

Notare Nico Matheis und Dr. Stephan Serr
Ludwigstraße 26, 85049 Ingolstadt
Tel. (0841) 93315-0 • Fax (0841) 93315-18
E-Mail: notare@matheis-serr.de • www.matheis-serr.de

Eintragungen von Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) im Gesellschaftsregister

1. Änderung der Rechtslage

Für Immobilientransaktionen durch Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) ändert sich die Rechtslage zum Jahreswechsel. Das am 1. Januar 2024 in Kraft tretende Gesetz (Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts – MoPeG) erfordert, dass sich eine im Grundbuch eingetragene GbR im Gesellschaftsregister registriert. Erst danach kann sie die Erklärungen abgeben, die zur Abwicklung im Grundbuch erforderlich sind. Dies betrifft nicht nur die Eigentümerstellung einer GbR, sondern auch die Stellung der GbR als dinglich Berechtigte im Grundbuch, wie beispielsweise als Berechtigte einer Photovoltaikdienstbarkeit, oder Berechtigte einer Grundschuld oder Hypothek.

2. Anmeldebedürftigkeit

Das MoPeG beseitigt damit Probleme, die beim Umgang mit GbR im Immobilienverkehr aufgetreten waren. Allerdings löst die Anmeldung der GbR zur Eintragung in das Gesellschaftsregister einen gewissen Aufwand aus. Sie muss von sämtlichen Gesellschaftern der GbR notariell beglaubigt unterzeichnet werden. Auch wenn die GbR-Gesellschafter über den damit verbundenen Kosten- und Zeitaufwand verständlicherweise nicht erfreut sein werden, ist dies zwingend erforderlich, um etwaige (spätere) Abwicklungen im Grundbuch vollziehen zu können.

Zumindest dem zeitlichen Aufwand kann dadurch entgegengetreten werden, dass man die Eintragung schon unabhängig von einer etwaigen konkret geplanten Transaktion vollzieht. Dann ist zumindest sichergestellt, dass der formale Vorlauf schon abgeschlossen ist. Dabei handelt es sich um eine zweischrittige Eintragung:

- (1) Anmeldung der eingetragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGbR) im Gesellschaftsregister und
- (2) Berichtigung des Grundbuchs im Hinblick auf die eGbR.

Beide Eintragungen müssen notariell beglaubigt werden. Sie können unseres Erachtens aber in einem notariellen Beglaubigungstermin zusammengefasst werden, um einen weiteren Zeitaufwand zu ersparen.

Um spätere Verzögerungen zu vermeiden, empfehlen wir jetzt schon die Eintragung im Gesellschaftsregister. Die Unterlagen hierfür können kurzfristig von uns vorbereitet und ab 1. Januar 2024 zum Gesellschaftsregister eingereicht werden. Die Kosten für die Beglaubigung der Unterschriften können dabei dadurch reduziert werden, dass mehrere oder alle erforderlichen Unterschriften gleichzeitig beglaubigt werden.

Dieses Merkblatt kann Sie nur ganz allgemein informieren. Es ersetzt nicht die kompetente Beratung in unserer Kanzlei. Sollten Sie weitere Fragen haben oder Hilfe benötigen, rufen Sie uns bitte an. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass telefonische Auskünfte unverbindlich sind.