

## Ratgeber

# Wenn mehrere Interessenten zusammen eine Immobilie kaufen

Berliner Morgenpost  
Samstag, 30. Juli 2011

Kaufen mehrere Menschen gemeinsam eine Immobilie, wird bei Familien oder nichtehelichen Lebenspartnern gern empfohlen, dies mittels einer "Gesellschaft bürgerlichen Rechts", kurz GbR zu tun. Was spricht dafür, was dagegen? Die deutschen Notarkammern helfen hier weiter.

Die GbR hat einige Vorteile: So kann keiner der Gesellschafter seinen Anteil ohne Mitwirkung der anderen verkaufen. Die Übertragung der Anteile untereinander ist bis zu einem Besitzanteil von unter 95 Prozent der Anteile in einer Hand grunderwerbsteuerfrei. Zudem kann das Gesellschaftsvermögen - also die Immobilie - vor Zugriffen Dritter geschützt werden. Interessant für Familien ist, dass die Erbfolge für alle Anteile vorgegeben werden kann. Die Übertragung auf die nächste Generation ist mit geringem Aufwand möglich - und man kann dies je nach den Erbschaft- oder Schenkungsteuer-Freibeträgen scheinchenweise tun.

Nichteheliche Lebenspartner machen sich oft zunutze, dass die Beteiligungsquoten "beweglich" sind und somit unterschiedliche Finanzierungsbeiträge der Lebensgefährten berücksichtigt werden können.

Nachteile der GbR, wie etwa eine gesamtschuldnerische Haftung aller Anteilseigner oder die Möglichkeit der Kündigung durch einen der Gesellschafter werden dafür oft in Kauf genommen, berichten die Notare.

Wollte eine GbR Grundbesitz erwerben, verweigerten viele Grundbuchämter früher die Eintragung der Gesellschaft als Eigentümer, wenn nicht Existenz und Identität der Gesellschaft in grundbuchfähiger Form nachgewiesen wurden. Dabei gab es vor Gerichten unterschiedliche Anforderungen, mal der beglaubigte Gesellschaftsvertrag, mal auch nur eine Bestätigungserklärung der Gesellschafter. Dazu bringt eine BGH-Entscheidung (Az. V ZB 194/10) jetzt aber Klarheit. Danach reicht es für die Eintragung eines Eigentumswechsels in das Grundbuch aus, wenn die GbR und ihre Gesellschafter in der notariellen Kaufurkunde benannt sind und die Auftretenden erklären, dass sie alleinige Gesellschafter sind.