

Muss ich meine Gesellschaft bürgerlichen Rechts immer zum Gesellschaftsregister anmelden?

Eine allgemeine Anmeldepflicht besteht nicht. Natürlich ist es aber möglich, jede Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Register einzutragen.

Eine Eintragung wird dann erforderlich, wenn die Gesellschaft Eintragungen im Grundbuch vornehmen möchte (z.B. An-/Verkauf einer Immobilie oder Vornahme einer Grundschuldbestellung), Inhaberin von im Grundbuch eingetragenen Rechten ist bzw. werden soll oder wenn ein Gesellschafterwechsel stattfindet und dies im Grundbuch eingetragen werden soll.

Genauso muss eine Eintragung erfolgen, wenn eine GbR Geschäftsanteile an einer GmbH erwerben möchte oder Eintragungen an anderen Gesellschaften im Handelsregister erreichen möchte.

Ich habe mit meinen Mitgesellchaftern eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die noch nicht im Gesellschaftsregister eingetragen ist. Diese Gesellschaft möchte ihre Immobilie verkaufen. Was muss ich tun?

Um die Immobilie verkaufen zu können, muss zuvor zweierlei geschehen:

1. Die bereits bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts muss als „eGbR“ in das Gesellschaftsregister eingetragen werden. Dazu ist eine notariell beglaubigte Anmeldung erforderlich, die dem Gesellschaftsregister die wichtigsten Daten zur Gesellschaft mitteilt und die Eintragung der Gesellschaft beantragt.
2. Im Grundbuch muss berichtigend eingetragen werden, dass die Immobilie von der jetzt neu eingetragenen „eGbR“ gehalten wird.

Erst im Anschluss an die beiden erstgenannten Schritte kann der eigentliche Kaufvertrag vollzogen werden. Um Ihnen mehrfache Notariatsbesuche zu ersparen, können die verschiedenen Schritte in einem Termin vorgenommen werden.

Ich habe mit meinen Mitgesellchaftern eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die noch nicht im Gesellschaftsregister eingetragen ist. Diese möchte eine Immobilie ankaufen. Was muss ich tun?

Nur die im Register eingetragene Gesellschaft (also die „eGbR“) kann im Grundbuch als neue Eigentümerin eingetragen werden. Vor dem Abschluss des Kaufvertrages muss also die Eintragung der GbR in das Gesellschaftsregister beantragt werden. Danach kann der Kaufvertrag geschlossen werden. Im Rahmen des Kaufvertrages empfiehlt es sich, die Gesellschaftsgründung zu wiederholen bzw. zu bestätigen, um zu vermeiden, dass die Gesellschaft wegen eines Formmangels nicht wirksam entstanden ist.

Was ist das neue Gesellschaftsregister und wo wird es geführt?

In dem Gesellschaftsregister wird die Gesellschaft mit Namen, Sitz, Anschrift und Angaben zu den Gesellschaftern und deren Vertretungsregelung sowie weiteren Daten geführt. Es wird – wie das Handelsregister auch – beim sitzzuständigen Amtsgericht geführt und ist elektronisch unter https://www.handelsregister.de/rp_web/welcome.xhtml kostenfrei einsehbar.

Welche Daten werden im Gesellschaftsregister offenbart ?

Einzutragen im Gesellschaftsregister sind

- Name (mit Zusatz „eGbR“ bzw. „eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts“)
- Sitz sowie Anschrift der Gesellschaft,
- die allgemein geltende Vertretungsregelung für die vertretenden Gesellschafter (zum Beispiel: „je zwei Gesellschafter vertreten gemeinsam (...)"

- die konkreten Vertretungsbefugnisse der einzelnen Gesellschafter (zum Beispiel: „*Gesellschafter A vertritt einzeln*“)
- die Gesellschafter mit vollem Namen, Geburtsdatum und Wohnort
- Der Gegenstand der Gesellschaft, also der Unternehmenszweck.

Kann ich selbst Anmeldungen zum Gesellschaftsregister vornehmen?

Nein, die Anmeldung bedarf der öffentlich beglaubigten Form, sie müssen also in der Regel ein Notariat aufsuchen.

Muss ich bei der Anmeldung angeben, welches Grundstück zur Gesellschaft gehört?

Grundsätzlich ist das vom Gesetz nicht gefordert. Es empfiehlt sich aber sehr und in jedem Fall unbedingt, wenn die Gesellschaft ohne Namen im Grundbuch vermerkt ist, um zu verhindern, dass möglicherweise später unklar ist, zu welcher Gesellschaft welches Grundstück gehört, wenn ein Mitgesellschafter an mehreren Gesellschaften beteiligt ist.

Was ist der Vorteil einer eingetragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts?

Vertragspartner können sich darauf verlassen, dass die Gesellschaft in dieser Form existiert und dass die im Gesellschaftsregister aufgeführten Vertreter die Gesellschaft wirksam vertreten können. Damit hat man die gleiche Rechtsfolge erreicht wie sie beispielsweise für die im Handelsregister eingetragene OHG gilt.

Sofern nach Eintragung der Gesellschaft in Gesellschaftsregister auch im Grundbuch vermerkt ist, dass ein bestimmter Grundbesitz im Eigentum dieser Gesellschaft steht, kann sich der Vertragspartner auch darauf verlassen, dass die betreffende Immobilie wirklich genau dieser Gesellschaft gehört.

Ist eine Übertragung von Gesellschaftsanteilen an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts weiterhin privatschriftlich wirksam?

Ja. Das gilt auch dann, wenn die Gesellschaft Immobilien hält. Die Eintragung im Gesellschaftsregister wirkt nur deklaratorisch. Trotzdem empfiehlt sich eine sofortige Anmeldung im Gesellschaftsregister, da sie für einen frühzeitigen Beginn der fünfjährigen Nachhaftungsfrist nach § 728 b BGB sorgt. Sobald später grundbuchlich relevante Transaktionen erforderlich werden, muss vorher das Gesellschaftsregister berichtigt werden. Es empfiehlt sich also, jede Veränderung unverzüglich bei dem Gesellschaftsregister anzumelden.

Wann muss der Gesellschaftsvertrag einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts beurkundet werden?

Eine Beurkundung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Gesellschaftsgründung ist immer dann erforderlich, wenn sich

- die Gesellschafter oder einzelne von ihnen verpflichten, eine Immobilie in die Gesellschaft einzubringen oder
- wenn der Gesellschaftsvertrag geschlossen wird, um ein bestimmtes Grundstück zu erwerben.

Keiner notariellen Form bedarf der Gesellschaftsvertrag einer Grundstücksgesellschaft dagegen, wenn der gemeinsame Zweck sich allgemein auf den Erwerb (und die Veräußerung) von Grundstücken richtet. Sicherheitshalber empfiehlt sich allerdings auch in solchen Fällen eine Beurkundung.

Was passiert, wenn die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechtes nicht beurkundet wurde, obwohl es erforderlich war?

Die Beurkundung des Gesellschaftsvertrages ist wie beschrieben insbesondere dann erforderlich, wenn es um eine Verpflichtung zum Erwerb von Immobilien geht. Ist die Beurkundung in einem solchen Fall unterblieben, ist die Gesellschaft nicht wirksam entstanden.

Was kostet die Eintragung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts in das Gesellschaftsregister?

Die Ersteintragung einer Gesellschaft löst eine Gebühr von 100 € bei dem Gesellschaftsregister aus, wenn bis zu drei Gesellschafter angemeldet werden. Sind es mehr Gesellschafter, erhöht sich die Gebühr um jeweils 40 € für jeden weiteren Gesellschafter. Weitere Anmeldungen kosten regelmäßig 60 €. Zusätzlich ist eine Gebühr in Höhe von ein Drittel der Eintragungsgebühren für die Bereitstellung der Registerdaten zum Abruf zu zahlen.

Beim Notar fällt eine Gebühr in Höhe von 96,00 Euro zuzüglich Umsatzsteuer und Nebengebühren (z.B. XML-Strukturdaten) für die Anmeldung einer Gesellschaft mit drei Gesellschaftern an. Sind es weniger oder mehr Gesellschafter ändert sich diese Gebühr.

Die für die Änderung im Grundbuch erforderliche Richtigstellungserklärung beim Notar kostet eine 0,5-Gebühr aus einem Teilwert des Verkehrswertes des Grundbesitzes. Beispielsweise bei einem Verkehrswert von 650.000,00 EUR – Teilwert von 20 % = 130.000,00 EUR eine Gebühr 0,5 in Höhe von 163,50 EUR zuzüglich Umsatzsteuer und Auslagen/Nebengebühren. Der Grundbuchvollzug ist kostenfrei.

Ersetzt die Eintragung der Gesellschaft in das Gesellschaftsregister auch die Eintragung in das Transparenzregister?

Nein, das ist nicht der Fall. Wie bei den anderen Gesellschaften auch besteht ein paralleles Nebeneinander von Gesellschaftsregister und Transparenzregister. Die Gesellschafter müssen dementsprechend die wirtschaftlich Berechtigten gesondert (online) zum Transparenzregister anmelden (www.transparenzregister.de).