

OLG München v. 20.08.2024 - 34 Wx 192/24 e, ZIP 2024, 2213

Bewilligung der im Grundbuch eingetragenen GbR-Gesellschafter sowie Zustimmung der einzutragenden Gesellschaft für isolierte Umfirmierung einer GbR in eGbR

29.11.2024

Leitsatz

1. Auch im Falle der „isolierten Umfirmierung“ einer nach § 47 Abs. 2 S. 1 GBO a. F. im Grundbuch eingetragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts bedarf es gem. Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB der Bewilligung derjenigen Gesellschafter, die nach § 47 Abs. 2 S. 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.
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.
3. Einer erneuten Abgabe der zur Grundbucheintragung erforderlichen Erklärungen nach Registrierung der GbR im Gesellschaftsregister bedarf es dann nicht.

Sachverhalt

Im Wohnungsgrundbuch ist die D. GbR, bestehend aus den vier Beteiligten, als Eigentümerin von Miteigentumsanteilen an Grundbesitz verbunden mit Sondereigentum an Räumen eingetragen. Im Mai 2024 beglaubigte der Notar eine Erklärung der Beteiligten, in welcher sie die Berichtigung der Bezeichnung der Gesellschaft von D. GbR in D. eGbR bewilligten. Gleichzeitig wurde die Anmeldung der D. eGbR zum Gesellschaftsregister notariell beglaubigt.

Im Juni 2024 beantragte der Notar gem. § 15 GBO die Grundbucheintragung der Berichtigung unter Vorlage der Urkunde in elektronisch beglaubigter Abschrift. Er erklärte außerdem, dass er aufgrund Einsicht in das elektronische Gesellschaftsregister bescheinige, dass die D. eGbR im Gesellschaftsregister AG Ingolstadt eingetragen ist und die Beteiligten zu 3 und zu 4 jeweils einzelvertretungsberechtigt sind. Daraufhin erließ das Grundbuchamt eine Zwischenverfügung, in welcher es die Identität der bisher eingetragenen GbR mit der nunmehr eingetragenen eGbR anzweifelte. Das Grundbuchamt forderte die Vorlage einer neuen Zustimmungserklärung der eGbR und eine neue, formgerechte Berichtigungsbewilligung aller Gesellschafter mit dem Inhalt, dass die im Register eingetragene eGbR im Wege der Richtigstellung eingetragen werden soll.

Am 19. Juni 2024 übersandte der Notar eine Vertretungsbescheinigung nach § 21 BNotO, in welcher er eine Identitätsbestätigung abgibt. Das Grundbuchamt hielt allerdings an der Zwischenverfügung fest. Hiergegen wendet sich der Notar mit seiner Beschwerde vom 09. Juli 2024, der das Grundbuchamt nicht abgeholfen hat.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Entscheidung

Die Beschwerde hat vor dem OLG München Erfolg.

Nach Ansicht des Senats ist die Zwischenverfügung schon aus formellen Gründen aufzuheben. Das Grundbuchamt hat die Auffassung vertreten, dass zur Eintragung der eGbR als Eigentümerin neue Berichtigungsbewilligungen sämtlicher eingetragener Gesellschafter erforderlich seien. Demnach hätte das Grundbuchamt allerdings gem. § 18 Abs. 1 S. 1 GBO bereits keine Zwischenverfügung erlassen dürfen, sondern den Antrag vielmehr sofort zurückweisen müssen. Voraussetzung für den Erlass einer Zwischenverfügung ist das Bestehen eines mit rückwirkender Kraft behebbaren Eintragungshindernisses. Daran fehlt es aber, wenn man – der Sicht des Grundbuchamts folgend – annimmt, dass schon die erforderlichen Eintragungsbewilligungen nicht vorlagen.

Darüber hinaus war die Zwischenverfügung auch deshalb aufzuheben, weil das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis zum maßgeblichen Zeitpunkt nicht mehr existierte.

Für den Fall der Verfügung über ein Grundstück durch eine GbR, die nach § 47 Abs. 2 S. 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. Betrifft eine Eintragung im Grundbuch ein Recht der GbR, kann diese Eintragung erst erfolgen, wenn die Gesellschaft im Gesellschaftsregister und sodann auch im Grundbuch als eGbR eingetragen ist. Für Letzteres bedarf es nach Art. 229 § 21 Abs. 3 S. 2 EGBGB der Bewilligung der eingetragenen Gesellschafter und der Zustimmung der einzutragenden Gesellschaft.

Im vorliegenden Fall ist allerdings kein Recht der GbR betroffen, denn es ändert sich lediglich die Art und Weise, wie die GbR im Grundbuch eingetragen ist. Allein das Vorliegen einer richtigzustellenden Tatsache eröffnet grundsätzlich nicht den Anwendungsbereich des § 22 GBO. Diesen Fall der sog. „isolierten Umfirmierung“ hat der Gesetzgeber zwar nicht ausdrücklich geregelt, ist aber davon ausgegangen, dass das Grundbuchamt nach Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB zu verfahren hat. Neben der „Bewilligung“ derjenigen Gesellschafter, die nach § 47 Abs. 2 S. 1 GBO a. F. im Grundbuch unter der gemeinsamen Bezeichnung als GbR eingetragen sind, hat das Grundbuchamt die Zustimmung der im Grundbuch einzutragenden Gesellschaft nach § 22 Abs. 2 GBO zu verlangen.

Vorliegend sind die Voraussetzungen einer solchen Korrektur der Bezeichnung der GbR gegeben. Der Senat hebt dabei insbesondere die Bedeutung der Identitätserklärung des Notars hervor. Durch gesiegelte Eigenurkunde kann der Notar in zuverlässiger Weise 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 erfüllt die Anforderungen des § 29 GBO.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist für die Praxis von großer Bedeutung und sehr zu begrüßen. Sie verhindert, dass die Gesellschafter einer Immobilien GbR, die sich registrieren lässt, zweimal zum Notar gehen müssen. Mit dem hier vorgeschlagenen Weg oder dem vom Kammergericht (KG Berlin v. 04.07.2024 – 1 W 97/24) ermöglichten Verfahren, kann die Abwicklung der Registrierung einer GbR im Handelsregister und im Grundbuch mit einem Gang zum Notar erledigt werden.