



Dr. Daniel J. Schneider
Notar in Edenkoben

Mandanteninfo

Änderung im Recht der GbR / BGB-Gesellschaft zum 01.01.2024

- ⇒ **Ab dem 1. Januar 2024 gibt es ein Gesellschaftsregister für GbRs**
- ⇒ **Die Eintragung ist grundsätzlich optional aber zwingend bei Grundstückstransaktionen und sonstigen Änderungen von im Grundbuch eingetragenen Rechten (z.B. Löschung von Grundschulden oder Hypotheken oder Löschung von Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs, wie bspw. Nießbrauch oder Wohnungsrechte)**

Hintergrund

Zum 1. Januar 2024 ändert sich das Recht der GbR durch das *Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG)*. Die von der Rechtsprechung anerkannte Rechtsfähigkeit der GbR wird in das Gesetz überführt und es wird ein dem Handelsregister vergleichbares Gesellschaftsregister eingeführt.

Die GbR kann und – in bestimmten Konstellationen – muss künftig eine in das Gesellschaftsregister eingetragene GbR sein.

Vorteil: Mit dem Gesellschaftsregister können die Existenz einer GbR sowie deren Vertretungs- und Haftungsverhältnisse nachgewiesen werden. Dies schafft Rechtsicherheit für die an Immobilientransaktionen beteiligten Personen.

Achtung: Im Rechtsverkehr müssen eingetragene GbRs als „eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ bzw. „eGbR“ auftreten.

Gesellschaftsregister und Grundbuch

Ab dem 1. Januar 2024 können GbRs in das neu eingeführte Gesellschaftsregister eingetragen werden. Aufbau und Funktion des Gesellschaftsregisters sowie die öffentliche Einsehbarkeit durch jedermann gleichen dem Handelsregister.

Folgende Angaben werden im Gesellschaftsregister hinterlegt: Die GbRs mit ihrem Namen, ihrem Sitz und ihrer Anschrift, die Gesellschafter mit ihren vollständigen Namen und Geburtsdaten sowie ihrem jeweiligen Wohnort (bzw. bei Gesellschaften als GbR-Gesellschafter die Firma, Sitz, Rechtsform, Register und Registernummer) sowie die Vertretungsverhältnisse der GbR.

Gut zu wissen: Weder die Beteiligungsquoten der Gesellschafter noch etwaiger Grundbesitz der eGbR sind aus dem Gesellschaftsregister ersichtlich.

Muss ich mich eintragen lassen? Es besteht *keine* gesetzliche Verpflichtung zur Eintragung in das Gesellschaftsregister. *Allerdings* werden Eintragungen in das Grundbuch, die das Recht einer GbR betreffen, erst vorgenommen, wenn die GbR im Gesellschaftsregister und daraufhin die eGbR nach Maßgabe des MoPeG im Grundbuch eingetragen ist (sog. *Voreintragungsgrundsatz*). Es besteht daher vielfach ein *faktischer Eintragungszwang*, insbesondere wenn eine nach alter Rechtslage im Grundbuch eingetragene GbR Grundbesitz veräußern oder über Rechte am Grundbesitz verfügen möchte sowie wenn ab 2024 eine GbR Grundbesitz erwerben möchte.

Was ist zu tun? Eintragungen in das Gesellschaftsregister erfordern eine notariell zu beglaubigende Gesellschaftsregisteranmeldung durch *sämtliche Gesellschafter* der GbR.

Kosten der Eintragung im Gesellschaftsregister: Die Notar- und Gerichtskosten für die Eintragung in das Gesellschaftsregister sind vergleichsweise gering (z.B. bei einer Ersteintragung einer eGbR mit zwei Gesellschaftern: Notarkosten ca. € 175 inkl. USt, Gerichtskosten € 133).

Grundbuchberichtigung: Bei bereits im Grundbuch eingetragenen GbRs erfolgt die Berichtigung des Grundbuchs zwecks Eintragung der eGbR durch eine notariell zu beglaubigende Bewilligung der bislang im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter und der eGbR. Die Berichtigung im Grundbuch zur Eintragung der eGbR im Grundbuch löst *keine Gerichtskosten* beim Grundbuchamt aus.

Steuern

Durch das MoPeG ändert sich voraussichtlich auch die grunderwerbsteuerliche Behandlung der GbR. Bitte halten Sie hierzu Rücksprache mit Ihrem steuerlichen Berater.

Transparenzregister

Die eGbR ist verpflichtet, ihre wirtschaftlich Berechtigten in das Transparenzregister eintragen zu lassen. Eintragungen in das Transparenzregister erfolgen nicht über den Notar, sondern sind von den Beteiligten selbst bzw. gegebenenfalls über den Steuerberater zu veranlassen.

Besteht Handlungsbedarf

Im Hinblick auf den Voreintragungsgrundsatz besteht Handlungsbedarf insbesondere in *allen Fällen*, in denen ab dem 1. Januar 2024 *eine GbR auf Veräußerer- oder Erwerberseite steht*.

In der Regel sind hier *zwei Notartermine* erforderlich (zunächst notarielle Beglaubigung der Gesellschaftsregisteranmeldung und nach erfolgter Eintragung im Gesellschaftsregister Beurkundung des Grundstückskaufvertrages).

Achtung

Eine Beurkundung eines Immobilien- bzw. Grundstückskaufvertrages kann ab dem 01. Januar 2024 erst nach Eintragung der GbR in das Gesellschaftsregister erfolgen. Sog. *Voreintragungsgrundsatz*.

Die Eintragung kann mehrere Wochen in Anspruch nehmen. Daher ist die Eintragung einer grundbesitzhaltenden GbR auch dann sinnvoll, wenn *derzeit* noch keine konkrete Kauf- / Verkaufsabsicht besteht.

Auch wenn grundbesitzhaltende GbRs ihren Grundbesitz *belasten* möchten (z.B. Bestellung einer Grundschuld für ein finanzierendes Institut) oder anderweitig über Rechte am Grundbesitz verfügen möchten (z.B. Löschung einer Belastung), ist zunächst die Eintragung in das Gesellschaftsregister zu veranlassen.

Für Verträge unter Beteiligung von GbRs, die noch in 2023 beurkundet, aber erst in 2024 abgewickelt werden sollen, bestehen *Übergangsvorschriften*.

Für Beteiligte, die die Eintragung der GbR zu keinem Zeitpunkt wünschen, kommt nur eine Änderung der Eigentumsverhältnisse in Betracht.

Wir helfen Ihnen gerne

Bei allen notariellen Fragestellungen im Zusammenhang mit dem MoPeG unterstützen wir Sie gern.

Beglaubigungen von Anmeldungen zum Gesellschaftsregister können bereits heute vorgenommen werden. Das Gesellschaftsregister wird zwar erst zum 1. Januar 2024 seinen Betrieb aufnehmen, so dass die Anmeldungen erst dann eingereicht werden können. Dies wird aber voraussichtlich zu einem größeren Andrang und längeren Bearbeitungszeiten bei den Gesellschaftsregistern führen.

Um im Jahre 2024 als GbR schnellstmöglich handlungsfähig zu sein, empfehlen wir, rechtzeitig die erforderlichen Schritte vorzunehmen.

Bei Rückfragen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.

Ihr Notariat Dr. Schneider in Edenkoben