger der Scheingesellschaften.²¹

3. Dargestellt ist hier nur, wie man die wahren oder vermeintlichen Schwächen der derzeitigen Gesetzeslage lösen kann. Natürlich ist es die Darstellung eines Vertragsgestalters, geprägt vom Wunsch nach Sinn in gesetzlichen Regelungen und vom Bedarf nach praktikablen Lösungen für gestalterische Alltagsprobleme. Eingehend kann man diese Denkweise in dem bereits mehrfach zitierten und lesenswerten Aufsatz von *Jeep*²² nachvollziehen, dessen Fazit sinngemäß ist: Warum sollte man bei mehreren vertretbaren Wegen nicht den wählen, der zu einer brauchbaren Lösung, statt den, der nur zu unlösbaren Problemen führt? Wird das nun der BGH auch tun? Auch wenn mir von berufener Stelle bescheinigt wurde²³, dass ich keine Ahnung von der Arbeitsweise eines Gerichts habe – was stimmt – so glaube ich, dass Obergerichte ihre Aufgabe darin sehen, Fälle sach- und interessengerecht zu lösen, wenn denn ein vertretbarer Weg dahin offen ist. Das Gegenteil zu tun, wäre der bereits zitierte „Schildbürgerstreich“.

Notar Sebastian Ruhwinkel, Deggendorf

¹² Der Gedanke, § 816 BGB heranzuziehen, stammt von *Jeep*, a. a. O. (s. Fn. 6).

¹³ So *Hartmann*, a. a. O. Weitere Nachweise auch bei *Reymann* in FS Reuter, S. 271, 278 f., der sich selbst dieser Auffassung nicht ausdrücklich anschließt.

¹⁴ So *Krüger*, NZG 2010, 801, 805 a. E.

¹⁵ Für eine Einschränkung des Identitätsgebots z. B. *Jeep*, a. a. O., *Hartmann*, a. a. O.

¹⁶ Die Kritik von *Krüger*, a. a. O., daran, dass ich in MittBayNot 2009, 421, 423 § 1138 BGB als Beleg für eine allgemeine schuldrechtliche Wirkung von § 899 a BGB gewertet habe, ist berechtigt.

¹⁷ H. M., vgl. z. B. *Palandt/Bassenge*, § 1138 Rdnr. 6 m. w. N.

¹⁸ Ebenso *Jeep*, a. a. O.

¹⁹ Vor allem von *Krüger*, a. a. O., aber auch von *Altmeppen*, NJW 2011, 1905.

²⁰ Ebenso *Kessler*, NJW 2011, 1909, 1912.

²¹ Und nicht – wie im Beispiel von *Altmeppen*, NJW 2011, 1905, 1908 – der Erwerber, der weiß, dass sich der Gesellschafterbestand geändert hat. Das Beispiel ist nach meiner Auffassung auch deshalb besonders schlecht gewählt, weil in der Praxis nicht beweisbar sein wird, was Erwerber weiß und was nicht. Vor allem aber ist es schon dem Inhaber eines juristischen Lehrstuhls nicht zumutbar, eine *due diligence* bei einer GbR durchzuführen, bevor er mit ihr kontrahiert, oder sich auf Schadensersatzansprüche gegen die Scheinvertreter zu verlassen. Dies gilt selbst dann, wenn eine Prüfung tatsächlich möglich ist, weil es eine einigermaßen professionelle Dokumentation der Gesellschaftsunterlagen gibt, was aber eher die Ausnahme als die Regel sein wird. Und das gilt umso mehr für den juristischen Laien. Vertretbare und sicherere Alternativen zu suchen, sollte also eigentlich ein Gebot der Vernunft sein.

²² A. a. O.

²³ Wiederum *Krüger*, a. a. O. in Fn. 15 seines bereits zitierten Aufsatzes.