


**Gericht:** OLG Frankfurt 20. Zivilsenat  
**Entscheidungsdatum:** 10.10.2024  
**Aktenzeichen:** 20 W 186/24  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGHE:2024:1010.20W186.24.00  
**Dokumenttyp:** Beschluss  
**Quelle:**   
**Normen:** § 18 GBO, § 54 BGB

---

## Grundbuchfähigkeit des Vereins ohne Rechtspersönlichkeit

### Leitsatz

Der Verein ohne Rechtspersönlichkeit, dessen Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist, ist mit dem Inkrafttreten des MoPeG uneingeschränkt grundbuchfähig.

### Anmerkung

Das erstinstanzliche Aktenzeichen wird aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes nicht mitgeteilt.

### Tenor

Die angefochtene Zwischenverfügung wird aufgehoben.

### Gründe

I.

Am 25.06.2021 wurde im Grundbuch (Bl. ...) als Eigentümer des Grundstücks Straße1 Nr.1 in Stadt2 der „Verein1 n.e.V.“ eingetragen, „bestehend aus den Mitgliedern“ A und B „in Gesamthandsgemeinschaft“. Am selben Tag wurde im Grundbuch (Bl. ...) als Eigentümer des Grundstücks Straße1 Nr.2 in Stadt2 der „Verein2 n.e.V.“, ebenfalls „bestehend aus den Mitgliedern“ A und B „in Gesamthandsgemeinschaft“, eingetragen. Beide Vereine sind nicht im Vereinsregister eingetragen.

Mit notariellem Grundstückskaufvertrag vom 26.04.2024 (UR-Nr. ... der C in Stadt3; Bl. 31/3 d.A.) verkauften die beiden Vereine, jeweils vertreten durch Frau A und Herrn B, „handelnd als Gesamthandsgemeinschaft“, die beiden Grundstücke an die Beteiligten zu 1 und 2 „zu gleichen Anteilen“. Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung für die Beteiligten zu 1 und 2 wurde bewilligt und beantragt.

Die Notarin hat mit Schriftsatz vom 10.05.2024 im Namen der Beteiligten zu 1 und 2 „gem. § 15 GBO“ die Eintragung der Vormerkungen beantragt (Bl. 31/2 d.A.).

Mit Zwischenverfügung vom 23.05.2024 (Bl. 31/5 d.A.) hat das Grundbuchamt beanstandet, zur Verfügung über Grundstücke müsse sich seit Inkrafttreten des MoPeG am 01.01.2024 auch der nicht eingetragene Verein zuerst in das Vereinsregister eintragen

lassen. Auf den nicht eingetragenen Verein sei § 47 Abs. 2 GBO nF analog anzuwenden. Es scheine eine Gesetzeslücke vorzuliegen.

Zur Begründung hat das Grundbuchamt den Aufsatz von Enneking/Wöffen (NZG 2023, 310 ff.) zitiert. Darin heißt es (S. 311 f.), es liege eine planwidrige Gesetzeslücke vor. Der Gesetzgeber des MoPeG habe den nicht eingetragenen Idealverein im Rahmen des § 47 Abs. 2 GBO nF nicht bedacht. Die Grundbuchfähigkeit des eingetragenen Idealvereins entspringe gemäß § 21 BGB der konstitutiven Eintragung ins Vereinsregister. Für den nicht eingetragenen Idealverein bestehe vor diesem Hintergrund eine Regelungslücke, die mangels Erwägungen in den Gesetzesmaterialien nicht beabsichtigt erscheine. Es bestehe zudem eine vergleichbare Interessenlage. Das Verkehrsschutzinteresse bei der GbR einerseits und dem (Ideal-)Verein andererseits unterscheide sich wenig. Hinzu komme, dass im Sachenrecht die grundbuchrechtlichen Grundsätze der Bestimmtheit und Rechtsklarheit im Vordergrund stünden. Im Mittelpunkt befände sich mithin die eindeutige Identifizierung und Zuordnung von Sachen zu Rechtssubjekten. Beim nicht rechtsfähigen Verein drohten vergleichbare Unklarheiten wie bei der GbR, bei der eine „Subjektpublizität“ ohne Eintragung kaum vorhanden sei; es sei deshalb konsequent gewesen, für die GbR die Eintragung der Gesellschaft im Gesellschaftsregister für die Grundbuchfähigkeit anzuordnen. Eine Möglichkeit, auf andere Art und Weise die notwendige Klarheit über die Rechtssubjekte im Grundbuch herbeizuführen, etwa durch zusätzliche Eintragung aller Mitglieder beziehungsweise Gesellschafter, sei für beide Rechtsformen mit der Streichung des § 47 Abs. 2 aF GBO weggefallen. Auch für die nicht eingetragenen Vereine müsse deshalb gelten: ohne Eintragung ins Vereinsregister keine Eintragung im Grundbuch.

Das Grundbuchamt hat den Beteiligten zu 1 und 2 deshalb aufgegeben, „in analoger Anwendung“ des Art. 229 § 21 EGBGB den nicht eingetragenen Verein in das Vereinsregister eintragen zu lassen und „sodann die Änderung im Grundbuch durch Bewilligung der im Grundbuch eingetragenen Mitglieder und den sodann eingetragenen Verein“ zu beantragen. Darüber hinaus sei in geeigneter Weise Nachweis zu führen, dass der sodann eingetragene Verein identisch zu dem bei Beurkundung nicht eingetragenen Verein sei.

Mit Schriftsatz vom 06.08.2024 hat die Notarin Beschwerde eingelegt (Bl. 31/19 ff. d.A.). Es bestehe keine gesetzliche Verpflichtung für den nicht eingetragenen Verein, sich in ein Register eintragen zu lassen. Für nicht eingetragene Vereine gebe es auch kein Register. Die Grundbuchfähigkeit des nicht eingetragenen Vereins sei gegenüber dem früheren Recht unverändert. Gemäß § 54 Abs. 1 Satz 1 BGB gelte für den nicht eingetragenen Verein dieselbe Rechtslage wie für den eingetragenen Verein. Er könne demgemäß unter seinem Namen eingetragen werden, ohne dass die Namen der Mitglieder hinzugesetzt werden müssten.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde mit Beschluss vom 21.08.2024 nicht abgeholfen (Bl. 31/23 d.A.). Es werde nicht grundsätzlich der Rechtsfähigkeit des nicht eingetragenen Vereins widersprochen, jedoch der Grundbuchfähigkeit ohne Eintragung in das Vereinsregister. Im Hinblick auf die Änderungen hinsichtlich der GbR, die auch rechtsfähig ohne Eintragung in das Gesellschaftsregister sei, jedoch nicht grundbuchfähig ohne Eintragung in das Register, werde in analoger Anwendung davon ausgegangen, dass dies auch für den nicht eingetragenen Verein vom Gesetzgeber gewollt gewesen sei. Alternativ liege eine Regelungslücke vor, denn auch in der Gesetzesbegründung befände sich keine Stellungnahme hinsichtlich nicht eingetragener Vereine.

Weiter hat das Grundbuchamt zur Begründung den Aufsatz von Schöpflin (ZStV 2024, 95 ff.) zitiert. Darin heißt es (S. 98 f.), dass die §§ 2453 BGB zur Grundbucheintragung des Vereins ohne Rechtspersönlichkeit nichts aussagten, spreche für eine Regelungslücke in § 54 Abs. 1 Satz 1 BGB. Zudem enthalte § 47 GBO nF keine Regelung für den Verein ohne Rechtspersönlichkeit und der Gesetzgeber habe sich bei der Erörterung der Neufassung überhaupt nicht zu diesem, sondern nur zur GbR geäußert. Es komme hinzu, dass sich der Verein ohne Rechtspersönlichkeit in § 15 GBV überhaupt nicht unterbringen lasse. Die damit bestehende Regelungslücke könne durch entsprechende Anwendung des § 47 Abs. 2 GBO nF geschlossen werden mit der Folge, dass der Verein nur ins Grundbuch eingetragen werden solle, wenn er in das Vereinsregister eingetragen sei. Die Rechtsähnlichkeit bestehe zunächst darin, dass sowohl die GbR als auch der Idealverein ohne Rechtspersönlichkeit rechtsfähig seien, aber keiner Eintragungspflicht unterlägen. Beide könnten sich wirtschaftlich betätigen oder einen ideellen Zweck verfolgen. Das Grundbuch verlange Bestimmtheit und Rechtsklarheit und es sei nicht Aufgabe des Grundbuchamts, zu überprüfen, ob eine wirksame GbR oder ein wirksamer nicht eingetragener Verein bestünden. Die Alternative der Eintragung des Vereins mit Vorstand und gegebenenfalls zahlreichen Mitgliedern erlege den Grundbuchämtern eine Belastung auf, gegen die sich der MoPeG-Gesetzgeber entschieden habe. Zudem stünden weder die Existenz noch die Identität und die Vertretungsverhältnisse der jeweiligen GbR oder des Vereins mit der für die Ordnungsfunktion des Grundbuchs erforderlichen Sicherheit fest. Auch die Schwierigkeit der Abgrenzung zwischen GbR und nicht eingetragenen Verein im Einzelfall verböten eine unterschiedliche Behandlung im Grundbuch. Mit der Intention des MoPeG mit erheblicher Aufwertung der Registerpublizität des Subjekts mit faktischem Registerzwang im Interesse der Rechtssicherheit lasse es sich nicht vereinbaren, den Verein ohne Rechtspersönlichkeit von diesem Gedanken auszunehmen. Sachwidrig müsse das Grundbuchamt beim Idealverein ohne Rechtspersönlichkeit nicht nur dessen Existenz, also wirksame Gründung und wirksamen Fortbestand, prüfen, sondern auch die Vereinsmitglieder in das Grundbuch eintragen, was beides beim e.V. nicht erforderlich wäre. Dies widerspreche nicht nur der Verfahrensökonomie, sondern auch der Kompetenzverteilung zwischen Registergericht und Grundbuchamt. Nach dem Sinn und Zweck des MoPeG und der gerichtlichen Kompetenzverteilung sei daher die Rechtsähnlichkeit zu bejahen und § 47 Abs. 2 GBO analog auf Vereine ohne Rechtspersönlichkeit anzuwenden. Die Eintragung in das Vereinsregister sei der Preis, den der Verein zahlen müsse, wenn er über die allgemeine Rechtsfähigkeit hinaus in qualifizierter Weise am Rechtsverkehr teilnehmen und besonders bedeutsame Rechtspositionen einnehmen wolle, die mit der Eintragung in das Grundbuch verbunden seien. Auf bereits im Grundbuch eingetragene Idealvereine ohne Rechtspersönlichkeit sei konsequenterweise die Übergangsvorschrift des Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB analog anzuwenden.

## II.

Die Beschwerde hat Erfolg.

1. Die Beschwerde ist zulässig.

a) Sie ist gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthaft, denn Entscheidungen des Grundbuchamts im Sinne dieser Vorschrift sind auch Zwischenverfügungen nach § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO (BGH v. 19.09.2024 - V ZB 66/23, Rn. 6; OLG München FGPrax 2024, 164; KG v. 19.09.2024 - 1 W 410/13 u.a., Juris-Rn. 7).

b) Beschwerdeführer sind die Beteiligten zu 1 und 2. Sie sind beschwerdeberechtigt.

Die Notarin hat zwar nicht ausdrücklich mitgeteilt, in wessen Namen die Beschwerde eingelegt wird. Nachdem aber der Eintragungsantrag ausdrücklich im Namen der Beteiligten zu 1 und 2 gestellt worden ist, ist davon auszugehen, dass auch diese Beschwerdeführer sein sollen.

Im Antragsverfahren deckt sich die Beschwerdeberechtigung mit dem Antragsrecht, dies betrifft auch die Beschwerde gegen Zwischenverfügungen (OLG Karlsruhe ZWE 2024, 30, 31 f.; KG Rpfleger 2024, 457, 458). Antragsberechtigt ist nach § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO jeder, zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll, hier also die Beteiligten zu 1 und 2, zu deren Gunsten die Vormerkungen eingetragen werden sollen.

2. Die Beschwerde ist begründet. Die Zwischenverfügung hat einen nach § 18 GBO nicht zulässigen Inhalt.

§ 18 Abs. 1 Satz 1 GBO bezieht sich nur auf die Beseitigung eines der Eintragung entgegenstehenden Hindernisses und ist nicht anwendbar, wenn der Mangel des Antrags nicht mit rückwirkender Kraft geheilt werden kann. Vor diesem Hintergrund kann dem Antragsteller mit einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO nicht aufgegeben werden, eine erst noch zu erklärende Eintragungsbewilligung eines unmittelbar betroffenen Dritten beizubringen (BGHZ 27, 310, 313; BGH WM 2021, 1773 Rn. 7; stRspr). Dies ist jedoch Inhalt der vorliegenden Zwischenverfügung.

Nach der Auffassung des Grundbuchamts, auf deren Grundlage die Zulässigkeit der Zwischenverfügung zu beurteilen ist (BGH Rpfleger 2014, 580 Rn. 8; BGH WM 2021, 1773 Rn. 8), setzt die beantragte Eintragung die Eintragung der beiden Vereine ohne Rechtspersönlichkeit in das Vereinsregister voraus, anschließend hätten die im Grundbuch eingetragenen Mitglieder der Vereine und die eingetragenen Vereine selbst die Grundbucheintragung zu bewilligen. Dies ist offenbar so zu verstehen, dass das Grundbuchamt die derzeit bereits vorliegenden Erklärungen auch im Falle einer künftigen Eintragung der Vereine im Vereinsregister nicht als ausreichend erachtet, sondern in jedem Fall neue Bewilligungen verlangt.

Von seinem Standpunkt aus hätte das Grundbuchamt keine Zwischenverfügung erlassen dürfen, sondern hätte den Eintragungsantrag der Beteiligten zu 1 und 2 zurückweisen müssen.

3. Für das weitere Verfahren weist der Senat - ohne Bindungswirkung - auf Folgendes hin:

a) Der Senat teilt nicht die Auffassung des Grundbuchamts, wonach die beantragte Grundbucheintragung voraussetzt, dass sich die hier veräußernden Vereine in das Vereinsregister eintragen lassen (sofern es sich bei diesen nicht um Vereine handelt, deren Zweck auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist).

Zwar wird vertreten, dass der Verein ohne Rechtspersönlichkeit, dessen Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist, seit dem 01.01.2024 mit Inkrafttreten des MoPeG für Grundbucheintragungen einer Voreintragungsobliegenheit wie die GbR unterliege (Enneking/Wöffen NZG 2023, 310 ff.; dies. NZG 2023, 995; Röcken MDR 2024, 1291; Schöpflin ZStV 2024, 95 ff.; ders., in: BeckOK BGB, 71. Edit., Std.

01.08.2024, § 54 Rn. 29 ff.; Schwennicke, in: Staudinger, BGB, Neubearb. 2023, § 54 Rn. 100 ff.). Begründet wird dies damit, dass eine Regelungslücke hinsichtlich der Grundbuchfähigkeit des Vereins ohne Rechtspersönlichkeit bestehe. Es gebe keine einschlägige gesetzliche Regelung, auch die Gesetzesbegründung zum MoPeG (BT-Drs 19/27635, insb. S. 123 f.) behandle die Frage nicht. Wenn überhaupt, dann müsse aus dem dortigen Hinweis, dass hinsichtlich des Vereins ohne Rechtspersönlichkeit lediglich eine Anpassung des Gesetzestextes an die ohnehin bestehende Rechtslage erfolgt sei, geschlossen werden, dass der Gesetzgeber an der Rechtsprechung des BGH zum früheren Recht, wonach ein nicht eingetragener Verein im Sinne von § 54 BGB (aF) nicht allein unter seinem Namen in das Grundbuch eingetragen werden könne (BGH WM 2016, 986 Rn. 8 ff.), habe festhalten wollen. § 15 Abs. 1 GBV sehe den Verein ohne Rechtspersönlichkeit auch nicht vor. Die Regelungslücke sei durch analoge Anwendung von § 47 Abs. 2 GBO zu schließen. Es bestehe eine Rechtsähnlichkeit zwischen dem Verein ohne Rechtspersönlichkeit und der GbR und eine vergleichbare Interessenlage. Für diese Lösung spreche auch, dass die Grundbuchämter so von der für sie sachfremden Prüfung der Existenz von Vereinen ohne Rechtspersönlichkeit entlastet würden, systematisch sei eine solche Prüfung von den Registergerichten vorzunehmen.

Zutreffend ist die überwiegend vertretene Meinung, wonach der Verein ohne Rechtspersönlichkeit, dessen Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist, mit dem Inkrafttreten des MoPeG uneingeschränkt grundbuchfähig ist (Bauer, in: Bauer/Schaub, GBO, 5. Aufl. 2023, § 13 Rn. 37; Dörner, in: Schulze, BGB, 12. Aufl. 2024, § 54 Rn. 8; Ellenberger, in: Grüneberg, BGB, 83. Aufl. 2024, § 54 Rn. 8; Holzer FGPrax 2023, 101; ders., in: BeckOK GBO, 54. Edit., Std. 02.09.2024, § 1 Rn. 54; Schulteis EWIR 2023, 654; Wertenbruch, in: Schäfer, Das neue Personengesellschaftsrecht, 2022, § 13 Rn. 14 ff.; Westermann/Anzinger, in: Erman, BGB, 17. Aufl. 2023, Std. 9/2023, § 54 Rn. 7a). Dies folgt aus § 54 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach auf diese Vereine die Vorschriften der §§ 24-53 BGB entsprechend anzuwenden sind, weshalb sie sich von den eingetragenen Vereinen, die unzweifelhaft grundbuchfähig sind, nur im Hinblick auf die Eintragung im Vereinsregister unterscheiden. Das Gegenargument, es werde gerade nicht auf § 21 BGB verwiesen, darin wurzele aber die Grundbuchfähigkeit des eingetragenen Vereins, beruht auf einem Zirkelschluss. Es geht ja gerade um die Frage der Verknüpfung der Eintragung im Vereinsregister mit der Grundbuchfähigkeit.

Entgegen der Gegenansicht besteht insoweit keine Regelungslücke, so dass von vornherein kein Raum für eine Analogie ist, unabhängig von der Frage der Rechtsähnlichkeit zwischen Verein ohne Rechtspersönlichkeit und GbR. Zwar fehlt es an einer ausdrücklichen Regelung der Grundbuchfähigkeit des Vereins ohne Rechtspersönlichkeit, aber auch für den eingetragenen Verein besteht keine solche ausdrückliche Regelung. § 15 Abs. 1 Nr. 2 GBV, der die Grundbuchfähigkeit des eingetragenen Vereins voraussetzt, kann zur Auslegung nicht herangezogen werden, da es sich bei der GBV um eine Rechtsverordnung handelt (Demharter, GBO, 33. Aufl. 2023, § 1 Rn. 104), die nicht den Inhalt des höherrangigen Gesetzesrechts bestimmen kann.

Eine Regelungslücke besteht auch nicht deshalb, weil in der Gesetzesbegründung zum MoPeG die Frage der Grundbuchfähigkeit des Vereins ohne Rechtspersönlichkeit nicht ausdrücklich erwähnt wird. Gegenstand des MoPeG war mit der Änderung des § 54 BGB die endgültige Ausgliederung des bisherigen nicht eingetragenen Vereins aus dem Recht der GbR und dessen Unterstellung als Verein ohne Rechtspersönlichkeit unter das als bekannt vorausgesetzte Vereinsrecht. Aus diesem ergibt sich, wie erwähnt, die Antwort auf

die Frage, so dass keine Notwendigkeit bestand, dies in der Gesetzesbegründung ausdrücklich zu wiederholen.

Schon gar nicht kann aus der Gesetzesbegründung, wonach hinsichtlich des Vereins ohne Rechtspersönlichkeit lediglich eine Anpassung des Gesetzestextes an die ohnehin bestehende Rechtslage erfolgt sei, gefolgert werden, der Gesetzgeber habe die in BGH WM 2016, 986 Rn. 8 ff. für den nicht eingetragenen Verein beschriebene Rechtslage beibehalten wollen. Die Entscheidung des BGH stützt sich auf die Verweisung in § 54 Satz 1 BGB aF auf das Recht der GbR und damit auch § 47 Abs. 2 GBO aF. Beide Vorschriften wurden durch das MoPeG grundlegend geändert, so dass schwerlich angenommen werden kann, der Gesetzgeber habe gleichwohl den Inhalt der Entscheidung des BGH beibehalten wollen.

Die weiteren Argumente zur Entlastung der Grundbuchämter und der zweckmäßigen Aufgabenteilung zwischen Grundbuchamt und Registergericht mögen rechtspolitisch ihre Berechtigung haben. Der Gesetzgeber hat sich aber, wie dargelegt, für ein anderes Regelungsmodell entschieden.

b) Zur Erörterung weiterer sich möglicherweise im Zusammenhang mit dem vorliegenden Fall stellender Rechtsfragen sieht der Senat im derzeitigen Verfahrensstadium keine Veranlassung.

4. Eine Kostenentscheidung ist im Hinblick auf den Erfolg der Beschwerde entbehrlich (§§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG). Danach bedarf es auch keiner Wertfestsetzung.

5. Angesichts des Erfolgs der Beschwerde ist kein Raum für eine Zulassung der Rechtsbeschwerde. Ohnehin handelt es sich bei den vorstehenden Erörterungen des Senats um ein obiter dictum, das der Rechtsbeschwerde nicht zugänglich ist.