

Grundbucheintragung bei Wechsel der Rechtsform

28.02.2025, 09:00 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *MTR Legal Rechtsanwälte Pressearchiv*



Richtigstellung ist bei identitätswahrenden Formwechsel ausreichend – OLG München 34 Wx 71/24 e

Nach dem MoPeG (Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts) kann eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ihre Rechtsform umwandeln. Wurde aus einer GbR unter Wahrung ihrer Identität eine Kommanditgesellschaft (KG), die nun als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen werden soll, ist es nicht erforderlich, dass die GbR zuvor ins Gesellschaftsregister eingetragen wurde. Die Richtigstellung im Grundbuch ist ausreichend. Das hat das OLG München mit Beschluss vom 22. Mai 2024 entschieden (Az.: 34 Wx 71/24 e).

Am 1. Januar 2024 ist das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) im Kraft getreten und hat verschiedene Änderungen mit sich gebracht. So kann eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) mit einer anderen Gesellschaft verschmelzen oder in eine andere Rechtsform umgewandelt werden, so die Wirtschaftskanzlei MTR Legal Rechtsanwälte, die u.a. im Gesellschaftsrecht berät.

Wechsel der Rechtsform von GbR zur KG

Der Wechsel der Rechtsform, z.B. von der GbR zu einer KG, bringt jedoch auch immer rechtliche Besonderheiten mit sich, die beachtet werden müssen. Das betrifft auch die Eintragung ins Grundbuch.

In dem Verfahren vor dem OLG München waren drei Gesellschafter einer GbR im Grundbuch als Eigentümer eines Grundstücks eingetragen. Die Gesellschafter gründeten Anfang 2024 eine Verwaltungs GmbH, die als weiterer Gesellschafter der GbR beitrug. Die GbR wurde dann in eine Kommanditgesellschaft (KG) umgewandelt. Die Verwaltungs GmbH wurde dabei zum Komplementär und die anderen Gesellschafter zu Kommanditisten.

Der Notar meldete die neu errichtete KG im Handelsregister an und teilte mit, dass die Kommanditgesellschaft, die bereits bisher unter den künftigen Kommanditisten bestehende im Wesentlichen gegenstands- und vermögensidentische Gesellschaft bürgerlichen Rechts fortsetze. Ferner informierte er, dass die künftigen Kommanditisten, die im Grundbuch als Gesellschafter der GbR eingetragen sind, bewilligt hätten, dass die Bezeichnung des Eigentümers richtiggestellt und die KG ins Grundbuch als Eigentümerin des Grundbesitzes eingetragen wird. Auch die KG gab grünes Licht für die Namensänderung.

Grundbuchamt spielt nicht mit

Das Grundbuchamt spielte allerdings nicht mit. Es argumentierte, dass keine Berichtigung einer GbR, sondern die Gründung einer KG vorliege, denn die Gesellschaften seien nicht personengleich. Die hinzugekommene GmbH als Komplementär habe keinen Bezug zu der bisher eingetragenen GbR. Daher sei eine Auflassung an die KG erforderlich.

Die Beschwerde gegen die Entscheidung des Grundbuchamts hatte am OLG München Erfolg. Bei einem bloßen identitätswahrenden Wechsel der Rechtsform des Berechtigten sei das Grundbuch in Abteilung I nicht nach § 22 GBO zu berichtigen, sondern lediglich richtigzustellen, machte das Gericht deutlich. Dies gelte auch beim Eintritt eines weiteren Gesellschafters im Zuge der Umwandlung einer GbR in eine Kommanditgesellschaft. Denn Rechtsträger sei die rechtlich verselbstständigte GbR und nicht ihre Gesellschafter, auch wenn diese richtigerweise im Grundbuch eingetragen waren, führte das OLG München weiter aus. Für die Richtigstellung sei daher ein Freibeweisverfahren ausreichend, ein strikter Nachweis wie bei einer Grundbucheintragung sei nicht erforderlich. Vielmehr seien die Bewilligungen der Beteiligten ausreichend, stellte das Gericht weiter klar.

Identitätswahrender Formwechsel

Das OLG München führte weiter aus, dass nach Inkrafttreten des MoPeG die Eintragung eines identitätswahrenden Formwechsels einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zur Kommanditgesellschaft im Grundbuch nicht per se deren Voreintragung im Gesellschaftsregister voraussetze. In den Materialien zum MoPeG werde sogar explizit ausgeführt, dass die Sondervorschrift des Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB n.F., die ein Voreintragungserfordernis für alle Fälle der Verfügung über ein Grundstück durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts statuiert, auf eine bloße Richtigstellung gerade nicht anwendbar ist. Dies gelte auch und gerade für die Eintragung eines identitätswahrenden Formwechsels im Grundbuch.

Im zu Grunde liegenden Fall sei von einem bloßen identitätswahrenden Wechsel der Rechtsform auszugehen. Die Gesellschafter hätten bei der Registeranmeldung ausdrücklich die Fortsetzung der GbR als KG erklärt. Der identitätswahrende Formwechsel stelle keine Verfügung über das Recht der Gesellschaft am Grundbesitz dar, die eine Voreintragung erfordern würde, so das OLG. Auch der Beitritt der GmbH als weiterer Gesellschafter berühre nicht die

Identität.

Bei der Registeranmeldung sei zwar lediglich von einer „im Wesentlichen“ gegenstands- und vermögensidentischen Weiterführung die Rede. Dadurch gebe es aber keine Zweifel an der Identitätswahrung. Vielmehr beinhalte die Formulierung, dass in den entscheiden Punkten Übereinstimmung besteht.

MTR Legal Rechtsanwälte berät zur Rechtsform und weiteren Themen des Gesellschaftsrechts.

Nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf!

MTR Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Konrad-Adenauer-Ufer 83
50668 Köln
Deutschland

02219999220

info@mtrlegal.com

www.mtrlegal.com

Portrait

MTR Legal Rechtsanwälte ist eine wirtschaftsrechtlich ausgerichtete Rechtsanwaltskanzlei. Die Anwälte beraten insbesondere im gesamten Wirtschaftsrecht, Handelsrecht, Gesellschaftsrecht und Steuerrecht, Kapitalmarktrecht und Bankrecht, IT Recht, IP Recht und Vertriebsrecht. Mandanten sind nationale und internationale Gesellschaften und Unternehmen, institutionelle Anleger und Private Clients. MTR Legal Rechtsanwälte sind international tätig und befinden sich in Köln, Düsseldorf, Berlin, Bonn, Stuttgart, Frankfurt, München und Hamburg.

News-ID: 1278206 • Views: 425 (Stand: 01.06.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1278206/Grundbucheintragung-bei-Wechsel-der-Rechtsform.html>