

Gesellschafterstreit in der Vermietungs-Grundbesitz-GbR nach MoPeG

Fallstricke und Besonderheiten – eine erste Handreichung

Stand: 27. Januar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Zielgruppe und Abgrenzung	3
2	Beispielsfall und Konfliktbild	3
2.1	Ausgangskonstellation.....	3
2.2	Typische Konfliktodynamik in der 3-Personen-GbR mit Gleichgewicht.....	4
3	MoPeG-Grundlagen für die Grundbesitz-GbR	4
3.1	Rechtsfähigkeit, Vermögenszuordnung und Außenwirkung.....	4
3.2	Geschäftsführung und Notgeschäftsführung: Sperr- und Rettungsmechanismen.....	5
3.2.1	Leitbild der Geschäftsführung	5
3.2.2	Entziehung der Geschäftsführungsbefugnis als Vorstufe zum Ausschluss	5
3.2.3	Notgeschäftsführung.....	6
3.3	Vertretung nach außen und Entziehung der Vertretungsmacht.....	6
3.4	Beschlussfassung, Stimmverbote und Verfahrensanforderungen.....	6
3.5	Ausschluss eines Gesellschafters nach neuem Recht: § 727 BGB n.F.	7
3.6	Gesellschaftsregister und Grundbuch: Konfliktbeschleuniger oder Konfliktlösung?.....	8
3.6.1	Anmeldung und Rechtswirkungen des Gesellschaftsregisters.....	8
3.6.2	Übergangsrecht und „Alt-Grundbuch“ bei vor 2024 gegründeten Grundbesitz-GbRs...	8
4	Möglichkeiten, den dritten Gesellschafter zu „entfernen“	8
5	Der außergerichtliche Teil: Vorbereitung, Eskalationsstufen, Verhandlung.....	9
5.1	Phase 1: Sachverhaltsaufklärung und Beweissicherung	9
5.2	Phase 2: Abmahnung, Unterlassung, „Weg zum wichtigen Grund“	10
5.3	Phase 3: Strukturierte Vergleichsverhandlung.....	10
5.3.1	Typische Vergleichsmodelle	10
5.3.2	Bewertung und Abfindung: ökonomischer Kern des Streits	10

5.4	Phase 4: Register- und Grundbuchstrategie im außergerichtlichen Vergleich	11
5.4.1	Alt-GbR (vor 2024 gegründet, Vertrag nicht angepasst)	11
5.4.2	Neu-GbR (2025 gegründet)	11
6	Der Beschlussweg nach § 727 BGB n.F.: Ablauf und Risiken	11
6.1	Phase 5: Vorbereitung der Gesellschafterversammlung	11
6.1.1	Ladung und Tagesordnung	11
6.1.2	Umgang mit Stimmverbot und Teilnahmerecht	12
6.2	Phase 6: Beschlussfassung über Entziehung von Befugnissen (Sicherungsbeschlüsse)	12
6.2.1	Entziehung Geschäftsführung	12
6.2.2	Entziehung Vertretung	13
6.3	Phase 7: Ausschlussbeschluss nach § 727 BGB n.F.	13
6.3.1	Materielle Voraussetzungen: „wichtiger Grund“	13
6.3.2	Formelle Anforderungen: Protokoll, Zugang, Klarheit	13
6.3.3	Rechtsfolgen: Anwachsung, neue Beteiligungsquoten	14
6.4	Phase 8: Umsetzung nach Ausschluss (Register, Bank, Verwaltung)	14
6.4.1	Anmeldung im Gesellschaftsregister	14
6.4.2	Bank und Finanzierung	14
6.4.3	Abfindung und Verrechnung von Schadensersatz	14
7	Gerichtliche Schritte: Welche Klagearten typischerweise folgen	15
7.1	Typischer Streit 1: Feststellung der Wirksamkeit/Unwirksamkeit des Ausschlussbeschlusses 15	
7.2	Typischer Streit 2: Schadensersatz der Gesellschaft gegen C – „Gesellschafterklage“	15
7.3	Typischer Streit 3: Abfindungsklage und Bewertungsgutachten	15
7.4	Typischer Streit 4: Register-/Grundbuchmitwirkung, Erklärungsersetzung	16
8	Risiken in den jeweiligen Phasen	16
8.1	Risiken der außergerichtlichen Phase	16
8.2	Risiken der Beschlussphase (Entziehung/Ausschluss)	16
8.3	Risiken der gerichtlichen Phase	17
9	Die zwei Konstellationen im Vergleich	17
9.1	9.1 Konstellation 1: Vor MoPeG gegründete Grundbesitz-GbR, Vertrag nicht angepasst ...	17
9.1.1	9.1.1 Typische Ausgangslage und Fallstricke	17
9.1.2	9.1.2 Übergangsoption nach Art. 229 § 61 EGBGB	17
9.1.3	9.1.3 Konsequenz für den Beispielsfall	17
9.2	Konstellation 2: 2025 gegründete Grundbesitz-GbR	18

9.2.1	9.2.1 Typische Ausgangslage	18
9.2.2	9.2.2 Typische Fallstricke trotz „modernem“ Vertrag	18
11	Praktische Checklisten	18
11.1	Checkliste „Sofortmaßnahmen“ (Tag 1 bis Woche 2)	18
11.2	Checkliste „Beschlussverfahren“ (Woche 2 bis Woche 6)	19
11.3	Checkliste „Nachlauf“ (ab Ausscheiden)	19
12	Musterhafte Beschlussformulierung (vereinfachtes Beispiel)	19
13	Zusammenfassung	20

1 Anlass, Zielgruppe und Abgrenzung

Diese Ausarbeitung richtet sich an Steuerberater, die bei vermögensverwaltenden Immobilien-Personengesellschaften regelmäßig die Schnittstelle zwischen laufender Besteuerung, Vertragsgestaltung, Register-/Grundbuchpraxis, Finanzierung und streitiger Auseinandersetzung begleiten. Sie behandelt typische Fallstricke und Vorgehensweisen bei einem Gesellschafterstreit in einer vermietenden Grundbesitz-GbR nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) zum 1. Januar 2024.¹

Im Zentrum steht ein Beispielsfall, in dem zwei Gesellschafter einen dritten Gesellschafter aus der GbR „loswerden“ wollen, weil dieser der Gesellschaft einen finanziellen Schaden verursacht haben soll. Die Darstellung konzentriert sich auf gesellschaftsrechtliche Instrumente (Ausschluss, Entziehung von Geschäftsführungs-/Vertretungsbefugnissen, Kündigungs- und Auflösungsmechanismen), auf die typische Verfahrensdramaturgie (außergerichtliche Schritte, sodann gerichtliche Schritte) sowie auf die zentralen steuerlichen Begleitfragen (Einkünftezurechnung, § 23 EStG-Thematik bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften, grunderwerbsteuerliche „Share-Deal“-Risiken, Bewertung/Abfindung).

Die nachfolgenden Ausführungen ersetzen **KEINE** einzelfallbezogene Rechtsberatung! In Streitfällen entscheidet die konkrete Vertragslage und die tatsächliche Beweissituation; für die Prozessstrategie sind zudem regionale Gerichtspraxis und die konkrete Eilbedürftigkeit ausschlaggebend.

2 Beispielsfall und Konfliktbild

2.1 Ausgangskonstellation

Die Grundbesitz-GbR besteht aus drei natürlichen Personen A, B und C. Jeder ist zu 33 % beteiligt. Die GbR vermietet einen Wohnblock mit 15 Wohnungen. Es handelt sich typischerweise um eine vermögensverwaltende Tätigkeit (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung), soweit keine

¹ Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) vom 10.08.2021, BGBl. I 2021, 3436.

besonderen Umstände einen gewerblichen Grundstückshandel oder eine originär gewerbliche Prägung auslösen.²

A und B möchten C aus der Gesellschaft entfernen. Hintergrund ist der Vorwurf, C habe der GbR einen finanziellen Schaden verursacht. Typische Schadensbilder in Grundbesitz-GbRs sind etwa: unberechtigte Entnahmen, pflichtwidrige Beauftragung von Dienstleistern, Unterlassen von Instandhaltung mit Folgeschäden, Pflichtverletzungen gegenüber Mietern (Mietausfälle/Prozesskosten), Fristversäumnisse (z.B. gegenüber Behörden), oder die Vereitelung von Finanzierungskonditionen durch unkooperatives Verhalten.

2.2 Typische Konfliktdynamik in der 3-Personen-GbR mit Gleichgewicht

Bei drei gleich beteiligten Gesellschaftern ist der Streit häufig nicht nur sachlich, sondern strukturell eskalationsanfällig. Ohne klare Mehrheits- und Vertretungsregeln kann ein einzelner Gesellschafter die Gesellschaft in entscheidenden Fragen blockieren. Nach neuem Recht sind Gesellschafterbeschlüsse grundsätzlich einstimmig zu fassen, soweit nur die gesetzlichen Leitbilder gelten.³ Auch die gesetzliche Leitlinie zur Vertretung der rechtsfähigen GbR ist die Gesamtvertretung, also das gemeinsame Handeln aller Gesellschafter.⁴ Das bedeutet praktisch: Ohne vertragliche Abweichung kann C wesentliche Handlungen (z.B. Bank-/Grundstückstransaktionen) verhindern, selbst wenn A und B inhaltlich übereinstimmen. Die Konfliktbearbeitung muss deshalb häufig zweigleisig erfolgen: Einerseits sind sofortige Schutzmaßnahmen zur Sicherung von Zahlungsströmen und Entscheidungsfähigkeit zu prüfen (Entziehung von Geschäftsführungs-/Vertretungsbefugnissen, Kontovollmachten, Notgeschäftsführung). Andererseits ist die strukturelle Trennung (Ausschluss, Ausscheiden gegen Abfindung) vorzubereiten, ohne dabei Form- und Verfahrensfehler zu produzieren, die dem ausgeschlossenen Gesellschafter Angriffsflächen eröffnen.

3 MoPeG-Grundlagen für die Grundbesitz-GbR

3.1 Rechtsfähigkeit, Vermögenszuordnung und Außenwirkung

Für die vermietende Grundbesitz-GbR ist regelmäßig von einer rechtsfähigen Gesellschaft auszugehen, weil sie am Rechtsverkehr teilnimmt (Mietverträge, Versorgungsverträge, Bankfinanzierung, ggf. Grundbuchposition).⁵ Die Beiträge der Gesellschafter sowie die für oder durch die Gesellschaft erworbenen Rechte und die gegen sie begründeten Verbindlichkeiten sind Gesellschaftsvermögen.⁶ Diese Zuordnung ist für Streitfälle zentral, weil sie verdeutlicht: Schadensersatzansprüche wegen Pflichtverletzungen eines Gesellschafters sind typischerweise Ansprüche der Gesellschaft, nicht (nur) der Mitgesellschafter.

² Zur Abgrenzung gewerblicher Grundstückshandel/3-Objekt-Grenze und Risikoindikatoren vgl. etwa Rose & Partner, „Gewerblicher Grundstückshandel und 3-Objekte-Grenze“ (online, Abruf 27.01.2026).

³ § 714 BGB n.F. (Gesellschafterbeschlüsse bedürfen der Zustimmung aller stimmberechtigten Gesellschafter), ..

⁴ § 720 Abs. 1 BGB n.F. (Gesamtvertretung als Leitbild), ..

⁵ § 719 Abs. 1 BGB n.F., ..

⁶ § 713 BGB n.F., ..

Die Gesellschaft entsteht im Verhältnis zu Dritten grundsätzlich, sobald sie mit Zustimmung sämtlicher Gesellschafter am Rechtsverkehr teilnimmt; spätestens entsteht sie mit Eintragung in das Gesellschaftsregister.⁷ Für die Praxis bedeutet dies: Auch ohne Registereintragung kann die rechtsfähige GbR Trägerin von Rechten und Pflichten sein; für bestimmte Register-/Grundbuchvorgänge ist die Eintragung aber faktisch Voraussetzung (dazu sogleich).

3.2 Geschäftsführung und Notgeschäftsführung: Sperr- und Rettungsmechanismen

3.2.1 Leitbild der Geschäftsführung

Zur Führung der Geschäfte sind grundsätzlich alle Gesellschafter berechtigt und verpflichtet.⁸ Die Geschäftsführungsbefugnis erstreckt sich auf die gewöhnlichen Geschäfte, die die Teilnahme am Rechtsverkehr mit sich bringt; darüber hinausgehende Geschäfte erfordern einen Beschluss aller Gesellschafter.⁹ Steht die Geschäftsführung allen Gesellschaftern so zu, dass sie nur gemeinsam handeln dürfen, ist das gemeinsame Handeln Leitbild, es sei denn, mit dem Aufschub wäre Gefahr für Gesellschaft oder Gesellschaftsvermögen verbunden.¹⁰

Für die vermietende Grundbesitz-GbR ist der Begriff der „gewöhnlichen Geschäfte“ streitträchtig. Laufende Mietverwaltung (Mietkasso, Nebenkostenabrechnung, Routine-Instandhaltung) ist typischerweise gewöhnlich. Dagegen werden Grundstücksveräußerungen, Belastungen, grundlegende Sanierungsentscheidungen und langfristige Finanzierungsentscheidungen regelmäßig als „darüber hinausgehend“ einzuordnen sein. In einem Konfliktfall ist deshalb genau zu trennen, welche Maßnahmen als „gewöhnlich“ noch umgesetzt werden können und wo der Blockadeeffekt einsetzt.

3.2.2 Entziehung der Geschäftsführungsbefugnis als Vorstufe zum Ausschluss

Die Geschäftsführungsbefugnis kann einem Gesellschafter durch Beschluss der anderen Gesellschafter ganz oder teilweise entzogen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.¹¹ Ein wichtiger Grund ist insbesondere eine grobe Pflichtverletzung oder die Unfähigkeit zur ordnungsgemäßen Geschäftsführung.¹² Für A und B kann dies ein strategisch wichtiger Zwischenschritt sein: Selbst wenn der Ausschluss von C (noch) nicht prozessfest vorbereitet ist, kann bei hinreichender Pflichtverletzung die Entziehung der Geschäftsführung die Gesellschaft kurzfristig handlungsfähiger machen und weitere Schadensvertiefung verhindern.

In der 3-Personen-GbR ist zu beachten, dass C bei der Beschlussfassung über die Entziehung typischerweise einem Stimmverbot unterliegt („niemand Richter in eigener Sache“). Damit können A und B den Entziehungsbeschluss grundsätzlich ohne C fassen, müssen ihn aber am Verfahren beteiligen (Teilnahmerecht, Anhörung), um formelle Unwirksamkeitsrisiken zu reduzieren (siehe unten zu Beschlussmängeln).

7 § 719 Abs. 1 BGB n.F.

8 § 715 Abs. 1 BGB n.F.

9 § 715 Abs. 2 BGB n.F.

10 § 715 Abs. 3 BGB n.F.

11 § 715 Abs. 5 Satz 1 BGB n.F.

12 § 715 Abs. 5 Satz 2 BGB n.F.,

3.2.3 Notgeschäftsführung

Sind alle geschäftsführungsbefugten Gesellschafter verhindert, nach Maßgabe des gemeinsamen Handelns mitzuwirken, kann jeder Gesellschafter ein Geschäft vornehmen, wenn mit dem Aufschub Gefahr für die Gesellschaft oder das Gesellschaftsvermögen verbunden ist.¹³ Die Notgeschäftsführung ist damit ein enges Instrument für echte Eilfälle (z.B. Abwendung einer Kontopfändung, fristgebundene behördliche Erklärungen, Gefahrenabwehr am Gebäude). Aus der Rechtsprechung zur analogen Notgeschäftsführung folgt, dass Gerichte eine „bloße“ Zweckmäßigkeit oder ein allgemeines Spannungsverhältnis nicht ausreichen lassen; entscheidend ist die konkrete Gefahr und die fehlende Möglichkeit rechtzeitiger Abstimmung.¹⁴

Für die Praxis ist Notgeschäftsführung vor allem ein Argumentationsinstrument in der Eilrechtsschutzstrategie: Wenn A und B ohne C handeln mussten, sollten sie die konkrete Gefahr, den Zeitdruck und die fehlende Mitwirkungsmöglichkeit dokumentieren, um spätere Haftungs- und Wirksamkeitsrisiken zu reduzieren.

3.3 Vertretung nach außen und Entziehung der Vertretungsmacht

Zur Vertretung der Gesellschaft sind grundsätzlich alle Gesellschafter gemeinsam befugt, soweit der Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt.¹⁵ Die Vertretungsbefugnis erstreckt sich auf alle Geschäfte; Beschränkungen sind Dritten gegenüber grundsätzlich unwirksam.¹⁶ Für die Konfliktlage bedeutet dies: Wenn keine vertragliche Einzel- oder Mehrpersonenvertretung vereinbart ist, kann die Gesellschaft nach außen grundsätzlich nur durch A, B und C gemeinsam wirksam handeln. Das verschärft die Blockade.

Die Vertretungsbefugnis kann einem Gesellschafter in entsprechender Anwendung der Regeln zur Entziehung der Geschäftsführung ganz oder teilweise entzogen werden.¹⁷ Damit stellt das Gesetz ein Instrument bereit, um den „Störer“ kurzfristig aus der Außenvertretung zu nehmen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. In der Praxis ist dies häufig wichtiger als die interne Geschäftsführung, weil Banken, Hausverwaltungen, Versorger und Mieter typischerweise auf die Vertretungsregelung schauen.

3.4 Beschlussfassung, Stimmverbote und Verfahrensanforderungen

Gesellschafterbeschlüsse bedürfen grundsätzlich der Zustimmung aller stimmberechtigten Gesellschafter.¹⁸ Daraus folgt zweierlei:

1. Ob ein Gesellschafter stimmberechtigt ist, ist im Streitfall eine Schlüsselvorgabe. Bei Beschlüssen, die auf die Sanktionierung oder Missbilligung des Verhaltens eines

¹³ § 715a BGB n.F.

¹⁴ Zur engen Handhabung des Notgeschäftsführungsrechts vgl. BGH, Urt. v. 26.06.2018 – II ZR 205/16 (Volltext u.a. anwalt24.de, Abruf 27.01.2026); zum damaligen Maßstab der Erforderlichkeit raschen Handelns siehe auch die Besprechung bei Otto Schmidt, News v. 31.07.2018 (online, Abruf 27.01.2026).

¹⁵ § 720 Abs. 1 BGB n.F.

¹⁶ § 720 Abs. 3 BGB n.F.,

¹⁷ § 720 Abs. 4 BGB n.F. i.V.m. § 715 Abs. 5 BGB n.F.

¹⁸ § 714 BGB n.F.

Gesellschaftern zielen, greift regelmäßig ein Stimmverbot.¹⁹

2. Auch bei Stimmverbot bleibt das Teilnahmerecht bestehen. Der betroffene Gesellschafter muss an der Willensbildung beteiligt werden, damit er seine Sicht darlegen und Einwendungen erheben kann; andernfalls droht Unwirksamkeit.²⁰

Für Alt-Grundbesitz-GbRs ist ein weiterer Fallstrick typisch: Der Gesellschaftsvertrag enthält häufig keine formalisierten Regeln zur Einberufung und Beschlussfassung. Dann können Beschlüsse zwar grundsätzlich formfrei, auch konkludent, gefasst werden; die Rechtsprechung zeigt aber, dass gerade in Konfliktlagen formfreie Abläufe schnell zur Unwirksamkeit führen, weil Beteiligungs- und Informationsrechte nicht hinreichend gesichert sind.²¹ Für den Ausschluss oder die Entziehung von Befugnissen sollte daher ein formalisiertes Verfahren gewählt werden (schriftliche Ladung, Tagesordnung, angemessene Frist, Protokoll), selbst wenn der Vertrag dies nicht ausdrücklich verlangt.

3.5 Ausschluss eines Gesellschafters nach neuem Recht: § 727 BGB n.F.

Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund durch Beschluss der anderen Gesellschafter ausgeschlossen werden.²² Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn den übrigen Gesellschaftern unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung der Gesellschaft mit dem betroffenen Gesellschafter nicht zugemutet werden kann.²³ Das Gesetz nennt als Regelbeispiele die grobe Pflichtverletzung oder die Unfähigkeit zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Pflichten.²⁴

Für die Praxis sind drei Punkte hervorzuheben:

- Der Ausschluss erfolgt primär durch Gesellschafterbeschluss, nicht zwingend durch eine Ausschlussklage. Das Verfahren verlagert sich damit vom „Klage-Mechanismus“ hin zu einem „Beschluss-Mechanismus“ mit anschließender Beschlussmängelkontrolle.
- Der Beschluss darf nicht „überrumpelnd“ gefasst werden. In der Streitpraxis sind unzureichende Ladung, unklare Tagesordnung oder fehlende Anhörung typische Nichtigkeits-/Unwirksamkeitsargumente.

¹⁹ BGH, Urt. v. 17.01.2023 – II ZR 76/21 (amtliche Leitsätze zum Stimmverbot und „niemand Richter in eigener Sache“), vgl. z.B. IHK Hannover, „BGH-Urteil zum Stimmrechtsverbot eines GbR-Gesellschafters“, 14.03.2023 (online, Abruf 27.01.2026).

²⁰ BGH, Urt. v. 17.01.2023 – II ZR 76/21, a.a.O.; außerdem Haufe, „Stimmverbot und Willensbildung in der GbR in eigener Sache“, 24.04.2023 (online, Abruf 27.01.2026).

²¹ Vgl. zum Risiko bei konkludenter Beschlussfassung ohne hinreichende Beteiligung BGH, Urt. v. 17.01.2023 – II ZR 76/21, a.a.O.

²² § 727 Abs. 1 Satz 1 BGB n.F.

²³ § 727 Abs. 1 Satz 2 BGB n.F.

²⁴ § 727 Abs. 1 Satz 3 BGB n.F.

- Der Ausschluss ist regelmäßig ultima ratio. Vorherige mildere Mittel (Entziehung von Befugnissen, Abmahnung, Schadensersatzdurchsetzung) sind zu prüfen und zu dokumentieren, um die Verhältnismäßigkeit zu stützen.

3.6 Gesellschaftsregister und Grundbuch: Konfliktbeschleuniger oder Konfliktlösung?

3.6.1 Anmeldung und Rechtswirkungen des Gesellschaftsregisters

Das Gesellschaftsregister wird bei dem Amtsgericht geführt, in dessen Bezirk die Gesellschaft ihren Sitz hat.²⁵ Die Anmeldung zur Eintragung bedarf der öffentlichen Beglaubigung und ist von sämtlichen Gesellschaftern vorzunehmen.²⁶ Eintragungsfähig sind u.a. Name, Sitz, Anschrift, Vertretungsbefugnis sowie die Gesellschafterdaten.²⁷ Mit der Eintragung führt die Gesellschaft den Namenszusatz „eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ oder „eGbR“.²⁸

In Grundbesitzfällen ist die Registerfrage nicht nur „Compliance“, sondern konfliktpraktisch relevant: Eine unregistrierte Grundbesitz-GbR kann zwar bestehen, aber die Abwicklung von Grundbuchvorgängen (Veräußerung, Belastung, Berichtigung) wird seit MoPeG regelmäßig an die Registereintragung gekoppelt. Das verschafft einem blockierenden Gesellschafter erhebliche Hebel.

3.6.2 Übergangsrecht und „Alt-Grundbuch“ bei vor 2024 gegründeten Grundbesitz-GbRs

Für vor dem 1. Januar 2024 bereits im Grundbuch eingetragene GbRs sieht das Übergangsrecht Sonderregeln vor.²⁹ In der Praxis führt die Kombination aus Alt-Grundbuch (GbR mit namentlich aufgeführten Gesellschaftern) und neuem Registerrecht dazu, dass Gesellschafterwechsel häufig nicht mehr „nur intern“ gelöst werden können: Sobald Berichtigungen oder Verfügungen anstehen, ist die Register-/Grundbuchkorrektur Teil des Streits. Für die Strategie „C soll raus“ bedeutet dies: Selbst bei wirksamem Ausschluss kann es dauern, bis die Außenwelt (Grundbuch, Bank, Vertragspartner) die neue Gesellschafterlage akzeptiert, wenn Register- oder Grundbuchmitwirkungen streitig sind.

4 Möglichkeiten, den dritten Gesellschafter zu „entfernen“

Im Beispielsfall kommen – in praktischer Priorität – typischerweise folgende Wege in Betracht:

1. Eine einvernehmliche Trennung kann durch eine Aufhebungs- bzw. Ausscheidensvereinbarung erreicht werden, in der Abfindung, Haftungsfragen, Register-/Grundbuchmitwirkung und ggf. ein Schadensausgleich verbindlich geregelt werden.
2. Als kurzfristige Sicherungsmaßnahme kann A/B C aus wichtigem Grund die Geschäftsführungsbefugnis und/oder die Vertretungsbefugnis entziehen, um weitere Schäden zu vermeiden und die Handlungsfähigkeit der GbR zu stabilisieren.

²⁵ § 707 Abs. 2 BGB n.F.

²⁶ § 707 Abs. 4 BGB n.F.

²⁷ § 707a Abs. 2 BGB n.F.

²⁸ § 707a Abs. 2 Satz 2 BGB n.F.

²⁹ Art. 229 § 21 EGBGB (Übergangsvorschriften zum MoPeG für Grundbuchfälle)

3. Der Ausschluss des C aus wichtigem Grund kann durch Beschluss der anderen Gesellschafter nach § 727 BGB n.F. erfolgen und ist in der Praxis das zentrale Instrument, wenn eine Fortsetzung mit C unzumutbar geworden ist.
4. Wenn eine Fortsetzung der Gesellschaft auch ohne C nicht sinnvoll möglich ist, kann als ultima ratio die Gesellschaft aus wichtigem Grund gekündigt und aufgelöst werden, was bei Immobilien-GbRs regelmäßig zu komplexen Abwicklungs- und Liquiditätsfragen führt.
5. Flankierend oder alternativ können gerichtliche Sicherungsmaßnahmen (insbesondere einstweiliger Rechtsschutz) erforderlich werden, um Vermögensabflüsse zu stoppen, die Vertretungslage zu klären oder die Umsetzung im Register/Grundbuch zu ermöglichen.

Die Option „Anteil zwangsweise einziehen“ (wie in der GmbH) existiert in der GbR nicht als gesetzliches Leitbild. Zwangsübertragungen bedürfen vertraglicher Gestaltung und sind am Maßstab der Treuepflicht und der Kernbereichslehre zu messen. In der Praxis werden solche Mechanismen in neueren Grundbesitz-Gesellschaftsverträgen häufig über Ausschluss- und Abfindungsklauseln strukturiert.

5 Der außergerichtliche Teil: Vorbereitung, Eskalationsstufen, Verhandlung

5.1 Phase 1: Sachverhaltsaufklärung und Beweissicherung

Bevor A und B formal Beschlüsse zur Entziehung oder zum Ausschluss fassen, ist eine belastbare Sachverhaltsbasis zu schaffen. Im Prozess (Anfechtung/ Feststellung) wird regelmäßig nicht nur der wichtige Grund, sondern auch die Verhältnismäßigkeit und der Ablauf der Willensbildung geprüft.

Praktische Schritte sind insbesondere:

- Es ist eine Dokumentensicherung vorzunehmen, wozu insbesondere Kontoauszüge, Zahlungsanweisungen, Rechnungen, Verträge, E-Mail-Korrespondenz, Protokolle und Hausverwaltungsberichte gehören.
- Es ist eine erste Schadensquantifizierung zu erstellen, die zwischen Worst-Case und Best-Case differenziert und die behauptete Pflichtverletzung, die Kausalität sowie den Verschuldensgrad nachvollziehbar zuordnet.
- Es ist eine interne Aufklärung zu betreiben, indem C schriftlich zur Stellungnahme aufgefordert und hierfür eine angemessene Frist gesetzt wird.
- Es ist zu prüfen, ob externe Expertise (z.B. steuerliche Prüfung, wirtschaftliche Plausibilisierung oder bautechnische Begutachtung) zur Objektivierung der Vorwürfe eingeholt werden sollte.

Für Steuerberater ist der Punkt „Schadensquantifizierung“ auch deshalb wichtig, weil er in Abfindungs- und Set-off-Verhandlungen unmittelbar relevant wird und spätere Feststellungs-/Festsetzungsverfahren beeinflussen kann (z.B. Zuordnung von Prozesskosten, Zinslauf, Periodenabgrenzung).

5.2 Phase 2: Abmahnung, Unterlassung, „Weg zum wichtigen Grund“

Die Ausschließung aus wichtigem Grund ist regelmäßig nur dann verhältnismäßig, wenn mildere Mittel nicht ausreichen oder nicht zumutbar sind. Daher ist – soweit nicht schon durch den Pflichtverstoß ein irreparabler Vertrauensbruch eingetreten ist – eine Abmahnung bzw. eine eindeutige Aufforderung zur Unterlassung und Schadensbehebung empfehlenswert.

Eine Abmahnung sollte dabei nicht „strafend“, sondern „prozessfest“ formuliert sein:

- Sie beschreibt konkret die Pflichtverletzung (Datum, Vorgang, Betrag, Auswirkungen).
- Sie verlangt Unterlassung/Abhilfe und ggf. Auskunft/Belegvorlage.
- Sie setzt eine angemessene Frist.
- Sie kündigt für den Fall fruchtlosen Ablaufs die Entziehung von Befugnissen und/oder den Ausschluss an.

In der Vermietungs-GbR ist häufig zusätzlich zu regeln, wer künftig die operative Verwaltung übernimmt (z.B. Bevollmächtigung einer Hausverwaltung). Der Wechsel kann schon außergerichtlich vorbereitet werden, um nach einer Entziehung/Exklusion sofort handlungsfähig zu sein.

5.3 Phase 3: Strukturierte Vergleichsverhandlung

5.3.1 Typische Vergleichsmodelle

Modell A: Ausscheiden gegen Abfindung (Cash-out).

C scheidet aus, seine Beteiligung wächst A und B an (gesetzlicher Zweifelmaßstab), und er erhält eine Abfindung. Der Vergleich enthält regelmäßig eine Haftungs-/Freistellungsregelung, Regelungen zur Nachhaftung gegenüber Banken und ggf. eine Stundung/Ratenzahlung.

Modell B: Ausscheiden gegen Abfindung mit Schadensverrechnung (Netting).

C scheidet aus und erhält eine Abfindung, die um titulierte oder unstreitige Schadensersatzforderungen der Gesellschaft gekürzt wird. Für die Praxis ist ein Mechanismus erforderlich, der die Schadenshöhe verbindlich ermittelt (z.B. Sachverständigengutachten, Schiedsverfahren, Feststellungsmechanik).

Modell C: Anteilstransfer an Dritten.

C verkauft an einen Dritten, der von A und B akzeptiert wird. Dieses Modell ist konfliktpsychologisch manchmal leichter, kann aber grunderwerbsteuerliche Risiken auslösen, wenn der Erwerb auf „neue Gesellschafter“ kumuliert oder Beteiligungsgrenzen überschritten werden (siehe Abschnitt 8).³⁰

5.3.2 Bewertung und Abfindung: ökonomischer Kern des Streits

In Grundbesitz-GbRs entzündet sich die Eskalation häufig weniger an der Ausschlussfrage als an der Abfindungshöhe. Das Gesetz sieht für den ausgeschiedenen Gesellschafter einen Abfindungsanspruch vor.³¹ Ohne vertragliche Bewertungsregeln sind Bewertungsstreitigkeiten

³⁰ § 1 Abs. 2a GrEStG (Gesellschafterwechsel bei Personengesellschaften; 90 % innerhalb von zehn Jahren auf neue Gesellschafter)

³¹ § 728 BGB n.F. (Abfindung)

vorprogrammiert, insbesondere wenn stille Reserven im Objekt (Verkehrswert versus Buchwert), ein erheblicher Instandhaltungsrückstand (CAPEX-Abschläge), laufende Darlehen (z.B. Vorfälligkeitsentschädigungen, Covenants) oder latente Steuerpositionen (bei vermögensverwaltenden Strukturen vor allem § 23 EStG-Risiken sowie potenzielle GrEst-Kosten) wertrelevant sind.

Für Steuerberater ist zusätzlich zu beachten, dass eine „zu niedrige“ Abfindung Schenkungsteuer-/Ertragsteuer-Diskussionen auslösen kann (teilentgeltlicher Vorgang, Gestaltungsmissbrauchsvorwurf, verdeckte Zuwendung). In der Beratungspraxis ist daher eine nachvollziehbare Bewertung (Gutachten, Bewertungsparameter) zu empfehlen, selbst wenn sie im Ergebnis nur als Verhandlungsgrundlage dient.

5.4 Phase 4: Register- und Grundbuchstrategie im außergerichtlichen Vergleich

5.4.1 Alt-GbR (vor 2024 gegründet, Vertrag nicht angepasst)

Bei Alt-GbRs ist häufig ungeklärt, ob die Gesellschaft bereits im Gesellschaftsregister eingetragen ist. Für Grundbesitz-GbRs ist die Eintragung spätestens dann praktisch erforderlich, wenn Grundbuchberichtigungen oder Verfügungen geplant sind. In einem Vergleich sollte daher ausdrücklich geregelt werden:

- Es sollte geregelt werden, wer die Anmeldung zur Eintragung oder Änderung im Gesellschaftsregister vornimmt und auf wessen Kosten die Anmeldung erfolgt.
- Es sollte geregelt werden, wie mit fehlenden Mitwirkungen umzugehen ist, etwa durch Vollmachten, Erklärungsersetzungsklauseln oder Vertragsstrafen.
- Es sollte geregelt werden, ob und in welcher Weise eine Grundbuchberichtigung betrieben wird und welche Unterlagen hierfür beizubringen sind.
- Es sollte geregelt werden, ob Banken oder Grundpfandgläubiger Zustimmungen verlangen und wie diese Zustimmungen eingeholt werden.

5.4.2 Neu-GbR (2025 gegründet)

Für eine 2025 gegründete Grundbesitz-GbR ist typischerweise von einer Registereintragung als eGbR auszugehen, weil Grundstückserwerb und Grundbuchpraxis dies regelmäßig voraussetzen. In dieser Konstellation wird der Vergleich technisch leichter umsetzbar, weil die Vertretungsbefugnis und Gesellschafterliste registerrechtlich dokumentiert sind. Gleichzeitig steigt aber der Zeitdruck: Jede Änderung in der Gesellschafter- oder Vertretungslage sollte zeitnah im Register abgebildet werden, um Rechtsscheinrisiken zu reduzieren (z.B. dass C noch „nach außen“ als vertretungsbefugt erscheint).

6 Der Beschlussweg nach § 727 BGB n.F.: Ablauf und Risiken

6.1 Phase 5: Vorbereitung der Gesellschafterversammlung

6.1.1 Ladung und Tagesordnung

Selbst wenn der Gesellschaftsvertrag keine Formvorgaben macht, ist eine schriftliche Einladung mit angemessener Frist und konkreter Tagesordnung dringend zu empfehlen. Dies reduziert das Risiko,

dass C später geltend macht, er sei nicht ordnungsgemäß beteiligt worden und der Beschluss sei deshalb unwirksam.

Die Tagesordnung sollte die Trennung zwischen Sicherungs- und Sanktionsmaßnahmen abbilden, etwa:

1. Feststellung des Sachverhalts und der Pflichtverletzungen (inkl. Dokumentenverzeichnis).
2. Beschluss über die Entziehung der Geschäftsführungsbefugnis (ganz/teilweise).
3. Beschluss über die Entziehung der Vertretungsbefugnis (ganz/teilweise).
4. Beschluss über die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen der Gesellschaft.
5. Beschluss über den Ausschluss des Gesellschafters C aus wichtigem Grund (§ 727 BGB n.F.).
6. Beschluss über die Abwicklung der Abfindung und über Register-/Grundbuchanmeldungen.

Bei der Formulierung ist zu berücksichtigen, dass die Ausschließung erst mit Mitteilung des Beschlusses an C wirksam wird.³² Die Beschlussfassung muss daher so dokumentiert sein, dass Inhalt, Datum und Zugang der Mitteilung nachweisbar sind.

6.1.2 Umgang mit Stimmverbot und Teilnahmerecht

C darf über seine eigene Entziehung/Ausschließung regelmäßig nicht abstimmen. Gleichwohl muss er beteiligt werden. Der Fehler, C „auszusperren“, ist in der Praxis häufig und prozessual gefährlich. Das Teilnahmerecht umfasst insbesondere die Möglichkeit, Stellung zu nehmen und Einwendungen vorzubringen.³³

In einer konfliktgeladenen Grundbesitz-GbR empfiehlt sich daher ein Ablauf, der so gestaltet ist, dass zunächst der Sachverhalt festgestellt und C angehört wird, dass C sodann bei der Abstimmungsphase zu den ihn betreffenden Beschlüssen wegen Stimmverbots nicht mit abstimmt, dass die Abstimmung und das Ergebnis vollständig protokolliert werden und dass schließlich die Mitteilung des Ausschlussbeschlusses vorbereitet und nachweisbar zugestellt wird.

6.2 Phase 6: Beschlussfassung über Entziehung von Befugnissen (Sicherungsbeschlüsse)

6.2.1 Entziehung Geschäftsführung

Der Beschluss nach § 715 Abs. 5 BGB n.F. verlangt einen wichtigen Grund. In der Praxis sollten A und B diesen Beschluss bereits auf einen niedrigeren Eskalationslevel stützen als den Ausschluss: Nicht jeder wichtige Grund für die Entziehung trägt automatisch die Unzumutbarkeit der Fortsetzung. Umgekehrt kann die Entziehung aber als milderes Mittel dokumentiert werden, das vor dem Ausschluss geprüft wurde.

³² § 723 Abs. 3 BGB n.F. (Ausscheiden bei Ausschließung nicht vor Mitteilung des Beschlusses)

³³ BGH, Urt. v. 17.01.2023 – II ZR 76/21, siehe Nachweise in Fn. 19 und Fn. 20.

6.2.2 Entziehung Vertretung

Die Entziehung der Vertretungsbefugnis nach § 720 Abs. 4 BGB n.F. ist in der Grundbesitz-GbR häufig die effektivste Sofortmaßnahme. Praktisch sind anschließend Bank- und Verwaltungsvollmachten zu bereinigen. Die Gesellschaft sollte Vertragspartner aktiv informieren (Hausverwaltung, Bank, größere Dienstleister), wobei die Kommunikation so gestaltet sein muss, dass keine unzutreffenden Tatsachen behauptet werden (Haftungs-/Unterlassungsrisiko). Als Steuerberater ist darauf hinzuweisen, dass die operative Zahlungsabwicklung (Mietkonto, Nebenkosten, Rücklagen) in der Übergangsphase gesichert sein muss, um steuerliche Folgeprobleme (z.B. Zahlungsverzug, Verzugszinsen, Prozesskosten) zu vermeiden.

6.3 Phase 7: Ausschlussbeschluss nach § 727 BGB n.F.

6.3.1 Materielle Voraussetzungen: „wichtiger Grund“

Ein wichtiger Grund erfordert eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung mit C unter Abwägung der Interessen.³⁴ In der Praxis werden bei vermögensverwaltenden Grundbesitz-GbRs insbesondere solche Pflichtverletzungen als „ausschlussrelevant“ diskutiert, bei denen Vermögensdelikte oder Vermögensverschiebungen (z.B. unberechtigte Entnahmen oder Umleitung von Mieten) vorliegen, bei denen schwerwiegende Pflichtverletzungen in der Verwaltung (z.B. bewusstes Unterlassen zwingender Maßnahmen mit erheblichen Folgeschäden) nachweisbar sind, bei denen persistente Blockadehandlungen (z.B. systematische Verweigerung notwendiger Mitwirkungen bei Konten, Versicherungen oder zwingender Instandhaltung) die Substanz oder wirtschaftliche Existenz gefährden, oder bei denen schwere Treuepflichtverletzungen (z.B. Wettbewerbs-/Interessenkonflikte, gezielte Schädigung oder illoyale Informationszurückhaltung) die Vertrauensbasis irreparabel zerstören.

Bei einem „tiefgreifenden Zerwürfnis“ wird in der Rechtsprechung häufig verlangt, dass der auszuschließende Gesellschafter das Zerwürfnis überwiegend verursacht hat; andernfalls kann eher die Auflösung/Kündigung der Gesellschaft in Betracht kommen.³⁵ Für A und B bedeutet dies: Reine „Antipathie“ oder eine beiderseitige Eskalationsspirale reicht selten aus. Der Fokus muss auf objektifizierbaren Pflichtverletzungen und deren Auswirkungen liegen.

6.3.2 Formelle Anforderungen: Protokoll, Zugang, Klarheit

Der Beschluss muss so gefasst sein, dass Inhalt, Beschlussdatum und Beschlussfassung nachweisbar sind. Es ist insbesondere empfehlenswert, dass ein schriftliches Protokoll mit Darstellung der wesentlichen Diskussion, der vorgelegten Unterlagen und des Abstimmungsergebnisses erstellt wird, dass der Beschluss eine eindeutige Beschlussformel (Tenor) mit klarer Rechtsfolge enthält, dass eine Begründungsanlage mit Sachverhaltsdarstellung und rechtlicher Würdigung beigefügt wird, und dass die Mitteilung an C nachweisbar erfolgt (z.B. durch Boten oder Zustellung durch Gerichtsvollzieher).

Da der Ausschluss nicht vor Mitteilung wirksam wird, ist die Mitteilung nicht nur „Information“, sondern Wirksamkeitsvoraussetzung im Zeitpunkt.³⁶

³⁴ § 727 Abs. 1 Satz 2 BGB n.F.

³⁶ § 723 Abs. 3 BGB n.F.

6.3.3 Rechtsfolgen: Anwachsung, neue Beteiligungsquoten

Scheidet C aus, wächst sein Anteil im Zweifel den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Anteile zu.³⁷ Bei 33 % / 33 % / 33 % führt dies im Beispiel regelmäßig zu einer Beteiligung von A = 50 % und B = 50 %. Die Gesellschaft besteht mit zwei Gesellschaftern fort. Anders wäre es nur, wenn der Gesellschaftsvertrag eine andere Anwachsungs-/Eintrittsmechanik vorsieht oder ein neuer Gesellschafter zeitgleich eintritt.

6.4 Phase 8: Umsetzung nach Ausschluss (Register, Bank, Verwaltung)

6.4.1 Anmeldung im Gesellschaftsregister

Wenn die GbR als eGbR geführt wird, ist die Änderung im Gesellschafterbestand anzumelden. In streitigen Fällen ist zu beachten, dass Registergerichte einen Nachweis der Änderung verlangen werden (Protokoll, ggf. notariell beglaubigte Erklärungen). Bei Alt-GbRs ohne Eintragung stellt sich zunächst die Frage, ob eine (Neu-)Eintragung erforderlich und praktisch durchsetzbar ist. Da die Anmeldung von sämtlichen Gesellschaftern vorzunehmen ist, kann ein Streit über die Gesellschafterstellung (wirksamer Ausschluss ja/nein) zu Registerblockaden führen.³⁸ In solchen Fällen ist die gerichtliche Klärung (Feststellung der Wirksamkeit) oder eine einstweilige Regelung oft unvermeidlich.

6.4.2 Bank und Finanzierung

Banken verlangen in der Praxis häufig aktualisierte Gesellschafterlisten, aktualisierte Vertretungsregelungen, die Anpassung von Kontovollmachten und nicht selten auch Erklärungen zur Haftungsfortdauer oder zu internen Freistellungen.

Zu beachten ist die Nachhaftung: Der ausgeschiedene Gesellschafter haftet für Altverbindlichkeiten grundsätzlich fort, allerdings mit zeitlichen Grenzen.³⁹ Für A und B ist es deshalb häufig sinnvoll, im Vergleich oder in der Abfindungsregelung eine Freistellung und Mitwirkung bei der Haftungsentlassung zu regeln, ohne aber zu suggerieren, dass eine Bankentlassung einseitig erzwingbar wäre.

6.4.3 Abfindung und Verrechnung von Schadensersatz

Der Abfindungsanspruch entsteht mit dem Ausscheiden. Gesetzliche Details (Fälligkeit, Bewertungsmaßstab) sind ohne Vertrag oft unbestimmt, was zu Liquiditäts- und Prozessrisiken führt. In der Praxis werden deshalb häufig Mechanismen wie Teil- oder Abschlagszahlungen, Stundungen mit Verzinsung, Sicherheiten (z.B. Grundschuld, Bürgschaft oder Abtretung) sowie Verrechnungs- oder Zurückbehaltungsrechte wegen hinreichend konkretisierter Schadensersatzansprüche kombiniert.

Für Steuerberater ist hier die Dokumentation des Bewertungs- und Verrechnungsmechanismus wichtig, weil sie die einkommensteuerliche Einordnung (entgeltlicher Anteilserwerb, Anschaffungskosten, ggf. § 23 EStG-Zeiten) und die periodengerechte Gewinnermittlung beeinflusst.

³⁷ § 712 Abs. 1 BGB n.F.

³⁸ § 707 Abs. 4 BGB n.F. (Anmeldungen durch sämtliche Gesellschafter)

³⁹ § 728b BGB n.F. (Nachhaftung ausgeschiedener Gesellschafter)

7 Gerichtliche Schritte: Welche Klagearten typischerweise folgen

Nach dem MoPeG ist der Ausschluss primär beschlussbasiert. Die gerichtliche Auseinandersetzung dreht sich deshalb meist um Beschlussmängel und Folgeansprüche (Abfindung, Auskunft, Schadensersatz, Register-/Mitwirkungsansprüche).

7.1 Typischer Streit 1: Feststellung der Wirksamkeit/Unwirksamkeit des Ausschlussbeschlusses

C wird regelmäßig entweder eine Feststellungsklage erheben, mit der er die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des Ausschlussbeschlusses geltend macht, oder er wird im Wege einer Leistungsklage konkrete Mitgliedschaftsrechte (z.B. Teilnahme-, Auskunfts- oder Kontozugangsrechte) durchsetzen wollen und dabei behaupten, weiterhin Gesellschafter zu sein.

A und B (oder die Gesellschaft) werden spiegelbildlich häufig feststellen lassen wollen, dass C wirksam ausgeschieden ist. Prozessual sind Zuständigkeit und Parteibezeichnung je nach Registerstatus (eGmbH vs. nicht eingetragen) sorgfältig zu wählen.

In der Eilphase ist zudem denkbar, dass C eine einstweilige Verfügung beantragt, um die Registrierung der Änderung zu verhindern oder um sich wieder Zugang zu Konten zu verschaffen. Umgekehrt können A und B Eilrechtsschutz suchen, um C die Vertretung und Verfügung über Konten zu untersagen.

7.2 Typischer Streit 2: Schadensersatz der Gesellschaft gegen C – „Gesellschafterklage“

Schadensersatzansprüche wegen Pflichtverletzungen sind regelmäßig Ansprüche der Gesellschaft. In Konfliktlagen ist die Durchsetzung jedoch dadurch erschwert, dass die zur Geltendmachung berufenen geschäftsführungsbefugten Gesellschafter pflichtwidrig untätig sein könnten oder die Vertretung blockiert ist.

Das MoPeG hat hierfür ein ausdrückliches Klagerecht geschaffen: Jeder Gesellschafter ist befugt, einen auf dem Gesellschaftsverhältnis beruhenden Anspruch der Gesellschaft gegen einen anderen Gesellschafter im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen, wenn der zur Geltendmachung berufene geschäftsführungsbefugte Gesellschafter dies pflichtwidrig unterlässt.⁴⁰ Dies kann in der 3-Personen-Konstellation entscheidend sein, wenn C die Vertretung blockiert oder wenn es Streit gibt, ob die Gesellschaft „als solche“ klagen kann. Für A und B eröffnet § 715b BGB n.F. die Möglichkeit, den Schadensersatzanspruch prozessual unabhängig zu titulieren und in die Abfindungsdiskussion einzuspeisen.

7.3 Typischer Streit 3: Abfindungsklage und Bewertungsgutachten

Wenn der Ausschluss wirksam ist, wird C häufig die Abfindung einklagen oder A/B werden eine negative Feststellung betreiben, wenn sie eine zu hohe Forderung abwehren wollen. Ohne klare vertragliche Bewertungsregeln wird das Gericht meist einen Sachverständigen beauftragen, um den Unternehmens-/Vermögenswert zu bestimmen. Bei Grundbesitz-GbRs sind dann insbesondere Verkehrswertgutachten und Finanzierungsparameter relevant.

Die Abfindungsklage ist häufig der kostenintensivste Teil des Streits, weil Gutachten und Streitwerte hoch sind. Das Risiko ist für beide Seiten erheblich: Für A/B besteht das Risiko einer hohen Abfindung

⁴⁰ § 715b Abs. 1 BGB n.F. (Gesellschafterklage)

plus Prozesszinsen; für C besteht das Risiko, dass Schadensersatzansprüche gegen ihn aufgerechnet oder titulierte werden.

7.4 Typischer Streit 4: Register-/Grundbuchmitwirkung, Erklärungsersetzung

Wenn C nach Ausschluss weiter als Gesellschafter im Rechtsverkehr erscheint (Register/Grundbuch), werden A und B oft gerichtliche Hilfe benötigen, um erforderliche Erklärungen zu ersetzen oder die Berichtigung zu betreiben. In der Grundbuchpraxis kann dies z.B. über Titel erfolgen, die die Bewilligung/Einwilligung ersetzen (§ 894 ZPO-Mechanik), sofern die materiell-rechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

Für Steuerberater ist dieser Teil deshalb relevant, weil ohne Register-/Grundbuchklarheit häufig keine Refinanzierung, kein Verkauf und keine geordnete Abwicklung möglich ist, was wiederum steuerliche und wirtschaftliche Folgeschäden (Zinsen, Vorfälligkeitsentschädigungen, Opportunitätskosten) verursachen kann.

8 Risiken in den jeweiligen Phasen

8.1 Risiken der außergerichtlichen Phase

Beweisrisiko: Wenn A und B frühzeitig „hart“ eskalieren (z.B. Ausschluss) ohne gesicherte Beweise, entsteht ein erhebliches Prozessrisiko und ggf. ein Schadensersatzrisiko wegen unberechtigter Ausschließung oder rufschädigender Kommunikation.

Formrisiko: Informelle Kommunikation ersetzt keine prozessfeste Beschlussdokumentation. Gerade in Alt-GbRs wird häufig „am Telefon“ entschieden; dies ist in Streitfällen gefährlich.

Liquiditätsrisiko: Ohne klare Konten-/Vollmachtsicherung kann C in der Übergangsphase Gelder bewegen oder Zahlungen blockieren. Die Sicherung von Mietflüssen ist wirtschaftlich und steuerlich essenziell.

Steuerrisiko: Ungeplante Gestaltungen im Vergleich (z.B. Eintritt eines Dritten) können GrEST-Risiken auslösen. Außerdem kann eine Abfindung unter Verkehrswert zu Schenkungsteuer-/Einkunftsqualifikationen führen.

8.2 Risiken der Beschlussphase (Entziehung/Ausschluss)

Beschlussmängel: Typische Angriffsflächen sind: fehlende ordnungsgemäße Ladung, fehlende Tagesordnung, fehlende Beteiligung des Betroffenen, Protokollmängel, unklare Beschlussformel, keine Zugangsnachweise.

Stimmverbot falsch gehandhabt: Wird C trotz Stimmverbot „ausgeschlossen“ und nicht beteiligt, kann der Beschluss unwirksam sein.⁴¹ Wird C hingegen „mitstimmen gelassen“, kann dies ebenfalls zur Fehlerhaftigkeit führen, wenn dadurch das Ergebnis beeinflusst wurde.

Verhältnismäßigkeit/ultima ratio: Wenn mildere Mittel nicht geprüft und dokumentiert wurden, steigt das Risiko, dass ein Gericht den Ausschluss als unverhältnismäßig bewertet.

⁴¹ BGH, Urt. v. 17.01.2023 – II ZR 76/21, vgl. Nachweise in Fn. 19 und Fn. 20.

8.3 Risiken der gerichtlichen Phase

Zeit- und Kostenrisiko: Abfindungs- und Grundbesitzstreitigkeiten sind streitwertstark.

Sachverständigengutachten verlängern die Verfahren.

Eilrechtsschutz-Risiken: Einstweilige Verfügungen können die Gesellschaft handlungsunfähig machen oder umgekehrt C nachhaltig von der Verwaltung ausschließen. Die Strategie muss die Darlegungs- und Glaubhaftmachungsanforderungen beachten.

Haftungsrisiken der Gesellschafter: Unabhängig vom internen Streit haften die Gesellschafter für Gesellschaftsverbindlichkeiten grundsätzlich persönlich.⁴² In einer Eskalation können Gläubiger versuchen, einzelne Gesellschafter zu adressieren.

9 Die zwei Konstellationen im Vergleich

9.1 9.1 Konstellation 1: Vor MoPeG gegründete Grundbesitz-GbR, Vertrag nicht angepasst

9.1.1 9.1.1 Typische Ausgangslage und Fallstricke

Altverträge enthalten häufig keine ausdrücklichen Regeln zur Beschlussfassung (Fristen, Form, Versammlungsleitung), keine Mehrheitsklausel, keine Regel zur Vertretung nach außen, keine Abfindungs- oder Bewertungsmechanik und keine Streitbeilegungsklausel (z.B. Mediation, Schiedsgutachten oder Schiedsgericht).

Nach MoPeG greifen dann die gesetzlichen Leitbilder: Einstimmigkeit bei Beschlüssen, Gesamtvertretung, gemeinsame Geschäftsführung.⁴³ Für die konfliktpraktische Realität ist dies häufig eine Verschlechterung gegenüber der früher gelebten Praxis (z.B. „einer macht die Verwaltung“), weil die rechtliche Ausgangslage nun explizit auf gemeinsames Handeln ausgerichtet ist.

9.1.2 9.1.2 Übergangsoption nach Art. 229 § 61 EGBGB

Für Alt-GbRs bestand die Möglichkeit, durch Fortgeltungsverlangen die Anwendung bestimmter neuer Vorschriften (u.a. zu Ausscheiden/Kündigung) zu verhindern und altes Recht fortgelten zu lassen, wenn das Fortgeltungsverlangen fristgerecht und vor Eintritt eines Auflösungsgrundes erklärt wurde.⁴⁴ In der Praxis ist im Jahr 2026 zu prüfen, ob ein solches Fortgeltungsverlangen in der Vergangenheit erklärt wurde. Falls ja, kann sich das rechtliche Instrumentarium (insbesondere bei Kündigungs-/Ausscheidensfolgen) von der n.F. unterscheiden. Das ist ein zentraler „Hidden Trap“, weil viele Gesellschaftsverträge selbst keinen Hinweis enthalten und die Erklärung informell erfolgt sein kann.

9.1.3 9.1.3 Konsequenz für den Beispielsfall

In der Alt-GbR-Konstellation ist der Beschlussweg nach § 727 BGB n.F. grundsätzlich verfügbar, wenn nicht wirksam auf altes Recht optiert wurde und der Gesellschaftsvertrag keine abweichenden, wirksamen Regelungen enthält. Die größere praktische Hürde liegt meist nicht in § 727 selbst,

42 § 721 BGB n.F. (persönliche Haftung der Gesellschafter),

43 §§ 714, 715 Abs. 3, 720 Abs. 1 BGB n.F., .

44 Art. 229 § 61 EGBGB (Fortgeltungsverlangen; Frist bis 31.12.2024),

sondern in der Umsetzung (Bank/Grundbuch/Register) und in der Abfindungs-/Schadensverrechnung ohne vertragliche Leitplanken.

9.2 Konstellation 2: 2025 gegründete Grundbesitz-GbR

9.2.1 9.2.1 Typische Ausgangslage

In 2025 gegründeten Grundbesitz-GbRs ist typischerweise eine Registereintragung als eGbR erfolgt oder zumindest eingeplant, die Vertretungsregelung ist ausdrücklich gestaltet (z.B. „zwei von drei“ oder Einzelvertretung bestimmter Gesellschafter), die Beschlussfassung ist formalisiert (Einladung, Fristen, Protokoll), es ist eine Abfindungs-/Bewertungsregel enthalten (z.B. Gutachterklausel mit Bewertungsstichtag), und häufig ist eine Streitbeilegungsklausel vereinbart (z.B. Mediation oder Schiedsverfahren).

Diese Vertragsarchitektur reduziert Beschlussmängel- und Blockaderisiken erheblich, verlagert den Streit aber häufig stärker auf die materiellen Fragen: Liegt ein wichtiger Grund vor? Ist die Abfindung richtig ermittelt? Sind Abfindungsbeschränkungen wirksam?

9.2.2 9.2.2 Typische Fallstricke trotz „modernem“ Vertrag

Auch moderne Verträge können problematisch sein:

- **Zu weite Ausschlussklauseln** („freier Ausschluss ohne wichtigen Grund“) können treuwidrig/sittenwidrig sein, weil sie als Disziplinierungsinstrument missbraucht werden können.
- **Abfindungsbeschränkungen** (z.B. Abfindung weit unter Verkehrswert) sind angreifbar und führen im Streitfall zu Teilunwirksamkeit und Neuberechnung.
- **Schiedsklauseln** müssen sauber gestaltet sein, damit sie wirksam und praktikabel sind (Zuständigkeit, Verfahrensregeln, Kosten).

11 Praktische Checklisten

11.1 Checkliste „Sofortmaßnahmen“ (Tag 1 bis Woche 2)

1. Es ist zu prüfen, ob C Zugriff auf Mietkonten, Rücklagenkonten oder Verwaltungssysteme hat, und ob Kontovollmachten kurzfristig angepasst werden können.
2. Es ist zu prüfen, ob die Hausverwaltung instruiert werden kann, Zahlungen nur noch auf schriftliche Weisung von A und B vorzunehmen.
3. Es sind alle relevanten Unterlagen zur behaupteten Pflichtverletzung zu sichern und chronologisch zu ordnen.
4. Es ist zu entscheiden, ob eine Abmahnung mit Fristsetzung sofort ausgesprochen werden soll und welche Ansprüche (Auskunft, Unterlassung, Schadensersatz) geltend gemacht werden.
5. Es ist zu prüfen, ob Eilmaßnahmen als Notgeschäftsführung zu begründen sind und wie der Entscheidungsprozess dokumentiert wird.

11.2 Checkliste „Beschlussverfahren“ (Woche 2 bis Woche 6)

1. Es ist der Gesellschaftsvertrag vollständig auszuwerten, einschließlich Anhängen, Vollmachten, Bankunterlagen und etwaiger Alt-Beschlüsse.
2. Es ist der Register- und Grundbuchstatus zu klären (eGmbH? Alt-Grundbuch? Übergangsrecht).
3. Es ist eine schriftliche Einladung zur Gesellschafterversammlung mit Tagesordnung und angemessener Frist zu erstellen.
4. Es ist sicherzustellen, dass C trotz Stimmverbot angehört und beteiligt wird.
5. Es ist ein Protokollführer zu bestimmen und ein Beschlussprotokoll mit Anlagenstruktur vorzubereiten.
6. Es ist die Zustellung/ Mitteilung des Ausschlussbeschlusses nachweisbar zu planen (Bote/Gerichtsvollzieher).

11.3 Checkliste „Nachlauf“ (ab Ausscheiden)

1. Es ist die neue Gesellschafterquote festzustellen und die Ergebnisverteilung ab Stichtag anzupassen.
2. Es ist die Register-/Grundbuchberichtigung anzustoßen und erforderliche Notartermine zu koordinieren.
3. Es ist eine Abfindungsrechnung zu erstellen (Bewertungsstichtag, Abzüge, Verrechnung), und es sind Zahlungsmodalitäten festzulegen.
4. Es ist zu prüfen, ob Schadensersatzansprüche der Gesellschaft gegen C gerichtlich geltend gemacht werden müssen (ggf. § 715b BGB n.F.).
5. Es sind steuerliche Folgefragen (Feststellung, § 23 EStG-Risiken, GrESt-Risiken) zu dokumentieren und in die mittelfristige Objektstrategie einzubetten.

12 Musterhafte Beschlussformulierung (vereinfachtes Beispiel)

Beschluss der Gesellschafterversammlung der [Name der GmbH] vom [Datum]

1. Die Gesellschafter A und B stellen fest, dass Gesellschafter C am [Datum] durch [konkrete Handlung] gegen seine gesellschaftsrechtlichen Pflichten verstoßen und der Gesellschaft dadurch einen Schaden in Höhe von mindestens [Betrag] verursacht hat.
2. A und B entziehen C aus wichtigem Grund gemäß § 715 Abs. 5 BGB die Geschäftsführungsbefugnis vollständig.

3. A und B entziehen C aus wichtigem Grund gemäß § 720 Abs. 4 BGB die Vertretungsbefugnis vollständig.
4. A und B beschließen, Schadensersatzansprüche der Gesellschaft gegen C dem Grunde nach geltend zu machen und die Höhe durch [Gutachten/Prüfung] zu ermitteln.
5. A und B schließen C aus wichtigem Grund gemäß § 727 BGB aus der Gesellschaft aus. Die Fortsetzung der Gesellschaft mit C ist ihnen unter Berücksichtigung aller Umstände nicht zumutbar.
6. Der Ausschluss wird C unverzüglich nach der Versammlung schriftlich mitgeteilt.
7. Mit dem Ausscheiden wächst der Anteil des C im Zweifel A und B im Verhältnis ihrer bisherigen Anteile zu (§ 712 Abs. 1 BGB).
8. A und B beauftragen [Notar/Bevollmächtigten], die Änderungen im Gesellschaftsregister anzumelden und erforderliche Grundbuchberichtigungen zu betreiben.

Dieses Muster ersetzt keine Anpassung an die konkrete Vertragslage und Beweissituation, zeigt aber die typische Verknüpfung von Sicherungsbeschlüssen, Anspruchsdurchsetzung und Ausschluss.

13 **Zusammenfassung**

1. Nach MoPeG ist der Ausschluss eines Gesellschafters aus wichtigem Grund in der rechtsfähigen GbR grundsätzlich durch Beschluss der anderen Gesellschafter möglich (§ 727 BGB n.F.), wobei die Ausschließung erst mit Mitteilung wirksam wird (§ 723 Abs. 3 BGB n.F.).
2. In der 3-Personen-GbR sind Verfahrenssauberkeit (Ladung, Tagesordnung, Anhörung) und Stimmverbote entscheidend, weil Beschlussmängel die häufigste Angriffsfläche darstellen.
3. Entziehung von Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnissen (§ 715 Abs. 5, § 720 Abs. 4 BGB n.F.) ist ein wichtiges Zwischeninstrument zur Sicherung der Handlungsfähigkeit und zur Vorbereitung des Ausschlusses.
4. Für Grundbesitz-GbRs sind Register-/Grundbuchfragen konfliktpraktisch zentral; Alt-GbRs ohne angepassten Vertrag erleben häufig Blockaden aufgrund gesetzlicher Leitbilder (Einstimmigkeit, Gesamtvertretung).
5. Steuerlich sind § 23 EStG-Effekte bei Anwachsung/Anteilsbewegungen sowie grunderwerbsteuerliche 90-%-Schwellen in Strukturierungen zu prüfen; der „rechtliche“ Ausschluss ist nur ein Teil des Gesamtprojekts.