

OLG München v. 10.02.2025 - 34 Wx 328/24e, NZG 2025, 374

Grundbuchfähigkeit eines Vereins ohne Rechtspersönlichkeit trotz MoPeG

18.06.2025

Leitsatz

Auch nach Inkrafttreten des MoPeG ist der Verein ohne Rechtspersönlichkeit, dessen Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist, grundbuchfähig.

Sachverhalt

Am 09.09.2024 wird die Eintragung eines Vereins ohne Rechtspersönlichkeit, als Berechtigter eines Nießbrauchrechts sowie als Gläubiger einer Briefgrundschuld begehrt. Das Grundbuchamt zeigt am 26.09.2024 an, dass diese Eintragung nicht möglich sei. Begründet wird dies damit, dass die Rechtsfähigkeit des nicht-eingetragenen Vereins nicht gleichbedeutend mit dessen Grundbuchfähigkeit sei. Der nicht-eingetragene Idealverein gem. § 54 Abs. 1 S. 1 BGB könnte demnach nur nach vorheriger Eintragung in das Vereinsregister ins Grundbuch eingetragen werden, § 47 Abs. 2 GBO analog. Trotz Bitte des Urkundsnotar, die Rechtsauffassung zu prüfen, weigerte sich das Grundbuchamt weiterhin und wies den Eintragungsantrag am 05.11.2024 mit Beschluss zurück. Mit Schreiben vom 07.11.2024 legte der bevollmächtigte Urkundsnotar gegen den Beschluss Beschwerde ein.

Entscheidung

Die zulässige und statthafte Beschwerde hat zumindest vorläufig Erfolg, da die vom Grundbuchamt angenommenen Eintragungshindernisse keine Antragszurückweisung rechtfertigen. Ein Verein ohne Rechtspersönlichkeit ist auch ohne Voreintragung in das Vereinsregister nach Inkrafttreten des MoPeG am 01.01.2024 grundbuchfähig. § 54 Abs. 1 S. 1 BGB nF verweist auf das gesamte materielle Vereinsrecht, aber ausdrücklich nicht mehr auf das Gesellschaftsrecht, also auch nicht auf § 47 Abs. 2 GBO. Gegenstand des MoPeG war mit Änderung des § 54 BGB die endgültige Ausgliederung des bisherigen nicht-eingetragenen Vereins aus dem Recht der GbR. Somit hat sich der Gesetzgeber bewusst für ein anderes Regelungsmodell entschieden. Zwar verhält sich die Gesetzesbegründung zur Frage der Grundbuchfähigkeit nicht ausdrücklich, jedoch ist dahingehend von einem „beredeten Schweigen“ auszugehen. Die neu gefasste Verweisung des § 54 BGB wurde an die „seit langem bestehende Rechtslage“ angepasst, die die Grundbuchfähigkeit des nicht-eingetragenen Vereins bejahte (vgl. BGH, Beschluss v. 21.01.2016 – V ZB 19/15). Auch das OLG Frankfurt hatte sich ablehnend zur Voreintragungsobliegenheit eines Vereins ohne Rechtspersönlichkeit, dessen Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist, geäußert (OLG Frankfurt, Beschluss v. 10.10.2024 – 20 W 186/24).

Die Gegenansicht, welche von Teilen der Literatur vertreten wird, lehnt die Grundbuchfähigkeit des Idealvereins ohne Rechtspersönlichkeit ab. Das Schweigen des Gesetzgebers zur Grundbuchfähigkeit sei als Versehen zu qualifizieren, so dass eine planwidrige Regelungslücke vorliegt und § 47 Abs. 2 GBO analog anzuwenden sei.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Demnach müsste sich der Idealverein zuerst in das Vereinsregister eintragen lassen, bevor er Rechte an einem Grundstück erwerben könnte. Die Überlegungen, die der Gesetzgeber für die GbR geregelt hat, also die Problematik Existenz, Identität und Vertretungsbefugnisse in der Form des § 29 GBO nachweisen zu können, müssen auf den Idealverein ohne Rechtspersönlichkeit übertragen werden.

Praxishinweis

Ein Verein ohne Rechtspersönlichkeit, dessen Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist, kann auch nach dem Inkrafttreten des MoPeG in das Grundbuch ausschließlich unter dem Vereinsnamen eingetragen werden. Eine Voreintragungsobliegenheit besteht demnach nicht. Jedoch kann die fehlenden Registerpublizität zu praktischen Schwierigkeiten führen, Existenz, Identität und Vertretungsbefugnisse des nicht-eingetragenen Vereins in der Form des § 29 GBO nachzuweisen.