



# Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen

## Beschluss

3 W 10/26

---

VR56-971-9  
Amtsgericht Bremen

In der Beschwerdesache

1. ...
2. ...

- Beteiligte und Beschwerdeführer -

hat das Hanseatische Oberlandesgericht in Bremen – 3. Zivilsenat – durch die Präsidentin des Oberlandesgerichts Wolff, den Richter am Oberlandesgericht Dr. Hoffmann und die Richterin am Oberlandesgericht Dr. Kunte am 07.09.2026 beschlossen:

**Auf die Beschwerde der Beteiligten vom 07.08.2026 wird der Beschluss des Amtsgerichts Bremen – Grundbuchamt – vom 29.07.2026 aufgehoben.**

**Die Sache wird zur erneuten Prüfung der Eintragungsvoraussetzungen unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats an das Amtsgericht Bremen – Grundbuchamt – zurückgegeben.**

**Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.**

## Gründe

I.

Die Beteiligten begehren nach Verkauf des in das verfahrensgegenständliche Wohnungsgrundbuch eingetragenen Mit- und Sondereigentums durch den Beteiligten zu 2) an die Beteiligte zu 1) die Umschreibung des Eigentums von dem Beteiligten zu 2) auf die Beteiligte zu 1). Das Grundbuch enthält den Vermerk, dass die Weiterveräußerung des Grundbesitzes der Zustimmung des Verwalters bedarf. Aus der Grundakte ergibt sich, dass mit Beschluss vom 23.10.2024 die A. OHG für die Zeit vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2027 zur Verwalterin der WEG bestellt wurde.

Mit Antrag vom 21.04.2026 legten die Beteiligten, vertreten durch den beurkundenden Notar, die Auflassungserklärung und eine Verwalterzustimmung jeweils in notariell beglaubigter Form vor.

Die Verwalterzustimmung wurde unterzeichnet von

Herrn B.

- handelnd für die A. GmbH & Co. KG.

Und enthält den folgenden Zusatz des Notars:

Durch Einsichtnahme in das Handelsregister der C GmbH habe ich festgestellt, dass Herr B. alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer und diese Gesellschaft persönlich haftende Gesellschafterin der vorgenannten A. GmbH & Co. KG ist.

Durch weitere Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter ... habe ich festgestellt, dass die A & B OHG erloschen ist. Deren Vermögen ist im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die A. OHG, welche nunmehr unter der Firma A. GmbH & Co. KG firmiert, übergegangen.

Mit Zwischenverfügung vom 02.06.2026 beanstandete das Grundbuchamt Bremen, dass die Verwaltereigenschaft nicht ausreichend nachgewiesen sei, weshalb die erteilte Zustimmungserklärung infrage stehe. Nachgewiesen sei bisher die Verwaltereigenschaft der A & B OHG. Eine – die Verwaltereigenschaft mitumfassende – Gesamtrechtsnachfolge auf die A. OHG, die wiederum formwechselnd zur jetzigen A. GmbH & Co. KG geworden sei, lasse sich dem Handelsregister nicht entnehmen.

Daraufhin legten die Beteiligten den Handelsregisterauszug der erloschenen Gesellschaft A & B OHG nebst dazugehöriger Handelsregisteranmeldung vom 09.09.2025 betreffend das Ausscheiden des Gesellschafters D. und die Auflösung der Gesellschaft sowie den Handelsregisterauszug der A. GmbH & Co. KG, vormals A. OHG nebst Handelsregisteranmeldung der Kommanditistenstellung des vormals persönlich haftenden Gesellschafters D. und der Änderung der Firma in A. GmbH & Co. KG, ebenfalls vom 09.09.2025, vor.

Mit Zwischenverfügung vom 29.07.2026, den Beteiligten zugestellt am 04.08.2026, teilte das Grundbuchamt mit, dass damit die Gesamtrechtsnachfolge nachgewiesen sei, äußerte aber Zweifel daran, dass auch die Verwaltereigenschaft übergegangen sei. Es forderte die Beteiligten zur Vorlage weiterer – die Ansicht der Beteiligten, dass die Verwaltereigenschaft übergegangen sei, stützende – Quellen oder alternativ zur Vorlage eines Nachweises über die Bestellung der auftretenden Verwalterin gern. §§ 24, 26 WEG auf.

Gegen diese Zwischenverfügung haben die Beteiligten mit Schriftsatz vom 07.08.2026, Eingang bei Gericht am 10.08.2026, Beschwerde erhoben. Entgegen der Auffassung des Grundbuchamtes sei die vorliegende Fallkonstellation einer Verschmelzung von juristischen Personen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG auf den übernehmenden Rechtsträger gleichzuerachten. Zumindest seien keine Gründe ersichtlich, die Entscheidung des BGH vom 02.07.2021 – V ZR 201/20, NZM 2021, 764 nicht auch auf die hier vorliegende Fallkonstellation anzuwenden. Auch hier seien keine Gesellschaftsanteile auf Dritte übertragen worden. Ebenso könne der Verwaltervertrag nicht als höchstpersönliches Rechtsverhältnis angesehen werden, da der bisherige Verwalter eine juristische Person gewesen sei und die Ausführung der Dienstleistungen durch bestimmte natürliche Personen nicht im Vordergrund gestanden habe. Bedenken der Wohnungseigentümer gegen den neuen Rechtsträger würde das Kündigungs- und Abberufungsrechts ausreichend Rechnung tragen. Schließlich läge es auch keineswegs im Interesse der Wohnungseigentümer, wenn der Verwaltervertrag und die Organstellung ohne weiteres mit der Registereintragung endeten, weil in diesem Fall eine lückenlose Verwaltung nicht gewährleistet wäre.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde mit Beschluss vom 20.08.2026 nicht abgeholfen und das Verfahren dem Hanseatischen Oberlandesgericht in Bremen zur Entscheidung vorgelegt. Insbesondere im Hinblick auf den Wechsel im Haftungsregime von einer OHG zur GmbH & Co KG bestünden Zweifel, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen solchen Rechtsformwechsel mittels Übergangs des Verwalteramtes aufzudrängen. Die Frage des Fortbestehens des Verwalteramtes von der Nichtausübung eines Sonderkündigungsrechts abhängig zu machen, führe im Grundbuchverfahren überdies zu gesteigerter Unklarheit. Die Bestellung eines neuen Verwalters sei demgegenüber gemäß § 26 Abs. 1 WEG möglich.

## II.

Die Beschwerde ist statthaft und auch im Übrigen zulässig (§§ 71 Abs. 1, 73, 18 Abs. 1 GBO). Auch gegen eine Zwischenverfügung gem. § 18 Abs.1 GBO ist eine Beschwerde gem. § 71 GBO statthaft. Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg. Das vom Grundbuchamt in der angegriffenen Entscheidung aufgezeigte Eintragungshindernis liegt nicht vor. Die von den Beteiligten vorgelegte Verwalterzustimmung ist wirksam.

1. Die A. GmbH & Co. KG ist wie sich aus den vorgelegten Handelsregistrauszügen ergibt, Rechtsnachfolgerin der A. OHG und als solche auch Verwalterin der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geworden. Dem geschlossenen Registerblatt der A & B OHG (HRA ... des Amtsgerichts Bremen) lässt sich entnehmen, dass D. aus der Gesellschaft ausgeschieden ist. Damit war die Gesellschaft aufgelöst und das Gesellschaftsvermögen ist § 105 Abs. 3 HGB i.V.m. § 712 a Abs. 1 Satz 2 BGB dem verbliebenen Gesellschafter, der A. OHG, angewachsen. Die A. OHG wurde, als der vormalig persönlich haftende Gesellschafter D. Kommanditist wurde, gem. § 161 Abs. 1 HGB zu einer GmbH & Co. KG, welche sodann die Firma A. GmbH & Co. KG. führte.

2. Die Verwalterbestellung wirkte sowohl über die Rechtsnachfolge der A. OHG nach der A & B OHG als auch nach dem Rechtsformwechsel der A. OHG zur A. GmbH & Co. KG fort.

a) Die Frage nach den Auswirkungen einer Umwandlung bzw. eines Rechtsformwechsels auf die Verwalterbestellung sind im Wesentlichen durch die Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs vom 21. Februar 2014 (BGH, Urteil vom 21. Februar 2014 – V ZR 164/13 – , BGHZ 200, 221) und vom 2. Juli 2021 (BGH, Urteil vom 2. Juli 2021 – V ZR 201/20 –) geklärt. Zuvor stand die Instanzrechtsprechung unter Betonung der Schutzbedürftigkeit der Wohnungseigentümer auf dem Standpunkt, dass die Verwalterbestellung im Falle einer Umwandlung nicht auf den neuen Rechtsträger übergehe; die Wohnungseigentümer müssten sich „keinen anderen Verwalter aufdrängen lassen“ (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 6. Februar 1987 – BReg 2 Z 6/87 –, OLG Düsseldorf, Beschluss vom 28. Mai 1990 – 3 Wx 159/90 –, juris; OLG Köln, Beschluss vom 9. Februar 2006 – 2 Wx 5/06 –, juris). Demgegenüber hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Frage des Übergangs der Verwalterstellung (Organstellung und Verwaltervertrag) im Falle einer Umwandlung nach dem Umwandlungsgesetz ausschließlich nach Maßgabe des Umwandlungsgesetzes zu beantworten sei. Soweit das Umwandlungsrecht einen Rechtsübergang vorsehe, gelte dies auch für die Verwalterbestellung. Die Interessen der Wohnungseigentümer würden durch die Vorschriften des Umwandlungsrechts hinreichend geschützt. Im Jahr 2021 verneinte der BGH die – zunächst offen gebliebene – Frage, ob die Verwalterbestellung einer natürlichen Person als „höchstpersönliches Rechtsverhältnis“ anzusehen sei. Somit gehen Verwalteramt und Verwaltervertrag bei Umwandlungsvorgängen grundsätzlich auf die übernehmende Gesellschaft über (vgl. dazu auch BeckOGK/Greiner, 1.6.2026, WEG § 26 Rn. 31, beck-online; Bärmann/Becker, 16. Aufl. 2025, WEG § 26 Rn. 53, beck-online; M. Otto in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 11. Aufl., § 673 BGB (Stand: 01.03.2026), Rn. 5).

b) Diese Grundsätze sind auch auf die hier vorliegende Rechtsnachfolge nach § 105 Abs. 3 HGB i.V.m. § 712 a Abs. 1 Satz 2 BGB sowie die Umwandlung außerhalb des UmwG durch die Aufnahme eines Kommanditisten in eine OHG gem. § 161 HGB anwendbar.

aa) Mit dem Ausscheiden des vorletzten Gesellschafters einer Personengesellschaft endet die Gesellschaft, so dass teilweise angenommen wird, dass Verwalterbestellung und -vertrag entsprechend §§ 675, 673 Satz 1 BGB erlöschen (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 6. Februar 1987 – BReg 2 Z 6/87 –, Rn. 16, juris; Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Auflage 2024, § 26 WoEigG, Rn. 30). Diese Situation ist aber im Hinblick auf die rechtlichen Regelungen und die Interessen der Beteiligten einer Verschmelzung der Verwaltergesellschaft nach § 2 UmwG vergleichbar, so dass aus den Gründen der Entscheidungen vom 21. Februar 2014 (BGH, Urteil vom 21. Februar 2014 – V ZR 164/13 –, BGHZ 200, 221) und vom 2. Juli 2021 (BGH, Urteil vom 2. Juli 2021 – V ZR 201/20 –) auch in diesem Fall eine analoge Anwendung der §§ 675, 673 S. 1 BGB ausscheidet (so auch Staudinger/Jacoby (2023) WEG § 26 Rn. 119, juris; so auch BeckOGK/Greiner, 1.6.2026, WEG § 26 Rn. 36, beck-online; Bärman/Becker, 16. Aufl. 2025, WEG § 26 Rn. 53, beck-online).

Sowohl im Fall einer Verschmelzung wie auch im Fall des § 712 a Abs. 1 BGB erlischt der zum Verwalter bestellte Rechtsträger und es findet eine umfassende Rechtsnachfolge, im Fall der Umwandlung durch die übernehmende Gesellschaft im Fall des § 712 a Abs. 1 BGB durch den verbleibenden Gesellschafter, statt.

Ebenso wie das UmwG für die vom Bundesgerichtshof entschiedenen Sachverhalte enthält § 105 Abs. 3 HGB i.V.m. § 712 a Abs. 1 Satz 2 BGB eine Spezialregelung für den Fall des Ausscheidens des vorletzten Gesellschafters einer OHG im Sinne einer Gesamtrechtsnachfolge durch den verbleibenden Gesellschafter, dem das Gesellschaftsvermögen anwächst.

§ 26 Abs. 1 WEG sieht – im Hinblick auf die Organstellung – zwar vor, dass die Wohnungseigentümer den Verwalter durch Beschluss bestellen und abberufen, regelt aber die Folgen einer Gesamtrechtsnachfolge nach § 105 Abs. 3 HGB i.V.m. § 712 a Abs. 1 Satz 2 BGB ebenso wenig wie die Folgen der Umwandlung eines bestellten Verwalters (siehe dazu BGH, Urteil vom 21. Februar 2014 – V ZR 164/13 –, BGHZ 200, 221-229, Rn. 18). Die eintretende Gesamtrechtsnachfolge hat für Dritte, insbesondere Gläubiger der Gesellschaft, keine unmittelbaren Nachteile. Anstelle der Gesellschaft haftet als Gesamtrechtsnachfolger der „letzte Gesellschafter“. Die vor dem verbleibenden Gesellschafter Ausscheidenden unterliegen gem. §§ 712a Abs. 2, 728b BGB der Nachhaftung so, wie sie auch bei einem Ausscheiden aus der Gesellschaft im Falle deren Fortbestands gelten würde (vgl. BeckOGK/Krafka, 1.7.2026, BGB § 712a Rn. 28; MüKoBGB/Schäfer, 9. Aufl. 2024, BGB § 712a Rn. 9 beck-online). Damit fehlt es an einer Regelungslücke, die Raum für eine analoge Anwendung der §§ 675, 673 S. 1 BGB lassen könnte.

Sollten die Wohnungseigentümer im Einzelfall aufgrund der Umstrukturierung mit konkreten nachteiligen Änderungen in der Zusammenarbeit rechnen müssen, die nicht ganz unerheblich

sind, so werden ihre Interessen neben den regulären Abberufungs- und Kündigungsregelungen durch die Kündigungsmöglichkeit nach § 314 Abs. 1 BGB geschützt (siehe dazu BGH, Urteil vom 21. Februar 2014 – V ZR 164/13 –, BGHZ 200, 221-229, Rn. 28). Im Regelfall entspricht der Übergang der Verwalterstellung allerdings dem Interesse der Wohnungseigentümer, die sich für die Bestellung eines Verwalters entschieden haben. Endete das Verwalteramt mit dem Ausscheiden des vorletzten Gesellschafters, so würde die Wohnungseigentümergeinschaft entgegen der Entscheidung der Wohnungseigentümer verwalterlos (vgl. BGH, Urteil vom 5. April 2019 - V ZR 339/17, BGHZ 222, 1 Rn. 11; Urteil vom 2. Juli 2021 – V ZR 201/20 –, Rn. 22, juris m.w.N.). Zudem ist auch die Neubestellung eines Verwalters mit einem gewissen Aufwand für die Wohnungseigentümer verbunden und kann im Streitfall mit rechtlichen Unsicherheiten behaftet sein.

bb) Auch der Rechtsformwechsel von einer OHG zu einer KG führt nicht zum Erlöschen der Verwalterbestellung und des Verwaltervertrags. Bei diesem Vorgang fehlt es bereits an einem Erlöschen der mit der Verwaltung betrauten Gesellschaft. Mit der Begrenzung der Haftung des vormals persönlich haftenden Gesellschafters wird die OHG gem. § 161 Abs. 1 HGB zur KG. Ändern sich die Verhältnisse in einer Personengesellschaft derart, dass die Gesellschaft nachträglich den Tatbestand einer geborenen oder gekorenen KG verwirklicht, wird die Gesellschaft zur Kommanditgesellschaft (Ebenroth/Boujong/Oepen, 5. Aufl. 2024, HGB § 161 Rn. 20, beck-online). Dabei bleibt die Personenidentität der Gesellschaft gewahrt, so dass eine entsprechende Anwendung von § 673 Satz 1 BGB auf den Verwaltervertrag zunächst fernliegt. Diese könnte nur mit der Änderung in der Haftungsstruktur durch den Wegfall der letzten persönlich haftenden natürlichen Person begründet werden (vgl. AG Münster, Urt. v. 15.3.2016 – 35 C 172/15, ZWE 2017, 186, beck-online, zum Übergang von einer KG mit einer natürlichen Person als Komplementärin zu einer GmbH & Co KG). Bezüglich der Haftungsfolgen für künftige Verbindlichkeiten können jedoch Parallelen zur Ausgliederung eines einzelkaufmännischen Unternehmens auf eine neu entstehende Kapitalgesellschaft, die Gegenstand des Urteils vom 2. Juli 2021 – V ZR 201/20 – war, gezogen werden. In beiden Konstellationen entfällt auf unterschiedliche Weise eine unbeschränkte persönliche Haftung. Für die Ausgliederung eines einzelkaufmännischen Unternehmens auf eine neu entstehende Kapitalgesellschaft hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Umstand, dass die juristische Person, anders als natürliche Personen, nur beschränkt haftet, nicht dazu führt, dass von einem hypothetischen Willen der Wohnungseigentümer auszugehen wäre, den Verwaltervertrag nicht übergehen zu lassen. Denn der Einzelkaufmann, der sein Unternehmen ausgliedert, unterliege nach §§ 156, 157 UmwG für fünf Jahre der Nachhaftung für Verbindlichkeiten, die auf die juristische Person übergehen. Während dieses Zeitraumes könnten die Wohnungseigentümer einen anderen Verwalter bestellen, falls sie die Haftungsbeschränkung der juristischen Person nicht hinnehmen möchten (BGH, Urteil vom 2. Juli 2021 – V ZR 201/20 –, Rn. 23, juris). Auch in dem Fall, dass ein Gesellschafter

Kommanditist wird, unterliegt dieser gem. § 137 Abs. 3 HGB für fünf Jahre der Nachhaftung nach § 137 Abs. 1 und Abs. 2 HGB. Kommt es den Wohnungseigentümern für die Zukunft auf eine persönliche Haftung auf Verwalterseite an, kann ein neuer Verwalter bestellt werden. Gibt es besondere Gründe, die den Wohnungseigentümern das Festhalten an dem Verwaltervertrag unzumutbar machen, kommt auch hier ein Sonderkündigungsrecht gem. § 314 BGB in Betracht.

Diese Lösungen – a) Übergang des Verwalteramtes und -vertrages auf den letzten verbliebenen Gesellschafter – bzw. – b) Fortbestand des Verwalteramtes und -vertrages bei der haftungsbeschränkten Fortsetzung einer Personengesellschaft führen im Grundbuchverfahren auch nicht zu gesteigerter Unklarheit:

Über die jeweiligen Registereinträge sind die Nachweise betreffend den Übergang des Vermögens auf den verbleibenden Gesellschafter bzw. die personenidentische Fortsetzung der Gesellschaft in der für das Grundbuch vorgesehenen Form zu führen und werden günstigstenfalls auch von den Verwaltern vorsorglich bereits vorgetragen. Ein geltend gemachtes Sonderkündigungsrecht müsste demgegenüber mit Hilfe entsprechender WEG-Beschlüsse und beglaubigter Protokollunterschriften nachgewiesen werden. Bis zu einem derartigen Nachweis kann und muss das Grundbuchamt mit den Registererkenntnissen von einem Übergang der Verwalterstellung im Wege der Rechtsnachfolge ausgehen.

### III.

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, da die grundsätzliche Haftung der Beteiligten für die gerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens aus § 22 Abs. 1 GNotKG aufgrund des Erfolgs des Rechtsmittels gemäß § 25 Abs. 1 GNotKG erloschen ist. Daher bedarf es auch keiner Geschäftswertfestsetzung.

Wolff  
Präsidentin des  
Oberlandesgerichts

Dr. Hoffmann  
Richter am  
Oberlandesgericht

Dr. Kunte  
Richterin am  
Oberlandesgericht