Oberlandesgericht Nürnberg - Beschluss vom 17.02.2025 - 15 Wx 2087/24

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.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-2386

Navigation | Inhalt | Ausnahme von doppelter Voreintragungspflicht bei Grundstücksübertragung von erloschener GbR

Tenor

1. Auf die sofortige Beschwerde der Beschwerdeführerinnen wird der Beschluss des Amtsgerichts Weiden i.d. OPf. vom 13.09.2024, Az., aufgehoben.

2. Das Amtsgericht – Grundbuchamt – Weiden i.d.OPf. wird angewiesen, den mit Schreiben vom 12.09.2024 beantragten grundbuchamtlichen Vollzug der in der Urkunde vom 27.08.2024 (UVZ-Nr. ...43) gestellten Anträge im Grundbuch von F., Blatt ..., vorzunehmen

3. Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 100.000,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

Rn. 1
Im Grundbuch des Amtsgerichts Weiden i.d.OPf. von F., Band ..., Blatt ..., sind als Eigentümerinnen des Grundstücks Fl.Nr. ... die Beteiligten zu 1) bis 4) „als Gesellschafter des bürgerlichen Rechts („SG.“)“ eingetragen.

Rn. 2
Mit Vertrag vom 06.08.2024 haben die Beteiligten zu 1) bis 4) ihre Gesellschaftsanteile an der „SG.“ (im Folgenden: ...) an die Beteiligte zu 5) übertragen und abgetreten.

Rn. 3
Mit Urkunde des Notars W. in Fürth vom 27.08.2024 (UVZ-Nr. ...43) bewilligten und beantragten die Beteiligten zu 1) bis 4) – die Beteiligten zu 3) und 4) dabei auch handelnd als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Gesellschafter der Beteiligten zu 5) –, die Beteiligte zu 5) als Eigentümerin des Grundbesitzes im Grundbuch einzutragen. Den grundbuchamtlichen Vollzug der in der Urkunde enthaltenen Anträge beantragten sie mit Schreiben des Urkundsnotars vom 12.09.2024, eingegangen beim Grundbuchamt am selben Tag (Bl. 2/6 d.A.).

Rn. 4
Das Amtsgericht – Grundbuchamt – Weiden i.d.OPf. hat den Eintragungsantrag mit Beschluss vom 13.09.2024 zurückgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass zum einen die Übertragung von Grundstücken oder Anteilen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (im Folgenden: GbR) an eine andere GbR per notarieller Auflassungsurkunde erfolgen müsse. Zum anderen müsse bei Neuanträgen nach dem 01.01.2024 die derzeit im Grundbuch eingetragene Bestands GbR nebst Gesellschaftern durch die im Gesellschaftsregister eingetragene GbR ersetzt werden (Art. 229 § 21 Abs. 2 S. 1 EGBGB). Wegen der weiteren Einzelheiten wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf den angefochtenen Beschluss (Bl. 7/8 d.A.) Bezug genommen.

Rn. 5
Gegen den am 25.09.2024 zugestellten Beschluss legten die Beteiligten mit Schreiben ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 18.10.2024 Beschwerde ein (Bl. 15/16 d.A.). Zur Begründung berufen sie sich im Wesentlichen darauf, eine GbR könne bei entsprechender Sachverhaltskonstellation auch kraft Gesetzes (z.B. durch Erbfall oder Anwachsung eines Gesamthandsvermögens ohne Liquidation) Eigentum an einem Grundstück erwerben. Art. 229 § 21 Abs. 2 S. 1 EGBGB stehe der begehrten Grundbuchberichtigung nicht entgegen, nachdem die Bestands GbR nicht mehr in das

Gesellschaftsregister eingetragen werden könne, da sie nicht mehr existiere. Diese Konstellation sei mit der ganz herrschenden Meinung in Schrifttum (und auch Praxis anderer bayerischer Grundbuchämter) einhellig und zwanglos durch analoge Anwendung des Art. 229 § 21 Abs. 3 S. 2 EGBGB zu lösen.

Rn. 6
Mit Beschluss vom 22.10.2024 hat das Erstgericht der Beschwerde nicht abgeholfen. Die Grundstücksveräußerung sei vorliegend beurkundungspflichtig. Ein Fall des § 712a BGB liege nicht vor; die Bestands GbR existiere vielmehr weiter (Bl. 18 d.A.).

II.

Rn. 7
1. Die Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Weiden i.d.OPf. vom 13.09.2024 ist gemäß § 11 Abs. 1 RPflG, § 71 Abs. 1 GBO statthaft und auch im Übrigen zulässig (§§ 73, 15 Abs. 2 GBO). Der Senat ist nach §§ 72, 81 Abs. 1 GBO zur Entscheidung berufen.

Rn. 8
2. Die Beschwerde hat in der Sache auch Erfolg, denn das Grundbuchamt hat die Eintragung der Beteiligten zu 5) als neue Eigentümerin in das Grundbuch auch ohne Voreintragung der Bestands GbR vorzunehmen.

Rn. 9
Es liegen nämlich die erforderlichen Bewilligungen aller Betroffenen, also der im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter der Bestands GbR, und der übernehmenden Beteiligten zu 5), in notarieller Urkunde vom 27.08.2024 und damit in der Form des § 19 GBO unter Darstellung des zugrundeliegenden Sachverhalts vor.

Rn. 10
a) Zwar geht das Grundbuchamt im Ansatz zu Recht davon aus, dass eine Übertragung von Grundstücken zwischen unterschiedlichen GbRs grundsätzlich per notarieller Auflassungsurkunde erfolgen muss. Es verkennt dabei aber, dass vorliegend keine Grundstücksübertragung vorgenommen wurde, sondern laut der zu vollziehenden Urkunde vom 27.08.2024 (Ziff. 2) die vier Gesellschafter der Bestands GbR, nämlich die Beteiligten zu 1) bis 4), ihre „Gesellschaftsanteile“ an die Beteiligte zu 5) übertragen und abgetreten haben, somit eine Anteilsübertragung vorliegt.

Rn. 11
Eine formlose Übertragung der Gesellschaftsanteile an der Bestands GbR auf die Beteiligte zu 5) war aber wirksam möglich, da § 311b BGB hierauf keine Anwendung findet. Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung bedarf „die Verpflichtung, Mitgliedschaftsrechte an einer Personengesellschaft zu übertragen oder zu erwerben, … auch dann nicht der notariellen Form, wenn das Gesellschaftsvermögen im wesentlichen aus Grundbesitz besteht“. Verpflichtet sich jemand, „in eine Personengesellschaft mit Grundbesitz einzutreten, aus ihr auszuscheiden oder Anteile an ihr zu übertragen oder zu erwerben“, ist der „Erwerb oder Verlust der Mitberechtigung an einem Gesellschaftsgrundstück … nur eine gesetzliche Folge des Erwerbs oder Verlusts der Mitgliedschaft und die Konsequenz davon, dass das Gesellschaftsvermögen auch bei einem Mitgliederwechsel stets dem jeweiligen Gesellschafterkreis zugeordnet bleibt“ (BGH, Urt. v. 31.01.1983 – II ZR 288/81, NJW 1983, 1110, m.w.N.; Urt. v. 05.06.1957 – IV ZR 16/57, NJW 1957, 1316). Selbst „wenn aus einer mehrgliedrigen Gesellschaft alle Gesellschafter bis auf einen ausscheiden oder alle bisherigen Gesellschafter ihre Mitgliedschaftsrechte … auf einen Erwerber übertragen“, ist das Formgebot nicht anzuwenden (BGH a.a.O.; BeckOK BGB/Gehrlein, 72. Ed. 1.11.2024, BGB § 311b Rn. 3).

Rn. 12
Anders als bei den vom Erstgericht zitierten Fällen der Übertragung von Gesellschaftsgrundbesitz auf eine andere GbR – ggf. mit personenidentischen Gesellschaften – fehlt es in Fällen der Übertragung von Gesellschaftsanteilen wie dem vorliegenden daher an einer „Grundstücksveräußerung“.

Rn. 13
b) Die begehrte Eintragung der Beteiligten zu 5) scheitert auch nicht gemäß § 47 Abs. 2 GBO i.V.m. Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB an der fehlenden Voreintragung der Bestands GbR, die noch nach § 47 Abs. 2 GBO

a.F. im Grundbuch eingetragen ist, im Gesellschaftsregister.

Rn. 14
Zwar gilt grundsätzlich, dass Eintragungen in das Grundbuch, die ein Recht einer GbR betreffen, nicht erfolgen sollen, solange die Gesellschaft nicht im Gesellschaftsregister eingetragen und daraufhin nach den seit 01.01.2024 gültigen Vorschriften im Grundbuch eingetragen ist. Dies bedeutet, dass aufgrund der durch das MoPeG eingeführten Änderungen des § 47 GBO und des Übergangsrechts ab dem 01.01.2024 zwar ein Grundstückserwerb oder eine -veräußerung durch eine nicht im Gesellschaftsregister eingetragene GbR materiell-rechtlich möglich bleibt (z.B. durch Erbschaft), dies aber nicht ohne Eintragung der GbR ins Gesellschaftsregister im Wege der Grundbuchberichtigung nachvollzogen werden kann (vgl. John, NZG 2022, 243; Feick/Schwalm/Schwind, ZEV 2024, 146; Bauer/Schaub/Bayer/Lieder, 5. Aufl. 2023, J. Rn. 24: „faktische Grundbuchsperre“; je m.w.N.), bevor nicht die GbR im Gesellschaftsregister eingetragen wird.

Rn. 15
Eine Ausnahme von diesem Grundsatz sieht Art. 229 § 21 Abs. 4 EGBGB ausdrücklich lediglich für Fälle vor, in denen der Eintragungsantrag vor dem 01.01.2024 gestellt worden ist. Weitere Ausnahmen vom Voreintragungserfordernis, z.B. durch teleologische Reduktion des Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB oder durch Analogie zu § 40 GBO, können grundsätzlich nicht anerkannt werden, da es an einer planwidrigen Regelungslücke fehlt (so die h.M. in Rspr. und Lit., insbesondere OLG Celle Beschluss vom 16.04.2024 – 20 W 23/24, NZG 2024, 1328, 1329, m. Anm. Drouet/Fröhleke; OLG Dresden Beschluss vom 10.06.2024 – 17 W 345/24, RFamU 2024, 485, 486; OLG München Beschluss vom 08.10.2024 – 34 Wx 234/24, ZfIR 2025, 21, m. zust. Anm. Schroetter; Meier NJW 2024, 465, 466; BeckOK GBO/Kral, 55. Ed. 9.12.2024, Gesellschaftsrecht Rn. 11; ausführlich zum Meinungsstand: Wilsch, MittBayNot 2023, 457, 458; je m.w.N.). Der Gesetzgeber hat nämlich bewusst die weite Fassung der Vorschrift des Art. 229 § 21 EGBGB beschlossen, weil nach dem Zweck der Norm das Interesse des Rechtsverkehrs an Publizität hinsichtlich Existenz, Identität und ordnungsgemäßer Vertretung der Gesellschaft geschützt werden soll (BT-Drs. 19/27635, 206 u. 216). Dies spricht gegen die in der Literatur vertretene Annahme von Ausnahmen von der doppelten Voreintragungspflicht (Bolkart, MittBayNot 2024, 319, 329; Wobst, ZPG 2023, 58, 61; Keller NotBZ 2023, 448, 452). Vorliegend kann dies im Ergebnis allerdings dahinstehen.

Rn. 16
Die entschiedenen und besprochenen Fälle zeichnen sich nämlich dadurch aus, dass es sich immer um Sachverhalte handelte, in denen die GbR, um deren Ausscheiden aus dem Grundbuch es ging, nicht bereits liquidationslos erloschen war (OLG Celle: Auflösungsbeschluss führte nicht zur sofortigen Vollbeendigung der GbR; OLG Dresden: Veräußerung des einzigen Grundstücks der GbR führte ebenfalls nicht zur sofortigen Vollbeendigung; OLG München: Ausscheiden einer Bestands GbR aus dem Grundbuch durch Rechtslöschung, kein Beendigungstatbestand). Darin liegt aber gerade der maßgebliche Unterschied zum hier verfahrensgegenständlichen Sachverhalt, in dem die Bestands GbR nach dem zugrundezulegenden Vorbringen der Beteiligten gemäß § 712a Abs. 1 S. 1 BGB bereits ohne Liquidation erloschen ist. Die Vorschrift gilt nämlich auch „bei der Vereinigung aller Anteile in einer Hand aufgrund rechtsgeschäftlicher Anteilsübertragung“ (MüKoBGB/Schäfer, 9. Aufl. 2024, BGB § 712a Rn. 6, m.w.N.). Nachdem hier alle vier Gesellschafter der Bestands GbR ihre Gesellschaftsanteile gleichzeitig auf die Beteiligte zu 5) übertragen haben, ist gerade der Fall gegeben, dass infolge Ausscheidens aller vorherigen Gesellschafter, also auch des vorletzten Gesellschafters, nur noch die Beteiligte zu 5) als einzige Gesellschafterin der Bestands GbR verblieben wäre, die deswegen erloschen ist. Daher ist vorliegend auch nach § 712a Abs. 1 S. 2 BGB das gesamte Vermögen der Bestands GbR im Wege der Universalsukzession außerhalb des Grundbuchs auf die Beteiligte zu 5) übergegangen.

Rn. 17
Für diese Konstellation ist weitgehend anerkannt – wovon auch das Grundbuchamt ausweislich des Nichtabhilfebeschlusses ausgeht –, dass eine Voreintragung der erloschenen GbR im Gesellschaftsregister und im Grundbuch nicht erforderlich ist, bevor eine Grundbuchberichtigung erfolgen kann (Heckschen/Englich, ZPG 2024, 281, 285; Schroetter ZfIR 2025, 23, 24; Kratzlmeier, ZfIR 2023, 197, 204; Meier a.a.O.; Wilsch a.a.O.; DNotI-Report 2024, 131; BeckOGK/Krafka, 1.1.2025, BGB § 712a Rn. 26; BeckOK GBO/Kral a.a.O.; zweifelnd nur im Hinblick auf eine teleologische Reduktion von Art. 229 § 21 EGBGB MüKo/Schäfer BGB § 707 Rn. 43). Eine erloschene GbR kann nämlich im Gesellschaftsregister

nicht mehr eingetragen werden. Grundbuchrechtlich ist dies vergleichbar mit einem Fall des § 40 GBO, der daher von der Literatur auch analog auf diese Fälle angewendet wird. Dies überzeugt, da zum einen bei der vorliegenden Fallgestaltung etwas verlangt würde, das nicht nur umständlich – dies wäre hinzunehmen –, sondern ausgeschlossen ist, nämlich die Eintragung einer bereits erloschenen GbR in das Gesellschaftsregister. Dies spricht bereits dafür, für diesen kleinen Anwendungsbereich doch von einer planwidrigen Regelungslücke auszugehen. Zum anderen spricht für eine Analogie zu § 40 GBO, dass in beiden Fallgestaltungen der Gesamtrechtsnachfolge (Erbschaft und Ausscheiden des vorletzten Gesellschafters) der im Grundbuch eingetragene Rechtsinhaber nicht mehr existiert und sein Vermögen außerhalb des Grundbuchs im Wege der Universalsukzession auf einen neuen Rechtsinhaber übergegangen ist.

Rn. 18
Das Grundbuch ist daher unrichtig und dem beantragten Vollzug der notariellen Urkunde durch Eintragung der Beteiligten zu 5) als Gesamtrechtsnachfolgerin der eingetragenen Bestands GbR steht nichts entgegen.

Rn. 19
3. Die Anweisung zur Eintragung steht unter dem Vorbehalt, dass nicht inzwischen eingetretene Veränderungen des Grundbuchstands der Eintragung entgegenstehen und sich beim Grundbuchamt nicht nachträglich zu anderen, bisher nicht geprüften Punkten Bedenken ergeben (Schmidt-Räntsch in: Meikel GBO, 11. Auflage, § 77 Rn. 36).

III.

Rn. 20
Die Kostenfolge der zulässigen und begründeten Beschwerde ergibt sich aus dem Gesetz (§§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG). Für eine Kostenerstattungsanordnung zugunsten der Beschwerdeführer auf der Grundlage von §§ 81 ff. FamFG bestand kein Anlass. Die Staatskasse kommt in Grundbuchsachen grundsätzlich nicht als Beteiligte in Betracht, der bei erfolgreicher Beschwerde die außergerichtlichen Kosten der Beschwerdeführer auferlegt werden könnten (Demharter/Demharter, 33. Aufl. 2023, GBO § 77 Rn. 33).

Rn. 21
Der Geschäftswert richtet sich nach dem Verkehrswert des verfahrensgegenständlichen Grundstücks in voller Höhe (§§ 46, 61 GNotKG) (BeckNotar-HdB/Diehn, 8. Aufl. 2024, § 30. Rn. 61G „Grundbuchberichtigung“), der im Schreiben vom 16.10.2024 mit 100.000 € beziffert wurde.

Rn. 22
Die Rechtsbeschwerde war nicht zuzulassen. Zwar liegen die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 S. 1 GBO vor, da die entschiedene Rechtsfrage sowohl über den konkreten Einzelfall hinaus gehend für eine Vielzahl von Fällen von Bedeutung ist und eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts zur Fortbildung des Rechts geboten wäre. Aber die Rechtsbeschwerde könnte wegen fehlender Beschwerdeberechtigung aller Beteiligter – deren Beschwerde Erfolg hatte – nicht in zulässiger Weise eingelegt werden (OLG Düsseldorf, Beschl. v. 11.05.2011 – I-3 Wx 70/11, FGPrax 2011, 220; Bauer/Schaub/Sellner, 5. Aufl. 2023, GBO § 78 Rn. 3; Demharter a.a.O. § 78 Rn. 6a).