



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

OLG Celle v. 16.04.2024 - 20 W 23/24, BeckRS 2024, 10692

## Veräußerung eines Grundstücks durch GbR setzt deren vorherige Eintragung in das Gesellschaftsregister voraus

07.06.2024

### Leitsatz

1. Ist eine (noch) nicht im Gesellschaftsregister eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen und überträgt sie ihr Eigentum rechtsgeschäftlich, kann die Eintragung des Eigentumswechsels nach dem 31. Dezember 2023 gemäß Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB grundsätzlich nicht erfolgen, solange die Gesellschaft nicht im Gesellschaftsregister eingetragen und daraufhin nach den durch das Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz geänderten Vorschriften ihre Eintragung im Grundbuch angepasst worden ist.
2. Die Vorschrift des § 40 Abs. 1 GBO findet keine analoge Anwendung.

### Sachverhalt

Die Beteiligten zu 1 und 2 sind Gesellschaften bürgerlichen Rechts, deren alleinige Gesellschafter jeweils gemeinsam die Beteiligten zu 3 und 4 sind. Die beiden GbRs sind jeweils als alleinige Eigentümer zweier Grundstücke im Grundbuch eingetragen. Mit notarieller Urkunde vom 21.12.2023 – mithin vor Inkrafttreten des MoPeG – erklärten die Beteiligten zu 3 und 4 u.a. die Auflösung der Gesellschaften. In Vollzug der Auflösung erklärten sie ferner die Übertragung des eingetragenen Grundbesitzes auf sich zu je ½ Miteigentumsanteil nach Bruchteilen. Ferner wurden die entsprechenden Auflassungen erklärt und die Eintragungen der Eigentumsänderungen bewilligt und beantragt. Der Antrag auf Eintragung ist erst nach dem 31.12.2023 – mithin nach Inkrafttreten des MoPeG – beim Grundbuchamt eingegangen.

Das Grundbuchamt lehnte die Eintragung ab. Aufgrund des Inkrafttretens des MoPeG müssten die Beteiligten zu 1 und 2 zunächst ins Gesellschaftsregister und sodann die GbR als eGbR als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen werden. § 40 Abs. 1 GBO sei nicht analog anzuwenden.

Hiergegen legten die Beteiligten Beschwerde ein, unter anderem unter Verweis auf die Auflösung der GbRs am 21.12.2023, welche eine Eintragung der GbRs verbiete, da diese liquidationslos erloschen seien.

### Entscheidung

Das Gericht folgt der Auffassung des Grundbuchamtes. Nach § 47 Abs. 2 GBO n.F. solle ein Recht für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nur dann eingetragen werden, wenn diese im Gesellschaftsregister eingetragen ist. Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB bestimme, dass Eintragungen in das Grundbuch, die ein Recht einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts betreffen, nicht erfolgen sollen, solange die Gesellschaft nicht im Gesellschaftsregister eingetragen und daraufhin nach den durch das MoPeG geänderten Vorschriften im Grundbuch eingetragen ist. Daraus folge, dass der zur Eintragung angemeldete Eigentümerwechsel nicht



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

eingetragen werden könne. Maßgeblich für die Anwendung des MoPeG sei hierbei der Zeitpunkt der Eintragung, bzw. der Zeitpunkt des Antrageingangs beim Grundbuchamt (Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB).

§ 40 Abs. 1 GBO sei auch nicht analog anwendbar. Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB betreffe nämlich keine Fälle der Rechtsnachfolge, sondern eine Neubezeichnung der als Eigentümerin eingetragenen GbR und verfolge daher einen anderen Zweck als die Bestimmung des § 39 Abs. 1 GBO. Dieser liege nach Wegfall des § 899a BGB a.F. vor allem auch in der Eröffnung einer Möglichkeit zur Überprüfung der relevanten Vertretungsverhältnisse. Auch bestehe keine planwidrigen Regelungslücke. Denn der Gesetzgeber habe davon abgesehen, eine entsprechende Ausnahmegvorschrift zu schaffen, und überdies mehrfach gerade die Veräußerung von Grundbesitz als Anwendungsfall der Bestimmung des Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB genannt (vgl. BT-Drs. 19/27635, S. 206 und S. 216).

Mit Blick auf den vorliegenden Fall stellte das Gericht ferner fest, dass die GbRs als Liquidationsgesellschaften fortbestehen, da die Grundstücke vor Eintragung ins Grundbuch noch im Eigentum der GbRs verbleiben würden. Diese seien daher auch ohne Weiteres eintragungsfähig.

## Praxishinweis

Mag die Entscheidung des Oberlandesgerichts auch grundsätzlich Zuspruch verdienen, so bleibt es doch spannend: Denn das Gericht hat die Rechtsbeschwerde zugelassen, da es der Frage nach der analogen Anwendung des § 40 Abs. 1 GBO grundsätzliche Bedeutung beimisst.

Bis zur endgültigen höchstrichterlichen Entscheidung in der Sache dürfte es sich daher anbieten, die GbR vor der Übertragung in jedem Fall in das Gesellschaftsregister und sodann als eGbR in das Grundbuch einzutragen. Wie vom Gericht zutreffend ausgeführt, kann dabei auch ohne Weiteres schon die Auflösung der GbR beschlossen werden, da diese jedenfalls als Liquidationsgesellschaft fortbesteht, mithin erst im Zeitpunkt der Eintragung endgültig erlischt.

Für eine Analogie spricht, dass – wie auch das OLG feststellte – die Interessenlage jedenfalls teilweise vergleichbar ist. Denn auch die Eintragung einer anschließend aus dem Grundbuch ausscheidenden GbR kann als unnötige Förmerei gesehen werden, die der Beschleunigung des Eintragungsverfahrens zuwiderläuft (vgl. Bauer/Schaub/Bauer, 5. Aufl. 2023, GBO § 40 Rn. 2 f.). Auf den ersten Blick könnte weiterhin argumentiert werden, dass die strikte Anwendung des Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB in einem gewissen Widerspruch zur Grundsystematik des MoPeG in diesem Bereich stünde. Denn das MoPeG normiert eine anlasslose Eintragungspflicht für GbRs gerade nicht. Die Transparenz ist schließlich nach alter Rechtslage grundsätzlich gewährleistet, da insoweit auch die Gesellschafter einer GbR in das Grundbuch einzutragen waren. Richtigerweise ist daher auch nicht vorgesehen, dass zwangsweise sämtliche „Alt-Grundstücks-GbRs“ in das Gesellschaftsregister einzutragen sind, Art. 229 § 21 Abs. 2 S. 1 EGBGB. Es könnte daraus gefolgert werden, dass die bisher nötige Eintragung der Gesellschafter in das Grundbuch dem verfolgten Ziel der Transparenz genügt, insbesondere wenn sie im Anschluss ohnehin aus dem Grundbuch ausscheidet.

Auf den zweiten Blick fällt indes – so auch dem Gericht – auf, dass bei einer Veräußerung der bisher durch § 899a BGB a.F. gewährte Gutgläubensschutz nach dessen Streichung bei fehlender Eintragung in das Gesellschaftsregister und korrespondierender Eintragung in das Grundbuch nicht mehr gegeben ist. Denn der Vertrauensschutz wird nunmehr durch das Gesellschaftsregister nach § 707b III 1 BGB, § 15 HGB gewährleistet, der aber die Eintragung der GbR voraussetzt. Mit Blick auf den Wortlaut des Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB und den erkennbaren Willen des Gesetzgebers (insb. BT-Drs. 19/27635, S. 206 und S. 216), dürfte die Begründung einer Analogie insoweit schwerfallen und das von diesem installierte neue Modell des Gutgläubensschutzes konterkarieren. Spätestens bei Vornahme einer Eintragung in das Grundbuch ist daher richtigerweise auch Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB konsequent anzuwenden (vgl. auch Meier, NJW 2024, 465 Rn. 3).