



## Neues Personengesellschaftsrecht ab dem 1. Januar 2024 – Auswirkungen auf Immobilienkaufverträge

### / Worum geht es?

Zum 1. Januar 2024 tritt das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (**MoPeG; BGBl. I 2021, 3436 ff.**) in Kraft. Die Neuregelung, die auf umfangreichen Vorarbeiten einer vom damaligen Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz eingesetzten Expertenkommission beruht, bringt die größte Reform des Personengesellschaftsrecht seit Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches mit sich. Insbesondere wird das geschriebene Recht an die Rechtsprechung zur Rechtsfähigkeit von (Außen-)Gesellschaften bürgerlichen Rechts (**GbRs**) angepasst und es werden zahlreiche Vorschriften im Recht der Personengesellschaften aktualisiert.

Zudem wird ein neues Gesellschaftsregister eingeführt, in das – angelehnt an das Handelsregister – nunmehr Gesellschaften bürgerlichen Rechts als eingetragene GbR (**eGbR**) eingetragen werden können. Die Eintragung in dieses neue Register ist zwar im Ausgangspunkt freiwillig. Allerdings besteht faktisch in vielen Fällen ein mittelbarer Eintragungszwang. Denn in anderen Registern und im Grundbuch werden Veränderungen ab dem 1. Januar 2024 grds. nur noch eingetragen, nachdem zuvor eine entsprechende Eintragung der Gesellschaft im Gesellschaftsregister erfolgt ist (**sog. Voreintragungserfordernis**). Bezogen auf grundbuchliche Eintragungen muss zudem das Grundbuch auf die neu im Gesellschaftsregister eingetragene eGbR berichtigt werden.

Gerade für Erwerber oder Veräußerer von Immobilien in Hamburg sind die Neuerungen von besonderer Bedeutung. Denn in Hamburg werden im bundesweiten Vergleich eine besonders große Zahl von Immobilien in GbR gehalten. Zudem strahlen die Änderungen auch bereits auf noch in 2023 geschlossene Immobilienkaufverträge aus (s.u.).

---

## / Neues Personengesellschaftsrecht ab dem 1. Januar 2024 Auswirkungen auf Immobilienkaufverträge



### / Welchen Zweck hat das neue Gesellschaftsregister?

Durch die Eintragung im neuen Gesellschaftsregister ab dem 1. Januar 2024 wird es möglich, die Vertretungsberechtigungen für eingetragene GbRs rechtssicher nachzuweisen. Denn die entsprechende Eintragung genießt registerlichen Gutgläubensschutz. Bislang insoweit benötigte Hilfskonstruktionen, wie etwa die Miteintragung der GbR-Gesellschafter im Grundbuch, werden dadurch überflüssig und die damit verbundenen rechtlichen Folgefragen erübrigen sich. Auch (kostenintensive) Grundbuchberichtigungen bei einem Gesellschafterwechsel sind – nach Eintragung der eGbR im Grundbuch – künftig obsolet.

### / Wie erfolgen die Anmeldung und eine Grundbuchberichtigung?

Die Eintragung einer GbR im Gesellschaftsregister erfolgt aufgrund einer notariell beglaubigten Registeranmeldung aller Gesellschafter. Die Notar- und Gerichtsgebühren hierfür sind vergleichsweise überschaubar. Die Anmeldung selbst kann voraussichtlich bereits gegen Ende 2023 beglaubigt werden. Eine Einreichung zum Gesellschaftsregister ist jedoch frühestens ab dem 1. Januar 2024 möglich. In der Anmeldung sind neben dem Namen, Sitz und der Anschrift der Gesellschaft die Namen, Geburtsdaten und Wohnorte der Gesellschafter und die Vertretungsbefugnisse anzugeben. Ferner ist zu versichern, dass die Gesellschaft nicht bereits in einem anderen Register eingetragen ist.

Eine anschließende Grundbuchberichtigung – beim Gericht kostenfrei – setzt neben der Zustimmung der im Grundbuch einzutragenden eGbR (erklärt durch die Gesellschafter in vertretungsberechtigter Zahl) auch die Mitwirkung sämtlicher derzeit noch im Grundbuch eingetragener Gesellschafter voraus; die Erklärungen sind jeweils notariell zu beglaubigen (die Notargebühren sind vergleichsweise überschaubar).

### / Was bedeutet das nun für Immobilienkaufverträge ab 2024?

Die Auswirkungen des neuen Gesellschaftsregisters auf Immobilienkaufverträge sind vielfältig und sollen hier nur umrissen werden.

Die wichtigste Änderung ist, dass ab dem 1. Januar 2024 Eintragungen betreffend Rechte einer GbR im Grundbuch nur noch erfolgen sollen, wenn die Gesellschaft zuvor im Gesellschaftsregister eingetragen wurde (Voreintragungserfordernis, s.o.).



Für **Veräußerungen** durch eine im Grundbuch eingetragene GbR bedeutet dies, dass diese ab 2024 zunächst in das Gesellschaftsregister einzutragen und das Grundbuch sodann zu berichtigen ist. Ist eine Eintragung im Gesellschaftsregister noch nicht erfolgt und soll in 2024 eine der GbR gehörende Immobilie veräußert werden, so empfiehlt sich als rechtssicherste Variante eine zweistufige Vorgehensweise: Zunächst sollte die Registeranmeldung beglaubigt und die Gesellschaft im Register eingetragen werden. Die Veräußerung (notarieller Kaufvertrag) erfolgt sodann in einem zweiten Schritt.

Insofern ist es gerade für Bestandseigentümer, die eine Immobilie in GbR halten, wichtig, die Gesellschaft möglichst frühzeitig im Gesellschaftsregister eintragen zu lassen. Denn so können spätere Verzögerungen bei einem Verkauf und bei dessen Abwicklung vermieden werden.

Ebenso könnte die Immobilie ab 2024 im Falle einer benötigten Finanzierung nicht mit einem Grundpfandrecht belastet werden, ohne dass zuvor die GbR im Gesellschaftsregister eingetragen und das Grundbuch berichtigt wurde.

Maklern ist zu raten, im Falle eines Verkaufsauftrags durch mehrere Eigentümer (insbesondere Eheleute) unmittelbar einen Grundbuchauszug anzufordern und zu prüfen oder durch das Notariat prüfen zu lassen, ob diese in GbR im Grundbuch eingetragen sind. Ist dies der Fall und ist die GbR noch nicht im Gesellschaftsregister registriert, sollte die Registereintragung unmittelbar angestoßen werden.

Entsprechendes gilt bei einem **Erwerb** durch eine bereits bestehende GbR in 2024. Auch hier empfiehlt sich als rechtssicherste Gestaltung, die GbR zunächst im Gesellschaftsregister einzutragen und dann nach Eintragung den Immobilienkaufvertrag zu beurkunden. Die zur Abwicklung des Immobilienkaufvertrages erforderlichen Eintragungen setzen ohnehin jeweils die vorherige Eintragung der GbR im Gesellschaftsregister voraus.

Sofern hingegen die GbR erst unmittelbar im Immobilienkaufvertrag neu gegründet wird und die (separate) Registeranmeldung von den Gesellschaftern direkt mitunterzeichnet wird, kann auch der Notar die Identität der später eingetragenen mit der bei ihm gegründeten GbR selbst bestätigen.

---

## / Neues Personengesellschaftsrecht ab dem 1. Januar 2024 Auswirkungen auf Immobilienkaufverträge



### / Und was gilt im Übergangszeitraum bis 2024?

Das neue Gesellschaftsrecht strahlt bereits auf noch im Jahr 2023 abgeschlossene Immobilienkaufverträge aus, wenn diese (zumindest teilweise) erst im kommenden Jahr abgewickelt werden, etwa weil die Eigentumsumschreibung erst in 2024 erfolgt.

Der Gesetzgeber hat insoweit Übergangsvorschriften geschaffen. Danach kann eine Abwicklung noch nach altem Recht (also ohne vorherige Eintragung der GbR im Gesellschaftsregister) erfolgen, wenn die Eintragung der Eigentumsumschreibung selbst oder zumindest eine diesbezügliche Auflassungsvormerkung bereits vollzugsreif bewilligt und beantragt und dem Grundbuchamt eingereicht wurde. Allerdings ist insoweit besondere Vorsicht geboten: Denn eine Abwicklung nach altem Recht funktioniert nur rechtssicher, wenn der Kaufvertrag (deutlich vor) dem 31. Dezember 2023 so abwicklungsfähig ist, dass insbesondere die Vormerkung und alle etwa erforderlichen Finanzierungsgrundschulden beim Grundbuchamt vorher eingereicht werden können.

Sind hingegen noch Nachgenehmigungen oder Vollmachtsbestätigungen notwendig, fehlen Finanzierungsunterlagen oder handelt es sich z.B. um eine unvermessene Teilfläche, ist eine rechtssichere Abwicklung nach altem Recht nicht (mehr) möglich. Dann ist eine Beurkundung in 2024 nach vorheriger Eintragung der GbR im Gesellschaftsregister und entsprechender Grundbuchberichtigung ratsam. Alternativ kann – sofern eine GbR-Beteiligung nur auf Käuferseite angedacht ist – ein Erwerb in Miteigentum erfolgen und das Voreintragungserfordernis so vermieden werden.