

Titel:

Verfahren im Falle einer "isolierten Umfirmierung" der bislang unter Angabe ihrer Gesellschafter im Grundbuch eingetragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Normenketten:

GBO § 19, § 22 Abs. 2, § 47 Abs. 2

EGBGB Art. 229 § 21 Abs. 3

BGB § 707a

BNotO § 21

Leitsätze:

1. Auch im Falle der „isolierten Umfirmierung“ einer nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO a. F. im Grundbuch eingetragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts bedarf es gemäß Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB der Bewilligung derjenigen Gesellschafter, die nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO a. F. im Grundbuch unter der gemeinsamen Bezeichnung als Gesellschaft bürgerlichen Rechts eingetragen sind, sowie der Zustimmung der im Grundbuch einzutragenden Gesellschaft nach § 22 Abs. 2 GBO. (Rn. 23)
2. Sofern der Notar neben den nach Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB erforderlichen Erklärungen auch die Anmeldung der GbR zum Gesellschaftsregister beglaubigt hat, in der wiederum informatorisch auf den im Eigentum der GbR stehenden Grundbesitz verwiesen wird, kann er durch eine Bescheinigung analog § 21 BNotO bestätigen, dass die aufgrund seiner Anmeldung registrierte Gesellschaft diejenige ist, die die Zustimmung erklärt hat und auf die sich die Bewilligung der derzeit eingetragenen Gesellschafter bezieht. (Rn. 27)
3. Einer erneuten Abgabe der zur Grundbucheintragung erforderlichen Erklärungen nach Registrierung der GbR im Gesellschaftsregister bedarf es dann nicht. (Rn. 28)

Schlagworte:

isolierte Umfirmierung einer GbR, Eintragung eGbR im Grundbuch, Umfirmierung der GbR im Grundbuch, Bewilligung der eingetragenen Gesellschafter, Bezeichnung der GbR im Grundbuch, Änderung der Eintragung im Grundbuch, Bescheinigung des Notars über Identität der GbR

Fundstellen:

RPfleger 2024, 749

BWNotZ 2024, 348

ZIP 2024, 2213

MittBayNot 2025, 256

NotBZ 2025, 276

ZIP 2025, 365

MDR 2024, 1307

ZfIR 2025, 375

DNotZ 2025, 73

FGPrax 2024, 212

LSK 2024, 21494

RNotZ 2025, 31

NZG 2024, 1417

Tenor

Auf die Beschwerde der Beteiligten wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Ingolstadt – Grundbuchamt – vom 17.6.2024 aufgehoben.

Gründe

I.

1

Im Wohnungsgrundbuch ist die D. GbR mit Sitz in G., bestehend aus den vier Beteiligten, als Eigentümerin von Miteigentumsanteilen an Grundbesitz verbunden mit Sondereigentum an Räumen eingetragen.

2

Am 16.5.2024 beglaubigte der Notar folgende Erklärung der vier Beteiligten:

Grundbucheklärung:

Sämtliche im vorgenannten Grundbuch gemäß § 47 Abs. 2 GBO vermerkte Gesellschafter der dort eingetragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts bewilligen gemäß Art. 229 § 21 Abs. 3 S.2 EGBGB, die Bezeichnung des Eigentümers dahingehend zu berichtigen, dass die D. eGbR mit dem Sitz in G. eingetragen wird. Die eGbR, vertreten durch ihre Vertretungsberechtigten Gesellschafter stimmt der Richtigstellung gemäß Art. 229 § 21 Abs. 3 S.2 letzter Hs. EGBGB, § 22 GBO zu und beantragt sie.

Zum Nachweis der Identität der einzutragenden eGbR mit der derzeit im Grundbuch Eingetragenen wird beglaubigte Abschrift der Erstanmeldung zum Gesellschaftsregister, diesamtliche Urkunde mit der Vornummer, in welcher die Gesellschafter informatorisch auch den gegenständlichen Grundbesitz bezeichnet haben, beigelegt.

Vollzug, Vollmacht:

Der beglaubigende Notar soll diesen Antrag vollziehen und wird zu allem ermächtigt, was ihm hierzu zweckmäßig erscheint. Im Grundbuchverfahren hat er unbeschränkte Vertretungsmacht, insbesondere auch zur Identitätsfeststellung der Gesellschaft und zur grundbuchmäßigen Bezeichnung.

...

3

Beigelegt war die von dem Notar unter der vorangegangenen UR-Nr. ebenfalls am 16.5.2024 beglaubigte Anmeldung einer D. eGbR mit Sitz in G. zur Eintragung in das Gesellschaftsregister. Die Anmeldung ist von den vier Beteiligten unterzeichnet und enthält folgende Bemerkung:

4

Ohne dies zur Eintragung in das Gesellschaftsregister anzumelden, wird zur Kennzeichnung informatorisch mitgeteilt:

5

Es handelt sich vorliegend um diejenige Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die als Eigentümerin / Berechtigte im Grundbuch des Amtsgerichts von B. (Blätter 2094 bis 2104) und G. (Blätter 4706 bis 4714) eingetragen ist.

6

Mit Schreiben an das Grundbuchamt vom 14.6.2024 beantragte der Notar gemäß § 15 GBO die Grundbucheintragung der Berichtigung unter Vorlage der Urkunde in elektronisch beglaubigter Abschrift. Ergänzend erklärte der Notar folgendes:

7

Aufgrund Einsicht in das elektronische Gesellschaftsregister am 03.06.2024 bescheinige ich, dass die D. eGbR mit dem Sitz G. im Gesellschaftsregister Amtsgerichts Ingolstadt – Registergericht – unter GsR xx eingetragen ist und J. D. [= der Beteiligte zu 3] und N. R. [= die Beteiligte zu 4] jeweils einzelvertretungsberechtigt sind.

8

Am 17.6.2024 erließ das Grundbuchamt eine Zwischenverfügung, mit der es beanstandete, dass die Berichtigungsbewilligung der bisher im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter sowie die Zustimmungserklärung der eGbR als Gesellschaft bereits vor Eintragung der zustimmungspflichtigen eGbR im Gesellschaftsregister erteilt worden sei und keine Verwendung finden könne, da eine Identität der bisher im Grundbuch eingetragenen Eigentümerin mit der nunmehr im Gesellschaftsregister zu GsR xx eingetragenen eGbR durch das Grundbuchamt nicht festgestellt werden könne. Vorzulegen sei eine von der eingetragenen eGbR (unter Angabe der Nummer des Gesellschaftsregisters und des Registergerichts) erteilte formgerechte Zustimmungserklärung und eine neue, formgerechte Berichtigungsbewilligung aller

Gesellschafter des Inhalts, dass im Grundbuch nunmehr die im Register eingetragene eGbR (unter Angabe der Nummer des Gesellschaftsregisters und des Registergerichts) im Wege der Richtigstellung eingetragen werden soll.

9

Mit Schreiben vom 19.6.2024 übersandte der Notar eine Vertretungsbescheinigung nach § 21 BNotO. Darin bescheinigt er aufgrund Einsicht in das Gesellschaftsregister des Amtsgerichts I., dass dort unter GsR xx die D. eGbR mit dem Sitz in G. eingetragen ist. Weiter bescheinigt er, dass Gesellschafter der Gesellschaft die vier Beteiligten sind und zur Vertretung die Gesellschafter gemeinsam berechtigt und daneben die Beteiligten zu 3 und 4 einzelvertretungsberechtigt sind. Weiterhin bestätige er aufgrund Einsicht in die Grundbücher von B. Blatt 2094 bis 2104 und G. Blatt 4706 bis 4714, dass dort die D. GbR, bestehend aus den vier Beteiligten eingetragen sind und somit Personenidentität zwischen dem Gesellschaftsregister und dem Grundbuch besteht und auch in der Vergangenheit – zumindest seit Eintragung der Vorgenannten in den jeweiligen Grundbüchern – bestand.

10

Mit Schreiben vom 4.7.2024 hielt das Grundbuchamt an der in der Zwischenverfügung vom 17.6.2024 mitgeteilten Rechtsauffassung fest. Die in notarieller Eigenurkunde abgegebene Identitätsbestätigung vom 19.6.2024 könne das Hindernis nicht beheben, da Art. 229 § 21 EGBGB die Abgabe einer derartigen Erklärung nicht zum Inhalt habe.

11

Hiergegen wendet sich der Notar mit seiner Beschwerde vom 9.7.2024. Wie aus dem Wortlaut des Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 2 EGBGB hervorgehe, sei die Zustimmung der Gesellschaft erforderlich. Das Gesetz gehe bei wortgetreuer Auslegung dabei aber auch davon aus, dass die noch einzutragende Gesellschaft diese Zustimmung erteilen könne. Es handele sich bei einer GbR und einer eGbR nicht um verschiedene Rechtsträger. Durch die Beifügung der Anmeldung zum Gesellschaftsregister und der Unterzeichnung sämtlicher Gesellschafter der GbR/eGbR sei die Identität bestätigt; einer später unterzeichneten Bewilligung nach Eintragung der eGbR im Gesellschaftsregister komme insoweit keine darüberhinausgehende Nachweiswirkung zu. Hilfsweise sei noch auf die Identitäts- und Vertretungsbescheinigung vom 19.6.2024 hingewiesen.

12

Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 15.7.2024 der Beschwerde nicht abgeholfen. Die Gesetzesbegründung sehe explizit vor, dass die Identitätsprüfung durch das Grundbuchamt dadurch erfolgt, dass Bewilligung und Zustimmung vorzulegen sind. Es sei nicht davon auszugehen, dass das Grundbuchamt bei Prüfung der Bewilligung und Zustimmung eine weitere Identitätsprüfung vorzunehmen habe. Der Notar gehe auch in seiner Beschwerdeschrift rechtsfehlerhaft davon aus, dass bei der „Überführung“ einer im Grundbuch eingetragenen GbR in eine eGbR die Zustimmung auch von der erst noch im Register einzutragenden Gesellschaft abgegeben werden kann, und verkenne hierbei, dass § 22 Abs. 2 GBO eine grundbuch- und nicht registerverfahrensrechtliche Vorschrift darstelle.

13

Mit Schreiben an das Grundbuchamt vom 18.7.2024 übersandte der Notar eine Eigenurkunde vom selben Tag mit folgendem Inhalt:

14

Identitätsfeststellung und Berichtigungsbewilligung zur Urkunde des Notars ... vom 16.05.2024, UVZ-Nr. ... Unter Bezugnahme auf die mir, dem Notar, in der vorgenannten Urkunde erteilte Vollmacht wird hiermit bestätigt, dass die mit Urkunde, UVZ-Nr. ... zum Gesellschaftsregister angemeldete GbR, namens D. GbR, mit der zwischenzeitlich im Gesellschaftsregister des Amtsgericht Ingolstadt unter GsR xx eingetragenen D. eGbR identisch ist. Die in Urkunde, UVZ-Nr. ..., enthaltene Richtigstellungsbewilligung bezieht sich demnach auf diese eGbR. Ihre Eintragung an der in der vorgenannten Urkunde unter Grundbuchstelle genannten Blattstelle wird daher bewilligt und beantragt.

15

Das Grundbuchamt hat die Unterlagen an den Senat weitergeleitet mit dem Hinweis, dass die Vertretung der später im Gesellschaftsregister erfassten GbR zum Zeitpunkt der Erteilung der Vollmacht am 16.5.2024 vor der Registereintragung der GbR am 28.5.2024 nicht geführt werden könne.

II.

16

Die zulässige Beschwerde der Beteiligten ist begründet.

17

1. Die Beschwerde ist zulässig.

18

a) Insbesondere ist sie gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthaft. Entscheidungen des Grundbuchamts i.S. dieser Bestimmung sind auch Zwischenverfügungen nach § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO (Senat vom 11.4.2011, 34 Wx 160/11 = FGPrax 2011, 173; OLG Hamm FGPrax 2010, 177; Demharter GBO 33. Aufl. § 71 Rn. 1; Hügel/Kramer GBO 5. Aufl. § 71 Rn. 68).

19

b) Die Beschwerde ist auch im Übrigen gemäß §§ 73, 15 Abs. 2 GBO zulässig. Der im Eintragungsverfahren tätig gewordene Notar gilt nach § 15 Abs. 2 GBO ebenso als ermächtigt, Beschwerde einzulegen (Senat vom 9.11.2020, 34 Wx 235/20 = NJW-RR 2021, 42/43; Demharter § 71 Rn. 74; Hügel/Kramer § 71 Rn. 226).

20

2. Die Beschwerde hat auch in der Sache zumindest vorläufig Erfolg.

21

a) Die Zwischenverfügung ist schon aus formellen Gründen aufzuheben. Denn das Grundbuchamt hätte, ausgehend von seiner Auffassung, zur Eintragung der D. eGbR als Eigentümerin seien u.a. neue Berichtigungsbewilligungen sämtlicher eingetragener Gesellschafter erforderlich, gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO keine Zwischenverfügung erlassen dürfen, sondern den Antrag sofort zurückweisen müssen. Voraussetzung für den Erlass einer Zwischenverfügung ist das Bestehen eines mit rückwirkender Kraft behebaren Eintragungshindernisses. Daran fehlt es, wenn – wie hier – die aus Sicht des Grundbuchamts erforderlichen Eintragungsbewilligungen der unmittelbar Betroffenen von vornherein nicht vorlagen. Es kann nicht Gegenstand einer Zwischenverfügung sein, einem Antragsteller die Einreichung einer noch gar nicht abgegebenen Eintragungsbewilligung aufzuerlegen (OLG Nürnberg NJW 2018, 1029; Senat vom 21.3.2017, 34 Wx 22/17 = Rpfleger 2017, 532; OLG Düsseldorf FGPrax 2017, 152; OLG Hamm FGPrax 2010, 177; Hügel/Zeiser § 18 Rn. 17).

22

b) Es mag zwar fraglich erscheinen, ob dieser Grundsatz auch für den vorliegenden Fall Gültigkeit beansprucht, in dem sich die Bewilligungen nicht auf ein im Grundbuch eingetragenes Recht, sondern lediglich auf die Bezeichnung des eingetragenen Eigentümers beziehen. Letztendlich kann dies allerdings dahinstehen. Die Zwischenverfügung war auch aufzuheben, da das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis jedenfalls zum hier maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung des Beschwerdegerichts (vgl. Hügel/Kramer § 74 Rn. 16) nicht mehr existiert (vgl. Senat vom 10.2.2017, 34 Wx 175/16 = NJOZ 2017, 1073/1074).

23

aa) Die Beteiligten erstreben eine Änderung des Grundbuchs dahingehend, dass die bislang unter Angabe ihrer Gesellschafter als Eigentümerin im Grundbuch eingetragene D. GbR nach ihrer Eintragung im Gesellschaftsregister künftig nach Maßgabe der am 1.1.2024 in Kraft getretenen Fassung des § 47 Abs. 2 GBO als D. eGbR verlautbart wird. Für den Fall der Verfügung über ein Grundstück durch eine GbR, die nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO a. F. im Grundbuch eingetragen ist, hat der Gesetzgeber mit Art. 229 § 21 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 EGBGB Überleitungsvorschriften geschaffen. Danach kann im Grundbuch eine Eintragung, die ein Recht der GbR betrifft, erst erfolgen, wenn die Gesellschaft im Gesellschaftsregister und anschließend auch im Grundbuch als eGbR eingetragen ist (Wilsch MittBayNot 2023, 457: „doppelte Verfahrensschleife“). Gemäß Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 2 EGBGB bedarf es für Letzteres der Bewilligung der eingetragenen Gesellschafter sowie der Zustimmung der einzutragenden Gesellschaft. Vorliegend ist allerdings kein Recht der GbR betroffen, es ändert sich lediglich die Art und Weise, in der sie im Grundbuch eingetragen ist. Es liegt nur eine richtigzustellende Tatsache vor, die den Anwendungsbereich des § 22 GBO grundsätzlich nicht öffnet (Wilsch MittBayNot 2023, 457/459; Dressler-Berlin Rpfleger 2023, 710/716). Der Gesetzgeber hat eine solche „isolierte Umfirmierung“ zwar nicht geregelt, ist aber davon ausgegangen,

dass auch in diesem Fall das Grundbuchamt nach Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB zu verfahren hat und neben der „Bewilligung“ derjenigen Gesellschafter, die nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO a. F. im Grundbuch unter der gemeinsamen Bezeichnung als Gesellschaft bürgerlichen Rechts eingetragen sind, die Zustimmung der im Grundbuch einzutragenden Gesellschaft nach § 22 Abs. 2 GBO zu verlangen hat (BT-Drucks. 19/27635, S. 217; vgl. auch das dem Rundschreiben der Bundesnotarkammer Nr. 8/2023 vom 24.11.2023 beigefügte Merkblatt „Wechsel im GbR-Gesellschafterbestand und freiwillige Eintragungen“; Bauer/Schaub GBO 5. Aufl. § 47 Rn. 231).

24

bb) Die Voraussetzungen einer solchen Korrektur der Bezeichnung der GbR liegen danach vor. Mit der Urkunde vom 16.5.2024 in Verbindung mit der Eigenurkunde des Notars vom 18.7.2024 sind die Anforderungen der §§ 19, 22 Abs. 2 GBO in der Form des § 29 GBO erfüllt.

25

(1) Die Urkunde vom 16.5.2024 enthält die Bewilligung der vier Beteiligten, die als Gesellschafter der D. GbR im Grundbuch eingetragen sind. Ferner ist der nach Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 13 GBO erforderliche Berichtigungsantrag enthalten

26

(2) Die Urkunde vom 16.5.2024 enthält weiterhin eine Zustimmungserklärung der D. eGbR sowie eine Vollmacht an den Urkundsnotar, insbesondere auch zur Identitätsfeststellung der Gesellschaft. Es ist insoweit unschädlich, dass die GbR zu diesem Zeitpunkt noch nicht im Gesellschaftsregister eingetragen war und insofern die Bezeichnung als „eingetragene“ GbR zum Zeitpunkt der Erstellung der Urkunde noch unzutreffend war. Maßgeblicher Beurteilungszeitpunkt ist der Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch.

27

(3) Aufgrund der Identitätsfeststellung des Notars vom 18.7.2024 bestehen auch keine Zweifel daran, dass sich die Bewilligung der vier Beteiligten vom 16.5.2024 auf die nunmehr im Gesellschaftsregister unter GsR xx eingetragene D. eGbR bezieht, die Zustimmungserklärung vom 16.5.2024 von dieser D. eGbR stammt und diese mit der D. GbR identisch ist. Der Urkundsnotar hat – unter vorhergehender Urkundennummer – auch die Anmeldung der D. GbR zum Gesellschaftsregister beglaubigt, in der wiederum informatorisch auf den hier gegenständlichen im Eigentum der GbR stehenden Grundbesitz verwiesen wurde. Er kann daher aus seinen Akten zuverlässig bestätigen, dass die aufgrund seiner Anmeldung registrierte Gesellschaft diejenige ist, die die Zustimmung erklärt hat und auf die sich die Bewilligung der derzeit eingetragenen Gesellschafter bezieht. Eine solche Bescheinigung ist analog § 21 BNotO zulässig und erfolgt durch gesiegelte Eigenurkunde des Notars, die die Anforderungen des § 29 GBO erfüllt (Meier NJW 2024, 465/468; ebenso: Schäfer/Hermanns, Das neue Personengesellschaftsrecht, § 2 Rn. 37; Wilsch MittBayNot 2023, 457/460; Cramer/Müller ZNotP 2024, 165/166; Hügel/Otto § 29 Rn. 122.2; Krauß notar 2023, 339/352 f.; Dressler-Berlin Rpfleger 2023, 710/716). Auf die Frage einer Vollmachtserteilung für den Notar durch die Gesellschafter bzw. die GbR kommt es hierfür nicht an.

28

(4) Im Übrigen haben alle Gesellschafter, somit auch die für die D. eGbR vertretungsbefugten Beteiligten zu 3 und 4, den Notar – unter vorheriger Bezugnahme auf die Anmeldung zum Gesellschaftsregister – bevollmächtigt, sie bei der Richtigstellung des Grundbuchs unbeschränkt zu vertreten. In der Vollmacht, die Identität zu bestätigen, liegt auch die Befugnis, die Bewilligungs- und Zustimmungserklärung mit der Bestätigung zu wiederholen (KG ZIP 2024, 1725/1726). Aus der Bescheinigung nach § 32 GBO i.V.m. § 21 BNotO vom 19.6.2024 in Verbindung mit der Identitätsfeststellung und Berichtigungsbewilligung vom 18.7.2024 ergibt sich daher der erforderliche Nachweis der Bewilligung der eingetragenen Gesellschafter sowie der Zustimmung der D. eGbR in der Form des § 29 GBO.

III.

29

Eine Kostenentscheidung war im Hinblick auf § 25 Abs. 1 GNotKG nicht veranlasst. Deshalb bedarf es auch keiner Geschäftswertfestsetzung.

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG)

Übergabe an die Geschäftsstelle am 20.08.2024