Oberlandesgericht Karlsruhe - Beschluss vom 09.09.2025 - 14 W 70/25 (Wx)

Archivdruck des veröffentlichten amtlichen Entscheidungstextes

Dieser Archivdruck wurde am 31.10.2026 aus dem gespeicherten amtlichen Text erstellt. Er ist als redaktionell erstellte PDF-Fassung gekennzeichnet. Maßgeblich bleibt die angegebene amtliche Fundstelle.

Amtliche Fundstelle: https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/NJRE001619545

* Eintragung einer GbR nach Zuschlag; Maßgeblichkeit der Anhängigkeit für die Übergangsregelung zum Gesellschaftsregister

Leitsatz

* 1. Das Vollstreckungsgericht ist gegen einen Zurückweisungsbeschluss, durch den das Grundbuchamt den Vollzug eines vollstreckungsgerichtlichen Ersuchens nach § 38 GBO verweigert hat, im Grundbuchbeschwerdeverfahren beschwerdeberechtigt.(Rn.12)

* 2. § 47 Abs. 2 GBO in der seit 01.01.2024 geltenden Fassung erfasst nicht nur den rechtsgeschäftlichen Rechtserwerb durch die Gesellschaft, sondern auch einen Rechtsübergang kraft Gesetzes, der sich außerhalb des Grundbuchs vollzieht, wie etwa der Zuschlag gemäß § 90 Abs. 1 ZVG in der Zwangsversteigerung.(Rn.16)

* 3. Für die Frage der Anwendbarkeit der Übergangsregelung des Art. 229 § 21 Abs. 4 EGBGB kommt es allein auf den Zeitpunkt der formellen Anhängigkeit des Eintragungsverfahrens beim Grundbuchamt an, also den Eingang des Eintragungsantrags oder des behördlichen Eintragungsersuchens.(Rn.21)

Tenor

* Die Beschwerde des Amtsgerichts - Vollstreckungsgericht - Emmendingen gegen den Beschluss des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Emmendingen vom 17.04.2025, Az. EMM 019 GRG 347/2025, wird zurückgewiesen.

Gründe

* I.

* 1
* Das Vollstreckungsgericht begehrt nach erfolgter Zwangsversteigerung eines Grundstücks zum Zwecke der Aufhebung einer Erbengemeinschaft vom Grundbuchamt die Löschung der Zwangsversteigerungsvermerke sowie die Eintragung der Ersteherin, einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

* 2
* Der Vater der Beteiligten Ziffer 1 bis Ziffer 4, F L B, geboren am xxx.193x, ist am xxx.2020 verstorben. Er war mit seiner am xxx.2020 vorverstorbenen Ehefrau E B, die er allein beerbt hatte, verheiratet; die Eheleute waren je hälftig Miteigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstücks. Gleichberechtigte Erben des F L B wurden die Beteiligten Ziffer 1 bis Ziffer 4. Die Erbengemeinschaft, bestehend aus den Beteiligten Ziffer 1 bis Ziffer 4, ist hinsichtlich des im Grundbuch von K Blatt Nr. …75 (Grundstücksgrundbuch) und Blatt Nr. …76 (Erbbaugrundbuch) eingetragenen Grundstücks Flurstück-Nr. xxx als Eigentümerin (beider hälftigen Miteigentumsanteile) eingetragen worden.

* 3
* Auf Antrag der Beteiligten Ziffer 2 hat das Amtsgericht - Vollstreckungsgericht - Emmendingen mit Beschluss vom 17.03.2022 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft die Zwangsversteigerung der im Grundbuch von K Blätter Nr. …75, …76 und – für das vorliegende Verfahren nicht weiter relevant – …45 eingetragenen Objekte angeordnet. Auf Ersuchen gemäß § 19 ZVG des Vollstreckungsgerichts vom 28.03.2022 hat das Amtsgericht - Grundbuchamt - Emmendingen hinsichtlich der genannten Objekte am 30.03.2022 jeweils einen Vermerk über die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen. Mit drei gesonderten Zuschlagsbeschlüssen vom 09.02.2023 wurden die in

den Blättern Nr. …75 und …76 eingetragenen Versteigerungsobjekte der "B-GbR", deren Gesellschafter die Beteiligten Ziffer 1, Ziffer 3 und Ziffer 4 sind, zugeschlagen, das in Blatt …45 einer Dritten. Die Zuschlagsbeschlüsse wurden als beglaubigte Abschriften am 15.02.2023 formlos an das Grundbuchamt "mit der Bitte um Kenntnisnahme" übersandt.

* 4
* Mit aus steuerrechtlichen Gründen, namentlich wegen fehlender Unbedenklichkeitsbescheinigungen, erst am 21.03.2024 gestelltem Löschungs- und Eintragungsersuchen gemäß § 38 GBO ersuchte das Vollstreckungsgericht das Grundbuchamt, in den Grundbüchern von K Blatt …75 und Blatt …76 die Zwangsversteigerungsvermerke zu löschen sowie die Ersteherin als neue Eigentümerin in das Grundbuch einzutragen.

* 5
* Mit Zwischenbescheid vom 22.05.2024 wies das Grundbuchamt darauf hin, dass dem Vollzug der beiden Ersuchen die seit dem 01.01.2024 geltenden Neuregelungen aufgrund des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) entgegenstünden. Nach Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB solle eine Eintragung in das Grundbuch, die ein Recht einer GbR betrifft, nur erfolgen, sofern die Gesellschaft im Gesellschaftsregister eingetragen worden sei. Dies gelte auch, wenn die Gesellschaft im Wege der Zwangsversteigerung erworben habe. Art. 229 § 21 Abs. 4 Satz 1 EGBGB lasse die Anwendung des alten Rechts nur dann zu, wenn das Ersuchen auf Grundbuchberichtigung beim Grundbuchamt vor dem 01.01.2024 eingegangen wäre.

* 6
* Nachdem das Vollstreckungsgericht darauf hingewiesen hatte, dass es die Rechtsauffassung des Grundbuchamts nicht teile, hielt dieses an seiner Rechtsauffassung fest.

* 7
* Mit Beschluss vom 17.04.2025 hat das Grundbuchamt das Ersuchen des Vollstreckungsgerichts vom 21.03.2024 auf Löschung der Zwangsversteigerungsvermerke sowie Eintragung der Ersteherin zurückgewiesen. Zur Begründung hat es auf die seit dem 01.01.2024 aufgrund des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) geltenden neuen Regelungen für Gesellschaften bürgerlichen Rechts im Grundbuchverkehr verwiesen. Nach Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB solle eine Eintragung in das Grundbuch, die ein Recht einer GbR betrifft, nur erfolgen, sofern die Gesellschaft im neu geschaffenen Gesellschaftsregister (§ 707 BGB n.F.) eingetragen worden sei. Entsprechend ergebe sich aus § 47 Abs. 2 GBO, dass eine GbR nur eingetragen werden solle, wenn sie ihrerseits im Gesellschaftsregister eingetragen ist. Da Art. 229 § 21 Abs. 4 EGBGB als maßgeblichen Zeitpunkt den Eingang des Antrags beim Grundbuchamt bestimme und das Ersuchen des Vollstreckungsgerichts den Antrag ersetze, sei auf den 22.03.2024 und damit auf einen Zeitpunkt nach Einführung des MoPeG abzustellen. Die sich an den Zuschlag anschließende Grundbuchberichtigung könne daher erst nach der Eintragung der GbR in das Gesellschaftsregister erfolgen.

* 8
* Hiergegen hat das Vollstreckungsgericht mit Schreiben vom 28.04.2025 Beschwerde eingelegt. Zur Begründung hat es unter anderem ausgeführt, dass sich der Eigentumsübergang außerhalb des Grundbuchs bereits im Jahr 2023 vollzogen habe, die Berichtigung im Grundbuch daher rein deklaratorisch sei. Zum Zeitpunkt des Zuschlags sei die Voreintragung der GbR in ein Gesellschaftsregister nicht notwendig gewesen. Mit einem Tätigwerden der Gesellschafter in Hinblick auf die gewünschte Eintragung in das Gesellschaftsregister könne trotz entsprechender Aufforderungen durch das Vollstreckungsgericht und das Grundbuchamt nicht gerechnet werden. Es sei davon auszugehen, dass das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts mangels Übergangsvorschriften für den besonderen Fall des Erwerbs in der Zwangsversteigerung vor Änderung der Rechtslage eine Regelungslücke enthalte. Das Versteigerungsverfahren könne ohne Eintragung des Zuschlagsergebnisses nicht zum Abschluss gebracht werden, das Grundbuch sei nach wie vor unrichtig. Die Unrichtigkeit des Grundbuchs könne nicht hingenommen werden, zumal die Mitteilung an das Grundbuchamt durch Übersendung des Zuschlagsbeschlusses im Februar 2023 frühzeitig erfolgt sei; es habe allein das förmliche Ersuchen gefehlt.

* 9
* Mit Beschluss des Grundbuchamts vom 06.05.2025 hat es der Beschwerde nicht abgeholfen und die Akten dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.

* 10
* Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

* II.

* 11
* Die zulässige (dazu 1.) Beschwerde gegen die Zurückweisung des Ersuchens vom 21.03.2024 auf Löschung der Zwangsversteigerungsvermerke sowie Eintragung der Ersteherin ist unbegründet (dazu 2.).

* 12
* 1. Die gemäß §§ 11 Abs. 1 RPflG, 71 Abs. 1 GBO statthafte Beschwerde ist auch im Übrigen zulässig. Insbesondere ist das Vollstreckungsgericht gegen einen Zurückweisungsbeschluss, durch den das Grundbuchamt den Vollzug des vollstreckungsgerichtlichen Ersuchens verweigert, ebenso wie gegen eine entsprechende Zwischenverfügung nach allgemeiner Auffassung beschwerdeberechtigt; Beschwerde kann in einem solchen Fall – wie vorliegend geschehen – die Rechtspflegerin des Vollstreckungsgerichts erheben (OLG Frankfurt, Beschluss vom 08.03.2002 - 20 W 46/2002, Rn. 4, juris; Stöber/Nicht, ZVG, 23. Aufl. 2022, § 130 Rn. 43; BeckOK/Goldbach, Stand: 01.07.2025, ZVG, § 130 Rn. 25).

* 13
* 2. Das Grundbuchamt hat die Eintragung der GbR als Ersteherin und die vorherige Löschung der Zwangsversteigerungsvermerke zu Recht abgelehnt.

* 14
* a) Gemäß § 47 Abs. 2 GBO in der seit 01.01.2024 geltenden Fassung (n.F.) soll für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein Recht nur eingetragen werden, wenn sie im Gesellschaftsregister (vgl. § 707 BGB n.F.) eingetragen ist.

* 15
* Die mit Inkrafttreten des MoPeG neu gefasste Regelung löst § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO a.F. ab, wonach im Falle der Eintragung eines Rechts für die Gesellschaft auch die Gesellschafter im Grundbuch einzutragen waren; das Grundbuch diente als "Ersatzregister der GbR". Erforderlich ist nunmehr, dass die GbR nach ihrer Eintragung im Gesellschaftsregister als "eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts" (eGbR) im Grundbuch eingetragen ist; die Gesellschafter selbst spielen im Grundbuch keine Rolle mehr. Hintergrund der Vorschrift ist, dass der Rechtsverkehr in bestimmten Konstellationen – etwa, wenn eine GbR Eigentümerin eines Grundstücks sein will – ein besonderes Interesse an Registerpublizität (vgl. § 707a Abs. 3 Satz 1 Hs. 1 i. V. m. § 15 HGB) hat. In solchen Fällen zwingen § 47 Abs. 2 GBO, aber auch Art. 229 § 21 Abs. 1 bis 3 EGBGB (für Alt-GbRs, die zum Zeitpunkt der Rechtsänderungen bereits als Rechtssubjekte im Grundbuch eingetragen waren) faktisch zur Registrierung, indem die Voreintragung im (an sich auf Freiwilligkeit beruhenden) Gesellschaftsregister als Voraussetzung für künftige Eintragungen aller Art statuiert wird (zum Ganzen Heidel/Noack, GbR, 1. Aufl. 2024, Einführung zum Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) Rn. 18 f.).

* 16
* Die Voreintragung der Gesellschaft in das Gesellschaftsregister ist für die Eintragung der Gesellschaft in das Grundbuch als Eigentümerin somit erforderlich. Dies hat das Grundbuchamt zwingend zu berücksichtigen; durch die Formulierung als Sollvorschrift wird dem Grundbuchamt insoweit kein Ermessen eingeräumt, sondern nur zum Ausdruck gebracht, dass ein Verstoß die Wirksamkeit der Eintragung unberührt ließe. Die Vorschrift erfasst nicht nur den rechtsgeschäftlichen Rechtserwerb der Gesellschaft, sondern auch einen Rechtsübergang kraft Gesetzes, der sich außerhalb des Grundbuchs vollzieht, wie etwa der Zuschlag in der Zwangsversteigerung. Auch in diesen Fällen kann die Gesellschaft im Weg der Grundbuchberichtigung nur eingetragen werden, wenn sie im Gesellschaftsregister eingetragen ist (Demharter/Demharter, GBO, 33. Aufl. 2023, § 47 Rn. 42; Bauer/Schaub/Wegmann, GBO, 5. Aufl. 2023, § 47 Rn. 222; BeckOK/Reetz, GBO, Stand: 01.06.2025, § 47 Rn. 92).

* 17
* Gemäß der Ausnahmevorschrift des Art. 229 § 21 Abs. 4 EGBGB ist auf Eintragungen, hinsichtlich derer vor dem 01.01.2024 die Einigung oder Bewilligung erklärt und der Antrag auf Eintragung beim Grundbuchamt gestellt wurde, noch das alte Recht – also § 47 Abs. 2 GBO a.F. in Verbindung mit der Publizitätsregelung des § 899a BGB a.F. – anzuwenden. Hintergrund dieser Übergangsregelung ist, dass – dem § 878 BGB zugrundeliegenden Rechtsgedanken entsprechend – die Dauer des Eintragungsverfahrens des Grundbuchamts nicht zulasten der in ihrem Vertrauen in die Fortgeltung des alten Rechts schutzwürdigen Beteiligten gehen darf (vgl. BT-Drs. 19/27635, S. 219; BeckOGK/Hertel, EGBGB, Stand: 01.12.2024, Art. 229 § 21 Rn. 21).

* 18
* b) Nach Maßgabe dieser Grundsätze ist die Voreintragung der Ersteherin in das Gesellschaftsregister zwingende Voraussetzung für die Löschung der Zwangsversteigerungsvermerke sowie die Eintragung der Gesellschaft im Grundbuch.

* 19
* aa) Zunächst geht es – wie von § 47 Abs. 2 GBO n.F. vorausgesetzt – bei der ersuchten Eintragung um die "Eintragung eines Rechts". Soweit das Vollstreckungsgericht darauf abstellt, dass das einzutragende Recht vorliegend (durch Zuschlag gemäß § 90 Abs. 1 ZVG) außerhalb des Grundbuchs entstanden ist, trifft dies zwar zu, hierauf kommt es indes nicht an. § 47 Abs. 2 GBO n.F. schützt – wie dargelegt – ein besonderes Interesse des Rechtsverkehrs an Registerpublizität in einer Konstellation wie der vorliegenden. Dieses Interesse ist unabhängig davon, ob das in Rede stehende Recht erst mit der Eintragung in das Grundbuch entsteht oder ob die Eintragung – weil das Recht bereits außerhalb des Grundbuchs entstanden ist – rein deklaratorisch ist; entscheidend ist allein, dass dem Rechtsverkehr die gesetzlich seit Inkrafttreten des MoPeG vorgesehene Registerpublizität vorenthalten bliebe, würde man die GbR im Grundbuch trotz fehlender Voreintragung im Gesellschaftsregister als Eigentümerin eintragen.

* 20
* bb) Zutreffend ist das Grundbuchamt zudem davon ausgegangen, dass die Anwendung des alten Rechts auch nicht mit Art. 229 § 21 Abs. 4 EGBGB begründbar ist.

* 21
* Dabei kann dahinstehen, ob die – ersichtlich auf rechtsgeschäftlichen Erwerb zugeschnittene – Vorschrift in Fällen gesetzlichen Rechtserwerbs – wie vorliegend durch Zuschlag gemäß § 90 Abs. 1 ZVG – analog angewendet werden könnte. Denn selbst wenn man dies annehmen wollte, träten an die Stelle des Antrags auf Eintragung beim Grundbuchamt nach § 13 GBO das (unter anderem) den Eintragungsantrag ersetzende Ersuchen des Vollstreckungsgerichts gemäß § 38 ZVG (Demharter/Demharter, a. a. O., § 38 Rn. 63), das im vorliegenden Fall am 22.03.2024 und damit nach dem 01.01.2024 beim Grundbuchamt einging. Maßgeblich ist allein die formelle Anhängigkeit beim Grundbuchamt (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 24.04.2024 - 3 Wx 25/24, Rn. 18, juris); dass dieses schon im Jahr 2023 formlos über den Zuschlag zugunsten der Ersteherin informiert worden war, ist ohne Relevanz.

* 22
* 3. Der Senat verkennt nicht, dass das Versteigerungsverfahren ohne Eintragung des Zuschlagsergebnisses nicht zum Abschluss gebracht werden kann und das Grundbuch infolge des Zuschlags hinsichtlich der eingetragenen Eigentümerin – der Erbengemeinschaft – unrichtig geworden ist. Der Senat sieht, dass dies auch deswegen misslich ist, weil eine Zwangsberichtigung gemäß § 82 GBO im Falle der (nachträglichen) Unrichtigkeit aufgrund des Zuschlags in der Zwangsversteigerung nach herrschender Meinung ausgeschlossen ist; zwar wird das Grundbuch auch durch diesen Hoheitsakt materiell unrichtig, eine Berichtigung gemäß § 130 Abs. 1 Satz 1 ZVG soll indes ausschließlich auf Ersuchen des Vollstreckungsgerichts gemäß § 38 GBO zulässig sein (OLG Hamm, Beschluss vom 11.01.2012 - I-15 W 483/11, Rn. 6, juris [mit ablehnender Anmerkung von Krause, Rpfleger 2012, 252]; BeckOK GBO/Holzer, Stand: 01.06.2025, GBO § 82 Rn. 9).

* 23
* Ob in einem Fall wie dem vorliegenden die sich der Voreintragung in das Gesellschaftsregister verweigernde Ersteherin mittels einer analogen Anwendung des Berichtigungsverfahrens nach § 82 GBO –

wie dies in Art. 229 § 21 Abs. 2 EGBGB im Falle einer Änderung des Gesellschafterbestands bei einer "Alt-GbR", die ebenfalls zur Unrichtigkeit des Grundbuches führt, ausdrücklich vorgesehen ist – durch das Grundbuchamt zur Eintragung in das Gesellschaftsregister gezwungen werden kann, erscheint erwägenswert, muss der Senat indes nicht entscheiden.

* 24
* Selbst wenn man dies ablehnt, ist das "Steckenbleiben" des Zwangsversteigerungsverfahrens nach Erteilung des Zuschlags mit der Folge der Unrichtigkeit des Grundbuchs hinzunehmende und hinnehmbare Folge der neuen Regelungen zum Voreintragungserfordernis von Gesellschaften bürgerlichen Rechts; Unrichtigkeiten des Grundbuches kommen auch in anderem Kontext vor und werden hingenommen (vgl. etwa § 82 Satz 2 GBO; für den – vom Grundbuchamt und vom Vollstreckungsgericht ebenfalls mit Zwangsmitteln nicht beeinflussbaren – Fall einer fehlenden Unbedenklichkeitsbescheinigung nach Zuschlag OLG Hamm, Beschluss vom 11.01.2012 - I-15 W 483/11, Rn. 7 f.). Letztlich birgt die Nichteintragung der Ersteherin vor dem Hintergrund der ebenfalls fortbestehenden Zwangsversteigerungsvermerke für den Rechtsverkehr ohnehin keine erkennbaren Gefahren. Hinzu kommt, dass die Ersteherin die bislang verweigerte Eintragung in das Gesellschaftsregister und die sich anschließende Eintragung im Grundbuch wegen des Grundsatzes der Voreintragung (§ 39 GBO) wird nachholen müssen, sobald sie eine Verfügung über ihre Rechte treffen möchte.

* III.

* 25
* Eine Kostenentscheidung war wegen § 2 Abs. 1 Satz 1 GNotKG nicht veranlasst.

* 26
* Gründe, die Rechtsbeschwerde zuzulassen, waren nicht ersichtlich.

Permalink

* Diesen Link können Sie kopieren und verwenden, wenn Sie genau dieses Dokument verlinken möchten: https://www.landesrecht-bw.de/perma?d=NJRE001619545