



Update Immobilien & Bau

Nr. 1/2019 4. April 2019

Asset Deal: Keine Beurkundungspflicht bei GmbH-Beschlüssen

Dr. Frank Baßler

Andreas Lutz

Mit einem aktuell veröffentlichten Urteil hat der BGH (Urteil vom 8. Januar 2019 – II ZR 364/18) entschieden, dass § 179a AktG auf die Beschlussfassung bei der GmbH nicht analog anwendbar ist. Das Urteil dürfte erhebliche Auswirkungen für die Praxis, insbesondere für Asset Deals, bei denen eine GmbH die von ihr gehaltenen Immobilien veräußert, haben.

Während die Praxis bislang davon ausging, dass in einem solchen Fall der zustimmende Gesellschafterbeschluss in entsprechender Anwendung des § 179a AktG zwingend der notariellen Beurkundung bedarf, dürfte dies nach dem neuen Urteil des BGH nicht mehr erforderlich sein.

In dem der Entscheidung des BGH zugrunde liegenden Fall beschlossen die beiden Gesellschafter einer GmbH die Auflösung der Gesellschaft. Sie beabsichtigten, die Betriebsimmobilie, welche das wesentliche Vermögen der Gesellschaft darstellte, im Rahmen der Liquidation zu veräußern. Dabei zeigten sowohl einer der beiden Gesellschafter der GmbH als auch ein Dritter Interesse am Erwerb der Betriebsimmobilie. Der andere Gesellschafter der GmbH veräußerte die Betriebsimmobilie jedoch an den Dritten. Die GmbH machte sodann gegen den Dritten die Zustimmung zur Löschung der Auflassungsvormerkung geltend. Zur Begründung ihres Anspruchs stützte sie sich insbesondere darauf, dass die Veräußerung der Betriebsimmobilie unwirksam sei, da hierzu gemäß § 179a AktG analog ein notariell beurkundeter Zustimmungsbeschluss der Gesellschafter erforderlich sei. Dieser Auffassung ist der BGH nunmehr entgegengetreten.

Die herrschende Meinung in der Literatur, der sich die Praxis angeschlossen hat, ging davon aus, dass § 179a AktG auf

Gegenstand des BGH-Urteils

Das Update Immobilien & Bau beinhaltet keinen Rechtsrat. Die enthaltenen Informationen sind sorgfältig recherchiert, geben die Rechtsprechung und Rechtsentwicklung jedoch nur auszugsweise wieder und können eine den Besonderheiten des einzelnen Sachverhaltes gerecht werdende individuelle Beratung nicht ersetzen.

die GmbH entsprechend anzuwenden sei. Nach § 179a AktG bedarf ein Vertrag, durch den sich eine Aktiengesellschaft zur Übertragung ihres ganzen Vermögens verpflichtet, eines notariell beurkundeten Beschlusses der Hauptversammlung.

Der BGH stellte nunmehr klar, dass § 179a AktG auf die GmbH nicht analog anwendbar ist. Eine Analogie berücksichtige die grundlegenden Unterschiede zwischen der Verfassung einer Aktiengesellschaft, auf die § 179a AktG zugeschnitten sei, und derjenigen der GmbH nicht ausreichend. § 179a AktG stelle eine Ausnahmevorschrift zum Schutz der Aktionäre dar. Die Gesellschafter einer GmbH seien demgegenüber nicht in gleicher Weise schutzbedürftig. Sie könnten die Geschäftsführung der GmbH deutlich wirksamer bestimmen und kontrollieren, als die Aktionäre einer AG. Darüber hinaus verursache die von § 179a AktG angeordnete systemfremde Beschränkung der Vertretungsmacht im Außenverhältnis Rechtsunsicherheit und sei mit Haftungsrisiken verbunden. Diese im GmbH-Recht gesetzlich nicht vorgesehene Einschränkung des Rechtsverkehrs zu Lasten Dritter (vorliegend eines Käufers) - der BGH stellt hier insbesondere auf Rückabwicklungsgefahren bei Immobilienkaufverträgen ab - sei bei der GmbH nicht gerechtfertigt. Der Schutz der Gesellschafter der GmbH werde in Teilbereichen auf andere Weise gewahrt.

Verträge, bei denen eine GmbH ihr ganzes Vermögen - insbesondere Immobilien - überträgt, setzen zwar weiterhin einen zustimmenden Beschluss der Gesellschafterversammlung voraus. Allerdings muss dieser Beschluss nach der Klarstellung des BGH sowie den gesetzlichen Bestimmungen des GmbH-Rechts nicht mehr notariell beurkundet werden. Im GmbH-Recht sieht § 53 Abs. 2 Satz 1 GmbHG die notarielle Beurkundung eines Gesellschafterbeschlusses lediglich im Fall der Abänderung des Gesellschaftsvertrages vor.

Für die Praxis dürfte die Entscheidung des BGH deshalb die Konsequenz haben, dass die - regelmäßig mit nicht unerheblichen Kosten verbundene - notarielle Beurkundung des Gesellschafterbeschlusses zur Veräußerung des wesentlichen Vermögens entfällt. Damit dürfte die Beschlussfassung bei der GmbH derjenigen bei der Personengesellschaft gleichgestellt sein. Hierzu hat zuletzt das OLG Düsseldorf (Beschluss vom 23. November 2017 – I-6 U 225/16) festgestellt,

Bisheriger Meinungsstand

§ 179a AktG ist nicht auf die GmbH anwendbar

Fazit

dass ein notariell beurkundeter Gesellschafterbeschluss nicht erforderlich sei.

Sprechen Sie uns gerne an. Ihre Ansprechpartner finden Sie unter

www.heuking.de/de/praxisgruppen/rechtsberatung/immobilien-bau.html

<p>Berlin Am Kurfürstendamm 32 10719 Berlin</p> <p>Hanne Kara, Notarin Dr. Karsten Kühne, Notar Ralph Negelein, Notar Julia Maria Posch Dr. Stefan Proske Dr. Leonie Schwarzmeier, LL.M. Dr. Karl-Josef Stöhr</p> <p>Chemnitz Weststraße 16 09112 Chemnitz</p> <p>Jens Blumrich Ulf Christiani Dr. Armin Freiherr von Griesenbeck Tobias Leege Gilbert Toepffer Heide Zweigler</p> <p>Düsseldorf Georg-Glock-Straße 4 40474 Düsseldorf</p> <p>Dr. Michael Alberts Michael Below Reinhard Böhle, LL.M. Sonja Böhmer, LL.M. (USC) Dr. Bodo Dehne Mathis Dick, LL.M. Rebecca Dreps Stephan Freund Dr. Daniela Hattenhauer</p>	<p>Sandra Janberg Dr. Ute Jasper Dr. Peter Kamphausen Dorothee Kirsten Linnartz, LL.M. Dr. Christopher Marx Christoph Nöhles, LL.M. (Boston University) Dr. Stefan Osing Kathrin T. Paulet (geb. Fischer) Dr. Tanja Rodiek Kirstin van de Sande Dr. Marc P. Scheunemann, LL.M. Fabian Schmitz Dr. Anne Schulz Dr. Tilman Spancken Dr. Peter Vocke Dr. Laurence M. Westen Dr. Peter Zimmermann</p> <p>Frankfurt Goetheplatz 5-7 60313 Frankfurt am Main</p> <p>Dr. Günther M. Bredow, LL.M. Dr. Clemens Butzert Dr. Markus Collisy Marion Gilcher Dr. Daniela Hattenhauer Yvonne Hundsdörfer Dr. Till Naruisch, LL.M. Dr. Thomas Nickel Patrick Sahn, LL.M. Dr. Marc P. Scheunemann, LL.M. Dr. Mirko Sickinger, LL.M. Klaus Weinand-Härer Dr. Christoph F. Wetzler</p>	<p>Hamburg Neuer Wall 63 20354 Hamburg</p> <p>Dr. Michael Dröge Dr. Hilka Frese Dr. Christoph Froning, LL.M. Fabian G. Gaffron Dr. Sönke Görgens Dr. Hans Henning Hoff Falko Keller Tim Petermann Lena Richter Dr. Martin Schellenberg Dr. Ullrich Schlichtherle Sarah Slavik-Schulz Dr. Thomas Wambach, LL.M. Dr. Florian Wenk, LL.M.</p> <p>Köln Magnusstraße 13 50672 Köln</p> <p>Ulf Christiani Dr. Isabel Langenbach Susanne Christine Monsig Bastian Rieck Dr. Mirko Sickinger, LL.M.</p> <p>München Prinzregentenstraße 48 80538 München</p> <p>Dr. Florian Arnold Roland Gerold Fabian Gerstner, LL.M.</p>	<p>Dr. Armin Freiherr von Griesenbeck Ulrike Janot Tobias Lechner Anna Theresa Leneis, M.A. Bettina Neheider Michael Nusser Dr. Wolfgang G. Renner, LL.M. Dr. Carsten Schrader Wolfgang Stürzer Carsten Wagner Dr. Andreas Wagner Steffen Wilberg</p> <p>Stuttgart Augustenstraße 1 70178 Stuttgart</p> <p>Dr. Nicole Armingeon (geb. Graham) Dr. Frank Baßler Dr. Hermann A. Hinderer, LL.M. (USD) Andreas Lutz Dr. Mark Lye Dr. Juliane Reichelt Dr. Wolfram Sandner</p> <p>Brüssel Rue Froissart 95 1040 Brüssel</p> <p>Dr. Ute Jasper</p>
---	--	---	---

Abonentenservice: Update Immobilien&Bau

bestellen (kostenlos, unverbindlich, jederzeit kündbar)

abbestellen

Fax-Antwort an: +49 711 22 04 579-44

E-Mail-Antwort an: immobilienundbau@heuking.de

Informationen darüber, wie Heuking Kühn Lüer Wojtek mit Ihren personenbezogenen Daten umgeht, zu welchen Zwecken Ihre Daten verarbeitet werden, die Rechtsgrundlagen der Verarbeitung und welche Rechte Sie haben, können Sie unter www.heuking.de nachlesen.

Versandservice und Kontakt

Ihr Name:

Ihre Email-Adresse:

Ihre Adresse:

Berlin	Hamburg	
Chemnitz	Köln	
Düsseldorf	München	Brüssel
Frankfurt	Stuttgart	Zürich

www.heuking.de