

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die verkaufende GbR steht noch im alten Grundbuch: Den Registerübergang vor dem Vollzug klären

Warum kann bei einem heutigen Verkauf durch eine alte deutsche Grundstücks-GbR mehr nötig sein als der vorhandene Grundbuchauszug.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine seit Jahren bestehende deutsche Gesellschaft bürgerlichen Rechts verkauft ihr Grundstück. Im vorhandenen Grundbuch stehen noch die Gesellschaft und namentlich bezeichnete Gesellschafter nach früherem Recht. Die Beteiligten vermuten, dieser Auszug reiche für jeden heutigen Vollzug. Gerade die alte Eintragungsform kann aber eine zusätzliche Vorbereitung auslösen.

Den alten Eintrag nicht mit dem heutigen Registerstand gleichsetzen

§ 47 Absatz 2 GBO verknüpft die Eintragung eines Rechts für eine GbR mit ihrer Eintragung im Gesellschaftsregister. [\[GBO-47\]](#) Für alte Grundbuchstände enthält Artikel 229 § 21 EGBGB besondere Übergangsregeln. Absatz 1 beschreibt, dass Eintragungen, die ein Recht einer GbR betreffen, grundsätzlich erst nach dem dort bezeichneten Register- und Grundbuchübergang erfolgen sollen. [\[EGBGB-229-21\]](#)

Dies ist keine Aussage, jede unberührte alte GbR müsse aufgrund dieses Artikels sofort ihr Grundstück verkaufen oder ihren Bestand beliebig ändern. Es geht um den konkreten heutigen Vorgang und seine Voraussetzungen.

Gesellschaftsgeschichte für das Notariat ordnen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle den vorhandenen Grundbuchbeleg, die tatsächliche Gesellschaftsbezeichnung und bekannte Änderungen im Gesellschafterbestand zusammen. Lege Unsicherheiten offen. Eine Person, deren Name noch in einer alten Eintragung steht, wird nicht allein deshalb als heute unverändert zuständig behandelt.

Artikel 229 § 21 enthält auch Regeln für unrichtig gewordene alte Gesellschaftereinträge, benötigte Bewilligungen und bestimmte frühere Erklärungs- oder Antragsstände. [\[EGBGB-229-21\]](#) Welche Regel im Einzelfall greift, prüft das Notariat anhand der tatsächlichen Geschichte. Der Beitrag erstellt keine eigene Registeranmeldung.

Ein erfundener längst ausgeschiedener Gesellschafter

Eine Grundstücks-GbR möchte einen schnellen Übergabetermin anbieten. Ein früherer Gesellschafter ist im alten Auszug noch genannt, im laufenden Alltag aber seit Jahren nicht mehr beteiligt. Die verbleibenden Personen wollen seinen Namen im Verkaufsdatenblatt einfach weglassen.

Statt den Widerspruch still zu bereinigen, reichen sie die vorhandenen Unterlagen und den bekannten Änderungsverlauf zur Prüfung ein. Das Notariat klärt die nötigen Erklärungen und den passenden Registerweg. Aus einem intern vertrauten Gesellschaftsnamen wird keine fingierte aktuelle Registeridentität.

Alte Vorgänge nicht pauschal nach neuer Routine behandeln

Gab es bereits vor dem maßgeblichen Übergang eine Bewilligung, einen Antrag oder eine Vormerkung, werden Zeitpunkt und Vorgang präzise angegeben. Die Übergangsnorm unterscheidet bestimmte Konstellationen. [\[EGBGB-229-21\]](#) Ein heutiger allgemeiner Hinweis auf das Gesellschaftsregister ersetzt diese Prüfung nicht.

Ebenso bleibt die wirksame Vertretung im Verkauf eine eigene Frage. Der Artikel leitet aus einem Registerübergang nicht ab, wer ohne weiteren Nachweis allein unterschreiben darf.

Termine vom geklärten Weg abhängig machen

Plane den Verkauf erst mit dem bestätigten Vorbereitungsbedarf. Der Käufer soll wissen, welche Schritte tatsächlich vorgesehen und welche noch offen sind. Die Aufgabe endet mit einem konsistenten Vorgang aus Gesellschaft, Register und betroffenem Grundstück, nicht mit einem kosmetisch aktualisierten Namen im Exposé.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Alter Grundbucheintrag

Notiere, wie Gesellschaft und Gesellschafter im vorhandenen Grundbuchauszug stehen, mit Datum des Auszugs.

02 / Heutige Gesellschaftsbezeichnung

Trag die tatsächlich verwendete Bezeichnung der Gesellschaft ein und ob sie schon in einem Register steht.

03 / Änderungen im Gesellschafterbestand

Liste Ein- und Austritte von Gesellschaftern mit Datum und vorhandenem Beleg auf.

04 / Frühere Erklärungen und Anträge

Notiere frühere Bewilligungen, Anträge oder Vormerkungen mit Zeitpunkt und Vorgang.

05 / Vertretung beim Verkauf

Halte fest, wer für die Gesellschaft handeln soll und welcher Nachweis das belegen kann.

06 / Offene Unsicherheiten

Trag ein, welche Punkte zur Gesellschaftsgeschichte noch unklar sind.

07 / Bestätigter Registerweg

Notiere, welche Erklärungen und welchen Registerweg das Notariat als nötig nennt.

08 / Nächster Schritt

Halte fest, wann der Vorbereitungsbedarf bestätigt ist und was du der Käuferseite dazu mitteilst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[GBO-47\] GBO § 47](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[EGBGB-229-21\] EGBGB Artikel 229 § 21](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P05-0084-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.