

Gutachten des Deutschen Notarinstituts**Abruf-Nr.: 196731****letzte Aktualisierung: 14. April 2023****BGB §§ 1094, 1098, 1059a, 463, 464; AktG § 273 Abs. 4; GmbHG § 66; GBO §§ 22, 29
Nachtragsliquidation; Wert eines subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts für eine im
Handelsregister gelöschte GmbH; Grundbuchberichtigung****I. Sachverhalt**

Am 26.8.2022 erschienen im Notariat Frau A und Herr B, die einen Grundstückskaufvertrag abschlossen (nebst Auflassungserklärung). An dem Vertragsobjekt ist in Abteilung II Nr. 1 ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die C-GmbH eingetragen. In dem Grundstückskaufvertrag hat sich die Verkäuferin, Frau A, dazu verpflichtet, das Vertragsobjekt lastenfrei zu übertragen. Aus der zugrundeliegenden Eintragungsbewilligung für das eingetragene Vorkaufsrecht lassen sich keine Hinweise auf die schuldrechtlichen Löschungsvoraussetzungen ableiten.

Bei Beurkundung des Kaufvertrages war keinem der Beteiligten bekannt, dass die C-GmbH nicht mehr existiert. Ein elektronischer Handelsregisterauszug war nicht zu beschaffen. Erst eine persönliche Akteneinsicht beim zuständigen Registergericht hat ergeben, dass die C-GmbH wegen Vermögenslosigkeit nach § 2 des Löschungsgesetzes vom 9. Oktober 1934 von Amts wegen am 16.3.1987 gelöscht wurde. Ferner wurde durch Beschluss des zuständigen Amtsgerichts am 1.6.1995 Rechtsanwalt G zum Nachtragsliquidator mit Einzelvertretungsbefugnis bestellt. Das im Handelsregister vermerkte Nachtragsliquidationsverfahren ist bereits abgeschlossen und das Handelsregisterblatt insgesamt geschlossen.

Der hinzugezogene Rechtsanwalt R hat einen Antrag auf Bestellung eines Nachtragsliquidators mit dem Aufgabenkreis „Abgabe einer Löschungsbewilligung für das Vorkaufsrecht“ gestellt. Diesem Antrag möchte das Registergericht aktuell nicht stattgeben, bis der Vermögenswert für das zu löschende Vorkaufsrecht mitgeteilt wird, weil es der Auffassung ist, dass der gewünschte Aufgabenkreis um den Gegenstand „Geltendmachung sowie Einziehung des Gegenwertes des Vorkaufsrechtes und anschließende Verteilung des Erlöses“ zu erweitern sein soll.

Darüber hinaus verlangte das Registergericht, dass umfangreiche Ermittlungen dahingehend durchgeführt werden, ob das Vorkaufsrecht im Rahmen der Auflösung der C-GmbH nicht an einen Dritten übertragen wurde. Eine etwaige Übertragung ist im Grundbuch nicht vermerkt. Ein Antrag auf Umschreibung des Vorkaufsrechts liegt dem Grundbuchamt nicht vor. Zwischenzeitlich ist die aus dem eingangs erwähnten Kaufvertrag beantragte und bewilligte Vormerkung zugunsten des B im Grundbuch eingetragen. Ohne die Löschung des Vorkaufsrechts kann der Kaufvertrag nicht weiter vollzogen werden.

II. Fragen

1. Kommt einem für alle Verkaufsfälle eingetragenen Vorkaufsrecht an einem Grundstück ein wirtschaftlicher Wert zu, den der Nachtragsliquidator im Rahmen der Nachtragsliquidation zu ermitteln hat, sodass er die Löschungsbewilligung deswegen nur unter einer Zahlungsaufgabe abgeben darf?
2. Ist die Frage nach einem wirtschaftlichen Wert des für alle Verkaufsfälle eingetragenen Vorkaufsrechts ein Umstand, den das Handelsregister bei Bestellung eines Nachtragsliquidators beachten darf bzw. muss oder überschreitet es hierbei seine Prüfungs Kompetenzen?
3. Sind im Rahmen der Nachtragsliquidation Ermittlungen zu etwaigen Rechtsnachfolgern der C-GmbH notwendig angesichts des Umstands, dass im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 nach wie vor die C-GmbH als Inhaberin des Vorkaufsrechts eingetragen ist?

III. Zur Rechtslage

1. Erlöschen eines einer GmbH zustehenden subjektiv-persönlichen Vorkaufsrechts erst bei deren Vollbeendigung

Im geschilderten Sachverhalt wurde das Vorkaufsrecht zugunsten der GmbH bestellt, es dürfte sich daher um ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht i. S. d. § 1094 Abs. 1 BGB handeln. Im Zweifel sind dingliche Vorkaufsrechte gem. §§ 1098 Abs. 1 S. 1, 473 S. 1 BGB **weder übertragbar noch vererblich** (Staudinger/Schermaier, BGB, 2021, Einl. zu §§ 1094 ff. Rn. 20). Grundsätzlich erlischt das Vorkaufsrecht somit, wenn der Vorkaufsberechtigte stirbt (Staudinger/Schermaier, § 1097 Rn. 36).

Dem Tod des Vorkaufsberechtigten ist allerdings bei der GmbH nur die Vollbeendigung, nicht schon die Löschung im Handelsregister gleichzusetzen. Eine GmbH **erlischt** nicht mit der Löschung im Handelsregister, sondern erst im Augenblick der **tatsächlichen Beendigung der Liquidation** (vgl. BayObLG BB 1983, 82 f.; OLG Düsseldorf NJW-RR 1995, 611 f.; MittBayNot 2011, 303, 304). Trotz vermeintlich beendeter Liquidation sowie Löschung besteht die Liquidationsgesellschaft fort, **solange noch Aktivvermögen vorhanden** ist (OLG Hamm NZG 2017, 584 Rn. 5 m. N.; OLG München NZG 2016, 945 Rn. 18). Zu diesem Ergebnis gelangt auch die in der Literatur herrschende Lehre vom Doppeltatbestand der Vollbeendigung (vgl. Herrler/Blath, Gesellschaftsrecht in der Notar- und Gestaltungspraxis, 2. Aufl. 2021, § 6 Rn. 1771).

Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf die Gefahr der **Zirkelschlüssigkeit** der Argumentation: Denn die GmbH ist dann nicht vollbeendet, wenn sie noch Vermögen hat. Ob ein Vermögenswert aber (noch) besteht, kann nicht ohne Blick auf den konkreten „Status“ der GmbH eruiert werden, der wiederum von der Frage des Vorhandenseins eines Vermögenswerts abhängen soll. Diese Zirkelschlüssigkeit umgeht der sogleich unter Ziff. 2 dargelegte Lösungsweg, wonach in der hier vorliegenden Konstellation eine Löschung gem. § 22 Abs. 1 GBO für zulässig erachtet wird, ohne dass eine Nachtragsliquidation (dazu Ziff. 3) erforderlich ist.

2. Löschung eines zugunsten einer GmbH im Grundbuch eingetragenen subjektiv-persönlichen Vorkaufsrechts gem. § 22 GBO

Ist die GmbH bereits im Handelsregister gelöscht, könnte eine **Grundbuchunrichtigkeit aufgrund Gegenstandslosigkeit des Vorkaufsrechts** vorliegen, was auch ohne Bewilligung des Grundbuchgläubigers eine **Berichtigung nach § 22 Abs. 1 GBO** ermöglichen könnte. Dies würde auch eine Nachtragsliquidation überflüssig machen. Grundbuchverfahrensrechtlich kann das eingetragene Vorkaufsrecht **ohne Bewilligung** des eingetragenen Vorkaufsberechtigten im Wege einer Grundbuchberichtigung allein auf Antrag des Grundstückseigentümers gelöscht werden (§ 22 GBO), wenn dieser durch öffentliche Urkunde (§ 29 Abs. 1 GBO) die Grundbuchunrichtigkeit nachweist (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 1432a; Frank, MittBayNot 2011, 303, 305).

Dem steht die Rechtsprechung in der hier vorliegenden Konstellation kritisch gegenüber (dazu lit. a), woran jedoch Kritik geübt wird (dazu lit. b).

a) Auffassung der Rechtsprechung

Mit Blick auf die bestehende Möglichkeit der „Übertragung“ des einer juristischen Person zustehenden subjektiv-persönlichen Vorkaufsrechts (vgl. §§ 1098 Abs. 3, 1059a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 BGB) ohne Zustimmung des Eigentümers wird vertreten, dass die bloße Löschung der GmbH im Handelsregister nicht genügen soll, um auch die grundbuchliche Löschung des Vorkaufsrechts gem. § 22 GBO herbeizuführen. **Erforderlich** sei vielmehr eine **Löschungsbewilligung** der Gesellschaft, die nötigenfalls im **Nachtragsliquidationsverfahren** herbeizuführen sei (vgl. OLG Düsseldorf MittBayNot 2011, 303, 304). Dieser Begründungsansatz stützt sich darauf, dass die Rechtsposition des Vorkaufsrechts in der Vergangenheit übertragen worden sein *könnte*.

Als weiterer Begründungsstrang wird angeführt, es handele sich aufgrund der o. g. Übertragungsmöglichkeit bei einem subjektiv-persönlichen Vorkaufsrecht um eine **vermögenswerte Rechtsposition** (OLG München NZG 2016, 945 Rn. 18; OLG Hamm NZG 2017, 584 Rn. 5 f. zu einer GmbH & Co. KG). Unzutreffenderweise wird auch das OLG Düsseldorf für diese Begründung angeführt, denn es ließ das Vorliegen eines Vermögenswerts offen (vgl. MittBayNot 2011, 303, 305: „In der Eintragung des subjektiv persönlichen Vorkaufsrechts liegt – *unabhängig von der Frage, ob es (noch) Vermögenswert besitzt* und damit unverteilt Vermögen der Gesellschaft darstellt – eine formale Rechtsposition im vorgenannten Sinne“; Herv. d. DNotI).

Vorliegend scheint sich das Registergericht – allerdings nicht im Hinblick auf § 22 GBO, sondern im Hinblick auf die Nachtragsliquidation – auf diese beiden Aspekte zu stützen.

b) Kritik und Diskussion

Im Schrifttum wird die Ablehnung der Anwendbarkeit des § 22 GBO kritisiert.

Frank vertritt in seiner Anmerkung zur erwähnten Entscheidung des OLG Düsseldorf, dass eine Löschung allein aufgrund Unrichtigkeitsnachweis und ohne Bestellung eines Nachtragsliquidators hätte erfolgen können (vgl. MittBayNot 2011, 303, 305 f.). Er weist darauf hin, dass ein nicht ausgeübtes Vorkaufsrecht für eine juristische Person nach Beendigung der übrigen Liquidation ohne Bedeutung ist, da eine Ausübung mit der Verpflichtung zur Erfüllung des Kaufvertrages verbunden wäre, was eine Fortsetzung

der Gesellschaft erforderlich machen würde. Jedoch ist ein **Fortsetzungsbeschluss** nach der Löschung der GmbH wegen Vermögenslosigkeit im Handelsregister nach der wohl herrschenden – wenngleich bestrittenen – Auffassung **stets ausgeschlossen** (vgl. OLG Celle NZG 2008, 271; Scholz/Scheller, GmbHG, 13. Aufl. 2022, § 60 Rn. 119 m. N.; Nordholtz/Kubik, GWR 2017, 181; Rowedder/Pentz/Gesell, GmbHG, 7. Aufl. 2022, § 60 Rn. 67; a. A. für den Fall, dass sich nachträglich das Vorhandensein von Vermögen herausstellt: Haas in: Noack/Servatius/Haas, GmbHG, 23. Aufl. 2022, § 60 Rn. 98; Passarge/Torwegge/Passarge, Die GmbH in der Liquidation, 3. Aufl. 2020, § 8 Rn. 661).

Zudem argumentiert *Frank*, dass eine bisher etwa erfolgte Veräußerung des Vorkaufsrechts gem. §§ 1098 Abs. 3, 1059a Abs. 1 Nr. 1 BGB im Rahmen der Liquidation auch eine Eintragung in das Grundbuch vorausgesetzt hätte – wenn eine solche Eintragung nicht vorliegt, gelinge auch der Nachweis der Unrichtigkeit. Es sei nicht nachvollziehbar, warum beim Tod einer natürlichen Person eine Löschung nach Ablauf eines Jahres bei Todesnachweis möglich ist, beim Erlöschen einer juristischen Person jedoch strengere Maßstäbe gelten sollen (Rechtsgedanke des § 23 Abs. 1 GBO).

Das OLG Hamm setzte sich mit der Kritik von *Frank* auseinander, allerdings für den Fall einer GmbH & Co. KG und damit einer Personenhandelsgesellschaft (vgl. NZG 2017, 584 Rn. 7-9). Es wies darauf hin, dass die Übertragung des Vorkaufsrechts zwar grundsätzlich die Eintragung in das Grundbuch voraussetze; dies jedoch nicht für den Fall der Anwachsung gelte, wenn sich sämtliche Anteile in einer Hand vereinigen. Ferner gibt das OLG Hamm zu bedenken, dass „es jedenfalls auf Personenhandelsgesellschaften auch nicht [zutrifft], dass bei diesen eine Fortsetzung nach der Löschung im Handelsregister nicht mehr beschlossen werden könnte“ (NZG 2017, 584 Rn. 9; zustimmend Nordholtz/Kubik, GWR 2017, 181). Jedoch ist dies für eine *GmbH* als Vorkaufsrechtsberechtigte kein Gegenargument, was das OLG Hamm auch selbst ausführt. Damit ist das Argument von *Frank* in Bezug auf eine GmbH als Vorkaufsrechtsberechtigte **nicht entkräftet**.

Das OLG München hat hinsichtlich einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit, die zu Gunsten einer seit 85 Jahren gelöschten Genossenschaft eingetragen war, eine Nachtragsliquidation nicht für erforderlich gehalten (NZG 2016, 790). Unabhängig davon, dass in diesem Sonderfall eine Veräußerung der Dienstbarkeit ausgeschlossen war (vgl. NZG 2016, 790 Rn. 15), führte das OLG München aus:

„Im Hinblick auf die strengen Nachweisgrundsätze des Grundbuchrechts ist zwar die förmliche Nachtragsliquidation oftmals der einzige Weg, um über die Bewilligung durch den bestellten Vertreter der juristischen Person (§ 19 GBO) zur Löschung der Buchposition zu gelangen. **Ist indessen der Fortfall des Rechts zur richterlichen Überzeugung (vgl. § 286 ZPO) nachgewiesen, so bedarf es zur Löschung des noch im Grundbuch verlautbarten Rechts nicht zusätzlich einer Nachtragsliquidation.**“

OLG München NZG 2016, 790 Rn. 19; Herv. d. DNotI

Dies zeigt, dass es nicht stets der Nachtragsliquidation und der Abgabe einer Löschungsbeurteilung bedarf. Im Schrifttum wird der Kritik von *Frank* zudem teilweise zugestimmt. So weist *Everts* darauf hin, dass zum einen „eine reine Mutmaßung zum Ablehnungsgrund wird“ und die Rechtsprechung zum anderen übersieht, dass für eine

Vorkaufsrechtsübertragung eine Grundbucheintragung nötig gewesen wäre (Everts, FS 25 Jahre DNotI, 2018, S. 75, 91 f.).

c) **Stellungnahme**

Diese **Kritik** von *Frank* (und ihm folgend *Everts*) ist – hinsichtlich einer GmbH als Berechtigter eines subjektiv-persönlichen Vorkaufsrechts – **tendenziell zutreffend**.

Nicht ganz überzeugend ist evtl. das Argument, dass die Gesellschafter der GmbH keinen Fortsetzungsbeschluss mehr fassen können, wenn diese *als vermögenslos gelöscht* wurde und sich nur nachträglich herausstellt, dass doch noch Vermögen vorhanden ist (vgl. die umfassende Nachweise bei Scholz/Scheller, § 60 Rn. 119 Fn. 607; hiervon zu unterscheiden ist der Fall, dass es sich „nur“ um eine *aufgelöste* Gesellschaft handelt, vgl. Scholz/Scheller, § 60 Rn. 95). Dies ist sicherlich im Prinzip zutreffend. Andererseits ist in der Liquidation prinzipiell auch die Eingehung neuer Geschäfte möglich, solange sie der Beendigung der Liquidation dienen. Gerade im vorliegenden Fall – bei Veräußerung eines Grundstücks zum Verkehrswert – ist es jedoch kaum vorstellbar, dass eine Ausübung des Vorkaufsrechts im Dienste der endgültigen Beendigung der Gesellschaft stehen könnte. Zu bedenken wäre auch, dass die GmbH dann einem Kaufpreisanspruch ausgesetzt wäre, dessen Erfüllung bei fehlendem sonstigem Vermögen wiederum – ohne Finanzierung – nicht möglich wäre.

Ferner ist es richtig, dass bei einer GmbH – anders als bei einer Personengesellschaft – keine Anwachsung eintreten kann (denn eine Ein-Personen-GmbH kann es gerade geben, vgl. § 1 GmbHG) und daher **jede Übertragung des Vorkaufsrechts der Eintragung in das Grundbuch bedurft hätte** (das OLG Hamm widersprach dem konsequenterweise nur bzgl. einer Personenhandelsgesellschaft, vgl. NZG 2017, 584 Rn. 8 f.). Dies gilt nicht nur für die von *Frank* erwähnte Übertragung gem. §§ 1098 Abs. 3, 1059a Abs. 1 Nr. 1 BGB; sondern auch für die gem. §§ 1098 Abs. 3, 1059a Abs. 1 Nr. 2 BGB mögliche (Teil-)Unternehmensübertragung, da diese Übertragungsform des Vorkaufsrechts ebenfalls gem. § 873 BGB eine Eintragung im Grundbuch erfordert (vgl. Staudinger/Heinze, BGB, 2021, § 1059a Rn. 22; Grüneberg/Herrler, BGB, 82. Aufl. 2023, § 1059a Rn. 2; BeckOGK-BGB/Servatius, Std.: 1.1.2023, § 1059a Rn. 60 ff.).

Daher kann **zum einen ausgeschlossen** (und mittels öffentlicher Urkunden nachgewiesen) werden, dass eine **Übertragung des Vorkaufsrechts bislang erfolgte**, da dies im Grundbuch (und ggf. im Handelsregister) nachvollzogen sein müsste. **Zum anderen** ist es auch **nicht ohne weiteres möglich**, dass das Vorkaufsrecht **nunmehr noch veräußert wird**. Es fällt schwer, die isolierte Veräußerung des Vorkaufsrechts bei einer bereits im Handelsregister gelöschten GmbH, welche keinen Fortsetzungsbeschluss mehr fassen kann, als zulässige Unternehmens- oder Teilunternehmensveräußerung i. S. d. § 1059a Abs. 1 Nr. 2 BGB zu begreifen, selbst wenn dieses der einzig verbleibende potenzielle Vermögensgegenstand der GmbH ist.

Zuletzt gilt **nichts anderes** im Hinblick darauf, dass mit dem **Eintritt des Vorkaufsfalls** eine Rechtsposition des Vorkaufsberechtigten entstanden ist, die ihm nicht mehr entzogen werden kann (vgl. BeckOGK-BGB/Daum, Std.: 1.1.2023, § 463 Rn. 90; zur Konstruktion und Rechtsnatur des Vorkaufsrechts vgl. Daum, § 463 Rn. 20 ff). Denn erst mit der Ausübung des Vorkaufsrechts käme gem. §§ 1098 Abs. 1 S. 1, 464 Abs. 2 BGB ein neuer, inhaltsgleicher Kaufvertrag zustande (vgl. BeckOK-BGB/Faust, 65. Ed.,

Std.: 1.2.2023, § 464 Rn. 4), aus dem auch ein (grundsätzlich abtretbarer) Anspruch auf Auflassung, § 433 Abs. 1 S. 1 BGB, resultiert.

Es ist nach alledem **grundsätzlich unzutreffend**, wenn pauschal behauptet wird, aufgrund der gem. §§ 1098 Abs. 3, 1059a Nr. 2 BGB denkbaren Veräußerung ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers wohne **dem subjektiv-dinglichen Vorkaufsrecht einer GmbH ein Vermögenswert inne** (so neben dem OLG Düsseldorf aber auch OLG München NZG 2016, 945 Rn. 18; wohl auch BeckOK-GBO/Wilsch, 47. Ed., Std.: 30.9.2022, § 23 Rn. 16 und Staudinger/Heinze, § 1061 Rn. 12). Wie dargestellt, kann dieses (in aller Regel) nicht mehr „zu Geld gemacht“ werden – dann aber kann ihm auch kein Vermögenswert mehr innewohnen.

Dem lässt sich auch nicht entgegen, der wirtschaftliche Wert des eingetragenen Vorkaufsrechts würde schon daraus folgen, dass es sich um ein störendes und den Wert des Grundstücks minderndes Recht handele, für dessen Ablösung der Eigentümer regelmäßig bereit sein dürfte, eine Geldsumme zu entrichten. Denn dann würde jede Grundbuchposition stets und ohne Ausnahme einen Vermögenswert darstellen. Die Löschungsmöglichkeit des § 22 Abs. 1 GBO wäre in diesen Konstellationen dann generell ausgeschlossen. Hiervon scheint auch die Rechtsprechung nicht auszugehen; andernfalls wäre der Begründungsaufwand hinsichtlich der Übertragung des Rechts oder einer erfolgten Anwachsung überflüssig. Vielmehr ist eine solche Grundbuchposition trotz der hohen Ablösesummen, die für die Löschung eines im Grundbuch eingetragenen Vorkaufsrechts mitunter rein faktisch gezahlt werden, in rechtlicher Hinsicht für eine GmbH, deren Liquidation bereits beendet und die im Handelsregister gelöscht ist, ohne Bedeutung (vgl. Frank, MittBayNot 2011, 303, 305; dazu ausführlich oben lit. b).

d) Zwischenergebnis

Nach unserem Dafürhalten wäre eine **Löschung des Vorkaufsrechts gem. § 22 Abs. 1 GBO** möglich, wofür es auch **keiner Nachtragsliquidation bedarf**. Keiner der beiden angeführten Begründungsansätze der h.M. (mögliche Übertragung in der Vergangenheit und weiterhin bestehender Vermögenswert) vermag in der konkreten Situation das Erfordernis einer Löschungsbewilligung und einer Nachtragsliquidation zu rechtfertigen.

3. Nachtragsliquidation

a) Irrelevanz nach hier vertretener Auffassung

Richtigerweise ist eine Nachtragsliquidation nicht erforderlich. Denn ob eine noch vorhandene Buchposition einen nachträglich zu liquidierenden Vermögensgegenstand darstellt und die Nachtragsliquidation verlangt, ist eine vorrangige Frage (vgl. OLG München NZG 2016, 790 Rn. 19), die hier mangels Vermögenswerts und mangels Möglichkeit einer bereits erfolgten Übertragung des Vorkaufsrechts abzulehnen ist (vgl. dazu detailliert oben Ziff. 2). Nimmt man jedoch entgegen der hier vertretenen Auffassung an, die Abgabe einer Löschungsbewilligung der Buchberechtigten sowie entsprechend eine Nachtragsliquidation seien erforderlich, so gilt Folgendes:

b) Unterstellte Notwendigkeit des Nachtragsliquidationsverfahrens

Für eine Nachtragsliquidation genügt im Grundsatz – jedenfalls nach der Lehre vom erweiterten Doppeltatbestand der Vollbeendigung – die Notwendigkeit irgendwelcher

weiterer Abwicklungsmaßnahmen **analog § 273 Abs. 4 AktG**; etwa, wenn Rechtsbeziehungen oder Tatsachen bekannt werden, die eine gesetzliche Vertretung der Gesellschaft verlangen (OLG Düsseldorf MittBayNot 2011, 303, 304; OLG München FGPrax 2008, 171; Keidel/Eickelberg, FamFG, 21. Aufl. 2023, § 394 Rn. 54; Krafska, Registerrecht, 11. Aufl. 2019, Rn. 1152).

Zunächst würde einer Nachtragsliquidation nicht entgegenstehen, dass bereits im Jahre 1995 ein Nachtragsliquidationsverfahren durchgeführt und das Handelsregisterblatt endgültig geschlossen wurde. Denn aufgrund der **Lehre vom (erweiterten) Doppeltatbestand** hinsichtlich der Beendigung einer GmbH (vgl. dazu m. N. Bernert, MittBayNot 2021, 309, 313 f.) ist diese solange nicht wirklich beendet, wie sie noch über verwertbares Vermögen verfügt oder Abwicklungsmaßnahmen erforderlich sind, auch wenn das Registergericht die Löschung der Gesellschaft vollzieht. Dies auch für den hier vorliegenden Sonderfall einer Löschung nach § 2 des Löschungsgesetzes vom 9.10.1934 (RGBl. 1934 I, 914; vgl. heute § 394 Abs. 1 S. 1 FamFG) gelten. Nach Abs. 1 dieser Norm konnte eine GmbH, die kein Vermögen hat, auf Antrag oder von Amts wegen gelöscht werden. Nach § 2 Abs. 3 dieses Gesetzes fand die Liquidation statt, sofern sich nach der Löschung das Vorhandensein von Vermögen herausstellte, wobei die Liquidatoren auf Antrag eines Beteiligten durch das Gericht zu ernennen waren.

Das Registergericht bestellt auf Antrag die bisherigen oder andere Liquidatoren, wobei deren **Wirkungskreis regelmäßig auf die für den Bestellungsgrund notwendigen Handlungen zu beschränken ist** (Krafska, Rn. 1153). Vorliegend will das Registergericht den Aufgabenkreis des Nachtragsliquidators um die „Geltendmachung und Einziehung des Gegenwertes des Vorkaufsrechts und anschließende Verteilung des Erlöses“ ergänzen. Dies ist u. E. **unzutreffend**. Insofern kann auf die obigen Ausführungen (vgl. Ziff. 2 lit. b und c) verwiesen werden. Dem Vorkaufsrecht der im Handelsregister gelöschten GmbH wohnt, wie dargelegt, **kein Vermögenswert** inne. Es besteht zudem grds. keine Möglichkeit mehr, dieses Vorkaufsrecht „zu Geld zu machen“. Der Aufgabenkreis kann daher nach unserem Dafürhalten nicht wie vom Registergericht gewünscht gefasst werden.

Überdies ist die Auffassung des Registergerichts, es müssten **Nachforschungen** zu einer etwaigen Übertragung des Vorkaufsrechts angestellt werden, **unzutreffend**. Unabhängig davon, ob das Gericht überhaupt ins Blaue hinein entsprechende Ermittlungen anstellen und dies prüfen darf, würde eine Übertragung eines Vorkaufsrechts einer GmbH eine Eintragung in das Grundbuch voraussetzen (dazu oben Ziff. 2 lit. b). Ohne die konstitutive Eintragung (§ 873 Abs. 1 BGB) kann auch keine Übertragung stattgefunden haben. Dies hat auch die **Rechtsprechung anerkannt** (vgl. OLG Hamm NZG 2017, 584 Rn. 8, das nur auf die – bei einer GmbH nicht denkbare – Anwachsung hinwies).

4. Ergebnis

Die Löschung des Vorkaufsrechts ist gem. § 22 GBO möglich (und deshalb gar keine Nachtragsliquidation erforderlich). Dies ist allerdings umstritten und wurde in der Rechtsprechung teilweise anders beurteilt.

Hielte man eine Nachtragsliquidation für erforderlich, so bedarf es keiner Nachforschungen hinsichtlich etwaiger Übertragungen des Vorkaufsrechts. Denn diese setzen bei einer GmbH als Vorkaufsrechtsberechtigte stets eine Eintragung in das Grundbuch voraus.

Zudem kann der Aufgabenkreis des Nachtragsliquidators u. E. grds. nicht wie vom Registergericht vorgetragen auf die „Geltendmachung sowie Einziehung des Gegenwertes des Vorkaufsrechtes und anschließende Verteilung des Erlöses“ erstreckt werden, da das Vorkaufsrecht seitens der gelöschten GmbH (in aller Regel) nicht mehr „zu Geld gemacht“ werden kann. Insofern ist aber auf eine Rechtsunsicherheit hinzuweisen, da einige Oberlandesgerichte von einem Vermögenswert auszugehen scheinen (ohne die Folgen für die Nachtragsliquidation zu präzisieren).