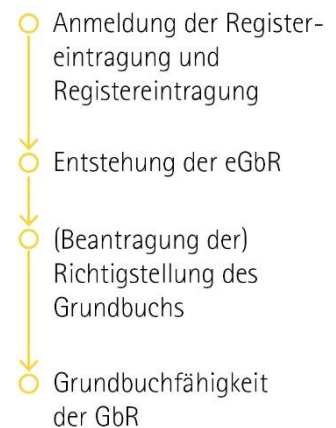




Sonderinformation | Auswirkungen des MoPeG auf den Grundstücksverkehr seit dem 01.01.2024

Am 01.01.2024 ist das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) in Kraft getreten, das auch erhebliche Auswirkungen auf den Grundstücksverkehr mit Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) hat.

Nach bisheriger Rechtslage konnte die GbR zwar selbst Inhaberin von Rechten sein, im Grundbuch jedoch nur gemeinsam mit ihren Gesellschaftern eingetragen werden. Veränderte sich der Gesellschafterbestand, musste eine Berichtigung des Grundbuchs erfolgen. Dieser Umstand hat sich mit Inkrafttreten des MoPeG zum 01.01.2024 grundlegend geändert. Seit dem 01.01.2024 wird nur noch die GbR selbst in das Grundbuch eingetragen, eine Eintragung auch der Gesellschafter erfolgt nicht mehr. Voraussetzung für eine solche Eintragung der GbR in das Grundbuch ist jedoch, dass diese zuvor in das neue Gesellschaftsregister eingetragen wurde und damit zur „eingetragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ oder kurz „eGbR“ wird. Anschließend hat eine Berichtigung des Grundbuchs auf die im Gesellschaftsregister eingetragene eGbR zu erfolgen, an der neben der eGbR sämtliche bislang im Grundbuch genannten Gesellschafter mitwirken müssen.



Eine Eintragung in das Gesellschaftsregister ist zwar (aktuell) noch nicht für jede GbR erforderlich. Unerlässlich ist sie aber jetzt schon, wenn eine GbR z.B. ein Grundstück erwerben oder veräußern will oder sonstige Eintragungen im Grundbuch erfolgen sollen. Seit dem 01.01.2024 soll für eine GbR ein Recht im Grundbuch nämlich nur noch dann eingetragen werden, wenn diese eine eGbR ist. Ohne die Voreintragung im Gesellschaftsregister ergibt sich nach neuer Rechtslage eine Grundbuchsperrung, weshalb für grundbesitzhaltende oder -erwerbende GbRs die Eintragung im Gesellschaftsregister faktisch zwingend ist. Gleiches gilt bei der Eintragung oder Löschung von Grundpfandrechten, insbesondere bei einer Refinanzierung.

Angesichts dieses Voreintragungserfordernisses im Gesellschafterregister ist eine möglichst rasche Registeranmeldung für grundbesitzhaltende oder -erwerbende GbRs dringend zu empfehlen, um später nicht Verzögerungen bei Grundstücksgeschäften wegen fehlender Voreintragung der eGbR hinnehmen zu müssen. Dies umso mehr, als gerade in den ersten Monaten nach Inkrafttreten des MoPeG mit längeren Bearbeitungszeiten im Eintragungsverfahren zu rechnen ist. Neben den vorstehenden grundbuchrechtlichen Auswirkungen bringt das MoPeG darüber hinaus etliche weitere Neuerungen in gesellschaftsrechtlicher und steuerrechtlicher Hinsicht mit sich.

Gerne beraten und unterstützen wir Sie umfassend bei der Analyse und Umsetzung der für Sie individuell erforderlichen Maßnahmen, um den neuen Anforderungen gerecht zu werden.



Ihre Ansprechpartner.



Philip G. Wiljan

Partner,
Rechtsanwalt, LL.M.

philip.wiljan@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 570 58- 147



Christiane Heyne

Director,
Rechtsanwältin

christiane.heyne@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 570 58-220



Dr. Sonja Braun

Rechtsanwältin

sonja.braun@sonntag-partner.de
Tel.: +49 821 57058-245



Carolin Archibald

Rechtsanwältin

carolin.archibald@sonntag-partner.de
Tel.: +49 821 57058-183

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>