

LEGAL UPDATE IMMOBILIENWIRTSCHAFTSRECHT

Köln, 31.10.2023

Reminder: Das neue Personengesellschaftsrecht kommt – auch in Bezug auf Immobilien!

Dr. Wolf zur Nieden

Nur noch knapp zwei Monate, dann ist es soweit: Ab dem 1. Januar 2024 gilt das neue Personengesellschaftsrecht, welches der Gesetzgeber durch das sog. MoPeG („Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts“) geschaffen hat. Auch für den Rechtsverkehr mit Immobilien wird dies Auswirkungen haben.

Die wichtigsten Wirkungen des MoPeG mit Bezug insbesondere auf GbRs, die Rechte an Grundbesitz erwerben oder veräußern wollen, in vier Merkposten:

Merkposten 1: Grundeigentum und Rechte hieran kann eine GbR künftig nur halten, wenn sie ins Gesellschaftsregister eingetragen ist.

Nach dem neuen Recht wird es ein sog. Gesellschaftsregister für die Eintragung von GbRs geben, die am Rechtsverkehr teilnehmen. Grundsätzlich muss man zwar z.B. als Familie seine GbR nicht in das Register eintragen lassen. Dies ist jedoch insbesondere dann anders, wenn für eine GbR Rechte an einem Grundstück – u.a. auch das Recht am Eigentum – eingetragen werden sollen.

Merkposten 2: Für eingetragene GbRs gelten geldwäscherechtliche Transparenzpflichten.

Mit der – ggf. über die Notwendigkeit für Grundbucheintragungen gleichsam indirekt erzwungenen – Eintragung gehen geldwäscherechtliche Transparenzpflichten einher. Insbesondere sind die wirtschaftlich Berechtigten an das Transparenzregister zu melden und etwaige Änderungen mitzuteilen. Derlei Pflichten sind zudem bußgeldbewehrt.

Merkposten 3: Eingetragene GbRs unterliegen höherer Publizität.

Die Eintragung der GbR in das grundsätzlich frei einsehbare Gesellschaftsregister führt dazu, dass künftig auch mehr Informationen über die GbR öffentlich verfügbar sein werden, als dies bisher über das beschränkt einsehbare Grundbuch der Fall war. Wer eine solche vergrößerte Publizität vermeiden möchte, sollte über eine Umstrukturierung nachdenken (z. B. ausländische Gesellschaftsformen, „inhaberlose“ Strukturen, Aufspaltung des Vermögens in einen öffentlichen und einen privaten Teil).

Merkposten 4: Nachfolgeregelungen sollten auf Sinnhaftigkeit überprüft werden.

Das neue Recht regelt auch das Recht der GbR und anderer Personengesellschaften zu weiteren Aspekten neu. Insbesondere modifiziert das neue Recht diverse Tatbestände, die früher zu einer Auflösung der Gesellschaft geführt hätten, dahingehend, dass der betreffende Gesellschafter lediglich ausscheidet. Dies ist dem Grundsatz nach in vielen Fällen sachgerecht, kann aber bei fehlender Berücksichtigung in den gesellschaftsvertraglichen Regelungen zu anderweitigen Problemen führen.

Durch das Ausscheiden eines verstorbenen Gesellschafters kann beispielsweise die Gesellschaft grundsätzlich mit einer sofort fälligen Abfindungslast zugunsten der Erben belastet werden. Noch tiefgreifender wird es dann bei dem Ausscheiden eines Gesellschafters einer ohnehin nur aus zwei Gesellschaftern bestehenden Gesellschaft. Rechtsfolge ist dort, dass es zu einer zur liquidationslosen Vollbeendigung der Gesellschaft und dem Übergang all ihrer Aktiva und insbesondere Passiva auf den verbleibenden, letzten Gesellschafter kommt.

Derartigen unvorhergesehenen Problemen sollte durch rechtzeitige Prüfung und – wo nötig und möglich – Anpassung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen vorgebeugt werden.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Dr. Wolf zur Nieden unter +49 221 33660-745 oder wzurnieden@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Wir verwenden das generische Maskulinum und sehen von einer Nennung aller Geschlechtsidentitäten ab, damit dieser Text besser lesbar ist, und meinen damit ausdrücklich jeden in jeder Geschlechtsidentität.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstr. 164, 10623 Berlin
Tel. +49 30 884503-0
Fax +49 30 882715-0

HAMBURG

Alter Wall 20 - 22, 20457 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0
Fax +49 40 500360-99

FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstr. 30, 60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17
Fax +49 69 170000-27

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0
Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstr. 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0
Fax +49 89 3090667-90