

GBO §§ 22 Abs. 2, 29, 47 Abs. 2 S. 2, 18 Abs. 1 Grundbuchberichtigungsverfahren: Unrichtigkeitsnachweis bei Tod eines GbR-Gesellschafters; Vorlage eines privatschriftlichen Gesellschaftsvertrags

Die Berichtigung des durch den Tod eines Gesellschafters bürgerlichen Rechts unrichtig gewordenen Grundbuchs setzt neben dem Nachweis des Versterbens eines bisherigen Gesellschafters und des Nachweises der Erbfolge einen Nachweis des Inhalts des Gesellschaftsvertrags voraus. Wurde dieser privatschriftlich errichtet, kann die Vorlage dieses nicht in der grundbuchrechtlichen Form entsprechenden Gesellschaftsvertrags genügen.

OLG München, Beschl. v. 7.1.2020 – 34 Wx 420/19

Problem

Verändert sich der Gesellschafterbestand der im Grundbuch eingetragenen GbR oder löst sich diese auf, so muss das Grundbuch gem. § 47 Abs. 2 GBO berichtigt werden. Die Grundbuchberichtigung kann entweder durch Unrichtigkeitsnachweis (§ 22 GBO) oder durch Berichtigungsbewilligung (§ 19 GBO) erfolgen.

Im vorliegenden Fall verstarb ein Gesellschafter einer im Grundbuch eingetragenen GbR. Der Gesellschaftsvertrag war privatschriftlich verfasst und enthielt für den Fall des Todes eines Gesellschafters eine Nachfolgeklausel. Hiernach sollte die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern mit den Erben oder Vermächtnisnehmern des Verstorbenen fortgesetzt werden. Nach dem Erbfall beantragte einer der Erben die Berichtigung des Grundbuchs dahingehend, dass der Erblasser aus der GbR ausgeschieden sei und die Erben an seiner Stelle Gesellschafter geworden seien. Vorgelegt wurden dabei der privatschriftliche Gesellschaftsvertrag und schriftliche Erklärungen aller Gesellschafter, dass der Gesellschaftsvertrag unverändert sei, darüber hinaus schriftliche Erklärungen der Erben, dass diese nicht von ihrem gesellschaftsvertraglichen Recht zur Ablehnung des Gesellschafterbeitritts Gebrauch gemacht hätten.

Das Grundbuchamt forderte für die Eintragung hingegen die Berichtigungsbewilligungen aller verbliebenen Gesellschafter und aller Erben. Eine Berichtigung aufgrund Unrichtigkeitsnachweises scheide mangels notariellen Gesellschaftsvertrags aus.

Entscheidung

Die Beschwerde des (Mit-)Erben hatte Erfolg und die Zwischenverfügung des Grundbuchamts wurde aufgehoben – wenn auch nur aus formellen Gründen. In materieller Hinsicht legte das OLG jedoch unverbindlich dar, dass für den Unrichtigkeitsnachweis im Grundbuchberichtigungsverfahren **kein notarieller GbR-Gesellschaftsvertrag erforderlich** sei.

Nach Ansicht des OLG ist es sachgerecht, an den Unrichtigkeitsnachweis keine anderen Anforderungen zu stellen als an den Nachweis der Berichtigungsbewilligungsbefugnis. Letzteres hatte das OLG München bereits in einer Entscheidung von 2014 (FGPrax 2015, 57, 58 = MittBayNot 2015, 477 m. Anm. Tomasic) *obiter dictum* angedeutet.

Die Reduzierung der Anforderungen auch beim Unrichtigkeitsnachweis begründete das OLG folgendermaßen: In der Rechtsprechung werde eine Abweichung vom strengen Formerfordernis prinzipiell für möglich gehalten, wenn sich die Beteiligten andernfalls in einer unüberwindlichen Beweisnot befänden. Bzgl. der Berichtigungsbewilligung akzeptiere man die Feststellung der Person der bewilligungsbefugten neuen Gesellschafter durch privatschriftlichen Gesellschaftsvertrag (ggf. in Verbindung mit einem Erbschein). Dann ist es aus Sicht des Gerichts nicht gerechtfertigt, einen privatschriftlichen Gesellschaftsvertrag bei der Grundbuchberichtigung durch Unrichtigkeitsnachweis abzulehnen. Das Gesetz schreibe prinzipiell keine spezielle Form für den

Gesellschaftsvertrag einer GbR vor, sodass auch ein notarieller Gesellschaftsvertrag keinen Schutz vor späteren formfreien Vertragsänderungen bietet. Vielmehr könnten Zweifel an der Aktualität eines privatschriftlichen Gesellschaftsvertrags durch privatschriftliche Erklärungen aller eingetragenen ursprünglichen Gesellschafter sowie der Erben beseitigt werden.