

Bundesnotarkammer | Mohrenstraße 34 | 10117 Berlin

An alle Notarkammern

Nachrichtlich an:  
das Präsidium der Bundesnotarkammer  
die Notarkasse  
die Ländernotarkasse  
das Deutsche Notarinstitut

**GESCHÄFTSFÜHRUNG**

**Rundschreiben Nr. 8/2023**  
**Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG)**

24. November 2023  
Unser Zeichen: 133/1

Sehr geehrte Damen und Herren Kolleginnen und Kollegen,

Max Ehrl

am 1. Januar 2024 tritt das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (BGBl. I, S. 3436) in Kraft.<sup>1</sup> Wesentliches Ziel des Gesetzes ist, die von der Rechtsprechung bereits seit 2001 anerkannte Rechtsfähigkeit einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gesetzlich nachzuvollziehen und in der Folge die GbR auch gesetzessystematisch als Grundform rechtsfähiger Personengesellschaften auszugestalten. Neben einer umfassenden Neugestaltung der §§ 705 ff. BGB und der Einführung eines mit Publizitätswirkung ausgestatteten Gesellschaftsregisters werden zum 1. Januar 2024 auch die Regelungen zur Erfassung von GbR in sonstigen Registern wie dem Grundbuch oder Handelsregister angepasst. Hieraus ergeben sich u. a. verfahrensrechtliche Voreintragungserfordernisse, die in der notariellen Praxis insbesondere zu beachten sind, wenn GbR als Beteiligte an der Übertragung von Immobilien oder Gesellschaftsanteilen mitwirken.

Bundesnotarkammer K.d.ö.R.  
Mohrenstraße 34  
10117 Berlin  
Tel.: +49 30 3838 66-0  
Fax: +49 30 3838 66-66  
E-Mail: [bnotk@bnotk.de](mailto:bnotk@bnotk.de)  
Webseite: [www.bnotk.de](http://www.bnotk.de)

Zentrales Element der Reform ist die erstmalige Einführung eines Gesellschaftsregisters (A.). Hieraus ergeben sich insbesondere Auswirkungen für GbR, die bereits als Inhaberinnen von Rechten in anderen Registern eingetragen sind. Die resultierenden Folgen für Rechtsgeschäfte, an denen GbR beteiligt sind, werden in dem vorliegenden Rundschreiben anhand ausgewählter Konstellationen veranschaulicht (B.). Abschließend werden die kostenrechtlichen Aspekte dargestellt (C.).

Einen detaillierten Überblick über die Auswirkungen der Rechtsänderungen auf die notarielle Praxis finden Sie u. a. bei *Bolkart*, MittBayNot 2021, 319;

---

<sup>1</sup> Ebenfalls in Kraft treten am 1. Januar 2024 die verbleibenden Teile der Verordnung über die Einrichtung und Führung des Gesellschaftsregisters und zur Änderung der Handelsregisterverordnung vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I, S. 2422).

*Hermanns*, DNotZ 2022, 3; *Luy/Sorg*, DNotZ 2023, 657; *Weidlich/Federle*, NJW 2023, 1993 sowie NJW 2023, 3321; *Wertenbruch*, JZ 2023, 78; *Wilsch*, MittBayNot 2023, 457 und *Wobst*, ZPG 2023, 58, näher zu den kostenrechtlichen Aspekten vgl. die Prüfungsabteilung der Notarkasse A. d. ö. R. in MittBayNot 2023, 645.

## **A. Einführung des Gesellschaftsregisters**

### **I. Führung des Gesellschaftsregisters**

Grundlegende Neuerung des MoPeG ist die Einführung des sog. Gesellschaftsregisters, einem mit Publizitätswirkungen ausgestatteten Subjektregister für GbR. Das Gesellschaftsregister ist in seiner Ausgestaltung und Funktionsweise eng an das Handelsregister angelehnt. Gemäß § 1 Gesellschaftsregisterverordnung (GRV) finden die Vorschriften der Handelsregisterverordnung (HRV) entsprechende Anwendung, soweit die Gesellschaftsregisterverordnung keine abweichenden Vorgaben enthält.<sup>2</sup>

Für die Führung des Gesellschaftsregisters ist innerhalb eines Landgerichtsbezirks nach § 376 Abs. 1, § 374 Nr. 2 FamFG k. F., § 1 HRV, § 1 Abs. 1 GRV k. F. grundsätzlich das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk das Landgericht seinen Sitz hat. Wie für die übrigen Register wird § 376 Abs. 2 FamFG k. F. vorsehen, dass die Länder hiervon abweichende Zuständigkeiten mittels Verordnung regeln können. Es ist davon auszugehen, dass sich die Länder hierbei an den jeweils bestehenden Zuständigkeitszuweisungen für Handels-, Genossenschafts-, Partnerschafts- und Vereinsregister orientieren werden. Damit die Länder bereits vor dem Inkrafttreten des MoPeG eine entsprechende Zuordnung des Gesellschaftsregisters treffen können, wird aktuell erwogen, die Verordnungsermächtigung bereits vor dem 1. Januar 2024 in Kraft treten zu lassen. Um Anmeldungen zum Gesellschaftsregister ab dem 1. Januar 2024 an das zuständige Gericht zu übermitteln, behalten Sie bitte die jeweiligen Zuständigkeitsverordnungen der Länder im Blick. Eine Übersicht über die einschlägigen Verordnungen finden Sie diesem Rundschreiben zur Orientierung als Anlage beigefügt.

### **II. Anmeldungen zum Gesellschaftsregister**

Anmeldungen zur Eintragung in das Gesellschaftsregister sind nach § 707b Nr. 2 BGB k. F., § 12 HGB elektronisch in öffentlich beglaubigter Form einzureichen. Die Anmeldungen zum Gesellschaftsregister können auch mittels des von der Bundesnotarkammer nach § 78p BNotO betriebenen Videokommunikationssystems durchgeführt werden, § 707b Nr. 2 BGB k. F., § 12 Abs. 1 Satz 2 HGB. Im Wege des „Vier-Augen-Prinzips“ sind die Notarinnen und Notare auch bei Anmeldungen zum Gesellschaftsregister verpflichtet, die Anmeldungen vor ihrer Einreichung auf Eintragungsfähigkeit zu prüfen, § 378 Abs. 3 Satz 1 FamFG.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Die wenigen Spezialregelungen der Gesellschaftsregisterverordnung orientieren sich wiederum an der Partnerschaftsregisterverordnung (PRV) vom 16. Juni 1995 (BGBl. I, S. 808).

<sup>3</sup> BT-Drs. 19/27635, S. 135.

Der Inhalt der Anmeldung ist in § 707 Abs. 2 BGB k. F. geregelt. Die Fachliteratur hält bereits entsprechende Formulierungsvorschläge bereit.<sup>4</sup> Insbesondere haben die anmeldenden Gesellschafter zur Vermeidung von Doppelseintragungen nach § 707 Abs. 2 Nr. 4 BGB k. F. zu versichern, dass die GbR nicht bereits im Handels- oder Partnerschaftsregister eingetragen ist. Gemäß § 106 Abs. 2 Nr. 4, § 161 Abs. 2 HGB k. F. gilt dies künftig auch für die Erstanmeldung von Personenhandelsgesellschaften. Da die Versicherung, anders als bei § 8 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 GmbHG, nicht strafbewehrt ist, dürfte es sich hierbei nicht um eine höchstpersönliche Erklärung handeln, sodass die Stellvertretung bei der Anmeldung grundsätzlich möglich ist.<sup>5</sup> Ferner soll in der Anmeldung auch der Gegenstand der Gesellschaft angegeben werden, soweit er sich nicht aus deren Namen ergibt, § 3 Abs. 1 Satz 1 GesRV.<sup>6</sup>

Gesellschaftsregisteranmeldungen sind grundsätzlich von sämtlichen Gesellschaftern zu bewirken, vgl. § 707 Abs. 4 Satz 1 BGB. Besonderheiten gelten nach Satz 2 und 3, wenn das Ausscheiden eines Gesellschafters durch Tod oder eine bloße Änderung der Anschrift anzumelden ist.

Die Übermittlung von Anmeldungen zum Gesellschaftsregister kann über das XNP-Modul „Handelsregister“ vorgenommen werden. Nähere Informationen hierzu finden Sie in der Online-Hilfe.<sup>7</sup>

Die Vorgaben der am 1. Juni 2023 in allen Ländern in Kraft getretenen Änderungen der Dienstordnung für Notarinnen und Notare (DONot) gelten auch für Anmeldungen zum Gesellschaftsregister. Daher kann bei der Bezeichnung der Beteiligten von den Möglichkeiten des § 5 Abs. 1 Satz 4 und 5 DONot Gebrauch gemacht werden. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass die in § 5a DONot genannten Angaben (Wohnanschriften, Seriennummern von Ausweisdokumenten, Kontoverbindungen) nicht in den übermittelten Dokumenten enthalten sind oder vor der Übermittlung unkenntlich gemacht werden.<sup>8</sup>

### III. Wirkung von Eintragungen in das Gesellschaftsregister

Die Eintragung einer GbR in das Gesellschaftsregister ist weder konstitutive Voraussetzung für die Existenz der Gesellschaft noch für ihre Rechtsfähigkeit, § 705 Abs. 2 BGB k. F. Das Gesellschaftsregister gibt aber künftig Auskunft über die Existenz und Identität der eingetragenen GbR, über die Identität der Gesellschafter sowie über deren jeweilige Vertretungsbefugnisse, § 707a Abs. 1 Satz 1, § 707 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BGB k. F. Den eingetragenen Tatsachen kommt – wie beim Handelsregister – die volle Publizitätswirkung zu, § 707a Abs. 3 Satz 1 BGB k. F., § 15 HGB.

Mit der Eintragung hat die GbR gemäß § 707a Abs. 2 Satz 1 BGB k. F. den Namenszusatz „eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ bzw. „eGbR“ zu führen. Wenn in der eingetragenen GbR

---

<sup>4</sup> *Melchior/Böhringer* in: Gustavus, Handelsregisteranmeldungen, 12. Aufl. 2024, Rn. M. 20.1; *Wachter* in: Kersten/Bühling, Formularbuch und Praxis der freiwilligen Gerichtsbarkeit, 27. Aufl. 2023, § 123, Rn. 81 ff.; *Freier* in: Heckschen/Freier, Das MoPeG in der Notar- und Gestaltungspraxis, 2024 (im Erscheinen), § 3 Rn. 132.

<sup>5</sup> *Krafka* in: BeckOGK, Stand 01.08.2023, § 707 BGB k. F. Rn. 43; *Schäfer* in: Münchener Kommentar BGB, 9. Aufl. 2023, § 707 BGB Rn. 19, 29; *Enders* in: BeckOK BGB, 67. Edition, Stand 01.01.2024, § 707 BGB k. F. Rn. 87; *Freier* in: Heckschen/Freier, Das MoPeG in der Notar- und Gestaltungspraxis, 2024 (im Erscheinen), § 3 Rn. 102.

<sup>6</sup> Eine Eintragung kann jedoch nicht von der Angabe des Gegenstands der Gesellschaft abhängig gemacht werden, vgl. BT-Drs. 560/22, S. 15. Dennoch dürfte es sich regelmäßig anbieten, den Gegenstand der Gesellschaft anzugeben.

<sup>7</sup> Diese ist abrufbar unter <https://onlinehilfe.bnotk.de/einrichtungen/notarnet/xnotar/wichtige-versionsinformationen/versionsinformationen-modul-handelsregister/mopeg/-gesellschaftsregister-und-xnotar.html>.

<sup>8</sup> Näher hierzu Rundschreiben Nr. 3/2023 der Bundesnotarkammer.

keine natürliche Person als Gesellschafter haftet, muss die Haftungsbeschränkung im Namen der GbR durch eine Bezeichnung entsprechend § 19 Abs. 2 HGB gekennzeichnet sein, § 707a Abs. 2 Satz 2 BGB k. F. Entsprechend den für Handelsgesellschaften geltenden Vorgaben dürfte sich im geeigneten Fall bspw. die Bezeichnung „GmbH & Co. eGbR“ anbieten.<sup>9</sup> Die eingetragene GbR ist nach § 20 Abs. 1 Satz 1 GwG außerdem verpflichtet, Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten zur Eintragung in das Transparenzregister mitzuteilen.

Nach Eintragung ist eine Löschung im Gesellschaftsregister ausschließlich nach den allgemeinen Vorschriften möglich, also insbesondere im Wege der Liquidation, § 707a Abs. 4 BGB k. F. Eine gewillkürte Löschung der Eintragung, um die Gesellschaft wieder als nicht eingetragene GbR fortzuführen, ist dagegen aus Gründen des Verkehrsschutzes ausgeschlossen. Die Gesellschaft ist an ihre Entscheidung zur Eintragung also grundsätzlich gebunden.<sup>10</sup>

#### **IV. Bezeichnung von GbR in anderen Registern**

Soweit eine GbR bislang als Inhaberin von Rechten in das Grundbuch, in eine GmbH-Gesellschafterliste oder in das Handels-, oder Schiffsregister einzutragen ist, ordnen die jeweiligen Verfahrensvorschriften an, dass mit der GbR auch ihre Gesellschafter in das Register einzutragen sind (vgl. § 47 Abs. 2 GBO, § 15 Abs. 1 lit. c) GBV, § 162 Abs. 1 Satz 2 HGB, § 40 Abs. 1 Satz 2 Hs. 2 GmbHG, jeweils in ihrer derzeit noch geltenden Fassung). Änderungen im Gesellschafterbestand sind bislang ggf. direkt im Grundbuch oder im Handelsregister auf den entsprechenden Registerblättern nachzutragen (§ 82 Satz 3 GBO, § 162 Abs. 1 Satz 2 HGB). Bezogen auf die Eintragung der GbR-Gesellschafter im Grundbuch gewährt § 899a Satz 2 BGB bislang Gutglaubensschutz, sofern alle gebuchten Gesellschafter auftreten.

Ab dem 1. Januar 2024 steht das Gesellschaftsregister als für die Rechtsverhältnisse der GbR maßgebliches Register zur Verfügung. Der Bestand der GbR-Gesellschafter wird dann mit Publizitätswirkung im Gesellschaftsregister ausgewiesen. Sofern eine GbR ab dem 1. Januar 2024 als Inhaberin von Rechten in das Grundbuch, in eine GmbH-Gesellschafterliste oder in das Handels-, Gesellschafts- oder Schiffsregister einzutragen ist, werden auf dem jeweiligen Registerblatt bzw. auf der GmbH-Gesellschafterliste nur noch der Name und der Sitz der Gesellschaft sowie das Registergericht und das maßgebliche Gesellschaftsregisterblatt angegeben (§ 47 Abs. 2 GBO k. F., § 15 Abs. 1 Nr. 2 GBV k. F., § 106 Abs. 2 Nr. 2 lit. b) HGB k. F., § 40 Abs. 1 Satz 2 GmbHG k. F.).

Soweit in Grundbuchblättern dann noch aufgrund der bis zum 31. Dezember 2023 geltenden Rechtslage neben einer GbR auch ihre Gesellschafter eingetragen sind, knüpft an die Eintragung der GbR-Gesellschafter im Grundbuch ab dem 1. Januar 2024 kein guter Glaube mehr an, § 899a BGB tritt zum 31. Dezember 2023 außer Kraft. Die sich hieraus ergebenden Folgen für die notarielle Praxis bei der Beteiligung von GbR an Immobiliengeschäften vor und nach dem 31. Dezember 2023 werden unter B. II. 2. und B. III. 1. dargestellt.

---

<sup>9</sup> Von der Bezeichnung „GbRmbH“ wird in der Literatur hingegen abgeraten, da diese nicht hinreichend verdeutlicht, dass keine natürliche Person haftet, vgl. *Servatius*, GbR, 2023, § 707a BGB Rn. 8.

<sup>10</sup> BT-Drs. 19/27635, S. 134. Ebenso wenig kann eine kleingewerbliche Handelsgesellschaft künftig durch schlichte Austragung die Registerpublizität ablegen und den Status einer GbR annehmen. Möglich ist ein Wechsel in die Rechtsform der GbR künftig ausschließlich im Wege des Statuswechselverfahrens, § 107 Abs. 2 Satz 2, § 161 Abs. 2 HGB k. F. (vgl. hierzu auch A. VI.).

## V. Keine Eintragungspflicht, sondern verfahrensrechtliches Voreintragungserfordernis

Eine Pflicht zur Eintragung in das Gesellschaftsregister besteht für GbR grundsätzlich nicht. Auch rechtsfähige GbR können nach dem 1. Januar 2024 als nicht eingetragene Gesellschaften geführt und neu gegründet werden, § 705 Abs. 2 BGB k. F.

Eine Notwendigkeit zur Eintragung der GbR in das Gesellschaftsregister besteht aber, wenn Eintragungen in sonstige Register vorgenommen werden sollen, die das Recht einer GbR betreffen – also insbesondere beim Erwerb und der Veräußerung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen durch eine GbR (hierzu 1.). Eine Pflicht zur Eintragung in das Gesellschaftsregister kann außerdem entstehen, wenn sich der Gesellschafterbestand der GbR ändert und die Gesellschaft im Grundbuch oder im Handelsregister eingetragen ist (hierzu 2.). Darüber hinaus besteht für bestehende GbR keine Pflicht zur anlasslosen Eintragung in das Gesellschaftsregister, auch wenn sie nach den bisherigen Vorschriften in Grundbuch oder Handelsregister eingetragen sind („Altfälle“).

### 1. Verfahrensrechtliches Voreintragungserfordernis

Verschiedene verfahrensrechtliche Vorgaben setzen ab dem 1. Januar 2024 voraus, dass Eintragungen im Grundbuch sowie im Handels-, Gesellschafts- und Schiffsregister, die eine GbR betreffen, erst dann vorgenommen werden dürfen, wenn die Gesellschaft zuvor selbst im Gesellschaftsregister eingetragen wurde:<sup>11</sup>

- Hinsichtlich der Eintragung der GbR im Grundbuch ist eine vorherige Eintragung im Gesellschaftsregister sowohl beim erstmaligen Erwerb einer in das Grundbuch einzutragenden Rechtsposition als auch bei der Veräußerung einer bestehenden Rechtsposition erforderlich (zu den Ausnahmen im Übergangszeitraum siehe B. III. 1.). Nach § 47 Abs. 2 GBO k. F. soll in das Grundbuch<sup>12</sup> ein Recht *für* eine GbR nur eingetragen werden, wenn sie im Gesellschaftsregister eingetragen ist. Erwirbt eine GbR daher eine in das Grundbuch einzutragende Rechtsposition, sind vor Eintragung in das Grundbuch auch die Anmeldung der GbR zum Gesellschaftsregister und ihre Eintragung erforderlich. Entsprechendes gilt auch, wenn eine GbR ein ihr gehörendes Recht veräußert oder dieses Recht anderweitig auf eine andere Person übergeht.<sup>13</sup> Denn nach Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB k. F. sollen Eintragungen, die Rechte einer GbR *betreffen*, in das Grundbuch generell nicht erfolgen, solange die GbR nicht im Gesellschaftsregister eingetragen ist und anschließend ihre Bezeichnung im Grundbuch an die neuen Vorgaben des § 15 Abs. 1 Nr. 2 GBV k. F., § 47 Abs. 2 GBO k. F. angepasst worden ist. Die Berichtigung der Bezeichnung der GbR im Grundbuch bedarf der

---

<sup>11</sup> Auch in das privat geführte Aktienregister kann eine GbR nur eingetragen und Veränderungen an ihrer Eintragung können nur vorgenommen werden, wenn die GbR zuvor in das Gesellschaftsregister eingetragen wurde, § 67 Abs. 1 Satz 3 AktG k. F. Keine Voreintragungspflicht besteht dagegen für die Eintragung einer GbR in die Mitgliederliste einer Genossenschaft, vgl. BT-Drs. 19/27635, S. 270.

<sup>12</sup> Für eine ausführliche Darstellung der Auswirkungen des MoPeG auf das Grundbuchverfahren siehe *Wilsch*, MittBayNot 2023, 457.

<sup>13</sup> Geht ein der GbR gehörendes Recht kraft Gesetzes über (z. B. im Wege der Anwachsung nach Ausscheiden des vorletzten Gesellschafters), wird vorgeschlagen, Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB k. F. teleologisch zu reduzieren, d. h. auf eine Voreintragung zu verzichten. Denn wegen des gesetzlichen Rechteübergangs kann die Eintragung keinen gutgläubigen Erwerb ermöglichen. Da die GbR aus dem Grundbuch ausscheidet, wird die bisherige Rechtslage auch nicht perpetuiert. Darüber hinaus wird in der Literatur ebenfalls diskutiert, ob bei einem Ausscheiden der GbR aus dem Grundbuch generell – also auch bei einem rechtsgeschäftlichen Rechteübergang – eine Voreintragung in analoger Anwendung des § 40 GBO unterbleiben kann. Vgl. hierzu *Bolkart*, MittBayNot 2021, 319, 328 f.; ferner *Wobst*, ZPG 2023, 58, 60 f.

Bewilligung aller bisher eingetragenen Gesellschafter.<sup>14</sup> Ist die GbR als Eigentümerin eingetragen, ist ferner auch die Zustimmung der einzutragenden GbR selbst erforderlich, vgl. Art. 229 § 21 Abs. 3 Satz 2 EGBGB k. F., § 22 Abs. 2 GBO.

- Dasselbe gilt für den Erwerb und die Veräußerung von Rechten, die in das Schiffsregister einzutragen sind, § 51 Abs. 2 SchRegO k. F.
- Hinsichtlich der Eintragung der GbR im Handelsregister ist eine Voreintragung der GbR im Gesellschaftsregister erforderlich, wenn die GbR Gesellschafterin einer OHG oder KG wird, § 707a Abs. 1 Satz 2 BGB k. F., § 105 Abs. 3 HGB k. F., § 161 Abs. 2 HGB k. F. Dasselbe gilt, wenn die GbR Gesellschafterin einer anderen GbR wird, § 707a Abs. 1 Satz 2 BGB k. F. Verfügungen einer GbR über eine im Handelsregister eingetragene Beteiligungen lösen jedoch kein Voreintragungserfordernis aus.<sup>15</sup>
- Hinsichtlich der Eintragung einer GbR in die Gesellschafterliste einer GmbH ist eine vorherige Eintragung der GbR im Gesellschaftsregister jedenfalls erforderlich, wenn die GbR einen Geschäftsanteil erwirbt. Dies ordnet § 40 Abs. 1 Satz 3 GmbHG k. F. ausdrücklich an. Selbiges gilt nach dieser Vorschrift, wenn die GbR einen Geschäftsanteil veräußert. Zur Eintragung des Erwerbers in die Gesellschafterliste ist dann erforderlich, dass die veräußernde GbR zunächst in das Gesellschaftsregister eingetragen und hiernach eine korrigierte Zwischenliste eingereicht wird, die die eGbR entsprechend § 40 Abs. 1 Satz 2 GmbHG k. F. unter Nennung des Registergerichts und der Registernummer bezeichnet.<sup>16</sup> Vor der Einreichung der Zwischenliste ist darauf zu achten, dass nach § 12 Abs. 1 EGGmbHG k. F. sämtliche bislang in der Gesellschafterliste eingetragenen GbR-Gesellschafter<sup>17</sup> sowie die eGbR gegenüber der Notarin bzw. dem Notar versichern müssen, dass die in der Zwischenliste eingetragene eGbR dieselbe ist, wie diejenige, die in der zuletzt zum Handelsregister eingereichten Gesellschafterliste eingetragen wurde. Diese Versicherung ist grundsätzlich formlos möglich. Es erscheint empfehlenswert, sie schriftlich abzunehmen und entweder in der Nebenakte zu verwahren oder sie der Urschrift der Geschäftsanteilsabtretung beizufügen und mit ihr zu verwahren (§ 31 Abs. 4 Nr. 2 NotAktVV).

Die verfahrensrechtlich angeordneten Voreintragungserfordernisse stellen in erster Linie Vorgaben für die registerführenden Stellen dar. Daneben ist auch zu beachten, dass ein Gutgläubensschutz der übrigen Beteiligten insbesondere wegen des Wegfalls von § 899a BGB zum 1. Januar 2024 nur gewährleistet ist, wenn die veräußernde oder erwerbende GbR vor dem Abschluss des Rechtsgeschäfts in das Gesellschaftsregister eingetragen ist. Aus Sicht der notariellen Praxis ist außerdem zu beachten, dass dingliche Erklärungen der GbR dem Grundbuchamt voraussichtlich nur nachgewiesen werden können, wenn die GbR bereits bei Abgabe der Erklärung im Gesellschaftsregister

---

<sup>14</sup> Ist einer der eingetragenen Gesellschafter verstorben, dürfte eine Mitwirkung der Erben unter Vorlage eines dem § 35 Abs. 1 GBO bzw. § 12 Abs. 1 Satz 5 HGB genügenden Nachweises erforderlich sein. Dies dürfte auch gelten, wenn die Erben aufgrund einer Fortsetzungsklausel nicht Gesellschafter wurden. Ein Nachweis hinsichtlich der Fortsetzung der GbR dürfte dagegen nicht notwendig sein.

<sup>15</sup> Vgl. BT-Drs. 19/27635, S. 260 f.

<sup>16</sup> BT-Drs. 19/27635, S. 272; *Wicke*, NotBZ 2022, 401, 404; *Freier* in: Heckschen/Freier, Das MoPeG in der Notar- und Gestaltungspraxis, 2024 (im Erscheinen), § 3 Rn. 743 f.

<sup>17</sup> Vgl. *Aumann*, notar 2022, 99, 104; *Terlau* in: Michalski/Heidinger/Leible/J. Schmidt, GmbH-Gesetz, 4. Aufl. 2023, § 12 EGGmbHG Rn. 7; *Görner* in: Rowedder/Pentz, GmbH-Gesetz, 7. Aufl. 2022, § 40 Rn. 63.

eingetragen ist. Die sich hieraus ergebenden Folgen für die notarielle Praxis bei der Beteiligung von GbR an Immobiliengeschäften vor und nach dem 31. Dezember 2023 werden unter B. II. 2. und B. III. 1. dargestellt.

Bei Personenhandelsgesellschaften, die kein Handelsgewerbe betreiben, wirkt die Eintragung in das Handelsregister konstitutiv. Bis zu ihrer Eintragung in das Handelsregister werden diese Gesellschaften als GbR behandelt. Entsprechend kann das verfahrensrechtliche Voreintragungserfordernis für GbR auch beim Vollzug von Verträgen Beachtung finden, an denen etwa vermögensverwaltende Personenhandelsgesellschaften beteiligt sind.

## **2. Änderungen im GbR-Gesellschafterbestand und freiwillige Eintragungen in das Gesellschaftsregister ab dem 1. Januar 2024**

Nach der geltenden Rechtslage sind bei Eintragungen einer GbR etwa im Grundbuch – mangels eigenständigem Subjektregister – auch deren Gesellschafter zu verlautbaren. Je nach betroffenem Register ergeben sich nach der neuen Rechtslage insbesondere dann Auswirkungen, wenn sich ab 1. Januar 2024 Veränderungen im Bestand der Gesellschafter einer eingetragenen GbR (z. B. durch Ausscheiden oder Tod) ergeben oder eine GbR sich – unabhängig von einer Voreintragungsobliegenheit – freiwillig in das Gesellschaftsregister eintragen lässt (sog. isolierte Umfirmierung).

7

Eine Übersicht über die Auswirkungen findet sich in dem als Anlage beigefügten Merkblatt.

## **VI. Verfahrensrechtliche Regelung eines Statuswechsels**

Mit Einführung der Möglichkeit, eine GbR in das Gesellschaftsregister eintragen zu lassen, geht die Notwendigkeit einher, den Wechsel zwischen Handels-, Gesellschafts- und Partnerschaftsregister gesetzlich zu regeln (sog. Statuswechsel).<sup>18</sup> Das Statuswechselverfahren gewährleistet die Identität der eingetragenen Gesellschaften und beugt Mehrfacheintragungen vor.<sup>19</sup>

Legaldefiniert und geregelt ist das Statuswechselverfahren in § 707c BGB k. F. (ggf. i. V. m. § 105 Abs. 3 HGB k. F. bzw. § 1 Abs. 4 PartGG k. F.).<sup>20</sup> Ergänzende Vorschriften enthalten § 106 Abs. 3 bis 5, § 107 Abs. 3 HGB k. F. (ggf. i. V. m. § 4 Abs. 4 PartGG k. F.). Ein Statuswechsel ist ausschließlich bei dem Register anzumelden, in dem die Gesellschaft bisher eingetragen ist. In dieses Ausgangsregister trägt das Registergericht einen sog. Statuswechselvermerk ein. Dadurch wird für den Rechtsverkehr kenntlich gemacht, dass die Gesellschaft in dem im Statuswechselvermerk bezeichneten Register fortgesetzt wird. Nach Eintragung des Statuswechselvermerks gibt das Gericht das Verfahren von Amts wegen an das für die Führung des Zielregisters zuständige Gericht ab. Das für die Führung des aufnehmenden Zielregisters zuständige Gericht hat die Eintragungsfähigkeit der

<sup>18</sup> Dies betrifft etwa den Fall, dass die Geschäftstätigkeit einer eGbR nachträglich einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Gewerbebetrieb erfordert oder eine kleingewerbliche OHG ihren durch Eintragung im Handelsregister erlangten kaufmännischen Status durch Wechsel in das Gesellschaftsregister ablegen möchte. Ferner erfasst dies Fälle, in denen Partnerschaftsgesellschaften statt der zunächst ausgeübten freiberuflichen Tätigkeit zu einer gewerblichen Tätigkeit übergehen.

<sup>19</sup> BT-Drs. 19/27635, S. 110.

<sup>20</sup> Gesetzlich geregelt ist ausschließlich das Statuswechselverfahren. Auf Ebene der Gesellschaft ist zuvor über den Statuswechsel Beschluss zu fassen. Hierzu, zum notwendigen Quorum sowie zur Zulässigkeit vertraglicher Mehrheitsklauseln siehe *Heckschen/Weitbrecht* in: Heckschen/Freier, Das MoPeG in der Notar- und Gestaltungspraxis, 2024 (im Erscheinen), § 5 Rn. 18 ff.

statuswechselnden Gesellschaft nach allgemeinen Maßgaben zu prüfen und die Gesellschaft – bei positivem Prüfungsergebnis – in das Zielregister einzutragen.

Ist das Gericht des Ausgangsregisters nicht sicher, ob die Eintragung im Zielregister noch am selben Tag erfolgt, hat der Statuswechselermerk den Hinweis zu enthalten, dass die Wirksamkeit der Eintragung unter dem Vorbehalt der Eintragung der Gesellschaft im Zielregister steht. In diesem Fall trägt das Gericht nach dem Vollzug den Tag der Eintragung im Zielregister ein. Der Abschluss des Statuswechselverfahrens ist für den Rechtsverkehr damit eindeutig erkennbar. Erfolgen die Eintragungen im Ausgangs- sowie im Zielregister am selben Tag, ist der vorstehende Hinweis obsolet. Wird ein Statuswechselermerk gegenstandslos – etwa wegen einer Rücknahme der Anmeldung des Statuswechsels –, ist er von Amts wegen zu löschen.<sup>21</sup>

## **B. Hinweise für die notarielle Praxis**

### **I. Vermeidung eines „Registerstaus“ zum Jahreswechsel**

Mit Inkrafttreten des MoPeG zum 1. Januar 2024 kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Jahresbeginn eine erhöhte Anzahl von Anmeldungen zum Gesellschaftsregister zu bewältigen sein wird und daher gewisse Verzögerungen bei Eintragungen im Gesellschaftsregister eintreten. Denn zum einen gelten die unter A. V. dargestellten Voreintragungsobliegenheiten ab dem 1. Januar 2024 uneingeschränkt. Zum anderen kann ab diesem Zeitpunkt jede GbR freiwillig ihre Eintragung in das Gesellschaftsregister beantragen.

Notarstellen, denen immobilien- oder geschäftsanteilshaltende GbR bekannt sind oder bei denen regelmäßig Beurkundungen mit entsprechenden GbR durchgeführt werden, können mittels vorausschauender Maßnahmen zu einer Entlastung der Registergerichte beitragen:

- Soweit möglich sollten offene Vorgänge noch in diesem Jahr beurkundet und vollzogen werden. Mit Blick auf Art. 229 § 21 Abs. 4 EGBGB k. F. sollten insbesondere noch in diesem Jahr Vormerkungen bewilligt und beim Grundbuchamt beantragt werden (B. III. 1.).
- Bei noch in diesem Jahr wirksam werdenden Veränderungen nach § 40 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 1 Satz 1 GmbHG sollten Gesellschafterlisten bei Beteiligung einer GbR vor dem 1. Januar 2024 eingereicht und zum Registerordner genommen werden. Denn die Voreintragungsobliegenheit des § 40 Abs. 1 Satz 3 GmbHG k. F. gilt uneingeschränkt ab dem 1. Januar 2024. Eine dem Art. 229 § 21 Abs. 4 EGBGB k. F. angelehnte Übergangsvorschrift für noch im Jahr 2023 erfolgte Einreichungen existiert nicht.

Ist der Notarin bzw. dem Notar eine hohe Auslastung konkreter Registergerichte bekannt, so ist im Fall des Vollzugs mehrerer Gesellschaftsregisteranmeldungen grundsätzlich eine Priorisierung zulässig. Insbesondere dürfte es sich anbieten, dass die Notarin bzw. der Notar das Registergericht bei Vorlage mehrerer Anmeldungen auf eine besondere Dringlichkeit einzelner Anmeldungen hinweist.

---

<sup>21</sup> Vgl. ausführlich BT-Drs. 560/22, S. 20 ff.

## II. Beurkundungen mit nicht eingetragenen GbR ab dem 1. Januar 2024

### 1. Vorbemerkung

GbR können auch ohne Eintragung im Gesellschaftsregister rechtsfähig sein. Grundsätzlich möglich sind daher auch Beurkundungen unter Beteiligung nicht eingetragener GbR. Die Publizitätswirkungen (§ 15 HGB i. V. m. § 707a Abs. 3 Satz 1 BGB k. F.) gelten jedoch erst ab Eintragung und gelangen nach Eintragung der GbR nicht rückwirkend zur Anwendung. Gleichzeitig entfällt § 899a BGB ersatzlos und gilt lediglich in bestimmten Ausnahmefällen fort. Dies bedeutet:

- Solange eine GbR nicht im Gesellschaftsregister eingetragen ist, lassen sich insbesondere Existenz und Vertretungsberechtigung bei Abgabe einer Erklärung weder gegenüber dem Grundbuchamt noch gegenüber dem jeweiligen Vertragspartner rechtssicher nachweisen.
- Gibt eine nicht eingetragene GbR dennoch rechtserhebliche Erklärungen ab, so ist diese jedenfalls vor dem registerrechtlichen Vollzug im Gesellschaftsregister einzutragen. Dem Grundbuch ist dann ggf. die Identität zwischen nicht eingetragener und eGbR nachzuweisen.

Im Grundsatz sollten Beurkundungen daher nur nach Eintragung in das Gesellschaftsregister erfolgen.<sup>22</sup> Soll dennoch vor Eintragung in das Gesellschaftsregister beurkundet werden, ist auf die Risiken einer fehlenden Eintragung hinzuweisen.<sup>23</sup> Dabei empfiehlt es sich, die Belehrung sowie den Verzicht der Beteiligten auf den Publizitätsschutz ausdrücklich in der Urkunde zu vermerken. Ohne Voreintragung der GbR trägt der Vertragspartner der Gesellschaft das Risiko der fehlenden Identität, der Nichtexistenz sowie der nicht ordnungsgemäßen Vertretung der GbR und somit das Risiko der Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts.

Aus Sicht des jeweiligen Vertragspartners einer noch nicht eingetragenen GbR kann es sich außerdem empfehlen, das Risiko einer bewussten Verzögerung der Eintragung durch die GbR vertraglich abzusichern.

### 2. Auswirkungen auf Grundstücksgeschäfte

#### a) Nachweis dinglicher Einigungen (§ 20 GBO)

Insbesondere bei der Übertragung von Grundstücken ist dem Grundbuchamt die dingliche Einigung nachzuweisen (§ 20 GBO). Soll eine GbR die Auflassung *vor Eintragung in das Gesellschaftsregister* erklären, stellen sich folgende Fragen:

---

<sup>22</sup> Bolkart, MittBayNot 2021, 319, 327.

<sup>23</sup> Ein ausdrücklicher Verzicht der Beteiligten auf die Voreintragung vor Beurkundung dürfte in der Praxis bspw. bei innerfamiliären Übertragungen infrage kommen.

- Nach Eintragung der GbR in das Gesellschaftsregister wäre dem Grundbuchamt nachzuweisen, dass die nun in das Grundbuch einzutragende eGbR identisch ist mit der zuvor noch nicht im Gesellschaftsregister eingetragenen GbR, die die Auflassung erklärt hat.<sup>24</sup>
- Auch wenn dieser Identitätsnachweis gelingt, wäre ferner in grundbuchtauglicher Form nachzuweisen, dass die nicht eingetragene GbR zum Zeitpunkt der Erklärung der Auflassung existierte bzw. ordnungsgemäß vertreten war.<sup>25</sup>

Eine einhellige Auffassung existiert hierzu in der Literatur bislang nicht. Daher kann das Risiko bestehen, dass die Erklärungen nicht vollzogen werden. Grundsätzlich dürften Beurkundungen *vor Eintragung der GbR* in das Gesellschaftsregister daher im Regelfall nicht zu empfehlen sein.

Werden vor Eintragung in das Gesellschaftsregister lediglich das Kausalgeschäft und *nach Eintragung* die dinglichen Erklärungen beurkundet, so dürfte das Rechtsgeschäft zwar dinglich vollziehbar sein.<sup>26</sup> Die vorgenannten Risiken (Nichtexistenz, fehlende Vertretungsmacht oder Identität) dürften in diesem Fall jedoch grundsätzlich auch für das Kausalgeschäft bestehen. Die dingliche Rechtsänderung könnte daher unter Umständen kondizierbar sein. Daneben ist § 925a BGB zu beachten.

In den vorgenannten Fällen kann es sich anbieten, dass sich die GbR sowie die handelnden vertretungsberechtigten Gesellschafter verpflichten, das beurkundete Rechtsgeschäft nach Eintragung der GbR in das Gesellschaftsregister vorsorglich in der Form des § 29 GBO zu genehmigen.

Der Erwerb durch eine GbR dürfte jedenfalls aber dann vollziehbar sein, wenn die GbR in der Urkunde, in der die dingliche Erklärung abgegeben wird, *zugleich gegründet wird*. Denn die notarielle Urkunde gewährleistet Existenz und ordnungsgemäße Vertretung der GbR. Dass die die Auflassung erklärende GbR mit der späteren eGbR identisch ist, dürfte sich mittels notarieller Bestätigung gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 BNotO nachweisen lassen. Für die Notarin bzw. den Notar ergibt sich die Identität von gegründeter und eingetragener GbR regelmäßig aus den Gesamtumständen (Gründung und Anmeldung in unmittelbar aufeinanderfolgenden Urkundenverzeichnisnummern). Unklarheiten können vermieden werden, wenn Gründung und Anmeldung in derselben Urkunde erfolgen oder – bei getrennten Urkunden – der Text der Anmeldung auf den Erwerbsvorgang Bezug nimmt.<sup>27</sup> Sofern die Anmeldung in derselben Urkunde wie die Gründung bzw. der Erwerb aufgenommen wird, sollte nur die Anmeldung als auszugsweise Abschrift an das Registergericht übersandt werden.<sup>28</sup>

---

<sup>24</sup> Vgl. etwa *Luy/Sorg*, DNotZ 2023, 657, 665; ferner *Bolkart*, MittBayNot 2021, 319, 327. Vorgeschlagen wird etwa, die Gesellschaftsregisteranmeldung in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit der Beurkundung des Veräußerungsvertrages zu beglaubigen und die Identität nach Eintragung mittels notarieller Eigenurkunde zu bescheinigen.

<sup>25</sup> Vgl. *Bolkart*, MittBayNot 2021, 319, 329. Wegen der nunmehr bestehenden Registrierungsmöglichkeit ist strittig, inwieweit etwa die bisherigen von der Rechtsprechung geprägten Nachweiserklärungen weiterhin gelten.

<sup>26</sup> Möglich wäre, dass der Vertragspartner der GbR einen oder mehrere Gesellschafter unter Befreiung von § 181 BGB bevollmächtigt, die dinglichen Erklärungen nach Eintragung vorzunehmen, vgl. ausführlich *Bolkart*, MittBayNot 2021, 319, 327.

<sup>27</sup> *Bolkart*, MittBayNot 2021, 319, 330.

<sup>28</sup> Vgl. Rundschreibens Nr. 3/2023 der Bundesnotarkammer, S. 11 unter D. II. 2.

## b) Auswirkungen auf Bewilligungen (§ 19 GBO)

Bewilligungen *zugunsten einer GbR* dürften auch vor ihrer Eintragung in das Gesellschaftsregister möglich sein. Bewilligt eine betroffene Person die Eintragung eines Rechts *zugunsten einer noch nicht eingetragenen GbR* (z. B. die Bestellung einer Dienstbarkeit), so wird vorgeschlagen, die Notarin bzw. den Notar bei Abgabe der Bewilligungserklärung zu bevollmächtigen, die eGbR nach Registrierung grundbuchauglich durch Eigenurkunde zu bezeichnen.<sup>29</sup> Da die Notarin bzw. der Notar insoweit das Risiko der Identitätsfeststellung trägt, dürfte sich dies allenfalls dann empfehlen, wenn die Anmeldung der GbR zum Gesellschaftsregister im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Bewilligungsurkunde beglaubigt wurde.

Dagegen dürfte für die Abgabe einer Bewilligungserklärung *durch eine GbR* notwendig sein, dass diese *bereits bei Erklärung* der Bewilligung in das Gesellschaftsregister eingetragen ist. Das Grundbuchamt hat die Bewilligungsbefugnis zu prüfen – und damit sowohl die Existenz der GbR als auch die Vertretungsberechtigung der unterzeichnenden Gesellschafter. Ein entsprechender Vertretungsnachweis dürfte daher ausschließlich durch eine vorherige Eintragung in das Gesellschaftsregister zu führen sein.<sup>30</sup>

## 3. Geschäftsanteilsabtretungen

Erwirbt eine nicht eingetragene GbR einen Geschäftsanteil einer GmbH, so kann eine neue Gesellschafterliste erst nach Eintragung der GbR in das Gesellschaftsregister eingereicht werden. Hat die Notarin bzw. der Notar die Gesellschafterliste nach § 40 Abs. 2 Satz 1 GmbHG einzureichen, so hat sie bzw. er sich zunächst davon zu überzeugen, dass die an der Beurkundung der Geschäftsanteilsabtretung beteiligte noch nicht eingetragene GbR mit der zwischenzeitlich im Gesellschaftsregister eingetragenen eGbR identisch ist.<sup>31</sup> Darüber hinaus sind auch die bereits unter B. II. 1. dargestellten Besonderheiten (fehlender Gutglaubensschutz hinsichtlich Existenz und Vertretungsberechtigung) zu berücksichtigen.

Die Voreintragungsobliegenheit (§ 40 Abs. 1 Satz 3 GmbHG k. F.) steht im Spannungsverhältnis zu der notariellen Pflicht, unverzüglich, also ohne schuldhaftes Zögern, nach Wirksamwerden einer Veränderung eine neue Gesellschafterliste zum Handelsregister einzureichen (§ 40 Abs. 2 Satz 1 GmbHG). Verzögerungen, die sich aus der Voreintragungsobliegenheit ergeben, dürften jedenfalls *nicht schuldhaft* sein – in der Regel auch dann nicht, wenn die Eintragung in das Gesellschaftsregister aufgrund eines „Registerstaus“ länger dauert. Entscheidend dürfte in diesem Fall sein, dass die Notarin bzw. der Notar die Gesellschaftsregisteranmeldung sowie – nach Eintragung in das Gesellschaftsregister – die Einreichung der neuen Gesellschafterliste unverzüglich vornimmt.

Ferner ist beim Erwerb eines Geschäftsanteils durch eine noch nicht eingetragene GbR zu beachten, dass diese ihre relative Gesellschafterstellung nach § 16 Abs. 1 Satz 1 GmbHG ggf. erst nach Voreintragung im Gesellschaftsregister erlangt. Ob ein schuldhaftes Zögern i. S. d. § 16 Abs. 1 Satz 2 GmbHG vorliegt, dürfte sich nach den vorstehend dargestellten Maßstäben bestimmen. Eine in

<sup>29</sup> Bolkart, MittBayNot 2021, 319, 329.

<sup>30</sup> Bolkart, MittBayNot 2021, 319, 328.

<sup>31</sup> Zu Gestaltungsvorschlägen siehe Freier in: Heckschen/Freier, Das MoPeG in der Notar- und Gestaltungspraxis, 2024 (im Erscheinen), § 3 Rn. 732 ff.

jedem Fall rechtssichere Lösung bieten insoweit Stimmrechtsvollmachten. Aus Sicht des Veräußers kann es sich außerdem empfehlen, das Risiko einer bewussten Verzögerung der Eintragung durch die GbR insbesondere im Hinblick auf § 16 Abs. 2 GmbHG vertraglich abzusichern.

### III. Beurkundungen vor dem 1. Januar 2024

#### 1. Grundstücksgeschäfte

Gemäß Art. 229 § 21 Abs. 4 EGBGB k. F. gelten die bisherige Fassung des § 47 Abs. 2 GBO sowie § 899a BGB auch für Eintragungen nach dem 1. Januar 2024, wenn eine Eintragung *oder* eine Vormerkung noch 2023 bewilligt und beantragt ist. Eine Voreintragungsobliegenheit besteht in diesen Fällen also nicht.<sup>32</sup> Fehlen diese Voraussetzungen hingegen, besteht ab dem 1. Januar 2024 auch für die bereits beurkundete Veräußerung eine Voreintragungsobliegenheit. Trotz Beurkundung im alten Jahr sind in diesem Fall die für den Vollzug nach Inkrafttreten des MoPeG zu beachtenden Schritte nachzuholen.

Nicht ausdrücklich geregelt ist, ob eine Anwendung des Art. 229 § 21 Abs. 4 EGBGB k. F. voraussetzt, dass der Antrag bereits im Jahr 2023 vollzugsfähig war. Die Vorschrift trägt dem Rechtsgedanken des § 878 BGB Rechnung, sodass es nahe liegt, auf die dort etablierten Grundsätze zurückzugreifen.<sup>33</sup> Unbeachtlich dürften fehlende Dokumente daher sein, sofern diesen lediglich grundbuchverfahrensrechtliche, nicht jedoch materiell-rechtliche Bedeutung zukommt (z. B. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, gemeindliches Vorkaufsrechtszeugnis). Umgekehrt dürfte dagegen erforderlich sein, dass privatrechtliche Zustimmungen sowie Rangerklärungen Dritter dem Grundbuchamt noch 2023 zugehen. Umstritten ist, ob behördliche Genehmigungen mit materiell-rechtlicher Wirkung bereits erteilt sein müssen oder ob es genügt, dass diese beantragt sind.<sup>34</sup> Sicherheitshalber sollte Vorsorge getroffen werden, dass notwendige behördliche Genehmigungen noch im Jahr 2023 erteilt werden.

Wurde eine Vormerkung vor dem 1. Januar 2024 vollzugsfähig bewilligt und beantragt, so sind die bis 31. Dezember 2023 geltenden Vorschriften auch dann auf die anschließende Eintragung der durch die Vormerkung gesicherten Rechtsänderung anzuwenden, wenn diese erst ab dem 1. Januar 2024 erfolgt. Dies gilt auch dann, wenn die durch die Vormerkung gesicherte Rechtsänderung erst nach dem Jahr 2023 vollzugsfähig wird.

*Beispiel: Notarin N beurkundet am 27. Dezember 2023 einen Kaufvertrag. Darin veräußert die ABC-GbR eine ihr gehörende Eigentumswohnung an D. Zugunsten des D wird die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch bewilligt und beantragt. N übermittelt den Antrag auf Eintragung der Vormerkung noch am selben Tag an das Grundbuchamt. Die für den Vollzug der Eigentumsumschreibung erforderliche Verwalterzustimmung liegt am 10. Januar 2024 vor. Nach Nachweis der Kaufpreiszahlung veranlasst N am 25. Januar 2024 die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt.*

<sup>32</sup> Für die Anwendung der bisherigen Fassung des § 51 SchRegO nach dem 31. Dezember 2023 gelten die Ausführungen entsprechend, vgl. Art. 229 § 21 Abs. 5 EGBGB k. F.

<sup>33</sup> BT-Drs. 19/27635, S. 219.

<sup>34</sup> Wobst, ZPG 2023, 58, 59 f.

*Das Grundbuchamt muss die Umschreibung des Eigentums auf D vornehmen, ohne dass es zuvor der Eintragung der ABC-GbR in das Gesellschaftsregister und der anschließenden Beichtigung der Bezeichnung der ABC-GbR im Grundbuch bedarf.*

Mit Blick auf die notarielle Praxis ist insbesondere bei benötigten Finanzierungsgrundschulden schließlich noch auf Folgendes hinzuweisen:

- Die Regelung nach Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB k. F. gilt auch für die Bestellung einer Grundschuld am Eigentum der GbR. Veräußert eine GbR im Jahr 2023 eine Immobilie und soll auf dieser eine Grundschuld zur Kaufpreisfinanzierung eingetragen werden, so kann die Eintragung der Grundschuld nur dann ohne vorherige Eintragung der GbR in das Gesellschaftsregister erfolgen, wenn auch der Antrag auf Eintragung der Grundschuld im Jahr 2023 gestellt wird. Ist bei der Beurkundung eines entsprechenden Kaufvertrages im Jahr 2023 absehbar, dass der Antrag auf Bestellung der Grundschuld möglicherweise nicht mehr in diesem Jahr gestellt werden kann, sollte auf mögliche Verzögerungen aufgrund der dann insoweit bestehenden Voreintragungspflicht der GbR hingewiesen werden. In diesen Fällen bietet es sich außerdem an, diesen Umstand bei den Fälligkeitsvoraussetzungen zu berücksichtigen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Fälligkeit eintritt, ohne dass die Finanzierung des Erwerbers bereits gesichert wäre. Eine ggf. bereits 2023 beantragte Auflassungsvormerkung lässt die Voreintragungspflicht hinsichtlich der Grundschuldbestellung insoweit nicht entfallen.
- Die Löschung von Belastungen, die an einer Immobilie der GbR eingetragen sind, dürften nach Auffassung der Geschäftsstelle nicht unter Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB k. F. fallen. Das heißt, dass eine Voreintragung der GbR in das Gesellschaftsregister für die Löschung von Belastungen an Immobilien der GbR auch ab 2024 nicht erforderlich ist. Der Wortlaut von Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB k. F. spricht insoweit zwar von „Eintragungen in das Grundbuch, die ein Recht einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts *betreffen*.“ Die Gesetzesmaterialien gehen diesbezüglich jedoch erkenntlich von Verfügungen über Rechte der GbR aus.<sup>35</sup> Die Löschung eines Rechtes in Abt. II oder III des Grundbuchs stellt jedoch keine Verfügung *über das Eigentumsrecht* der GbR dar.<sup>36</sup> Mit Blick auf die insoweit verbleibende Restunsicherheit dürfte es sich gleichwohl empfehlen, wo möglich, noch in diesem Jahr die Löschungsbewilligung zum Grundbuchamt einzureichen.

## 2. Geschäftsanteilsabtretungen

Bei noch in diesem Jahr wirksam werdenden Veränderungen nach § 40 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 1 Satz 1 GmbHG ist darauf zu achten, dass Gesellschafterlisten bei Beteiligung einer GbR vor dem 1. Januar 2024 eingereicht und zum Registerordner genommen werden (vgl. hierzu bereits B. I.).

---

<sup>35</sup> BT-Drs. 19/27635, S. 216.

<sup>36</sup> Vgl. für die Abtretung einer Grundschuld *Wilsch*, MittBayNot 2023, 457; ferner wohl auch *Wobst*, ZPG 2023, 58, 61.

#### IV. Beglaubigung und Einreichung von Anmeldungen zum Gesellschaftsregister vor dem 1. Januar 2024

Eintragungen in das Gesellschaftsregister vor dem 1. Januar 2024 scheiden mangels Existenz des Registers aus. Eine Beglaubigung von Anmeldungen zum Gesellschaftsregister ist dagegen auch vor dem 1. Januar 2024 möglich.<sup>37</sup> Ferner können Anmeldungen bereits 2023 in XNP versandfertig vorbereitet werden. Beides gewährleistet einen möglichst raschen Vollzug nach Inkrafttreten des MoPeG. Für die Versicherung nach § 707 Abs. 2 Nr. 4 BGB k. F. dürfte – anders als dies für § 8 Abs. 2 Satz 1 GmbHG angenommen wird – auch ein Zeitraum zwischen Unterzeichnung der Anmeldung und Einreichung beim Registergericht unschädlich sein, der über zwei Wochen hinausgeht.

Sofern dies vom jeweils zuständigen Registergericht gewünscht ist, dürfte es nach Einschätzung der Geschäftsstelle rechtlich auch zulässig sein, Anmeldungen zum Gesellschaftsregister schon vor dem 1. Januar 2024 beim künftig zuständigen Registergericht einzureichen. Ob Anmeldungen zum Gesellschaftsregister bereits 2023 möglich sind und eingereicht werden sollen, ist allerdings *unbedingt* vorab mit dem zuständigen Registergericht abzustimmen. Eine solche Abstimmung dürfte dabei frühestens nach Erlass der jeweiligen Landeszuständigkeitsverordnungen zweckmäßig sein.

Zu beachten ist, dass auch vor dem 1. Januar 2024 beglaubigte und ggf. eingereichte Gesellschaftsregisteranmeldungen ihrem Inhalt nach stets auf eine Eintragung ab dem 1. Januar 2024 gerichtet sind. Andernfalls wäre die Anmeldung mangels Existenz des Gesellschaftsregisters gegenstandslos.

#### C. Kostenrechtliche Auswirkungen und Bewertungshinweise<sup>38</sup>

##### I. Gesetzliche Änderungen durch das MoPeG

Durch das MoPeG wird die GbR in § 105 Abs. 2, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 Nr. 3 GNotKG k. F. eingefügt. Für den Geschäftswert bei Anmeldungen zum Gesellschaftsregister gelten daher dieselben Maßstäbe wie bisher bei der OHG:

- Für die **erste Anmeldung** einer GbR zum Gesellschaftsregister mit zwei Gesellschaftern beträgt der Geschäftswert 45.000 Euro, § 105 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 Hs. 1 GNotKG k. F. Hat die Gesellschaft mehr als zwei Gesellschafter, erhöht sich dieser Wert für jeden weiteren Gesellschafter um 15.000 Euro, § 105 Abs. 3 Nr. 2 Hs. 2 GNotKG k. F.
- Der Geschäftswert für **spätere Anmeldungen** beträgt grundsätzlich 30.000 Euro für jede anzumeldende Tatsache, § 105 Abs. 4 Nr. 3 Hs. 1 GNotKG k. F., § 111 Nr. 3 GNotKG. Bei Anmeldung des Eintritts oder Ausscheidens *von mehr als zwei* Gesellschaftern beträgt der

<sup>37</sup> Im Online-Verfahren ist eine Beglaubigung von Anmeldungen zum Gesellschaftsregister aufgrund des hierfür erforderlichen Inkrafttretens von § 707b Nr. 2 BGB k. F. i. V. m. § 40a Abs. 1 Satz 2 BeurkG erst ab dem 1. Januar 2024 zulässig.

<sup>38</sup> Vgl. hierzu sowie zu weiteren praxisrelevanten Beispielen im Einzelnen *Prüfungsabteilung der Notarkasse A. d. ö. R.*, MittBayNot 2023, 645.

Geschäftswert ab dem dritten Gesellschafter 15.000 Euro je ein- und austretendem Gesellschafter, § 105 Abs. 4 Nr. 3 Hs. 2 GNotKG k. F.<sup>39</sup>

Für den Geschäftswert bei der Beurkundung von Beschlüssen ohne bestimmten Geldwert gilt § 108 Abs. 1 Satz 1 GNotKG k. F. nunmehr einheitlich für sämtliche rechtsfähigen Personengesellschaften einschließlich der GbR. Die bisherige **Sondervorschrift** des § 108 Abs. 4 GNotKG entfällt ersatzlos.

## II. Bewertungshinweise zu ausgewählten Beispielen

### 1. Gesellschaftsvertrag einer GbR

Der Geschäftswert für die Beurkundung oder Fertigung des Entwurfs eines Gesellschaftsvertrages setzt sich zusammen aus dem Wert aller Einlagen und Verpflichtungen der Gesellschafter (§ 97 Abs. 1 GNotKG, § 119 Abs. 1 GNotKG) und beträgt mindestens 30.000 Euro, höchstens 10 Millionen Euro (§ 107 Abs. 1 GNotKG). Enthält der Gesellschaftsvertrag keine Verpflichtung zur Leistung konkreter Einlagen, kann der Gesellschaftszweck für die Bestimmung des Geschäftswerts herangezogen werden.<sup>40</sup> Ist dieser so allgemein gehalten, dass sich keine Einlagepflicht ableiten lässt, ist der Wert nach billigem Ermessen zu bestimmen (§ 36 Abs. 1 GNotKG).<sup>41</sup>

### 2. Erwerb von Grundbesitz durch eine GbR

Auch künftig ist es möglich, eine GbR unmittelbar in einer Erwerbsurkunde zu gründen (vgl. hierzu B. II. 2. a). Neugründung der GbR und Erwerbsvorgang sind gegenstandsverschieden, beide Geschäftswerte sind daher zu addieren. Wird der Gesellschaftsvertrag vollumfänglich mitbeurkundet, ist als Geschäftswert der Wert des erworbenen Grundbesitzes anzusetzen, bei einzelnen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ist lediglich ein entsprechender Teilwert maßgeblich.<sup>42</sup>

Stellt die Notarin oder der Notar die Identität der eGbR nach ihrer Eintragung in das Gesellschaftsregister mit der in der Urkunde gegründeten bzw. aufgetretenen GbR fest (vgl. B. II. 2. a), beträgt der Geschäftswert nach § 36 Abs. 1 GNotKG etwa 10 % bis 30 % des kostenrechtlichen Werts des Erwerbsvorgangs.<sup>43</sup> Für die Bescheinigung fällt eine 1,0-Gebühr nach KV 25104 GNotKG an.<sup>44</sup>

### 3. Berichtigung des Grundbuchs nach Eintragung einer eGbR in das Gesellschaftsregister

Die Eintragung einer eGbR in das Grundbuch stellt eine bloße Richtigstellung dar, da das Grundbuch nicht unrichtig i. S. d. § 22 Abs. 1 GBO wird. Gemäß Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB k. F.<sup>45</sup> ist die

<sup>39</sup> Für Berechnungsbeispiele bei OHG/KG siehe Notarkasse A.d.ö.R., Streifzug durch das GNotKG, 13. Aufl. 2021, Rn. 1749 ff.

<sup>40</sup> Notarkasse A.d.ö.R., Streifzug durch das GNotKG, 13. Aufl. 2021, Rn. 1658.

<sup>41</sup> Notarkasse A.d.ö.R., Streifzug durch das GNotKG, 13. Aufl. 2021, Rn. 1658a.

<sup>42</sup> Vgl. ausführlich *Prüfungsabteilung der Notarkasse A. d. ö. R.*, MittBayNot 2023, 645, 646; ferner *Diehn* in: Korintenberg, GNotKG, 22. Aufl. 2022, § 109 GNotKG Rn. 278 m. w. N.

<sup>43</sup> Angelehnt an die Wertermittlung bei der katastermäßigen Identitätsfeststellung, Notarkasse A.d.ö.R., Streifzug durch das GNotKG, 13. Aufl. 2021, Rn. 2234.

<sup>44</sup> Notarkasse A.d.ö.R., Streifzug durch das GNotKG, 13. Aufl. 2021, Rn. 407.

<sup>45</sup> Bei einer Berichtigung aufgrund Voreintragungsobliegenheit gilt Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB unmittelbar. Im Fall einer „isolierten Umfirmierung“ dürfte das Grundbuchamt entsprechend Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB zu prüfen haben, ob die eGbR mit der bisher im Grundbuch eingetragenen GbR identisch ist. Ausführliche Hinweise finden Sie hierzu im beigefügten Merkblatt.

Bewilligung<sup>46</sup> der eingetragenen Gesellschafter sowie – bei Berichtigung der Bezeichnung einer als Eigentümerin eingetragenen GbR – die Zustimmung der eGbR erforderlich (vgl. Merkblatt).

Für die Bewilligung und Zustimmung beträgt der Gebührensatz nach Auffassung der Geschäftsstelle 0,5 nach KV 21201 Nr. 4 GNotKG, ggf. i. V. m. KV 24102 GNotKG. Als Geschäftswert anzusetzen ist ein Teilwert zwischen 10 % und 30 % des Verkehrswerts des betroffenen Grundbesitzes oder Rechts, § 36 Abs. 1 GNotKG.<sup>47</sup>

Bewilligung und Zustimmung dürften zueinander sowie im Verhältnis zu einer Veräußerung gegenstandsgleich sein, § 109 Abs. 1 GNotKG. Werden diese Erklärungen in derselben Urkunde abgegeben, wirkt sich dies also nicht gebührenerhöhend aus. Gegenstandsverschieden dürften dagegen Bewilligung und/oder Zustimmung im Verhältnis zu Erklärungen für sonstige Grundbucheintragungen sein, z. B. zur Bestellung eines Rechts.<sup>48</sup>

#### **4. Berichtigungen der Gesellschafterliste sowie des Handelsregisters**

Ist die GbR Gesellschafterin einer GmbH, so ist nach Eintragung der GbR in das Gesellschaftsregister eine neue Gesellschafterliste einzureichen (vgl. A. V. 2. sowie das beigegefügte Merkblatt). Die Fertigung einer Gesellschafterliste außerhalb einer Vollzugstätigkeit löst eine Entwurfsgebühr aus. Als Geschäftswert dürfte ein Teilwert von 10 % des Stammkapitals der GmbH anzusetzen sein, § 36 Abs. 1, § 119 Abs. 1 GNotKG.<sup>49</sup>

Ist eine GbR Kommanditistin oder persönlich haftende Gesellschafterin einer OHG bzw. KG und wird deren Bezeichnungsberichtigung zum Handelsregister angemeldet (vgl. A. V. 2. sowie das beigegefügte Merkblatt), beträgt der Geschäftswert 5.000 Euro, § 105 Abs. 5 GNotKG.<sup>50</sup>

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

**gez. Max Ehrl**  
Hauptgeschäftsführer

---

<sup>46</sup> Wegen Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB sind – obwohl nur ein Fall der Richtigstellung vorliegt – Bewilligungen erforderlich.

<sup>47</sup> Notarkasse A.d.ö.R., Streifzug durch das GNotKG, 13. Aufl. 2021, Rn. 383 ff.

<sup>48</sup> Prüfungsabteilung der Notarkasse A. d. ö. R., MittBayNot 2023, 645, 647.

<sup>49</sup> Notarkasse A.d.ö.R., Streifzug durch das GNotKG, 13. Aufl. 2021, Rn. 730, 1305.

<sup>50</sup> Prüfungsabteilung der Notarkasse A. d. ö. R., MittBayNot 2023, 645.