



Immobilieninvestment

Recht und Strategie

3A MEINUNG: ANALOG IST TOT

Leider hat es nichts mit der Digitalisierung zu tun, sondern nur mit § 179a Aktiengesetz bzw. mit seiner analogen Anwendung auf die GmbH: Die vieldiskutierte Frage, ob auch für GmbHs gilt, hat der BGH verneint (Az.: II ZR 364/18).

Der BGH hat entschieden, dass eine GmbH auch ihr letztes Grundstück verkaufen kann, ohne dass alle Gesellschafter einen entsprechenden Beschluss beurkunden müssen, der den Geschäftswert der Notarurkunde verdoppelt. Damit wurde ein Thema entschärft, das bislang bei Immobilientransaktionen häufig für eine lästige und kostenträchtige Extra-Runde beim Notar gesorgt hat.

Bislang war unter Juristen umstritten, ob neben dem Kaufvertrag immer auch ein solcher Beschluss beurkundet werden musste, sogar bei einer GmbH, deren Zweck der Verkauf eines Grundstücks ist (Projektgesellschaft) oder auch bei einer GmbH, die mit Grundstücken handelt, wenn es das (vorübergehend) letzte Grundstück war. Darunter litten entweder die Transaktionskosten oder die Transaktionssicherheit.

Wie immer wurde jedoch ein Schluck Wasser in den Wein gegossen: Ein Vertragspartner darf dann nicht auf den Vertrag mit der verkaufenden GmbH vertrauen, wenn ein offensichtlicher Missbrauch der Vertretungsmacht vorliegt. Aber mit unseriösen Partnern sollte sich ohnehin niemand einlassen ?

3A Meinung

Von Stefan Meusel

Berlin, den 15. April 2019