



**Probleme mit von gelöschten Gesellschaften hinterlassenem „Grundbuchsrott“**

## Letzter Ausweg Nachtragsliquidation – auch für englische Limited-Gesellschaften

Bei schon gelöschten Gesellschaften – und zwar nicht nur Kapital- oder Publikumspersonengesellschaften – kommt es nicht selten vor, dass diese noch als (Mit-) Gesellschafter anderer Immobilien- oder Projektgesellschaften, z. B. als deren frühere Initiatoren- oder Treuhandgesellschaften, in den jeweiligen Grundbüchern der Immobilien- oder Projektgesellschaften verzeichnet sind. Bei der Abwicklung wurde schlicht vergessen, derartige Vermögenspositionen zu bereinigen, was später zu erheblichen Schwierigkeiten führen kann<sup>1)</sup>.

Vermehrt tauchen derartige Problemfälle auch im Zusammenhang mit englischen Ltd.-Gesellschaften (Private Companies Limited by Shares, kurz: Ltd.) auf. Um sich auf schnelle Art und Weise z. B. einer unliebsamen GmbH zu entledigen, kommt es vor, dass diese zunächst durch Übertragung ihres Vermögens als Ganzes unter Auflösung ohne Abwicklung auf eine Ltd. & Co. KG mit nur der Ltd. als Komplementärin und nur einem einzigen Kommanditisten verschmolzen wird. Schon dadurch erlischt die ursprüngliche GmbH und wird im Register gelöscht. Alleinige Rechtsnachfolgerin ist die Ltd. & Co. KG.

Wenn jetzt der einzige Kommanditist aus der Ltd. & Co. KG ausscheidet, erlischt auch diese sofort und ohne Abwicklung, denn eine Personengesellschaft mit nur einem Gesellschafter kann es nicht geben<sup>2)</sup>.

Die Ltd. & Co. KG wird ohne weiteres im Register gelöscht und sämtliche ihrer Vermögensrechte gehen „automatisch“ auf die einzige Komplementärin – die Ltd. – über. Werden jetzt für die Ltd. keine jährlichen Unternehmensberichte („Accounts“) eingereicht, oder gibt es sonstige Gründe hierfür, wird auch die Ltd. sehr schnell – nach einer letzten Warnung – von Amts wegen gelöscht<sup>3)</sup>.

Schwierig wird es, wenn sich herausstellt, dass die gelöschte Ltd. als Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen GmbH derer man sich entledigen wollte, noch über „vergessenes“ Vermögen verfügt, wozu auch Vermögensrechte, also z. B. Eigentumsübertragungsvormerkungen und die hierdurch besicherten schuldrechtlichen Ansprüche gehören.

Zumeist wird sogar noch die ursprüngliche GmbH als Berechtigte aus der Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch stehen. Damit hat der Eigentümer des Grundstücks ein Problem. Ohne Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkung ist das Grundstück blockiert, egal, ob der besicherte schuldrechtliche Anspruch ggf. längst erledigt ist. Alleinige Rechtsnachfolgerin der noch im Grundbuch als Berechtigte der Eigentumsübertragungsvormerkung eingetragenen GmbH ist nach den vorangegangenen Ausführungen die (gelöschte) Ltd. Diese ist nicht mehr werbend tätig, unterhält keinerlei Geschäftssitz (weder im In- noch im Ausland), auch keine Zweigniederlassung, und ist insgesamt – abgesehen von der „vergessenen“ Eigentumsübertragungsvormerkung – vermögenslos.

Das verbliebene Vermögensrecht der gelöschten Ltd. in Form der Eigentumsübertragungsvormerkung belastet den Grundstückseigentümer schwer. Er hat ein dringendes Interesse daran, die der gelöschten Ltd. zustehende Eigentumsübertragungsvormerkung löschen zu lassen und die hierdurch besicherten schuldrechtlichen Ansprüche endgültig zu erledigen. Erforderlich hierfür ist die Vornahme der letzten, zuvor vergessenen, Abwicklungsmaßnahmen für die gelöschte Ltd. Diesbezüglich muss eine Liquidation, d. h. eine Nachtragsliquidation, durchgeführt werden. Das ist zulässig und kann wie eine „normale“ Nachtragsliquidation nach deutschem Recht erfolgen.

Eine Gesellschaft ausländischen Rechts, die infolge der Löschung im Register ihres Heimatstaates durch eine behördliche Anordnung ihre Rechtsfähigkeit verliert, besteht für ihr in Deutschland belegenes Vermögen als Restgesellschaft fort. Wenn einzelne Abwicklungsmaßnahmen in Betracht kommen, ist entsprechend § 273 Abs. 4 Satz 1 AktG ein Nachtragsliquidator zu bestellen<sup>4)</sup>. Sind keine anderweitigen Anhaltspunkte vorhanden, ist für die Bestellung des Nachtragsliquidators dasjenige Amtsgericht örtlich zuständig, in dessen Bezirk sich das Vermögensrecht befindet<sup>5)</sup>.

Der Wirkungskreis des Nachtragsliquidators sollte sich dabei sowohl auf die Abgabe von Berichtigungsbewilligungen insbesondere zur Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkung als auch die Wahrnehmung der Rechte hinsichtlich der durch die Eigentumsübertragungsvormerkung besicherten Forderungen beziehen.

Der Antrag auf Bestellung eines Nachtragsliquidators ist durch einen „Beteiligten“ zu stellen. Beteiligter ist jeder Gesellschafter (auch frühere Gesellschafter, sofern sie noch im Zeitpunkt der Löschung beteiligt waren) aber auch jeder Gesellschaftsgläubiger und Dritte, zu deren Gunsten Liquidationsmaßnahmen durchzuführen sind.

Wenn es um die Eintragung der gelöschten Gesellschaft als einer von mehreren Gesellschaftern bürgerlichen Rechts im Grundbuch geht, sind regelmäßig der oder die weiteren Gesellschafter bzw. die GbR selbst als Beteiligte antragsberechtigt<sup>6)</sup>.

Bei der Antragstellung und der Auswahl des Nachtragsliquidators sollte darauf geachtet werden, dass ein anwaltlich vertretener Beteiligter nicht den eigenen anwaltlichen Vertreter als Nachtragsliquidator vorschlägt. Regelmäßig gehen die Registergerichte davon aus, dass es dem anwaltlichen Vertreter eines Beteiligten an der notwendigen Unabhängigkeit bei der Nachtragsliquidation fehle. Verlangt wird daher, dass eine von den Parteien unabhängige, geeignete Person vorgeschlagen wird. Die Registergerichte selbst führen erfahrungsgemäß keine eigenen Listen von Personen, die an der Übernahme eines solchen Amtes interessiert wären. Zumindest bei der IHK Berlin wird jedoch seit einiger Zeit eine Liste geeigneter Personen geführt, aus der auf Anfrage Vorschläge gemacht werden. Insgesamt haben die Registergerichte nach dem abebbenden „boom“ der Ltd. vermehrt mit deren Hinterlassenschaften bzw. „vergessenen“ Vermögenspositionen und entsprechenden Grundbucheinträgen zu tun. Über die Nachtragsliquidation gibt es hierfür eine pragmatische Lösung.



Der Autor  
Dr. Lorenz Neumann  
ist Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Handels-  
und Gesellschaftsrecht  
bei der Pietschmann  
Legal Rechtsanwalts-  
gesellschaft mbH.

1) Näher zu dieser grundlegenden Problematik: Neumann, NZG 2015, 1018-1021.

2) Vgl. Henssler/Strohn GesR/Klöhn, 3. Aufl., § 131 HGB Rn. 63-68; st. Rsp., z. B.: BGH NZG 2004, 611.

3) Vgl. zum Ganzen: Münchener Handbuch des Gesellschaftsrechts/Busch, Bd. 3, 5. Aufl., § 3, Rn. 34 ff.

4) BGHZ 212, 381-388.

5) BGHZ 212, 381-388; bereits zuvor: BGH ZIP 2007, 1028, 1029.

6) Näher zum Ganzen: Neumann, NZG 2015, 1018-1021.