

Das MoPeG kommt – So sollten GbRs mit Grundstücken jetzt handeln

Am 1. Januar 2024 tritt das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) in Kraft. Dann ist die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) unter bestimmten Voraussetzungen rechtsfähig. Mit dem MoPeG wird auch ein Gesellschaftsregister eingeführt. Das hat vor allem für Grundstücks-GbRs erhebliche Auswirkungen.

Das [MoPeG](#) modernisiert das Recht der Personengesellschaften und enthält eine Vielzahl neuer Regeln für OHGs, KGs, GmbH & Co KGs und GbRs. Es bestätigt unter anderem die Rechtsfähigkeit der GbR. Sie kann also selbst Trägerin von Rechten und Pflichten sein. Voraussetzung ist, dass sie am Rechtsverkehr teilnimmt und nicht als reine Innengesellschaft agiert.

Neu ist auch die Einführung eines Gesellschaftsregisters für GbRs. Dies hat erhebliche Auswirkungen für Gesellschaften, die Eigentümer von Grundstücken sind oder in Zukunft Grundeigentum erwerben wollen (Grundstücks-GbRs): Sie müssen hierfür künftig in dem neuen Gesellschaftsregister eingetragen sein. Gleiches gilt, wenn die Gesellschaft bürgerlichen Rechts weitere Rechte erwerben oder ändern möchte, die im Grundbuch einzutragen sind.

Um weiterhin flexibel und kurzfristig über Grundstücke und im Grundbuch eingetragene Rechte verfügen zu können, sollten sich Grundstücks-GbRs rechtzeitig mit der Eintragung in das Gesellschaftsregister befassen. Auch sollten sie unbedingt prüfen, ob der Gesellschaftsvertrag an die neue Rechtslage angepasst werden muss.

Wann die Eintragung der Grundstücks-GbR in das Gesellschaftsregister notwendig ist

Grundsätzlich wird für die GbR keine Rechtspflicht zur Eintragung in das Gesellschaftsregister bestehen. Nach § 47 Abs. 2 GBO n.F. werden aber Grundbucheintragen einer GbR zukünftig nur noch dann vorgenommen, wenn die GbR im Gesellschaftsregister eingetragen ist. Dies führt mittelbar zu einem Eintragungszwang.

Künftig müssen GbRs, die neu ins Grundbuch eingetragen werden wollen, etwa im Zuge des Erwerbs eines Grundstücks, zuvor im Gesellschaftsregister eingetragen sein. Auch sogenannte Bestandsgesellschaften, die bereits im Grundbuch als Berechtigte eingetragen sind, können Veränderungen an ihren im Grundbuch eingetragenen Rechten erst nach Eintragung in das Gesellschaftsregister beantragen. Das heißt beispielsweise: Der Erwerb oder die Veräußerung eines Grundstücks, die Löschung einer Grundschuld oder die Bestellung eines Wegerechts in Form einer Dienstbarkeit setzen die Voreintragung der Grundstücks-GbR im Gesellschaftsregister voraus.

Die Registereintragung hat viele Vorteile

Die Registereintragung bringt gerade im Grundstücksverkehr viele Vorteile: Im Grundbuch wird die Gesellschaft nur noch mit den Registerangaben eingetragen, die einzelnen Gesellschafter werden dort nicht mehr benannt. Bei einem Gesellschafterwechsel ist damit eine Grundbuchberichtigung nicht mehr nötig. Die Änderungen im

Gesellschafterbestand werden nur noch im Gesellschaftsregister nachvollzogen.

Bei einem Statuswechsel, zum Beispiel von einer GbR in eine KG, ist leichter nachzuweisen, dass die neu gegründete KG mit der vorherigen GbR identisch ist, denn künftig wird die Veränderung im Gesellschaftsregister der Ausgangs-GbR und im Handelsregister der Ziel-KG eingetragen.

Auch für den Erwerb grundstücksbezogener Rechte von Grundstücks-GbRs ergeben sich Vorteile: Sobald die Grundstücks-GbR im Gesellschaftsregister registriert und im Grundbuch als registrierte Gesellschaft eingetragen ist, genießt der Erwerber Gutgläubenschutz. Er kann aufgrund der Eintragungen im Register darauf vertrauen, dass die Gesellschaft existiert und die dort genannten Personen vertretungsberechtigt sind.

Die neue Registerlösung für die GbR führt somit insbesondere im Hinblick auf die Grundstücks-GbR zu merklichen Erleichterungen im Wirtschafts- und Rechtsverkehr sowie zu mehr Rechtssicherheit. Dies ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft zu begrüßen, auch wenn die Anmeldung ein wenig aufwändiger ist.

So funktioniert die Anmeldung zur Eintragung in das neue Gesellschaftsregister

Die Anmeldung einer Grundstücks-GbR zur Eintragung in das Gesellschaftsregister muss durch alle Gesellschafter:innen elektronisch in notariell beglaubigter Form erfolgen. Die Anmeldung muss folgende Angaben enthalten:

- zur Gesellschaft: Name, Sitz sowie Anschrift in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union,
- zu jedem Gesellschafter bei natürlichen Personen: Name, Vorname, Geburtsdatum und Wohnort,
- zu jedem Gesellschafter bei juristischen Personen oder rechtsfähigen Personengesellschaften: Firma oder Name, Rechtsform, Sitz und, soweit gesetzlich vorgesehen, zuständiges Register und Registernummer,
- Angabe der Vertretungsbefugnis der Gesellschafter:innen sowie
- Versicherung, dass die Gesellschaft nicht bereits im Handels- oder im Partnerschaftsregister eingetragen ist.

Die eingetragene GbR führt den Namenszusatz „eGbR“.

Übergangsvorschriften für Vorgänge bis Ende 2023

Wichtig ist, dass das alte Recht für solche Vorgänge anwendbar bleibt, für die vor dem 1. Januar 2024 ein Grundbucheintragungsantrag gestellt und die entsprechende Einigung oder Bewilligung erklärt wurde. Ab dem Jahreswechsel sind Anmeldungen an das Gesellschaftsregister bei den Amtsgerichten möglich.

Prüfung und Anpassung des Gesellschaftsvertrags

Vor Beantragung der Eintragung sollte unbedingt geprüft werden, inwieweit der Gesellschaftsvertrag an die neue Rechtslage anzupassen ist.

Die GbR erfährt durch das MoPeG eine grundlegende Reform. Es ist daher nicht unwahrscheinlich, dass der vorhandene Gesellschaftsvertrag Regelungen enthält, die nunmehr für die Gesellschaft und deren

Gesellschafter:innen unpassend sind oder sogar unwirksam werden. Daher sollte für die jeweilige Gesellschaft unter Berücksichtigung ihrer Gesellschafterstruktur, ihres Zwecks und ihres Tätigkeitsspektrums individuell festgestellt und bewertet werden, wo Anpassungen des Gesellschaftsvertrages notwendig und sinnvoll sind. Wichtige Regelungen, die bei einer Grundstücks-GbR einer sorgfältigen Ausgestaltung bedürfen, sind aus unserer Sicht insbesondere:

- Übertragbarkeit von Gesellschaftsanteilen
- Zustimmungserfordernisse bei Änderungen des Gesellschaftsvertrags
- Geschäftsführung und Notgeschäftsführung
- Vertretungsbefugnisse
- Eintritt neuer Gesellschafter:innen, Ausscheiden von Gesellschafter:innen

So sollten GbRs jetzt handeln

Um rechtlich handlungsfähig zu bleiben, sollten sich die Gesellschafter:innen einer Grundstücks-GbR rechtzeitig mit der Eintragung der Gesellschaft in das Gesellschaftsregister befassen. Abzuwarten, bis eine Eintragung im Grundbuch ansteht, ist nicht ratsam, da hierdurch dringliche Grundstücksgeschäfte verzögert werden könnten.

Vor Eintragung sollte der Gesellschaftsvertrag geprüft und nötigenfalls auf die neue Rechtslage angepasst werden. Hierzu hat KPMG Law eine standardisierte Prüfroutine entwickelt, das „[KPMG Law MoPeG-Prüfzentrum](#)“.

Besonderes Augenmerk sollte auf Grundstückstransaktionen am Ende des Jahres 2023 gelegt werden, an denen GbRs beteiligt sind. Hier wird man die einzelnen Vollzugsschritte, zum Beispiel die Stellung der Grundbuchanträge, genau zeitlich eintakten müssen, um Verzögerungen beim Vollzug des Grundstücksgeschäfts zu vermeiden.

Ansprechpartner:

Dr. Nadine Queck
Tel: +49 351 21294498
nqueck@kpmg-law.com

Dr. Rainer Algermissen
Tel: +49 40 3609945331
ralgermissen@kpmg-law.com

Dr. Matthias Aldejohann
Tel: +49 351 21294411
maldejohann@kpmg-law.com