

Rechtsprechung

GBO §§ 19, 22, 47; EGBGB Art. 229 § 21

Löschung eines zugunsten einer GbR im Grundbuch eingetragenen Rechts; Voreintragungsobliegenheit im Gesellschaftsregister; keine teleologische Reduktion; Nachweis der Bewilligungsbefugnis betreffend ein Recht einer GbR im Grundbuchverfahren

1. Auch im Falle der Löschung eines zugunsten einer GbR eingetragenen Rechts bedarf es gemäß § 47 Abs. 2 GBO i. V. m. Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB der Voreintragung der GbR im Gesellschaftsregister und der anschließenden Eintragung der eGbR im Grundbuch.

2. Eine teleologische Reduktion der Eintragungsvorschriften ist in diesem Fall wegen des abschließenden Charakters der in Art. 229 § 21 Abs. 4 EGBGB enthaltenen Ausnahmeregelungen nicht vorzunehmen.

3. Aufgrund der Aufhebung des § 899a BGB und der Neufassung des § 47 Abs. 2 GBO zum 1.1.2024 kann der Nachweis der Bewilligungsbefugnis nur noch aufgrund der Eintragung im Gesellschaftsregister erbracht werden.

OLG München, Beschl. v. 8.10.2024 – 34 Wx 234/24 e

Problem

Eigentümerin des herrschenden Grundstücks einer Grunddienstbarkeit war eine GbR, die noch nach den Regelungen vor Inkrafttreten des MoPeG (§ 47 Abs. 2 GBO a.F.) im Grundbuch eingetragen war. Nach Inkrafttreten des MoPeG bewilligten die Gesellschafter der GbR im Namen der GbR die Löschung der Grund-

dienstbarkeit. Das Grundbuchamt verweigerte den Vollzug der Löschung und entgegnete, auch für die Löschung eines Rechts, welches zugunsten einer GbR besteht, bedürfe es der Eintragung der GbR im Gesellschaftsregister mit anschließender Richtigstellung des Grundbuchs (auf die eGbR).

Der Urkundsnotar stützte die Beschwerde darauf, dass Art. 229 § 21 EGBGB für den Fall, dass ein *Recht aufgegeben* und zur *Löschung bewilligt* werde, einschränkend auszulegen. Eine Voreintragung sei in diesen Fällen nicht erforderlich. Zur näheren Begründung führte der Urkundsnotar folgende Punkte an: Die GbR profitiere nicht von der Löschung eines zu ihren Gunsten eingetragenen Rechts. Daher sei es unzumutbar, der GbR die Pflicht zu mehr Transparenz infolge der Eintragung im Gesellschaftsregister aufzubürden. Die Bejahung des Voreintragungserfordernisses stünde außerdem der Löschung gegenstandsloser Rechte, die noch zugunsten von Gesellschaften bürgerlichen Rechts eingetragen sind, im Wege. Dahinter steckt der Gedanke, dass sich eine GbR erst recht nicht die Mühe zur Eintragung im Gesellschaftsregister machen werde, wenn es sogar nur um die Löschung eines gegenstandslosen Rechts geht.

Das Grundbuchamt hielt demgegenüber am Wortlautargument nach Art. 229 § 21 EGBGB fest. Es bestehe zweifelsfrei die Obliegenheit zur Voreintragung, sobald die GbR über ein Recht verfüge. Mit Einführung des Gesellschaftsregisters und Aufhebung von § 899a BGB sei im Grundbuchverfahren keine andere Möglichkeit zum Nachweis der Vertretungsberechtigung bzgl. einer GbR mehr gegeben.

Entscheidung

Die zulässige Beschwerde ist laut dem OLG München unbegründet. Es liege keine hinreichende Berichtigungsbewilligung vor (Rn. 18).

Das Grundbuchamt sei zutreffend davon ausgegangen, dass „gemäß § 47 Abs. 2 GBO i. V. m. Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB“ die Voreintragung und die anschließende Grundbuchrichtigstellung erforderlich sei. Aus § 46 Abs. 1 GBO folge, dass auch eine Löschung eines Rechts eine Eintragung i. S. v. Art. 229 § 21 EGBGB sei (Rn. 19).

Eine einschränkende Auslegung von Art. 229 § 21 EGBGB sei „jedenfalls in der vorliegenden Konstellation“ nicht veranlasst. Dies werde zwar teilweise für das Ausscheiden einer Bestands-GbR aus dem Grundbuch unter *analoger* Anwendung von § 40 GBO vertreten. Dem stünde jedoch entgegen, dass der Gesetzgeber jene Konstellation gesehen habe und keinen Verzicht auf das Voreintragungserfordernis für jenen Fall geregelt habe.

Man könne nicht von einer planwidrigen Regelungslücke ausgehen. Eine *teleologische Reduktion* der Eintragungsvorschriften komme nicht in Betracht, denn die Ausnahmen, die in Art. 229 § 21 Abs. 4 EGBGB geregelt seien, hätten abschließenden Charakter. Ob eine teleologische Reduktion für den Fall des Ausscheidens einer GbR aus dem Grundbuch in Betracht komme, könne dahinstehen (Rn. 20).

Das Grundbuchamt könne aufgrund des Wegfalls von § 899a BGB nicht mehr auf die Bewilligungsbefugnis der im Grundbuch noch namentlich eingetragenen Personen vertrauen. Der Nachweis der Bewilligungsbefugnis könne nur noch mittels einer Eintragung im Gesellschaftsregister erbracht werden (Rn. 21).

Praxishinweis

Die Entscheidung liegt auf der Linie anderer obergerichtlicher Entscheidungen (OLG Celle RNotZ 2024, 465; OLG Dresden BWNotZ 2024, 267), die sämtlich das **Vorliegen von Ausnahmen vom Voreintragungserfordernis verneint** haben (s. a. Gutachten DNotI-Report 2024, 105 ff. zu § 15 ErbbauRG).

Lesen Sie den DNotI-Report bereits bis zu zwei Wochen vor Erscheinen auf unserer Internetseite unter **www.dnoti.de**

Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)

– eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Berlin –
97070 Würzburg, Gerberstraße 19

Telefon: (0931) 35576-0 Telefax: (0931) 35576-225

E-Mail: dnoti@dnoti.de Internet: www.dnoti.de

Hinweis:

Die im DNotI-Report veröffentlichten Gutachten und Stellungnahmen geben die Meinung der Gutachter des Deutschen Notarinstituts und nicht die der Bundesnotarkammer wieder.

Verantwortlicher Schriftleiter: Notar a. D. Dr. Andreas Bernert

Redaktion: Notarassessor Dr. Maximilian Pechtl

Bezugsbedingungen:

Der DNotI-Report erscheint zweimal im Monat und kann beim Deutschen Notarinstitut oder im Buchhandel bestellt werden. Abbestellungen müssen mit vierteljährlicher Frist zum Jahresende erfolgen.

Bezugspreis:

Jährlich 170,00 €, Einzelheft 8,00 €, inkl. Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach dem Erscheinungstermin reklamiert und kostenfrei zugesandt werden. Alle im DNotI-Report enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist die Verwertung nur mit Einwilligung des DNotI zulässig.

Verlag:

Bundesnotarkammer, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Geschäftsstelle Deutsches Notarinstitut, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg

Druck:

Brigitte Scheiner Druck- und Verlagsservice
Andreas-Bauer-Straße 8, 97297 Waldbüttelbrunn