

**letzte Aktualisierung:** 26.3.2015

OLG Dresden, 4.1.2010 - 3 W 1242/09

**BGB §§ 899a, 719, 158 Abs. 2, 161 Abs. 2; GBO § 47 Abs. 2**  
**Auflösend bedingte Übertragung eines GbR-Anteils im Grundbuch eintragungsfähig**

Wird ein GbR-Anteil unter der auflösenden Bedingung des Rücktritts vom Anteilsübertragungsvertrag abgetreten, kann dies als Verfügungsbeschränkung im Grundbuch von Grundbesitz der GbR vermerkt werden. (Leitsatz der DNotI-Redaktion)



Oberlandesgericht  
Dresden

Aktenzeichen: 3 W 1242/09  
GO-7343-09 AG Leipzig, Grundbuchamt

**Beschluss**  
des 3. Zivilsenats  
vom 04.01.2010

**In der Grundbuchsache**

Grundbuchamt ....., Grundbuch von ....., Blatt ....

Beteiligte:

1. S... I... P....

Antragstellerin und Beschwerdeführerin

2. D.... D... P....

Antragsteller und Beschwerdeführer

Verfahrensbevollmächtigter: ......., Notar,

wegen Grundbucheintragung

hat der 3. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden ohne mündliche Verhandlung durch

Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Dr. N....., Richterin am Oberlandesgericht Dr. N..... und Richterin am Landgericht Dr. K.....

**beschlossen:**

Auf die Beschwerde der Beteiligten wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts - Grundbuchamt - ..... vom 30.10.2009 (GO-.....) aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angegewiesen, von den Bedenken gegen die Eintragung der Verfügungsbeschränkung Abstand zu nehmen.

**Gründe:**

I.

Die Eltern der Beteiligten waren Eigentümer der im Grundbuch von ..... auf Blatt .... vorgetragenen Eigentumswohnung. Mit notariellem Vertrag vom 15.12.2008 brachten sie diese nebst einer Reihe anderer Grundstücke in die "P.... Grundstücksgesellschaft bürgerlichen Rechts" ein (GA 52 ff.). In der gleichen Urkunde schenkten sie den Beteiligten Geschäftsanteile an der GbR in Höhe von jeweils 32 %; sie selbst behielten je 18 %. Die Schenker und Veräußerer behielten sich als Gesamtberechtigte das Recht vor, unter bestimmten Umständen von den Erwerbern die Rückübertragung des Gesellschaftsanteils zu verlangen; die Übertragung der Gesellschaftsanteile sollte durch die Ausübung des Rücktrittsrechts auflösend bedingt sein. Diese Verfügungsbeschränkung sollte ins Grundbuch eingetragen werden. Ein Antrag des Urkundsnotars auf Eintragung der Verfügungsbeschränkung wurde im Hinblick auf Bedenken des Grundbuchamts zurückgenommen (GA 75), am 02.09.2009 unter Verweis auf das ERVGBG erneut gestellt. Mit Zwischenverfügung vom 30.10.2009 lehnte das Grundbuchamt die Eintragung der Verfügungsbeschränkung ab (GA 81). Eine

Verfügungsbeschränkung an den übertragenen Gesellschaftsanteilen sei nicht möglich, da es nur eine Gesellschaft als Ganzes gebe. Das Vermögen der GbR sei nicht mehr Vermögen ihrer Mitglieder, sondern Vermögen einer rechtsfähigen Personengesellschaft. Hiergegen legte der Urkundsnotar Beschwerde ein (GA 90). Das Grundbuchamt half nicht ab und legte die Sache dem Oberlandesgericht Dresden vor.

## II.

Das Rechtsmittel ist begründet. Die von den Beschwerdeführern begehrte Eintragung kann erfolgen.

Als Beschwerdeführer sind mangels ausdrücklicher Angabe die Beteiligten, vertreten durch den Urkundsnotar, anzusehen. Denn ausweislich der Urkunde vom 15.12.2008 ist der Eintragungsantrag von ihnen als den Erwerbern zu stellen. Mithin sollen abweichend vom Regelfall nicht alle Antragsberechtigten Antragsteller sein (vgl. Demharter, GBO, 26. Aufl., § 15 Rn. 11); entsprechend ist davon auszugehen, dass auch die Beschwerde nur von den Antragstellern geführt sein soll (vgl. Demharter a.a.O. Rn. 20).

Beantragt ist Eintragung der Verfügungsbeschränkung "gemäß dem Inhalt der Urkunde", also des Vermerks, dass die erfolgte Übertragung der Anteile an der BGB-Gesellschaft auflösend bedingt ist und die Bedingung mit dem Rücktritt der Veräußerer vom Übergabevertrag eintritt. Das Grundbuchamt durfte die Eintragung dieser Verfügungsbeschränkung nicht ablehnen. Bereits vor der Änderung der Rechtsprechung des BGH zur Rechtsfähigkeit, insbesondere Grundbuchfähigkeit, der Gesellschaft bürgerlichen Rechts war anerkannt, dass die durch eine aufschiebend bedingte Rückabtretung bewirkte Verfügungsbeschränkung hinsichtlich eines Anteils an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts ins Grundbuch eingetragen werden kann (LG Zwickau DNotZ 2003, 131 mit. zust. Anm.

Demharter; Bork in Staudinger, BGB, 2003, § 151 Rn. 15 m.Nw.; bereits RGZ 76, 89; vgl. auch LG Nürnberg-Fürth MittBayNot 1982, 21; BayObLG Rpfleger 1994, 343; BayObLG NJW-RR 1986, 697). Denn nur derart konnte der gutgläubige Erwerb eines einzelnen Grundstücks aus dem Gesellschaftsvermögen ungeachtet späteren Eintritts der Bedingung für die Rückabtretung auch in den Fällen verhindert werden, in denen die Notwendigkeit gemeinsamen Handelns gem. § 719 Abs. 1 BGB den Abtretenden nicht schützt, etwa weil er nicht mehr Gesellschafter oder von der Geschäftsführung ausgeschlossen ist (vgl. Demharter a.a.O.; LG Nürnberg-Fürth a.a.O.). Dem sollte nicht entgegenstehen, dass nach der damaligen Rechtslage der Gesellschaftsanteil vom gesamthänderisch gebundenen Miteigentum an dem Gegenstand des Gesellschaftsvermögens begrifflich unterschieden, allerdings die dingliche Mitberechtigung als gesetzliche Folge der Mitgliedschaft in der GbR und von dieser nicht trennbar angesehen wurde (vgl. Sprau in Palandt, BGB, 61. Aufl., § 719 Rn. 7). Dieser Handhabung war durch die Entscheidungen des BGH vom 25.09.2006 (NJW 2006, 3716) und vom 04.12.2008 (BGHZ 179, 102) zunächst die Grundlage entzogen. Der BGH hat in diesen Entscheidungen ausdrücklich ausgeführt, dass selbst ein Grundstück, als dessen Eigentümer mehrere natürliche Personen mit dem Zusatz "als Gesellschafter bürgerlichen Rechts" eingetragen sind, nicht (gesamthänderisch gebundenes) Eigentum dieser natürlichen Personen, sondern Eigentum der Gesellschaft selbst ist. Davon ausgehend haben Änderungen bei der Zusammensetzung der Gesellschafter auf die Eigentumsverhältnisse am Grundstück der Gesellschaft keine Auswirkungen. Denn es ändert sich nur der Gesellschafterbestand; die Eigentümerstellung der Gesellschaft selbst bleibt unverändert. Jedoch sind seit dem 18.08.2009 nicht nur die Gesellschaft, sondern auch die Gesellschafter gemäß § 899a BGB, § 47 Abs. 2 S. 1 GBO ins Grundbuch einzutragen; aufgrund ihrer Eintragung wird ihre Vertretungsbefugnis vermutet. Diese Regelungen gelten auch für Alteintragungen (Art. 4 Abs. 9 Nr. 1 ERVGBG). Die Beschwerdeführer wollen dem (unter Bezugnahme auf ein

Veranstaltungsskript des Deutschen Anwaltsinstituts e.V.; anders möglicherweise Böhringer RPFleger 2009, 537, 540) entnehmen, dass die aufschiebend bedingte Rückübertragung des Gesellschaftsanteils (wieder) eintragungsfähig sein soll, da auch die daraus entstehende (absolute) Verfügungsbeschränkung gutgläubig wegerworben werden könne. Dem ist zuzustimmen. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll mit der Neuregelung der bisherige Rechtszustand auf der Grundlage der neuen Rechtsentwicklung "funktional nachgebildet" werden (vgl. BT-Drs. 16/13437 S. 27). Da § 899a BGB den gutgläubigen Erwerb nicht nur auf das Gesellschaftseigentum als solches, sondern auf die Gesellschafterstellung - die ohne § 899a BGB für die Frage des Grundeigentumserwerbs von einer GbR unerheblich wäre - bezieht, ist die Gesellschafterstellung als solche erneut für das materielle Recht betreffend das Grundstückseigentum von Bedeutung. Denn nur die Gesellschafter, wie sie im Grundbuch ausgewiesen sind, können aufgrund ihrer somit nachgewiesenen Gesellschafterstellung die Gesellschaft vertreten und über das Grundeigentum wirksam verfügen (Böhringer a.a.O. S. 537). Kann aber eine Rechtsposition desjenigen, der bei Rückfall des Gesellschaftsanteils diesen erwirbt, durch gutgläubigen Erwerb vom (vorläufig) Verfügungsberichtigten gem. § 161 Abs. 3, § 892 BGB zerstört werden, so muss der gute Glaube an dessen (unbedingte) Berechtigung durch Eintragung ins Grundbuch beseitigt werden können. Denn nur unnötige Eintragungen, die den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht tangieren, sind unzulässig (vgl. RGZ 119, 211; BayObLG Rpfleger 2000, 543; Demharter a.a.O. Anh. zu § 13 Rn. 22). Die Verfügungsbeschränkung, die sich daraus ergibt, dass ein Gesellschafter nur auflösend bedingt zur Vertretung der Gesellschaft bei Grundstücksgeschäften in der Lage ist, ist mithin eintragungsfähig.

## III.

Kosten- und Wertentscheidungen sind nicht nötig.

Dr. N....

Dr. N.....

Dr. K....