

Objektgesellschaften: Besonderheiten bei der Verwertung des gesamten Bestandes

Kaufvertrag ohne ausreichende Legitimation unwirksam?

Fall

Die Schnell Grundstücksverwaltung GmbH & Co. Lange Straße 23 KG ist Eigentümer eines im niedersächsischen Hildeshausen belegenen Grundstücks der Gemarkung Hildeshausen Flur 12 Flurstück 66 zur Größe von 3.300 m². Bebaut ist das Grundstück mit einem aus 3 Läden und 20 Wohnungen bestehenden Wohn- und Geschäftshaus. Das Objekt ist die einzige Immobilie und außerhalb des jeweiligen Habenbestandes auf dem Miet- und Verwaltungskonto das einzige Vermögen der Gesellschaft.

Die Kommanditgesellschaft will die Immobilie verkaufen. Spar-

sam ist am Erwerb interessiert und beauftragt seinen Notar Dr. Günstig mit der Vorbereitung des Kaufvertrages. Weil sein Finanzierer ihn darauf angesprochen hat, fragt er Günstig, durch wen der Verkäufer beim Verkauf vertreten sein müsse und welche Dokumente als Legitimationsnachweis notwendig sind.

Günstig denkt zunächst, das sei ja ganz einfach. Der Verkäufer ist eine Kommanditgesellschaft und diese wird vertreten durch deren Komplementärin, hier die Schnell Verwaltung GmbH und diese werde ja wiederum vertreten durch deren Geschäftsführer Georg Schnell. Aus dem Handelsregister ist das alles er-

sichtlich. Ist die gestellte Frage damit vollständig und richtig beantwortet?

Rechtslage


Nein. § 179 a AktG bestimmt vom Gesetzeswortlaut her zunächst für Aktiengesellschaften, dass ein Vertrag, durch den sich eine Gesellschaft zur Übertragung des gesamten Gesellschaftsvermögens verpflichtet, für seine Wirksamkeit eines Beschlusses der Hauptversammlung bedarf. Die Vorschrift bezweckt neben dem materiellen Schutz der Bestands- und Vermögensinteressen der Gesellschafter insbes. auch den Schutz der Gesellschaft und derer Anteilsinhaber vor unangemessenen Vertragsgestaltungen (zu allem: Hermanns, DNotZ 13, 9, 11 m.w.N.).

Trotz Anordnung im Aktienrecht ist die Bestimmung nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auch auf Personengesellschaften und rechtsformübergreifend damit auf alle Gesellschaftsformen anwendbar (Hermanns, a.a.O., S. 11 mit Verweis auf BGH NJW 95, 596 etc.).

Besonderheit für den vorliegenden Zusammenhang ist hierbei: Der Beschluss über die Zustimmung der Gesellschafter/Anteilhaber ist Wirksamkeitserfordernis für die Wirksamkeit des schuldrechtlichen Vertrages und damit im Ergebnis auch für den dinglichen Vollzug (Hüffer, AktG, 11. Aufl., § 179 a Rdn. 13). Wird das Erfordernis übersehen, ist der Kauf unwirksam vereinbart, der Vollzug fehlerhaft und erteilte Vollmachten – z.B. für die Beleihung mit Belastungsvollmacht – bleiben unwirksam. In den Folgen ein Desaster.

Vorsorge

Alle Urkundsbeteiligten müssen beim Verkauf des einzigen und gesamten Vermögens einer Objektgesellschaft, gleich ob es sich um eine oder mehrere Immobilien handelt, Folgendes beachten: Der Geschäftsleiter, Geschäftsführer und/oder Vorstand einer Gesellschaft ist trotz seiner an sich unbeschränkten Befugnis zur Geschäftsführung zum wirksamen Abschluss eines entsprechenden Geschäftes nur dann befugt, wenn er durch die Anteilseigner durch Beschluss der Gesellschaft, ersetzbar auch durch Beschluss im Umlaufverfahren, legitimiert ist. Der Beschluss muss (mind.) grundbuchtaugliche Form haben, wenn nicht gar beurkundet sein. Einzelheiten dazu sind streitig. Dringlicher Anhaltspunkt zur Prüfung der Frage, ob eine Gesellschaft Objektgesellschaft ist und u.U. deren einzige Immobilie veräußert, ist es insbes., wenn schon die Namensführung oder der Gegenstand des Unternehmens, etwa unter Benennung der Bestandsanschrift, hierauf hinweist.

Und unser Fall: Schnell und Spar-sam sind froh, dass die Frage rechtzeitig vor der Beurkundung so ausdrücklich thematisiert war. Und Günstig sagt, dass dies alles ja schon lange klar ist. In der Fachpresse wurde zwischenzeitlich ja auch eine in diese Richtung gehende Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 26.11.2015 (NZG 16, 589) veröffentlicht. 

von: Dr. H.-P. Ensenbach
Rechtsanwalt und Notar
ENSENBACH Rechtsanwälte
Büro Bremerhaven, Tel. 0471/94694-0
www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

ER ENSENBACH
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien