

**letzte Aktualisierung:** 5.9.2025

BGH, Beschl. v. 3.7.2025 – V ZB 17/24

**EGBGB Art. 229 § 21 Abs. 1; GBO § 47 Abs. 2**

**MoPeG: Erfordernis der Eintragung einer grundbesitzhaltenden GbR im Gesellschaftsregister; Grundstück als einziger Vermögenswert der GbR**

- a) Eine nach bisherigem Recht unter Eintragung ihrer Gesellschafter im Grundbuch als Eigentümerin eines Grundstücks eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts muss sich im Gesellschaftsregister registrieren und anschließend als eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGbR) in das Grundbuch eintragen lassen, bevor eine nach dem 31. Dezember 2023 beantragte Übertragung des Grundstücks im Grundbuch vollzogen werden kann.
- b) Dies gilt auch dann, wenn das Grundstück der einzige Vermögenswert der Gesellschaft ist und das Eigentum auf ihre Gesellschafter übertragen werden soll mit der Folge, dass die Eintragung der eGbR als Eigentümerin im Grundbuch sogleich wieder gelöscht wird; ob die Gesellschafter familiär miteinander verbunden sind, spielt ebenfalls keine Rolle.



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 17/24

vom

3. Juli 2025

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

EGBGB Art. 229 § 21 Abs. 1; GBO § 47 Abs. 2

- a) Eine nach bisherigem Recht unter Eintragung ihrer Gesellschafter im Grundbuch als Eigentümerin eines Grundstücks eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts muss sich im Gesellschaftsregister registrieren und anschließend als eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGbR) in das Grundbuch eintragen lassen, bevor eine nach dem 31. Dezember 2023 beantragte Übertragung des Grundstücks im Grundbuch vollzogen werden kann.
- b) Dies gilt auch dann, wenn das Grundstück der einzige Vermögenswert der Gesellschaft ist und das Eigentum auf ihre Gesellschafter übertragen werden soll mit der Folge, dass die Eintragung der eGbR als Eigentümerin im Grundbuch sogleich wieder gelöscht wird; ob die Gesellschafter familiär miteinander verbunden sind, spielt ebenfalls keine Rolle.

BGH, Beschluss vom 3. Juli 2025 - V ZB 17/24 - OLG Celle  
AG Hannover

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 3. Juli 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel, Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Dr. Grau

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Celle - 20. Zivilsenat - vom 16. April 2024 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 1.000 Euro.

Gründe:

A.

- 1 Die Beteiligten zu 1 und 2 sind Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR), deren Gesellschafter jeweils die Beteiligten zu 3 und 4 sind. Schriftliche Gesellschaftsverträge existieren nicht. Die Beteiligte zu 1 ist Alleineigentümerin des im Grundbuch von Bütersworth Bl. 2790, die Beteiligte zu 2 ist Alleigentümerin des im Grundbuch von Altstadt Bl. 3081 eingetragenen Grundbesitzes. Mit notariellem Vertrag vom 21. Dezember 2023 erklärten die Beteiligten zu 3 und 4:

„Wir lösen die beiden vorbezeichneten Gesellschaften bürgerlichen Rechts mit sofortiger Wirkung auf. In Vollzug der Auflösung übertragen wir (...) den (...) Grundbesitz auf die beiden Erschienenen zu je 1/2 Miteigentumsanteil nach Bruchteilen.“

2           Des Weiteren erklärten sie jeweils die Auflassung und bewilligten die Eintragung der Eigentumsänderungen. Am 1. Februar 2024 beantragte der Urkundsnotar die Eigentumsumschreibung in den Grundbüchern.

3           Mit Zwischenverfügung vom 5. Februar 2024 hat das Grundbuchamt unter Setzung einer Monatsfrist, soweit hier von Interesse, auf das zum 1. Januar 2024 in Kraft getretene Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz vom 10. August 2021 (MoPeG) hingewiesen; nunmehr müssten im Grundstücksverkehr tätige GbR im Gesellschaftsregister registriert und anschließend im Grundbuch eingetragen sein, ehe Eintragungen zu sie betreffenden Grundstücksrechten vorgenommen werden könnten. Die gegen diese Zwischenverfügung gerichtete Beschwerde der Beteiligten hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Dagegen wenden sich die Beteiligten mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde.

#### B.

4           Das Beschwerdegericht, dessen Entscheidung unter anderem in DNotZ 2024, 857 veröffentlicht ist, teilt die Einschätzung des Grundbuchamtes. Eintragungen, die eine GbR betreffen, sollten seit Inkrafttreten des MoPeG gemäß Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB nicht erfolgen, solange die GbR - hier also die Beteiligten zu 1 und 2 - nicht im Gesellschaftsregister und daraufhin als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen sei. Die in Art. 229 § 21 EGBGB vorgesehene Übergangsvorschrift greife nicht, weil der Eintragungsantrag nicht vor dem 1. Januar 2024 bei dem Grundbuchamt eingegangen sei. Ein Verzicht auf die Voreintragung in analoger Anwendung von § 40 Abs. 1 GBO, die teilweise in der Literatur für den Fall der beabsichtigten Löschung der GbR im Grundbuch befürwortet werde, komme mangels planwidriger Regelungslücke nicht in Betracht. Der Eintragung der beiden beteiligten Gesellschaften in das Gesellschaftsregister

stehe schließlich auch der Auflösungsbeschluss nicht entgegen. Denn solange Gesellschaftsvermögen vorhanden sei, seien sie nicht vollbeendet.

C.

5 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG zulässige Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Das Beschwerdegericht hat die Beschwerde zu Recht zurückgewiesen, weil das in der Zwischenverfügung des Grundbuchamts angeführte Eintragungshindernis besteht (§ 18 Abs. 1 Satz 1 GBO).

6 I. Im Ausgangspunkt sollen seit Inkrafttreten des MoPeG gemäß Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB Eintragungen in das Grundbuch, die ein Recht einer GbR betreffen, nicht erfolgen, solange die Gesellschaft nicht im Gesellschaftsregister (vgl. § 707 BGB nF) und daraufhin nach den durch das MoPeG geänderten Vorschriften im Grundbuch eingetragen ist. Erforderlich ist also, dass die GbR nach ihrer Eintragung im Gesellschaftsregister nicht (mehr) unter Eintragung ihrer Gesellschafter gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO aF, sondern als eGbR im Grundbuch eingetragen ist. Dies hat das Grundbuchamt zu berücksichtigen; durch die Formulierung als Sollvorschrift wird ihm nämlich kein Ermessen eingeräumt, sondern nur zum Ausdruck gebracht, dass ein Verstoß gegen Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB die Wirksamkeit der Eintragung unberührt ließe (vgl. BT-Drucks. 19/27635 S. 216).

7 1. Entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde steht die beschlossene Auflösung der Beteiligten zu 1 und 2 und die Vereinbarung der Übertragung des eingangs näher bezeichneten Grundbesitzes auf die Beteiligten zu 3 und 4 der Anwendung von Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB und damit dem Erfordernis

einer vorherigen Eintragung im Gesellschaftsregister und anschließend im Grundbuch nicht entgegen.

- 8                   a) Ist noch Gesellschaftsvermögen vorhanden, besteht eine Gesellschaft bis zur endgültigen Auseinandersetzung dieses Vermögens fort; erst dann ist sie (voll)beendet (vgl. BGH, Urteil vom 21. Juni 1979 - IX ZR 69/75, NJW 1979, 1987; s.a. Senat, Beschluss vom 19. November 2015 - V ZB 201/14, NZG 2016, 107 Rn. 12). Daran ändert die Vereinbarung einer Abwicklung der Gesellschaft durch Aufteilung des Eigentums an Gesellschaftsgrundstücken unter den Gesellschaftern nach Bruchteilen nichts; denn diese erfolgt, wovon die Beteiligten bei Abgabe ihrer Auflassungserklärungen selbst ausgegangen sind, im Wege der Einzelübertragung nach §§ 873, 925 BGB (vgl. MüKoBGB/Lettmaier, 9. Aufl., § 873 Rn. 25; MüKoBGB/Schäfer, 9. Aufl., § 735 Rn. 56, 63). Es verhält sich insoweit anders als bei einer liquidationslosen Vollbeendigung der Gesellschaft durch Übergang des Gesellschaftsvermögens im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (dazu Senat, Beschluss vom 5. Juli 2018 - V ZB 10/18, NJW 2018, 3310; vgl. jetzt § 712a BGB).
- 9                   b) Daraus ergibt sich das Fortbestehen der beteiligten Gesellschaften zu 1 und 2. Denn sie hatten (und haben), unabhängig von den zwischen den Beteiligten zu 3 und 4 getroffenen Abreden über die Auflösung und Aufteilung, noch Gesellschaftsvermögen in Form der jeweiligen Grundstücke.
- 10                  2. Der Anwendung von Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB steht auch nicht entgegen, dass die auf Rechtsänderungen im Grundbuch gerichteten Erklärungen noch im Dezember 2023 abgegeben worden sind. Eine Ausnahme von dem Grundsatz der vorherigen Eintragung im Gesellschaftsregister und daraufhin nach den durch das MoPeG geänderten Vorschriften im Grundbuch sieht Art. 229 § 21 Abs. 4 Satz 1 EGBGB für vor dem 1. Januar 2024 abgegebene, auf Recht-

sänderungen im Grundbuch gerichtete Erklärungen nur vor, wenn auch der Eintragungsantrag vor diesem Zeitpunkt gestellt worden ist. Letzteres ist hier nicht der Fall.

11           II. Ob es einer Eintragung als eGbR stets auch dann bedarf, wenn ein im Eigentum der GbR stehendes Grundstück übertragen werden soll, ist allerdings umstritten.

12           1. Teilweise wird - mit unterschiedlichen Begründungsansätzen - eine Ausnahme von der grundsätzlich erforderlichen Eintragung im Gesellschaftsregister und der anschließenden Eintragung als eGbR im Grundbuch befürwortet, wenn ein Recht der GbR übertragen und die GbR in der Folge im Grundbuch gelöscht werden soll.

13           a) Erwogen wird etwa eine analoge Anwendung von § 40 GBO (vgl. Bolkart, MittBayNot 2021, 319, 329; ders., MittBayNot 2024, 110, 115 f.; KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 9. Aufl., § 47 Rn. 53; Böttcher, Grundbuchverfahrensrecht, 6. Aufl., Rn. 182t). Gemäß § 40 Abs. 1 GBO muss eine Person, deren Recht durch eine Eintragung betroffen wird und die Erbe des eingetragenen Berechtigten ist, entgegen § 39 Abs. 1 GBO nicht voreingetragen sein, wenn die Übertragung des Rechts eingetragen werden soll; hiermit wird es Erben erspart, sich nur zwecks Übertragung ihrer ererbten Grundstücksrechte noch im Grundbuch eintragen zu lassen. Die Interessenlage sei, so wird vertreten, bei nach altem Recht (§ 47 Abs. 2 Satz 1 GBO aF) eingetragenen GbR vergleichbar, wenn sich diese nur gemäß Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB im Gesellschaftsregister registrieren und daraufhin als eGbR im Grundbuch eintragen lassen müssten, um anschließend im Grundbuch gelöscht zu werden.

14           b) Andere plädieren für eine teleologische Reduktion von Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB. Dies wird teilweise für jede beabsichtigte Übertragung eines

Grundstücks angenommen, als dessen Eigentümerin gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO aF eine GbR unter Eintragung ihrer Gesellschafter eingetragen ist, weil es in diesem Fall eine überflüssige Förmerei sei, die Grundbucheintragung an die Vorgaben des neuen Rechts anzupassen und die ohnehin aus dem Grundbuch ausscheidende GbR zu diesem Zweck zuvor als eGbR zu registrieren (vgl. Servatius, GbR, § 713 BGB Rn. 14). Nach einer differenzierenden Auffassung soll Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB aus Verkehrsschutzgründen zwar auf die Übertragung von Rechten einer GbR auf Dritte angewendet werden, nicht aber auf den Erwerb der Rechte durch Gesellschafter, da diese nicht schutzbedürftig seien (vgl. Schroetter, ZfIR 2024, 508, 509; Drouet/Fröhleke, NZG 2024, 1330 f.; dies erwägend auch MHdB GesR I/Herrler, 6. Aufl., § 9 Rn. 14 f.; Heckschen/Brill, ZIP 2024, 1711, 1712; Salomon, DNotZ 2024, 650, 652, 660 ff.).

15           c) Jedenfalls bei sog. Ehegatten-GbR, so wird teils weiter unterschieden, sei die Anwendung von Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB unverhältnismäßig, wenn das den einzigen Vermögenswert der Gesellschaft darstellende Grundstück auf die Eheleute übertragen werden soll (vgl. Wilsch in Heidel/Hirte, Das neue Personengesellschaftsrecht, § 5 Rn. 122; ders., MittBayNot 2023, 457, 458).

16           2. Nach der Gegenauffassung, der auch das Beschwerdegericht folgt, ist Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB, dem Wortlaut entsprechend, ohne Einschränkung anzuwenden bzw. kommt eine Analogie zu § 40 GBO nicht in Betracht (vgl. etwa OLG München, ZPG 2024, 426 Rn. 19 f.; OLG Dresden, RFamU 2024, 485 Rn. 10; BeckOGK/Hertel, EGBGB [1.12.2024], Art. 229 § 21 Rn. 9; BeckOK GBO/Reetz [1.6.2025], § 47 Rn. 95; Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 84. Aufl., Art. 229 § 21 EGBGB Rn. 3; Freier in Heckschen/Freier, Das MoPeG in der Notar- und Gestaltungspraxis, 2024, Rn. 695 ff.; Hermanns in Schäfer, Das neue Personengesellschaftsrecht, 2022, § 2 Rn. 43; Meier, DNotZ 2024, 860 ff.; Kratzlmeier, ZfIR 2023, 197, 202 ff.; Baschnagel/Hilser, notar 2023, 167, 174;



Bleifeld, RNotZ 2024, 209, 221 f.; Böhringer, NotBZ 2024, 342; Dressler-Berlin, Rpfleger 2024, 597; Duttig/Hepp, ZPG 2024, 321; Kaiser/Seikel, ZPG 2024, 424; Kramer, FGPrax 2023, 193, 196 f.; Krauß, notar 2023, 339 f.; Noack, BB 2021, 643, 646; Wobst, ZPG 2023, 58, 60 f.; Bärwaldt/Richter, DB 2021, 2476, 2480).

17           3. Die zuletzt genannte Auffassung ist richtig. Unter einer Eintragung in das Grundbuch, die ein Recht einer GbR betrifft, ist auch die Übertragung eines im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundstücks zu verstehen. Eine nach bisherigem Recht unter Eintragung ihrer Gesellschafter im Grundbuch als Eigentümerin eines Grundstücks eingetragene GbR muss sich im Gesellschaftsregister registrieren und anschließend als eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGbR) in das Grundbuch eintragen lassen, bevor eine nach dem 31. Dezember 2023 beantragte Übertragung des Grundstücks im Grundbuch vollzogen werden kann. Dies gilt auch dann, wenn das Grundstück der einzige Vermögenswert der Gesellschaft ist und das Eigentum auf ihre Gesellschafter übertragen werden soll mit der Folge, dass die Eintragung der eGbR als Eigentümerin im Grundbuch sogleich wieder gelöscht wird; ob die Gesellschafter familiär miteinander verbunden sind, spielt ebenfalls keine Rolle.

18           a) Nach § 707 Abs. 1 BGB nF steht es den Gesellschaftern einer GbR frei, die Gesellschaft zur Eintragung in das Gesellschaftsregister anzumelden und ihr auf diese Weise - sozusagen als Kehrseite ihrer Anerkennung als Rechtssubjekt - Subjektpublizität zu verschaffen. Dieses grundsätzlich bestehende Eintragungswahlrecht, das dazu führt, dass noch nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO aF unter Nennung der Gesellschafter und nicht als eGbR gemäß § 47 Abs. 2 GBO nF erfolgte Eintragungen im Grundbuch zunächst bestehen bleiben können (vgl. Senat, Beschluss vom 20. März 2025 - V ZB 32/24, BeckRS 2025, 9772 Rn. 17), ist allerdings kombiniert mit einem faktischen Zwang zur Eintragung in bestimm-

ten Konstellationen, in denen der Rechtsverkehr nach Einschätzung des Gesetzgebers typischerweise ein anerkennenswertes Interesse an Subjektpublizität hat. So setzt die (neue) Eintragung eines Rechts für eine GbR in das Grundbuch nach § 47 Abs. 2 GBO nF voraus, dass diese im Gesellschaftsregister eingetragen ist. Denn mit Einführung des Gesellschaftsregisters sollen Existenz, Identität und ordnungsgemäße Vertretung der GbR nicht mehr mittelbar über das Grundbuch - einem Objektregister - verlautbart werden, sondern unmittelbar einem Subjektsregister entnommen werden können. Soll die GbR gebuchte Rechte erwerben, ist sie mittelbar gezwungen, sich registrieren zu lassen (vgl. BT-Drucks. 19/27635 S. 128, 194, 206).

- 19           b) Dieser mittelbare Zwang zur Registrierung besteht gemäß Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB nicht nur im Fall des in § 47 Abs. 2 GBO nF geregelten Rechtserwerbs durch eine GbR, sondern bei sämtlichen Eintragungen im Grundbuch, die das Recht einer GbR betreffen.
- 20           aa) Seinem Wortlaut nach erfasst Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB die Übertragung eines Grundstücks ohne weiteres. Denn es sollen - über den nur den Rechtserwerb betreffenden § 47 Abs. 2 GBO nF hinaus - sämtliche Eintragungen, die das Recht einer GbR betreffen, (nur) unter den dort genannten Voraussetzungen erfolgen.
- 21           bb) Dies beruht ausweislich der Gesetzeshistorie auf einer bewussten Entscheidung des Gesetzgebers; im Gesetzgebungsverfahren vorgeschlagene Beschränkungen des Anwendungsbereichs (vgl. Bund Deutscher Rechtspfleger, RPfIBI 2020, 76: Ausnahme in Anlehnung an § 40 GBO; DNotV, Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 16. Dezember 2020, S. 5: Ausnahme für Übertragung des einzigen Grundstücks einer Zwei-Personen-Gesellschaft; s.a. Wilsch, ZfIR 2020, 521, 524; Bolkart, Mitt-

BayNot 2021, 319, 329) haben sich nicht durchgesetzt. Vielmehr soll der Anwendungsbereich des Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB ausdrücklich über den von § 47 Abs. 2 GBO nF hinausgehen; damit soll bewirkt werden, dass eine den Vorgaben des neuen Rechts entsprechende Eintragung im Grundbuch und die vorherige Registrierung der Gesellschaft (gerade) auch dann erfolgen, wenn eine GbR ein ihr gehörendes Recht zum Beispiel im Zuge eines Verkaufs veräußert (vgl. BT-Drucks. 19/27635 S. 206, 216).

- 22           (1) Folgerichtig kommt schon mangels planwidriger Regelungslücke bei der Veräußerung des für eine GbR nach altem Recht gebuchten Grundstücks ein Verzicht auf das Erfordernis der Voreintragung analog § 40 Abs. 1 GBO - was der Senat nach früherer Rechtslage etwa für möglich gehalten hat, wenn der vorletzte Gesellschafter aus der Gesellschaft ausscheidet und das Gesellschaftsvermögen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den verbleibenden Gesellschafter übergeht (vgl. Beschluss vom 5. Juli 2018 - V ZB 10/18, NJW 2018, 3310; vgl. jetzt: § 712a Abs. 1 BGB nF) - nicht in Betracht.
- 23           (2) Eine teleologische Reduktion von Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB für den hier gegebenen Fall, dass das zu übertragende Grundstücksrecht der einzige Vermögenswert der GbR ist und die Übertragung auf die beiden einzigen Gesellschafter erfolgen soll, scheidet ebenfalls aus.
- 24           (a) Eine teleologische Reduktion erfordert, dass der Anwendungsbereich der Norm planwidrig zu weit gefasst worden ist (vgl. Senat, Urteil vom 11. November 2011 - V ZR 65/11, NJW 2012, 603 Rn. 10). Es gibt aber keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber diese - praktisch durchaus häufige - Konstellation übersehen haben könnte und dass er sie andernfalls von dem Anwendungsbereich des Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB ausgenommen hätte.

- 25           (aa) Das Interesse des Rechtsverkehrs an Publizität hinsichtlich Existenz, Identität und ordnungsgemäßer Vertretung einer GbR ist vielmehr ein zentrales Anliegen des Gesetzgebers; diese Umstände sollen nicht mehr nur mittelbar über das Grundbuch verlautbart werden (vgl. BT-Drucks. 19/27635 S. 216). Die für im Grundstücksverkehr tätige Gesellschaften geschaffene Registrierungspflicht beruht auf der Einschätzung, dass es bei ihnen ein erhöhtes Bedürfnis nach einer durch Publizität vermittelten Sicherheit über Haftungs- und Vertretungsverhältnisse gibt (vgl. BT-Drucks. 19/27635 S. 3). Dieses Bedürfnis besteht auch für das zur Löschung der Gesellschaft im Grundbuch führende Rechtsgeschäft. Das ergibt sich bei der Übertragung eines für eine GbR gebuchten Grundstücks auf Dritte schon aus der Streichung von § 899a BGB aF Infolgedessen wird nunmehr nämlich nicht mehr vermutet, dass die nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO aF im Grundbuch eingetragenen Personen Gesellschafter und darüber hinaus keine weiteren Gesellschafter vorhanden sind. Der gute Glaube der Erwerber wird vielmehr jetzt nur noch geschützt, wenn die GbR im Gesellschaftsregister eingetragen ist (§ 707a Abs. 3 Satz 1 BGB i.V.m. § 15 HGB; vgl. BT-Drucks. 19/27635 S. 216; Heckschen/Englich, ZPG 2024, 281, 283; Schroetter, ZfIR 2024, 508; Kratzlmeier, ZfIR 2023, 197, 202, 204; Meier, DNotZ 2024, 860, 861).
- 26           (bb) Aber auch dann, wenn die Gesellschafter einer Zwei-Personen-Gesellschaft anstelle der Liquidation eine andere Art der Abwicklung vereinbaren (§ 735 Abs. 2 Satz 1 BGB), nach der das Eigentum an einem Grundstück unter ihnen nach Bruchteilen aufgeteilt werden soll, kann ein Interesse des Rechtsverkehrs an der Registrierung der GbR bestehen. Das ist ohne weiteres ersichtlich, wenn noch weiteres Gesellschaftsvermögen vorhanden ist, es also einer Abwicklung auch im Übrigen bedarf. Stellt das unter den Gesellschaftern aufzuteilende Grundstück dagegen das einzige Gesellschaftsvermögen dar, können sich immerhin eventuelle Gläubiger aus dem Gesellschaftsregister über den Gesellschafterbestand informieren.

27           (b) Vor allem aber ist die Übertragung eines im Eigentum einer GbR stehenden Grundstücks auf ihre beiden einzigen Gesellschafter im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens thematisiert worden. In diesem Zusammenhang gab es auch konkrete Regelungsvorschläge, etwa durch Einfügung eines eigenen Absatzes in Art. 229 § 21 EGBGB-E, um nach altem Recht eingetragene Zwei-Personen-Gesellschaften, die das ihren einzigen Vermögenswert bildende Grundstück auf ihre Gesellschafter übertragen wollen, von der verpflichtenden Eintragung im Gesellschaftsregister auszunehmen (vgl. DNotV, Stellungnahmen zum Gesetzentwurf zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 30. Juni 2020, S. 8, und vom 16. Dezember 2020, S. 5; siehe auch oben Rn. 21). Es ist deshalb nicht anzunehmen, dass der Gesetzgeber diese Konstellation übersehen haben könnte und er den Anwendungsbereich der Norm planwidrig zu weit gefasst hat. Dann ist es nicht Aufgabe der Rechtsprechung, Vorschläge, die der Gesetzgeber nicht umgesetzt hat, aufzugreifen und ihnen (etwa) durch eine teleologische Reduktion von Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB letztlich doch zum Erfolg zu verhelfen. Das gilt umso mehr, als dann weiterhin die Anwendung außer Kraft getretener Vorschriften wie etwa § 899a BGB aF und § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO aF erforderlich wäre. Dafür besteht ansonsten kein Bedürfnis mehr, weil die Nachweise, die vor einer das Recht einer GbR betreffenden Eintragung erforderlich sind, nach Registrierung der GbR ohne weiteres erbracht werden können und im Grundbuchverfahren fortan gesellschaftsrechtliche Verhältnisse nicht mehr erhoben werden müssen (s.a. BNotK, Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzesentwurfs zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 16. Dezember 2020, S. 3 ff.).

28           (3) Verfassungsrechtliche Bedenken bestehen insoweit nicht.

29           (a) Durch den mittelbaren Zwang zur Nachtragung im Gesellschaftsregister und einer anschließenden Eintragung der gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO aF

unter Nennung ihrer Gesellschafter eingetragenen GbR als eGbR vor Eintragung einer ein Grundstücksrecht der GbR betreffenden Rechtsänderung werden deren Gesellschafter - hier also die Beteiligten zu 3 und 4 - den Gesellschaftern aller anderen GbR gleichgestellt, die nach Inkrafttreten des MoPeG erstmals am Grundstücksverkehr teilnehmen.

30           (b) Dass nicht sämtliche noch nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO aF eingetragene Gesellschaften bereits mit Inkrafttreten des MoPeG in das Gesellschaftsregister nachzutragen und ihre Eintragungen im Grundbuch entsprechend anzupassen sind, sondern dies nach Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB erst bei nächster Gelegenheit zu erfolgen hat, ist Praktikabilitätsabwägungen geschuldet und dient dazu, den Registeraufwand gering zu halten (vgl. Herrler, ZGR-Sonderheft 23 (2021), 39, 52). Das aus Sicht des Gesetzgebers bestehende Publizitätsdefizit soll so schrittweise behoben werden (vgl. BT-Drucks. 19/27635 S. 134). Es soll hingegen keine Besserstellung der noch nach altem Recht im Grundbuch eingetragenen GbR bewirken, die nicht frühzeitig selbst ihre Eintragung im Gesellschaftsregister und anschließend die Richtigstellung des Grundbucheintrags veranlasst haben (s.a. OLG München, NZG 2024, 1417 Rn. 23 f.; OLG Köln, NZG 2024, 1286 Rn. 9; Kratzlmeier ZfIR 2023, 197, 207; BT-Drucks. 19/27635 S. 217).

31           (c) Gesellschafter bereits nach altem Recht eingetragener GbR, deren Vermögen allein aus einem Grundstück besteht, konnten sich auf diese Änderung der Rechtslage einstellen und, falls gewünscht, vorher reagieren. Denn zwischen Verabschiedung und Inkrafttreten des MoPeG lag ein Zeitraum von mehr als zwei Jahren. Die seither in Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB vorgesehene Richtigstellung der noch nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GBO aF erfolgten Eintragung der Gesellschaft nach den durch das MoPeG geänderten Vorschriften, mit der die Registrierung der Gesellschaft als eGbR (auch) dort nachvollziehbar gemacht

wird, mag den Gesellschaftern zwar lästig und bürokratisch erscheinen; ein verfassungsrechtliches Problem ist das aber offenkundig nicht.

D.

32 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 61 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 36 Abs. 1 GNotKG.

Brückner

Göbel

Hamdorf

Malik

Grau

Vorinstanzen:

AG Hannover, Entscheidung vom 05.02.2024 - Bütersworth Bl. 2790;  
Altstadt Bl. 3081 -

OLG Celle, Entscheidung vom 16.04.2024 - 20 W 23/24 -