Formulierungsvorschläge Heft 12/2023

# praxisforum: Die Auswirkungen des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) auf die Formularpraxis, Dr. Steffen Ott

**S. 415**

**Neuanmeldung GbR zum Gesellschaftsregister:**

Amtsgericht –Registergericht –…

Gesellschaftsregister: GsR neu

**Neuanmeldung einer GbR**

(1) Die sämtlichen Gesellschafter melden hiermit eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts zum Gesellschaftsregister an und machen hierzu folgende Angaben:

**Angaben zur Gesellschaft:**

Name der Gesellschaft: […] eGbR

Sitz der Gesellschaft: […]

Anschrift der Gesellschaft: […]

Gegenstand der Gesellschaft: […]

**Angaben zu den Gesellschaftern und zur Vertretungsbefugnis:**

1. Allgemeine Vertretungsbefugnis: […]

2. Gesellschafter:

a) Herr/Frau […], geb. am […], wohnhaft […]

(Besondere) Vertretungsbefugnis dieses Gesellschafters: […]

b) Herr/Frau […], geb. am […], wohnhaft […]

(Besondere) Vertretungsbefugnis dieses Gesellschafters: […]

(2) Jeder Gesellschafter versichert, dass die zur Eintragung ins Gesellschaftsregister angemeldete Gesellschaft nicht bereits im Handels- oder im Partnerschaftsregister eingetragen ist.

(3) Die Gesellschaft ha¨lt keine Gescha¨ftsanteile an einerGmbH.

**S. 416**

**Identitätsversicherung:**

Versicherung zur Identität der Gesellschaft (§ 12 Abs. 1 EGGmbHG):

In der zuletzt zum Handelsregister (Registergericht: […], Registerblatt: HRB […]) aufgenommenen Liste der Gesellschafter vom […] ist die Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Namen […], bestehend aus den Gesellschaftern […], als Inhaber des Geschäftsanteils mit der laufenden Nummer […] eingetragen.

Die in vorgenannter Liste der Gesellschafter eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts wurde in dem vom Amtsgericht […] geführten Gesellschaftsregister (Registerblatt: GsR […]) unter dem Namen […] mit Sitz in […] eingetragen.

Wir,

– die sämtlichen bislang in der Gesellschafterliste eingetragenen GbR-Gesellschafter und

– die im Gesellschaftsregister eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts, vertreten durch ihre vertretungsberechtigten Gesellschafter,

versichern gegenüber dem Notar, dass die in der geänderten Gesellschafterliste eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts dieselbe ist wie diejenige, die in der zuletzt zum Handelsregister eingereichten Gesellschafterliste eingetragen wurde.

**S. 416**

**Negativerklärung:**

Jeder Gesellschafter versichert, dass die zur Eintragung ins Handelsregister angemeldete Gesellschaft nicht bereits im Gesellschafts- oder im Partnerschaftsregister eingetragen ist.

**S. 417**

**Eintragung eGbR ins Grundbuch:**

Amtsgericht – Grundbuchamt – […]

Eintragung eGbR im Grundbuch

I. Sachstand

(1) Im Grundbuch von […], Blatt […], ist in Abteilung I eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Eigentümer wie folgt eingetragen:

[…]

(2) Die im Grundbuch eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts wurde in dem vom Amtsgericht […] geführten Gesellschaftsregister (Registerblatt: GsR […]) unter dem Namen […] mit Sitz in […] eingetragen.

(3) Die im Grundbuch und im Gesellschaftsregister eingetragenen Gesellschaften sind identisch.

II. Grundbucherklärungen

(1) Wir, die sämtlichen im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter, bewilligen die Eintragung der Gesellschaft im Grundbuch dahingehend, dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts unter ihrem im Gesellschaftsregister verlautbarten Namen und Sitz sowie der Registerstelle als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird.

(2) Die Gesellschaft, vertreten durch ihre(n) vertretungsberechtigten Gesellschafter […], stimmt der unter Absatz 1 bewilligten Eintragung zu und beantragt den Vollzug im Grundbuch.

(3) Zum Nachweis des Bestehens der Gesellschaft und der Vertretungsberechtigung wird gemäß § 32 Abs. 2 GBO auf das oben genannte Registerblatt Bezug genommen.

**praxisforum: Mögliche Regelungen zu Nutzungsdienstbarkeiten und zu Unterhaltungs- und Kostentragungspflichten bei einer grunddienstbarkeitsgesicherten Anlage, Wolfgang Schulz**

**S. 419**

**Nutzungsdienstbarkeit betr. Geh- und Fahrrecht und Leitungsrecht:**

Der Zugang und die Zufahrt zu dem Grundstück Flst. …, eingetragen im Grundbuch … – nachfolgend „herrschendes Grundstück“–, eingetragen im Grundbuch … zur öffentlichen Straße …, erfolgt über das Grundstück Flst. …, eingetragen im Grundbuch … – nachfolgend „dienendes Grundstück“–. Ebenso erfolgt die Entsorgung des herrschenden Grundstücks zur Ableitung des Verbrauchswassers und die Versorgung mit Frischwasser und Energie sowie Medienzugang über das dienende Grundstück.

Der Zugang und die Zufahrt sowie die Ver- und Entsorgung – wie vorstehend – soll durch Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Wir sind uns deshalb über die Bestellung folgender Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden und zulasten des dienenden Grundstücks einig mit folgendem Inhalt:

Dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist es gestattet, in das dienende Grundstück Leitungen für die Versorgung mit Frischwasser, Gas, Strom, … Fernwärme sowie zur Gewährleistung der Nutzung von Medien aller Art insbesondere für Telefon und Internet und zur Entsorgung von Abwasser einschließlich Kontrollschacht zu verlegen, diese dort zu halten und auf Dauer dort zu belassen.

Dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist es zu diesem Zweck gestattet, diese Leitungen in das dienende Grundstück entsprechend den technischen Erfordernissen unter der Erdoberfläche einschließlich Kontrollschacht zu verlegen, diese dort dauernd zu belassen und zu nutzen sowie ggf. die Leitungen und den Kontrollschacht zu erneuern, des Weiteren das dienende Grundstück zum Zwecke der Wartung und Unterhaltung der Leitungen zu betreten. Sämtliche mit der Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Leitung verbundenen Kosten trägt der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks. Er ist zur Unterhaltung der Leitungen und des Kontrollschachtes verpflichtet.

[Alternativ: Die Leitungen und der Kontrollschacht dienen sowohl dem herrschenden als auch dem dienenden Grundstück. Die Eigentümer des herrschenden und des dienenden Grundstücks sind gegenseitig zur Unterhaltung der Leitungen und des Kontrollschachtes verpflichtet (Instandhaltung, Instandsetzung) und ggf. auch zur Erneuerung. Sie tragen die Kosten dieser Unterhaltung und ggf. der Erneuerung je hälftig.]

Dies wird gemäß § 1021 BGB zum Inhalt der Dienstbarkeit vereinbart.

Weiter hat der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks das Recht, das dienende Grundstück zum Gehen und Fahren mit Kraftfahrzeugen beliebiger Art und Größe [alternativ: mit Kraftfahrzeugen bis zu einem zulässigen Gesamtgewicht von 7,5 t im Übrigen ohne weitere Beschränkung] gemeinsam mit dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks zu nutzen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist gegenüber dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks zur Duldung der Nutzung zum Gehen und Fahren des dienenden Grundstücks im vorgenannten Umfang verpflichtet.

Die Verpflichtung zur Unterhaltung der Fahr- und Wegefläche (Instandhaltung, Instandsetzung und ggf. Erneuerung) einschließlich ihrer Verkehrssicherung obliegen den jeweiligen Eigentümern des herrschenden und des dienenden Grundstücks je zur Hälfte. Sie tragen in diesem Verhältnis auch die Kosten der Unterhaltung im vorgenannten Sinn und der Verkehrssicherung. Dies wird gemäß § 1021 BGB zum Inhalt der Dienstbarkeit vereinbart.

Für die Dienstbarkeit gilt weiter:

Die Ausübung der Grunddienstbarkeit ist auf den in dem dieser Niederschrift als Anlage 2 beigefügten Lageplan mit den durch Buchstaben … gekennzeichneten Bereich (Ausübungsbereich) beschränkt.

Ein Ausübungsbereich soll trotz Hinweis des Notars über die Möglichkeiten nicht vereinbart werden.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich darüber hinaus, den betroffenen Grundstücksteil von jeder Bebauung oder anderweitigen Nutzung freizuhalten, die die Ausübung des Leitungsrechts und des Geh- und Fahrrechts beeinträchtigen könnte.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann der Berechtigte Dritten überlassen (§ 1092 Abs. 1 S. 2 BGB).

Die Gestattungen erfolgen immerwährend. Ein Entgelt ist nicht zu leisten.

Die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks mit dem vorgenannten Inhalt betr. Duldung der Leitungen und Geh- und Fahrrecht wird bewilligt und beantragt im Rang vor im Grundbuch eingetragenen bzw. noch einzutragenden Grundpfandrechten. Die Eintragung evtl. Rangänderungen wird bewilligt und beantragt. Der Notar hat darüber belehrt, dass hierzu die grundbuchtaugliche Rangänderungsbewilligung der Gläubiger erforderlich ist. Der Notar wird mit der Einholung dieser Erklärung bevollmächtigt und beauftragt.

[Alternativ: Über die Bedeutung des Vorranges der eingetragenen Grundschuld auf den Bestand der Grunddienstbarkeit und auf die Möglichkeiten der Absicherung hat der Notar belehrt. Eine Rangänderung soll dennoch nicht erfolgen, da die vorgenannte Grundschuld im Zuge der Kaufvertragsabwicklung zur Löschung gebracht wird.]

Ein Herrschvermerk soll nicht eingetragen werden. [Alternativ: Die Dienstbarkeit soll beim berechtigten Grundstück vermerkt werden (Herrschvermerk). Die Eintragung des Herrschvermerks wird bewilligt und beantragt.]

Der jeweilige Eigentümer des beherrschten Grundstücks unterwirft sich wegen der übernommenen Duldungspflichten gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks darf jederzeit ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde erteilt werden.

[Für den Fall, dass der Dienstbarkeitsberechtigte die Urkunde nicht unterschreibt:

Weiter hat der Notar darüber belehrt, dass zum Entstehen des Rechts noch eine Einigung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks erforderlich ist. Dies wird von den Beteiligten selbst veranlasst. Der Notar erhält hierzu keinen Auftrag.]

**S. 420**

**Nutzungsdienstbarkeit betr. grenzüberschreitende Tiefgarage bei einem Stammgrundstück (nicht vertikale Teilung):**

Die … beabsichtigt, unter dem Grundstück Flst. …, eingetragen im Grundbuch von … – nachfolgend „herrschendes Grundstück“–, eine Tiefgarage mit einer Parkebene und … Kfz-Stellplätzen zu errichten. Die Errichtung, die Lage und die Bauausführung erfolgen gemäß den beiliegenden Plänen, die als Anlage Bestandteil dieser Urkunde sind. Die Tiefgarage wird auch über die Grenze zum Nachbargrundstück Flst. …, eingetragen im Grundbuch von … – nachfolgend „dienendes Grundstück“– hinübergebaut.

Die vorgenannten Pläne wurden zur Durchsicht vorgelegt und anerkannt.

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt befindet sich auf dem dienenden Grundstück.

Das herrschende Grundstück stellt das Stammgrundstück dar. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat diesen Unterbau gestattet (berechtigter Unterbau gemäß § 912 BGB). Eine Verpflichtung zur Zahlung einer Überbaurente wird gemäß § 914 BGB ausgeschlossen.

Das Eigentum an dem Tiefgaragenbauwerk mit den Anlagen steht allein dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks als Stammgrundstück zu. Eine vertikale Teilung liegt nicht vor und ist nicht gewünscht.

Die Berechtigung zum Unterbau und zur Nutzung soll neben der Duldungspflicht aus dem berechtigten Unterbau zusätzlich durch Grunddienstbarkeit gesichert werden. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zur Mitbenutzung sowie zur alleinigen Nutzung einiger Kfz-Stellplätze berechtigt. Auch dies soll durch Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Wir sind uns deshalb über die Bestellung folgender wechselseitiger Grunddienstbarkeiten einig wie folgt:

1. Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden und zulasten des dienenden Grundstücks mit folgendem Inhalt:

Dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist es gestattet, das dienende Grundstück mit einer Tiefgarage bzw. mit Teilen davon mit Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsrampe) zu über- bzw. unterbauen und diesen Tiefgaragenbau sowie die Tiefgaragenein- und -ausfahrt sowie die in der Tiefgarage zu errichtenden baulichen, technischen und sonstigen Einrichtungen (z. B. Zugangskontrollanlage wie Schrankensysteme, Rollgittertore, elektrische Anlagen sowie Lüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Einrichtungen zum Brandschutz wie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen – nachfolgend „Anlagen“ genannt) als Unterbau dauernd dort zu belassen, diese zu nutzen und die Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrtfläche sowie Anlagen zu unterhalten und zu erneuern, des Weiteren das dienende Grundstück zum Zwecke der Wartung und Unterhaltung der Tiefgarage sowie die Ein- und Ausfahrt und der vorgenannten Anlagen zu betreten. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zur entsprechenden Duldung verpflichtet.

2. Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des dienenden und zulasten des herrschenden Grundstücks mit folgendem Inhalt:

a) Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist berechtigt, die noch zu errichtende Tiefgaragenzu- und -ausfahrt einschließlich der vorgenannten Anlagen neben dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks dauerhaft mitzubenutzen.

b) Die in dem beiliegenden Plan mit den Nummern … bis … bezeichneten und unterhalb des dienenden Grundstücks befindlichen Kfz-Stellplätze allein unter Ausschluss des Eigentümers des herrschenden Grundstücks zum Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art zu benutzen.

c) Diese Tiefgarage dauerhaft zu durchqueren und die Zu- bzw. Einfahrt dauerhaft neben dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu nutzen (Geh- und Fahrrecht), jeweils als Fußgänger sowie mit Fahrrädern, Krafträdern und Personenkraftwagen sowie Lastkraftwagen, soweit die Maße der Tiefgarage hierfür Raum geben durch Benutzung der im beigefügten Plan grün schraffierten Trasse.

d) Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist zur entsprechenden Duldung verpflichtet.

3. Verzicht auf Zahlung Überbaurente zur Eintragung im Grundbuch des herrschenden Grundstücks Flst …:

Der Eigentümer des Grundsü¨cks Flst …, eingetragen im Grundbuch von … hat hinsichtlich der Errichtung einer Tiefgarage durch den Eigentümer des herrschenden Grundstücks auf die Verpflichtung dieses Eigentümers auf die Zahlung einer Überbaurente verzichtet.

4. Weitere Regelungen zu beiden Dienstbarkeiten Ziff. 1 und 2:

a) Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten, etwa Mietern oder Besuchern überlassen werden (§ 1092 BGB).

b) Allein der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist zur Erhaltung (Instandsetzung, Instandhaltung, Unterhaltung und ggf. Erneuerung) der Tiefgarage und der Zu- bzw. Einfahrt sowie der vorgenannten baulichen Anlagen verpflichtet (nachfolgend „Erhaltungslast“). Er trägt auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist jedoch verpflichtet, sich an den nachgewiesenen Erhaltungsarbeiten (Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie Erneuerungsarbeiten) sowie an den Verkehrssicherungskosten der gesamten Tiefgarage und der vorgenannten Trasse und der Zu- und Ausfahrtsrampe sowie der weiteren Anlagen zu … % zu beteiligen.

Er hat sich auch an den laufenden Kosten wie Energiekosten in diesem Verhältnis zu beteiligen.

Die Erhaltungslast im vorgenannten Sinn hinsichtlich der vom Eigentümer allein genutzten und vorstehend genannten Kfz-Stellplätze trägt abweichend davon der Eigentümer des dienenden Grundstücks allein, ebenso die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich dieser Stellplätze.

c) Die jeweilige Dienstbarkeit soll beim jeweils berechtigten Grundstück vermerkt werden (Herrschvermerk). Die Eintragung des Herrschvermerks wird bewilligt und beantragt.

d) Der jeweilige Eigentümer des jeweiligen betreffenden Grundstücks unterwirft sich wegen der vorstehenden übernommenen Duldungspflichten gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des jeweiligen anderen Grundstücks der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks darf jederzeit ohne weitere Nachweise eine vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde erteilt werden.

e) Für Ansprüche aus einer Dienstbarkeit, die erst mit der ausdrücklichen Geltendmachung entstehen (aufschiebende Bedingung) und die nicht gemäß § 902 BGB von der Verjährung ausgenommen sind, gilt eine Verjährungsfrist von 30 Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn mit Ausnahme von Ansprüchen, die auf Rückstände wiederkehrender Leistungen oder auf Schadensersatz gerichtet sind.

f) Die Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeiten im jeweils genannten Grundbuch wird bewilligt und beantragt vorläufig an nächst offener Rangstelle. Auch der Verzicht auf Zahlung einer Überbaurente zulasten des herrschenden Grundstücks im Gleichrang wird bewilligt und beantragt.

Die Dienstbarkeiten sollen jedoch Rang vor den eingetragenen Grundpfandrechten erhalten. Der Notar hat darüber belehrt, dass zur Rangänderung und zu dem Verzicht auf die Überbaurente (§ 876 BGB) die Bewilligung der Berechtigten in grundbuchtauglicher Form erforderlich ist ebenso die Vorlage evtl. Grundpfandbriefe. Die Eintragung der Rangänderungen wird bewilligt und beantragt. Der Notar, sein jeweiliger Vertreter und Amtsnachfolger werden je einzeln unwiderruflich auch mit Bindungswirkung zur Einholung der zur Rangänderung erforderlichen Erklärungen und zu deren Entgegennahme bei bedingungsloser und auflagenfreier Erteilung beauftragt und bevollmächtigt.

Anmerkungen:

1. Zur Entstehung einer Dienstbarkeit ist die Einigung und die Grundbucheintragung erforderlich (§ 873 BGB).

Hinsichtlich der Grundbucheintragung kann für die nähere Bezeichnung des Rechts (Inhalt des Rechts) auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden (§ 874 BGB).

Nach § 44 Abs. 2 S. 3 GBO ist bei einer Bezugnahme allerdings der Inhalt des Rechts im Eintragungstext (nicht in der Eintragungsbewilligung) schlagwortartig zu bezeichnen.

2. Angaben, die nicht den Inhalt des Rechts betreffen, müssen in den Eintragungstext des Grundbuchs direkt eingetragen werden (Natur des Rechts, Bedingungen, Befristungen, Berechtigungsverhältnis, Belastung einer Teilfläche). Weitere gesetzliche Bezugnahmeverbote sind zu beachten.

3. Wird das eingetragene Recht im Grundbuch schlagwortartig unzureichend bezeichnet, kann dies zur Unwirksamkeit des bestellten Rechts und damit zur Amtslöschung führen.

Dies kann nach BayObLG12 vorliegen, wenn sich aus dem Eintragungstext auch nicht ansatzweise feststellen lässt, in welchen einzelnen Beziehungen der Berechtigte das belastete Grundstück benutzen darf und inwiefern der Grundstückseigentümer in der Benutzung seines Grundstücks eingeschränkt sein soll.

Der Eintragungstext sollte daher nach Eingang der Eintragungsnachricht genau geprüft werden.Ggf. kann dem Vorschlag von Herrler/Hertel/Kesseler gefolgt werden, dem Grundbuchamt einen Eintragungstext vorzuschlagen.

4. Ausgangsfall des Musters 2 ist eine grenzüberschreitende Bebauung mit einer Tiefgarage, bei der das Hauptgrundstück als Stammgrundstück zu werten ist, sodass eine vertikale Teilung nicht in Betracht kommt. Zur Ermittlung, ob ein Stammgrundstück vorliegt, kommt es bei einem Eigengrenzüberbau auf die Absichten bzw. wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers an, in anderen Fällen müssen dafür entsprechende Anhaltspunkte vorliegen. Problematisch wäre die Einordnung, wenn die zu bauende Tiefgarage für das Gesamtvorhaben für alle betroffenen Grundstücke in etwa die gleiche Bedeutung hätte.

Der Unterbau ist zwar bereits als geduldeter Unterbau gemäß § 912 BGB gesichert. Eine zusätzliche Dienstbarkeit ist dennoch zulässig.