OLG München, Beschluss v. 05.05.2025 – 34 Wx 93/25 e

Titel:

Buchposition des Gesellschafters einer im Grundbuch eingetragenen GbR keine gesondert vererbliche Rechtsposition

Normenketten:

GBO § 19, § 22, § 47 Abs. 2
EGBGB Art. 229 § 21

Leitsätze:

1. Auch nach Inkrafttreten des MoPeG verbleibt es dabei, dass die Buchposition des Gesellschafters keine gesondert vererbliche Rechtsposition darstellt und sich die Rechtsfolge in die Gesellschafterstellung insgesamt nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages vollzieht. (Rn. 21)
2. Im Falle des Versterbens eines Gesellschafters einer nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO a. F. im Grundbuch eingetragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist daher auch im Verfahren der Richtigstellung des Grundbuchs nach Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB der Gesellschaftsvertrag zum Nachweis der Bewilligungsberechtigung vorzulegen. (Rn. 20)

Schlagworte:

Bewilligung, Beschwerde, Eintragung, Grundbuch, Grundbuchamt, Gesellschafter, Gesellschaft, Eintragungshindernis, GbR, Gesellschaftsvertrag, Zustimmung, Gesellschaftsanteil, Nachweis, Notar, Art und Weise, eingelegte Beschwerde, nicht ausreichend, Grundbuchberichtigung, Nachfolgeklausel, Bewilligungsbefugnis, Erbfolge, Identitätsnachweis, Eintragungsbewilligung, Tod des Gesellschafters, Vererblichkeit

Fundstellen:

MDR 2025, 1002
RPfleger 2025, 524
ZErb 2025, 300
NotBZ 2025, 432
DB 2025, 1480
ZIP 2025, 2808
ZIP 2025, 1210
ErbR 2025, 851
ZfIR 2025, 362
FamRZ 2025, 1668
GmbHR 2025, 706
FGPrax 2025, 164
RNotZ 2025, 470
FDErbR 2025, 008795
ZEV 2025, 475
NZG 2025, 990
LSK 2025, 8795
RNotZ 2025, 366

Tenor

1. Die Beschwerde der Beteiligten wird mit folgender Maßgabe zurückgewiesen:

Die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Laufen – Grundbuchamt – vom 10.3.2025 wird dahingehend konkretisiert, dass der am 23.4.2009 gültige GbR-Vertrag vorzulegen ist.

2. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf bis zu 500 € festgesetzt.

3. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe

I.

1
Im Grundbuch sind als Eigentümer von Grundbesitz H. B. [= der Beteiligte zu 1] und G. B. als Gesellschafter des bürgerlichen Rechts eingetragen.

2
G. B. verstarb am ... 2009 und wurde von seiner Ehefrau S. B. [= die Beteiligte zu 2] allein beerbt.

3
Mit notariell beglaubigter Erklärung vom 19.12.2024/15.1.2025 erklärten die Beteiligten, dass die im Grundbuch eingetragene Gesellschaft diejenige ist, wie sie unter dem Namen „S. und H. B. GbR (F.)“, unterschriftsbeglaubigt mit vorheriger URNr., zur Eintragung in das Gesellschaftsregister angemeldet worden ist. Es werde daher bewilligt, die Eigentümerbezeichnung in Abt. I des Grundbuchs unter gleichzeitiger Eintragung der vorgenannten Erbfolge entsprechend zu berichtigten. Ferner erklärten sie als vertretungsberechtigte Gesellschafter der eGbR für diese die Zustimmung der vorstehenden Richtigstellung unter entsprechender Bewilligung und beantragten diese.

4
Mit Schreiben vom 24.1.2025 legte der Notar diese Erklärung dem Grundbuchamt zum Vollzug vor, wobei er die mit vorheriger URNr. beglaubigte Anmeldung der S. und H. B. GbR (F.) zum Gesellschaftsregister beifügte. Ferner erklärte er, dass die S. und H. B. eGbR (F.) beim Amtsgericht T. unter GsR-Nr. … eingetragen sei.

5
Mit Schreiben vom 25.2.2025 bat das Grundbuchamt um Nachreichung des ursprünglichen GbR-Vertrages. Es sei zunächst zu prüfen, ob dieser tatsächlich eine Nachfolgeklausel enthalte. Anderenfalls wäre der verstorbene G. B. durch Tod aus der GbR ausgeschieden und sein Anteil dem verbleibenden Gesellschafter angewachsen, sodass H. B. Alleineigentümer wäre.

6
Mit Schreiben vom 27.2.2025 erklärte der Notar, dass für das Verlangen nach dem ursprünglichen GbR-Vertrag eine Rechtsgrundlage fehle. Das Grundbuchamt habe für den angesprochenen Punkt „Nachfolgeklausel“ weder ein Prüfungsrecht noch eine Prüfungspflicht.

7
Mit Zwischenverfügung vom 10.3.2025 forderte das Grundbuchamt die Vorlage des ursprünglichen GbR-Vertrages. Der eingetragene Gesellschafter G. B. sei bereits 2009 gestorben. Bei Tod trete die Rechtswirkung unmittelbar mit dem Sterbefall ein, die Rechtslage ändere sich außerhalb des Grundbuchs und das Grundbuch werde unrichtig. Daher sei der vorliegende Antrag nach altem Recht zu behandeln. Der Tod eines eingetragenen Gesellschafters habe im alten Recht zur Auflösung der Gesellschaft geführt, sofern der Gesellschaftsvertrag nicht ein anderes Ergebnis vorsah, beispielsweise die Vererblichkeit des Gesellschaftsanteils, vgl. § 727 Abs. 1 BGB a. F. Daher sei zunächst zu prüfen, ob die GbR vor Eintragung im Register überhaupt noch bestand oder ob der verbleibende Gesellschafter H. B. Alleineigentümer geworden sei (und dann in der Konsequenz die Auflassung an die neue GbR erklären müsste, um zu dem verlangten Ergebnis zu kommen). Dazu sei zwingend die Vorlage des ursprünglichen GbR-Vertrages zwischen G. und H. B. erforderlich. Auch im reformierten Recht führe der Tod eines Gesellschafters dazu, dass der Gesellschafter aus der Gesellschaft ausscheide, sofern der Gesellschaftsvertrag nicht die Auflösung der Gesellschaft vorsieht, vgl. nun § 723 Abs. 1 Nr. 1 BGB n. F. Der gesetzliche Regelfall sehe vor, dass die Gesellschafterstellung nicht vererblich ist, vielmehr wachse der Anteil des ausgeschiedenen Gesellschafters den anderen Gesellschaftern an. Etwas anderes gelte dann, sofern im Gesellschaftsvertrag eine Nachfolgeklausel vereinbart ist, dann werde die Gesellschaft mit den Erben fortgesetzt. Möglich sei unverändert auch eine qualifizierte Nachfolgeklausel (Übergang nur auf qualifizierte Erben), ebenso ein Eintrittsrecht. Im Ergebnis wäre also auch nach neuem Recht die Vorlage des GbR-Vertrages notwendig um zu prüfen, ob nicht H. B. durch Anwachsung Alleineigentümer geworden ist.

8
Hiergegen wendet sich die von dem Notar für die Beteiligten mit Schreiben vom 26.3.2025 eingelegte Beschwerde. Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB knüpfe an die Buchposition an. Er verweise auf ein beigefügtes DNotI-Gutachten, dessen Inhalt er sich zu eigen mache. In dem beigefügten Gutachten wird vertreten, dass das Verlangen der Vorlage des Gesellschaftsvertrages nicht gerechtfertigt sei. Im Fall des Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 2 Hs.1 EGBGB entspringe die Bewilligungsbefugnis der eingetragenen Gesellschafter gerade nicht aus ihrer materiell-rechtlichen Gesellschafterstellung, sondern alleine aus der formalen Eintragung als Gesellschafter im Grundbuch gemäß § 47 Abs. 2 GBO a. F. Da der Gesetzgeber mit der Regelung des Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB gerade Nachweisprobleme habe umgehen wollen, sei davon auszugehen, dass die formale Buchposition losgelöst von der materiell-rechtlichen Stellung als Gesellschafter als gesondert vererbliche Rechtsposition stets auf die Erben übergehe. Es sei daher stets die Bewilligung sämtlicher Erben erforderlich, auch wenn der Gesellschaftsanteil materiell-rechtlich im Wege der Sondererbfolge nur auf einzelne der Erben übergegangen ist oder ein Dritter aufgrund einer Eintrittsklausel den Gesellschaftsanteil rechtsgeschäftlich übernommen hat. Ferner erscheine es sachgerecht, bei der Bewilligung der „weichenden“ Gesellschafter einen streng formalen Standpunkt einzunehmen und die Bewilligung des- bzw. derjenigen zu verlangen, auf den bzw. auf die die grundbuchliche Buchposition übergegangen ist. Nur dieses Verständnis gewährleiste, dass die eingetragene GbR und die einzutragende eGbR wirklich identisch sind.

9
Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 7.4.2025 der Beschwerde nicht abgeholfen. In dem Gutachten werde die Identität von eingetragener GbR und einzutragender GbR unterstellt. Das sei aber genau der Punkt, den es zu beweisen gelte.

II.

10
Die zulässige Beschwerde bleibt in der Sache ohne Erfolg.

11
1. Die Beschwerde ist zulässig.

12
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).

13
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).

14
2. Die Beschwerde bleibt allerdings in der Sache ohne Erfolg, da das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis besteht und durch das angegebene Mittel beseitigt werden kann.

15
a) Die Beteiligten erstreben eine Änderung des Grundbuchs dahingehend, dass als Eigentümerin anstelle der bislang unter Angabe der Gesellschafter G. B. und H. B. eingetragenen GbR künftig die S. und H. B. eGbR (F.) nach Maßgabe der am 1.1.2024 in Kraft getretenen Fassung des § 47 Abs. 2 GBO 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 (Senat vom 20.8.2024, 34 Wx 192/24 e = ZPG 2024, 357; 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).

16
b) Die Voraussetzungen einer solchen Richtigstellung der Bezeichnung der GbR liegen bislang nicht vor. Mit der Urkunde vom 19.12.2024/15.1.2025 in Verbindung mit dem Schreiben des Notars vom 24.1.2025 sind die Anforderungen der §§ 19, 22 Abs. 2 GBO in der Form des § 29 GBO nicht erfüllt.

17
aa) Zwar liegt eine Bewilligung der beiden Beteiligten vor, diese ist aber alleine nicht ausreichend. Für S. B. fehlt der Nachweis der Bewilligungsbefugnis.

18
(1) Gemäß Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 2 Hs. 1 EGBGB bedarf es der Bewilligung der Gesellschafter, die nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO a. F. im Grundbuch eingetragen sind. Da G. B. verstorben ist, ist dessen Rechtsnachfolger bewilligungsberechtigt (Hügel/Holzer § 22 Rn. 74). Steht fest, dass ein im Grundbuch eingetragener Gesellschafter einer GbR verstorben ist, ist die Vermutung des § 891 BGB widerlegt. Infolgedessen müssen anstelle des verstorbenen Gesellschafters nunmehr dessen Rechtsnachfolger in den Gesellschaftsanteil die Zustimmung erklären; eine von dem Gesellschaftsvertrag losgelöste Vererbung der Buchposition findet nicht statt (BGH NJW-RR 2022, 1241). Bislang ist nicht nachgewiesen, dass S. B. die Rechtsnachfolgerin von H. B. bezüglich des Gesellschaftsanteils ist und ihr dementsprechend die Bewilligungsbefugnis zusteht.

19
(2) G. B. verstarb bereits am ... 2009, die rechtlichen Folgen für den (Fort-)Bestand der GbR sind nach damaligem Recht zu beurteilen. Der Tod eines Gesellschafters hatte nach der damaligen Rechtslage nicht die sofortige Vollbeendigung der GbR zur Folge, sondern ihren Eintritt in das Liquidationsstadium. Es galten grundsätzlich § 727 Abs. 2 BGB a. F. und §§ 730 ff. BGB a. F. (vgl. § 731 Satz 1 BGB a. F.). Verblieb es mangels abweichender Regelungen im Gesellschaftsvertrag hierbei, so bestand sie als identische Wirkungseinheit in Form der Liquidationsgesellschaft fort. Anstelle des verstorbenen Gesellschafters wurde der Erbe Mitglied der Liquidationsgesellschaft (vgl. BayObLGZ 1991, 301/303; MüKoBGB/Schäfer 8. Aufl. § 727 Rn. 13). Anstatt der Auflösung und Eintragung der Erben als Mitglieder der Abwicklungsgesellschaft waren gemäß § 727 Abs. 1 Hs. 2 BGB a. F. durch Vereinbarung im Gesellschaftsvertrag allerdings auch andere Gestaltungsformen, insbesondere in Form von Fortsetzungs- oder Eintrittsklauseln möglich.

20
(3) Wird – wie vorliegend – die Berichtigung des Grundbuchs aufgrund Bewilligung beantragt, hat das Grundbuchamt die Bewilligungsberechtigung des Erklärenden von Amts wegen zu prüfen (BayObLGZ 1992, 259/261; 1997, 307/308; BGH Rpfleger 1961, 233/234 zur Bewilligungsbefugnis). Nach zwar nicht unumstrittener, aber herrschender Meinung (vgl. BayObLGZ 1991, 301/306; OLG Dresden ZEV 2012, 339/340; Demharter § 22 Rn. 41 f.; a. A. Weber ZEV 2015, 200/201; Reymann FGPrax 2017, 252; Ertl MittBayNot 1992, 11/17; vgl. zum Meinungsstand BeckOK GBO/Kral Stand: 1.8.2023 GesR Rn. 68 m. w. N.), war nach der bis 31.12.2023 gültigen Rechtslage zum Nachweis der Bewilligungsberechtigung daher der Gesellschaftsvertrag – nicht zwingend in der Form des § 29 GBO – vorzulegen. Denn bewilligen müssen außer den eingetragenen Gesellschaftern noch diejenigen, die gegebenenfalls aufgrund Regelungen im Gesellschaftsvertrag (Fortsetzungsklausel oder Anwachsungsklausel) neue Gesellschafter sind (§ 22 Abs. 2 GBO; Senat vom 28.7.2015, 34 Wx 106/15 = FGPrax 2015, 250; Senat vom 7.1.2020, 34 Wx 420/19 = ZEV 2020, 108). Erst aus dem Inhalt der gesellschaftsvertraglichen Regelung erschließt sich nämlich, auf wen die sachlichrechtliche Rechtsposition des Verstorbenen hinsichtlich des

Gesellschaftsanteils und somit die verfahrensrechtliche Bewilligungsberechtigung (§ 19 GBO) übergegangen ist.

21
(4) Der Senat sieht keine Veranlassung, aufgrund der am 1.1.2024 in Kraft getretenen Gesetzesänderungen durch das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts hiervon abzusehen. Es war zuletzt höchstrichterlich geklärt, dass nach dem Tod des Gesellschafters einer im Grundbuch als Eigentümerin eines Grundstücks eingetragenen GbR die Buchposition des Gesellschafters keine gesondert vererbliche Rechtsposition darstellt und sich die Rechtsnachfolge in die Gesellschafterstellung insgesamt nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags vollzieht (BGH FGPrax 2022, 97). Es ist weder aus dem Gesetzestext noch aus den Gesetzesmaterialien ersichtlich, dass der Gesetzgeber im Rahmen der Neuregelungen und den in Art. 229 § 21 EGBGB enthaltenen Übergangsvorschriften hiervon grundsätzlich, oder auch nur für die vorliegende Konstellation, abweichen wollte. Es ergibt sich aus den Gesetzesmaterialien sogar ausdrücklich, dass in den Fällen des Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB neben der Bewilligung derjenigen Gesellschafter, die nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO a. F. im Grundbuch eingetragen sind, noch weitere Bewilligungen notwendig sein können (BT-Drucks. 19/27635, S. 218). Auch aus der bislang veröffentlichten Literatur ergibt sich nicht, dass aufgrund der Gesetzesänderungen nunmehr eine andere rechtlich Einordnung erforderlich wäre (vgl. Kramer FGPrax 2023, 193/196; Böttcher NJW 2025, 792/796; Meier NJW 2024, 465/467; Hügel/Holzer § 22 Rn. 67).

22
(5) Der Beschwerdebegründung ist zuzugeben, dass in der vorliegenden Konstellation Nachweisprobleme auftreten können, diese sind allerdings hinzunehmen und waren auch nach der bis 31.12.2023 gültigen Rechtslage nicht unüberwindbar. Mit der Eintragung der GbR in das Gesellschaftsregister und der anschließenden Richtigstellung im Grundbuch werden diese allerdings hinfällig. Im Übrigen gewährleistet die Bewilligung allein der Erben des Buchberechtigten auch nicht zwingend die Identität zwischen eingetragener und einzutragender GbR. Gerade in der Konstellation, in der ein Gesellschaftsanteil nicht in den Nachlass gefallen ist, haben die Erben des Buchberechtigten in der Regel keine Kenntnis (mehr) von dem zum Zeitpunkt ihrer Bewilligungserklärung zutreffenden Gesellschafterbestand bzw. den sonstigen gesellschaftsrechtlichen Verhältnissen wie z.B. der Vertretungsbefugnis. Eine Bestätigung dahingehend, dass die einzutragende GbR identisch mit der bislang eingetragenen GbR ist, kann einer solchen Bewilligung daher nicht entnommen werden. Umgekehrt kann mit einem Nachweis der gesellschaftsrechtlichen Nachfolge gerade in der vorliegenden Situation, in der Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 2 Hs. 1 EGBGB zugunsten der Beteiligten zu 2 nicht greift, die Identität des Gesellschafterbestandes von eingetragener und einzutragender GbR belegt werden.

23
bb) Die ferner erforderliche Zustimmungserklärung der eGbR, vertreten durch die Beteiligten, liegt vor. Für das weitere Verfahren wird ohne Bindung für das Grundbuchamt darauf hingewiesen, dass bislang allerdings ein Nachweis fehlt, dass es sich bei der in dem Schreiben des Notars vom 24.1.2025 genannten eGbR um diejenige handelt, die in der Urkunde vom 19.12.2024/15.1.2025 erwähnt ist und deren Anmeldung zum Gesellschaftsregister mit der vorherigen URNr. beglaubigt wurde (vgl. Senat vom 20.8.2024, 34 Wx 192/24 e = ZPG 2024, 357). Das Grundbuchamt wird zu prüfen haben, ob insoweit eine Ergänzung der Zwischenverfügung veranlasst ist (vgl. Demharter § 77 Rn. 13).

24
c) Das Eintragungshindernis kann durch Vorlage des zum Zeitpunkt des Versterbens von G. B. gültigen Gesellschaftsvertrages behoben werden. Aus diesem kann entnommen werden, ob und gegebenenfalls welche gesellschafts- oder erbrechtliche Regelung für den Fall des Versterbens eines Gesellschafters getroffen wurde und damit gegebenenfalls auch die Bewilligungsbefugnis der Beteiligten zu 2 nachgewiesen werden.

III.

25
1. Eine Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens unterbleibt, weil die Beteiligten diese als Beschwerdeführer gemäß § 22 Abs. 1 GNotKG schon von Gesetzes wegen zu tragen haben.

26

2. Die Bemessung des nach § 61 Abs. 1, 79 Abs. 1 GNotKG zu bestimmenden Geschäftswerts einer Beschwerde gegen eine Zwischenverfügung des Grundbuchamts richtet sich nach den Schwierigkeiten, die die Behebung des Eintragungshindernisses macht, das Gegenstand der Zwischenverfügung und damit des Rechtsmittelverfahrens ist (BGH NJOZ 2014, 971; Senat, Beschluss vom 28.9.2021, 34 Wx 253/21 = NJW-RR 2022, 166/167; Demharter § 77 Rn. 45). Hier wäre das Eintragungshindernis durch die Vorlage des Gesellschaftsvertrages zu beheben. Die Kosten hierfür sind gemäß § 36 Abs. 1 GNotKG auf bis zu 500 € zu schätzen.

27
3. Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 GBO zuzulassen, weil die Sache grundsätzliche Bedeutung hat. Das ist dann der Fall, wenn eine entscheidungserhebliche Rechtsfrage bisher durch den Bundesgerichtshof noch nicht geklärt ist und ein Interesse der Allgemeinheit an der Klärung besteht, da sich diese Frage auch in einer Vielzahl weiterer Fälle stellen kann (Senat NJOZ 2022, 492/494; Demharter § 78 Rn. 7; Hügel/Kramer § 78 Rn. 3; Meikel/Schmidt-Räntsch GBO 12. Aufl. § 78 Rn. 21). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.