AG Weiden, Beschluss v. 13.09.2024 – FT-394-71

Titel:

Erforderlichkeit der Auflassung bei Grundstücksübertragung auf personengleiche GbR

Normenketten:

GrEStG § 1 Abs. 1
BGB § 705, § 712a, § 873, § 894
GBO § 19, § 40

Leitsätze:

1. Dieselben Personen können mehrere Gesellschaften bürgerlichen Rechts auch zu gleichen Beteiligungsverhältnissen bilden. Diese sind jeweils selbstständige Rechtsträger. Die Grundstücksübertragung von einer Gesamthand auf eine andere Gesamthand bedarf stets der Auflassung. (Rn. 3) (redaktioneller Leitsatz)
2. Der Eigentumswechsel von einer GbR auf eine andere GbR mit personenidentischen Gesellschaftern unterliegt der Grunderwerbsteuer. (Rn. 3) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Auflassung, GbR, eGbR, Personenidentität, Grundbucheintrag, Grunderwerbsteuer, Gesamtrechtsnachfolger, Liquidation, Voreintragung, Ausnahme

Rechtsmittelinstanzen:

AG Weiden, Beschluss vom 22.10.2024 – FT-394-7
OLG Nürnberg, Beschluss vom 17.02.2025 – 15 Wx 2087/24

Tenor

Der oben bezeichnete Antrag wird – kostenpflichtig – zurückgewiesen.

Gründe

1
Der Inhalt der vorgelegten Urkunde ist aus folgendenen Gründen nicht eintragungsfähig.

2
Bei der „… GbR … “ (… und der vormals bestehenden „… GbR … “ nun … eGbR, AG Bamberg, GsR 83, handelt es sich um zwei vollkommen verschiedene GbRs, an denen zufällig dieselben Gesellschafter beteiligt sind bzw. waren.

3
1. Die Übertragung von Grundstücken oder Anteilen zwischen diesen beiden unterschiedlichen GbRs muss per notarieller Auflassungsurkunde, nebst allen hierzu sonst noch erforderlichen Voraussetzungen, erfolgen (u. a. Viskorf/Meßbacher-Hönsch GrEStG § 1 Rn. 100: Dieselben Personen können mehrere Ges. bilden, und zwar auch zu gleichen Beteiligungsverhältnissen. Diese sind jeweils selbständige Rechtsträger. Die Grundstücksübertragung von einer Gesamthand auf eine andere Gesamthand bedarf stets der Auflassung. Der Eigentumswechsel unterliegt der GrESt.).

4
2. Hinzu kommt, dass, bei Neuanträgen nach dem 01.01.2024, die derzeit im Grundbuch eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts nebst Gesellschafter durch die im Gesellschaftsregister eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts ersetzt werden muss (Art. 229 § 21 Abs. 2 S. 1 EGBGB). Ein solches Grundbuchberichtigungsverfahren ist außerhalb dieses Eintragungsverfahrens zu veranlassen.

5
Die (neu) im Gesellschaftsregister eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts („… .eGbR“) kann dann das Grundstück an die „… eGbR, AG Bamberg, GsR 83“, ordnungsgemäß auflassen. Bis dahin, bleibt die „…GbR …“ weiterhin Eigentümerin des Grundstücks ….

6
Das GBAmt kann dann keine Zwischenverfügung erlassen, wenn eine Neubeurkundung erforderlich ist. Dies ist vorliegend der Fall.

7
Der Antrag war daher – sofort – zurückzuweisen.