

# Baugemeinschaften 2024

## Empfehlungen zur Anpassung gesellschaftsvertraglicher Regelungen aufgrund der Modernisierung des Personengesellschaftsrechts zum 01.01.2024

Dr. Natan Hogrebe, Rechtsanwalt und Notar, Berlin

---

### Übersicht:

Vorbemerkungen .....	2
Zusammenfassung und Überblick .....	3
A. Grundlagen der Gesellschaft .....	4
B. Gesellschaftsvermögen, Beteiligung und Beiträge .....	5
C. Gesellschafter, Eintritte, Ausscheiden .....	7
D. Organisatorische Regelungen .....	8
E. Auflösung, Liquidation, Beendigung .....	10
F. Schlussbestimmungen .....	13

---

## Vorbemerkungen

Die nachstehenden Empfehlungen sind durch das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz – **MoPeG**)<sup>1</sup> und die dadurch veranlassten Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes<sup>2</sup> (**GrEStG**) motiviert. Es werden sich für viele eigentumsbildende Baugemeinschaften in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts Anpassungen bei der rechtlichen und steuerlichen Strukturierung und in der rechtlichen Abwicklung ergeben.

Die Empfehlungen wurden aus der Analyse der gesellschaftsrechtlichen und zu erwartenden grunderwerbsteuerrechtlichen Änderungen zum 01.01.2024 entwickelt. Sie stellen keine wissenschaftliche Ausarbeitung dar, sondern sind praktische Hinweise in Thesenform ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie ersetzen keine Einzelfallberatung. Da es sich nicht um eine Vertragsvorlage handelt, enthalten sie auch keine vollständigen Formulierungen.

Die einzelnen Punkte sind anhand der möglichen logischen Reihenfolge von Regelungsbereichen eines fiktiven Mustergesellschaftsvertrages geordnet.

---

<sup>1</sup> BGBl. I, 2021, Nr. 53, Seite 3436.

<sup>2</sup> (Nicht öffentlicher) Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Finanzen über den Entwurf eines Gesetzes zur Novellierung des Grunderwerbsteuergesetzes [Arbeitstitel] (Grunderwerbsteuer-Novellierungsgesetz – GrEStNG), nicht datiert, wohl vom 15.06.2023.

## Zusammenfassung und Überblick

Kurz zusammengefasst, ergeben sich aus dem MoPeG u.a. folgende zivilrechtliche Änderungen für eigentumsbildende Baugemeinschaften in der Rechtsform der GbR:

1. Rechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts.
2. Anwendung der handelsrechtlichen Publizität.
3. Einführung der verpflichtenden Eintragung in das Gesellschaftsregister („eGbR“), Eintragung aller Gesellschafter/innen und der Geschäftsführung.
4. Publizität bestimmter Daten der Gesellschafter.
5. Entfallen der jeweiligen Grundbuchberichtigung bei Eintritt und Ausscheiden von Gesellschafter/innen aufgrund der Registereintragung.
6. Abschaffung des Begriffes des „Gesamthandsvermögens“ und Einführung des Begriffes „Gesellschaftsvermögen“.
7. Ausweitung der Eintragungspflicht in das Transparenzregister auf eGbR's.
8. Erweiterung der notwendigen Weitergabe von Daten der Gesellschafter.
9. Modifizierung der Auseinandersetzung (WEG-Teilung) auch aufgrund neuer steuerrechtlicher Rechtslage.
10. Gesetzliche Regelung der Liquidation der Gesellschaft.

## A. Grundlagen der Gesellschaft

Nr.	Schlagwort	Anmerkung	Normenverweis
<b><u>A.1</u></b>	<b>Errichtung</b>	<p>Die Gesellschaft entsteht durch (i) Abschluss Gesellschaftsvertrag – und im Verhältnis zu Dritten (ii) Teilnahme am Rechtsverkehr mit Zustimmung sämtlicher Gesellschafter oder (iii) Eintragung im Register.</p> <p>Ereignis und/oder Zeitpunkt des Beginns der Gesellschaft sollten geregelt werden.</p>	<p>§ 705 Abs. 1 BGB n.F.  § 719 Abs. 1 BGB n.F.  § 707a Abs. 3 BGB n.F.  § 15 HGB</p>
<b><u>A.2</u></b>	<b>Name der Gesellschaft</b>	<p>Der Name muss durchgängig gleich geschrieben werden, da Dritte (nur) auf die Registereintragung vertrauen können.</p> <p>Ein „Übergang“ von einer „Planungsgesellschaft“ in eine „Baugemeinschaft“ sollte – wie bisher – nicht stattfinden, da die Abgrenzungsschwierigkeiten sich im Streitfall erhöhen könnten.</p>	<p>§ 707a Abs. 3 BGB n.F.  § 15 HGB</p>
<b><u>A.3</u></b>	<b>Eintragung im Gesellschaftsregister</b>	<p>Die Gesellschaft muss als Inhaberin von Grundbuchrechten eingetragen werden. Dann wird der Zusatz „eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ oder „eGbR“ verpflichtet.</p> <p>Ohne Eintragung kein Grundstückserwerb (bei neuen Gesellschaften) und keine Änderungen im Grundbuch (soweit nicht vor 01.01.2024 beantragt).</p> <p>Eintragung aller Gesellschafter (Vornamen, Namen, Geburtsdatum, Wohnort) und Vertretungsverhältnisse (Vertretung nur durch Gesellschafter, „Selbstorganschaft“).</p>	<p>§ 707 BGB n.F.  § 47 GBO n.F.  (Übergangsnorm:  Art. 229 § 21 Abs. 4  EGBGB)</p>
<b><u>A.4</u></b>	<b>Eintragung im Transparenzregister</b>	<p>Eintragung der „wirtschaftlich Berechtigten“ (vgl. § 3 GWG) in das Transparenzregister:</p> <p>Personen mit Anteilen &gt; 25,00 % oder vertretungsberechtigte Gesellschafter (wenn keine Person &gt; 25,00 % beteiligt ist).</p>	<p>§ 20 Abs. 2 Nr. 6 GWG  n.F.</p>

## B. Gesellschaftsvermögen, Beteiligung und Beiträge

Nr.	Schlagwort	Anmerkung	Normenverweis
<b><u>B.1</u></b>	<b>Zweck der Gesellschaft</b>	<p>Der Zweck der Gesellschaft sollte – wie bisher – konkret beschrieben werden; grobes Muster:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Grundstückserwerb,</li> <li>b) Gemeinsame Planung und Bebauung,</li> <li>c) Teilung in Wohnungs-/Teileigentum,</li> <li>d) Übertragung von Sondereigentum auf die Gesellschafter.</li> </ul> <p>Bezeichnung des konkreten Grundstückes (soweit es ein solches gibt).</p> <p>Planungs- und Bebauungsgrundsätze (z.B. Kostenberechnung, Pläne, Zeitrahmen usw.) als Anlagen zum Gesellschaftsvertrag. Die Anlagen sollen ausdrücklich durch Beschluss den Gegebenheiten angepasst werden können.</p>	§ 705 Abs. 1 BGB n.F.
<b><u>B.2</u></b>	<b>Gestaltung des Gesellschaftsvertrages</b>	<p>Der Gesellschaftsvertrag kann abweichend von gesetzlichen Bestimmungen der §§ 709-718 BGB n.F. gestaltet werden.</p> <p>Prüfen: Welche Abweichungen sind sinnvoll hinsichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Beteiligungsverhältnisse (davon abhängig: Gesellschafterrechte, § 709 Abs. 3 BGB n.F.</li> <li>b) Beiträge der Gesellschafter, Stimmrechte, ggf. Anteilen an Gewinn/Verlust, § 709 BGB n.F.</li> <li>c) Mehrbelastungsverbot (Stichwort: notwendige Nachschüsse bei Kostenerhöhungen!), § 710 BGB n.F.</li> <li>d) Übertragung Gesellschaftsanteile, § 711 BGB n.F.</li> <li>e) Übergang in Erbfällen, Anpassung des Gesellschaftsregisters (§ 711, § 707 Abs. 4 BGB n.F.,</li> </ul>	§ 708 BGB n.F. §§ 709 bis 718 BGB n.F.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>f) Mechanismus Eintritt/Ausscheiden von Gesellschaftern (Gründerwerbsteuer beachten!), §§ 712, 712a BGB n.F.</li> <li>g) Gesellschaftsvermögen, § 713 BGB n.F.</li> <li>h) Beschlussfassung (Quoren!), § 714 BGB n.F.</li> <li>i) Geschäftsführungsbefugnis, § 715 BGB n.F.</li> <li>j) Aufwandsersatz, § 716 BGB n.F.</li> <li>k) Informationsrechte der Gesellschafter, § 717 BGB n.F.</li> </ul>	
<b>B.3</b>	<b>Form des Gesellschaftsvertrages</b>	<p>Je nach Zweck ist – wie bisher – eine notarielle Beurkundung erforderlich.</p> <p>Änderungen im Projektablauf sollten durch anpassende Beschlussfassungen (Planung, Kostenrahmen, Zeitplan, Eintritte, Ausscheiden) ohne Beurkundung umsetzbar sein.</p> <p>Gestaltung durch Beschluss anzupassender Unterlagen durch Anlagen zum Gesellschaftsvertrag, z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Planung,</li> <li>b) Kostenrahmen,</li> <li>c) Bauzeitenplan,</li> <li>d) Gesellschafterbestand, Beteiligungsquoten, zugeordnete Wohnung.</li> </ul>	§ 311b BGB
<b>B.4</b>	<b>Beteiligungsverhältnisse, Beiträge, Nachschüsse</b>	<p>Regelung, Vorplanung und ggf. laufende Prüfung der Beteiligungen (Quoten) aufgrund</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Gründerwerbsteuerlicher Folgen bei Veränderungen,</li> <li>b) Mechanismus des Eintritts und Ausscheidens von Gesellschaftern,</li> <li>c) Veränderungen der Beitragspflichten aufgrund von Planungsänderungen und Kostensteigerungen,</li> <li>d) Anpassung von Beitragspflichten, Beschlussfassung,</li> <li>e) Umgang mit Beschlussanfechtungen</li> </ul>	<p>§ 709 BGB n.F.</p> <p>§ 710 BGB n.F.</p>

<p><b><u>B.5</u></b></p>	<p><b>Gesellschafts- vermögen, Belastung mit Grundpfandrechten</b></p>	<p>Das Gesellschaftsvermögen (u.a. Grundstück) muss zur Finanzierung der Gesellschaft (bei Zwischenfinanzierung) oder der Gesellschafter (Regelfall bei Baugemeinschaften) zur Besicherung von Krediten belastet werden dürfen.</p> <p>Ausdrückliche Regelung zur Haftungsvermeidung – wie bisher – zu empfehlen.</p> <p>Fraglich ist, ob im Falle der Insolvenz der GbR (§ 729 Abs. 1 Nr. 2 BGB n.F., § 15 Abs. 1 InsO) Ansprüche der GbR gegen die an einer Belastung Beteiligten (z.B. Geschäftsführer, Notar) bestehen können.</p> <p>Die Gesellschaft muss Partei der Sicherungszweckvereinbarung sein. Grund: Grundstück ist Gesellschaftsvermögen.</p>	<p>§ 713 BGB n.F.</p>
--------------------------	--	---	-----------------------

### C. Gesellschafter, Eintritte, Ausscheiden

Nr.	Schlagwort	Anmerkung	Normenverweis
<p><b><u>C.1</u></b></p>	<p><b>Gesellschafter- bestand</b></p>	<p>Führung einer Liste (Tabelle) der beteiligten Gesellschafter, ggf. Anlage zum Gesellschaftsvertrag (s.o. unter B.).</p> <p>Regelung der Fortschreibungsmöglichkeiten nach Beschlussfassung. Beschlussfassung bei Änderungen von Beteiligungen sind Änderungen des Gesellschaftsvertrages.</p>	
<p><b><u>C.2</u></b></p>	<p><b>Ausscheiden</b></p>	<p>Weitere Ausscheidensgründe (§ 723 BGB n.F.), als gesetzlich vorgesehen?</p> <p>Rechtsfolgen des Ausscheidens: Abfindung, § 728 BGB, unbedingt regeln (keine Teilnahme an stillen Reserven, Wertsteigerungen)</p>	<p>§ 723 BGB n.F. § 728 BGB n.F.</p>
<p><b><u>C.3</u></b></p>	<p><b>Tod eines Gesellschafters</b></p>	<p>Regelung (Ausschließung Erben?)</p> <p>Auch: Grunderwerbsteuer beachten.</p> <p>Ggf. Modifizierte Abfindung, Zahlungsweise.</p>	<p>§ 723 Abs. 1 Nr. 1 BGB n.F. § 707 Abs. 4 BGB n.F.</p>

		Registeranmeldung.	
<b>C.4</b>	<b>Kündigungsrecht Gesellschafter</b>	Kündigung durch Gesellschafter aus wichtigem Grund ist nicht ausschließbar.  Kündigungsgründe und -fristen regeln.  Umgang mit Kündigungsrecht eines Privatgläubigers regeln.  Kündigungsfolgen.	§ 723 Abs. 1 Nr. 2 BGB n.F. § 725 BGB n.F. § 731 BGB n.F. § 726 BGB n.F. § 729 Abs. 1 Nr. 3 BGB n.F.
<b>C.5</b>	<b>Insolvenz eines Gesellschafter</b>	Gesetzlicher Ausscheidensgrund.	§ 723 Abs. 1 Nr. 3 BGB n.F.
<b>C.6</b>	<b>Kündigung Privatgläubiger eines Gesellschafter</b>	Gesetzlicher Ausscheidensgrund.	§ 723 Abs. 1 Nr. 4 BGB n.F.
<b>C.7</b>	<b>Ausschließung eines Gesellschafter</b>	Ausschließung aus wichtigem Grund immer möglich.  Weitere Gründe regeln, um zu verhindern, dass z.B. einer Nachschussverpflichtung aufgrund Beschlussanfechtung einer Planungsänderung nicht nachgekommen wird.	§ 723 Abs. 1 Nr. 5 BGB n.F. § 727 BGB n.F. § 723 Abs. 2 BGB n.F.

## D. Organisatorische Regelungen

Nr.	Schlagwort	Anmerkung	Normenverweis
<b>D.1</b>	<b>Geschäftsführung, Geschäftsführungs- befugnis</b>	Grundsatz: <u>Alle</u> Gesellschafter sind zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet („Selbstorganschaft“), d.h. <u>keine</u> Dritten.  Bei größeren Gemeinschaften sollte die Geschäftsführung einer kleineren Gruppe vorbehalten sein, § 715 BGB n.F.	§ 715 BGB n.F.
<b>D.2</b>	<b>Vertretung der Gesellschaft</b>	Grundsatz: <u>Alle</u> Gesellschafter sind <u>nur</u> <u>gemeinsam</u> zur Vertretung berechtigt und verpflichtet („Selbstorganschaft“).	§ 720 Abs. 1 BGB n.F. § 720 Abs. 2 BGB n.F. § 707 Abs. 2 Nr. 3 BGB n.F.



		Ermächtigung einzelner Gesellschafter (z.B. der geschäftsführenden Gesellschafter) zur Vertretung.  Die vertretungsberechtigten Gesellschafter sind im Gesellschaftsregister zu registrieren.	
<b><u>D.3</u></b>	<b>Delegierung von Aufgaben der geschäftsführenden Gesellschafter</b>	Möglichkeit, dritte Dienstleister zu beauftragen, z.B.:  a) Projektsteuerung, b) Architekten und sonstige Planer, c) Steuerberater usw., d) Erfüllung Rechnungslegungspflicht (nicht abdingbar, § 716 Abs. 2 BGB n.F.)	§ 715 BGB n.F. § 716 Abs. 2 BGB n.F.
<b><u>D.4</u></b>	<b>Zahlungsverkehr</b>	Regelung des Zahlungsverkehrs (4-Augen-Prinzip), z.B. geschäftsführender Gesellschafter zusammen mit einem externen Dienstleister	§ 715 BGB n.F.
<b><u>D.5</u></b>	<b>Gesellschaftsregister</b>	Verpflichtung aller Gesellschafter zur Mitwirkung an der Registrierung.  Registervollmacht (z.B. an geschäftsführende Gesellschafter).  Verpflichtung zur Mitteilung und Nachweis eintragungspflichtiger Tatsachen bei Änderungen.	§ 707 4 BGB n.F. § 12 HGB
<b><u>D.6</u></b>	<b>Transparenzregister</b>	Gestattung der Datenübermittlung (nur wenn geschäftsführende Gesellschafter oder solche mit > 25,00 %-Beteiligung betroffen), s.a. unten F.	§ 20 Abs. 2 Nr. 6 GWG n.F.
<b><u>D.7</u></b>	<b>Gesellschafterversammlung</b>	Unbedingt ergänzend zum Gesetz zu regeln:  Form, Inhalt, Frist der Ladung.  Beschlussfähigkeit: auch bei fehlenden Gesellschaftern.  Virtuelle und hybride Versammlung.  Leitung der Versammlung (ggf. durch Dritte).  Protokollierung.	§ 714 BGB n.F.
<b><u>D.8</u></b>	<b>Beschlussfassung</b>	Unbedingt abweichend vom Gesetz zu regeln:	§ 714 BGB n.F.

		<p>Beschlussquoren, Stimmkraft, ggf. abweichend von Beteiligung (z.B. bei Stimmrecht nach Köpfen, Wohnungen o.ä.).</p> <p>Form der Beschlussfassung ist zu regeln (d.h. Mehrheitsbeschlüsse auch außerhalb von Gesellschafterversammlungen, z.B. per email, Zoom-Call, Telefon).</p>	§ 709 Abs. 3 BGB n.F.
<b><u>D.9</u></b>	<b>Beschlussmängel, Beschlussanfechtung</b>	<p>Beschlussmängelrecht weiterhin nicht im BGB für die GbR geregelt.</p> <p>Gesellschaftsvertrag kann auf die neuen Vorschriften des Handelsgesetzbuches verweisen, soweit sinnvoll, ggf. auch Mediations-/Schiedsklausel.</p> <p>Kürzere Klagefrist sinnvoll, als § 112 HGB n.F. vorsieht.</p>	§§ 110 bis 115 HGB n.F.
<b><u>D.10</u></b>	<b>Informationsrechte der Gesellschafter</b>	<p>Vielleicht nicht beschränkbare Informationsrechte neu geregelt in § 717 BGB n.F.</p> <p>Beschränkungen können aber erwogen werden hinsichtlich der die Gesellschafter betreffenden Daten (Bonitätsauskünfte u.a.), soweit nicht für Anspruchsdurchsetzung (z.B. Gesellschafterklage, § 715 BGB n.F.) oder Beurteilung der Redlichkeit der Geschäftsführung erforderlich.</p>	§ 717 Abs. 1 BGB n.F.

## E. Auflösung, Liquidation, Beendigung

Nr.	Schlagwort	Anmerkung	Normenverweis
<b><u>E.1</u></b>	<b>Auflösung</b>	<p>Auflösungsgründe sind gesetzlich geregelt (§ 729 BGB).</p> <p>Ergänzung eines weiteren Grundes nach § 729 Abs. 4 BGB n.F. sinnvoll:</p> <p>a) „... Beurkundung der Übertragung von Miteigentumsanteilen auf die Gesellschafter“</p>	§ 729 Abs. 1 BGB n.F. § 729 Abs. 2 BGB n.F.

		b) „... spätestens bei Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens“	
<b><u>E.2</u></b>	<b>Auflösungsbeschluss</b>	Verpflichtendes Quorum: ¾ aller abgegebenen Stimmen.	§ 732 BGB n.F.
<b><u>E.3</u></b>	<b>Anmeldung der Auflösung zum Gesellschaftsregister</b>	Verpflichtung der (dazu bevollmächtigten, s.o. D.5) Gesellschafter zur Anmeldung.	§ 733 BGB n.F.
<b><u>E.4</u></b>	<b>Liquidationsgrundsatz und -verfahren</b>	<p>Liquidationsverfahren nun gesetzlich geregelt.</p> <p>Regelung eines abweichenden Verfahrens dringend zu empfehlen, nämlich:</p> <p>Übertragungen von Miteigentumsanteilen (oder Wohnungseigentum).</p> <p>Wegen voraussichtlichen Entfalls des § 7 Abs. 2 GrEStG ist der Weg über die Vorratsteilung gemäß § 8 WEG und anschließender Wohnungsübertragung versperrt. Möglich ist allenfalls (1) die Übertragung von Miteigentumsanteilen (Bruchteileigentum) und (2) die Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 3 WEG. Auch eine neue Gesetzesauslegung ist unklar, denkbar ist die Annahme von „Umgehungen“.</p> <p>Vgl. hierzu: § 5 Abs. 3 n.F. Diskussionsentwurf GrEStG-Novellierung (Stand 15.06.2023, Referenz: 04.09.2023) sowie § 7 Abs. 1 GrEStG im bestehenden Gesetz.</p> <p>Regelung der Auseinandersetzung war auch bislang empfehlenswert.</p>	<p>§ 735 Abs. 1 BGB n.F.</p> <p>§ 735 Abs. 2 BGB n.F.</p> <p>§ 735 Abs. 3 BGB n.F.</p>
<b><u>E.5</u></b>	<b>Liquidatoren</b>	Regelung, wer „geborener“ Liquidator sein soll (z.B. die jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafter).	§ 736 Abs. 4 BGB n.F.
<b><u>E.6</u></b>	<b>Registereintragung</b>	Anmeldung der Liquidation, der Liquidatoren, der Vertretung zum Gesellschaftsregister.	§ 736c BGB n.F.
<b><u>E.7</u></b>	<b>Beendigung der Liquidation,</b>	Die Beendigung muss zum Register angemeldet werden.	§ 738 BGB n.F.

	<b>Erlöschen der Gesellschaft</b> <b>Registereintragung</b>	<p>Frühester Zeitpunkt: Vollzug der Übertragung aller Miteigentumsanteile in den Grundbüchern.</p> <p>Aber: Gesellschaft ist frühestens beendet, wenn schlussgerechnet und z.B. Gewährleistungszeiten abgelaufen und alle Streitereien über Ansprüche beendet sind.</p> <p>Lösung ggf.: Abtretung jeglicher Gewährleistungsansprüche an die WEG, die sie im eigenen Namen geltend machen kann.</p>	
<b>E.8</b>	<b>Nachhaftung</b>	Fünffährige Nachhaftung der Gesellschafter beachten.	§ 739 BGB n.F.
<b>E.9</b>	<b>Grunderwerbsteuer I</b>	<p>Die Übertragung von Miteigentumsanteilen (vor oder im Zuge der Liquidation) ist <u>grunderwerbsteuerbar</u>. Ob sie auch <u>steuerpflichtig</u> ist, hängt von der zum Zeitpunkt der Bearbeitung unklaren Rechtslage ab 01.01.2024 ab.</p> <p>Jedenfalls ist – wie bisher – zu regeln, dass jeder Gesellschafter neben der anteiligen Grunderwerbsteuer für den Erwerb eine auf die auf ihn erfolgte Übertragung anfallende Grunderwerbsteuer zu tragen hat, unabhängig davon wer Steuerschuldner ist (d.h. auch falls Bescheid an Gesellschaft oder sogar andere Gesellschafter bekanntgegeben wird).</p> <p>Für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage sind keine Gesetzesänderungen vorgesehen, d.h. bisherige Unklarheiten bestehen weiter.</p>	§§ 1, 5 GrEStG-Entwurf (Stand 15.06.2023)
<b>E.10</b>	<b>Grunderwerbsteuer II</b>	<p>Der Entwurf für die Änderung des GrEStG sieht Behaltefristen für einen von der GbR erworbenen Miteigentumsanteil vor; ein Weiterverkauf kann daher Grunderwerbsteuer auch bei vorausgegangener Steuerbefreiung auslösen.</p> <p>Hier ist zu regeln, dass der Gesellschafter auch für die nachträglich ausgelöste Steuer im Verhältnis zu Gesellschaft und Mitgesellschaftern nachhaftet.</p>	§ 5 Abs. 3 Satz 1 GrEStG-Entwurf (Stand 15.06.2023)

<b><u>E.11</u></b>	<b>Grunderwerbsteuer III</b>	<p>Der Entwurf für die Änderung des GrESTG sieht die Möglichkeit für die Länder vor, GrEST oder ihre Bemessungsgrundlage zu senken (selbstgenutztes Eigentum, Wohnzwecke, natürliche Personen).</p> <p>Gegenwärtig politisch umstritten.</p>	<p>§ 11 Abs. 2 GrESTG-Entwurf (Stand 15.06.2023)</p>
--------------------	------------------------------	--	--

## F. Schlussbestimmungen

<b>Nr.</b>	<b>Schlagwort</b>	<b>Anmerkung</b>	<b>Normenverweis</b>
<b><u>F.1</u></b>	<b>Übliche Schlussbestimmungen</b>	<p>Allgemein übliche Schlussbestimmungen sind – wie bisher empfohlen – u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Gerichtsstand,</li> <li>b) Anwendbares inländisches Recht,</li> <li>c) Schriftform für Vertragsänderungen (soweit nicht in Beschlussform),</li> <li>d) Salvatorische Klausel.</li> </ul>	
<b><u>F.2</u></b>	<b>Ergänzungen für Baugemeinschaften</b>	<p>Für Baugemeinschaften bieten sich folgende Ergänzungen an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Verpflichtung zur Mitteilung zustellfähiger Mail- und inländischer Postadressen,</li> <li>b) Ggf. inländische Zustellungsbevollmächtigte,</li> <li>c) Textformerfordernis (d.h. nicht: Schriftform) für die allgemeine Kommunikation,</li> <li>d) Ggf. Ausschluss aller/bestimmter sozialer Netzwerke für eine verbindliche Kommunikation,</li> <li>e) Auflistung der Vertragsanlagen (aus Gründen der Übersichtlichkeit),</li> </ul>	
<b><u>F.3</u></b>	<b>Datenschutz</b>	<p>Für die Durchführung von Baugemeinschaftsprojekten ist die Einschränkung des Datenschutzes sinnvoll – ggf. sogar gesetzlich erlaubt; für die Einhaltung der neuen Registerpflichten ist sie aber unerlässlich:</p>	Datenschutzgesetze

		<ul style="list-style-type: none"><li>a) Vornamen, Namen, Geburtsdaten, Wohnorte der Gesellschafter,</li><li>b) (Erfassung der wirtschaftlich Berechtigten nach GWG, ggf. für das Transparenzregister:) Geburtsort, Staatsangehörigkeiten,</li><li>c) Darlegung, woher Eigenmittel stammen (d.h. nicht aus geldwäscherechtlich bedenklichen Quellen),</li><li>d) Erlaubnis zur Weitergabe der Daten an nach GWG Verpflichtete (z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Notare, finanzierende Banken, ggf. sogar Makler), Behörden</li></ul>	
--	--	--	--

**GLORI**

Rechtsanwälte und Notare

Oranienburger Straße 5

10178 Berlin