

Genehmigung von Grundstückskaufverträgen durch Gesellschafterbeschluss

Von Andrada Sár, LL.M. - Rechtsanwältin

Für den Abschluss von Grundstückskaufverträgen, die eine notarielle Beurkundung zu ihrer Wirksamkeit erfordern, wird in der Praxis ein Beschluss der Gesellschafterversammlung, durch welchen der Verkauf bzw. der Kauf des Grundstückes genehmigt wird, gefasst. Der Beschluss wird in der Regel von den öffentlichen Notaren als Voraussetzung für die Beurkundung des Kaufvertrages unabhängig davon verlangt, ob der Verkäufer bzw. der Käufer eine Aktiengesellschaft (AG) oder eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ist. Die Vorschriften der Gründungsurkunde der Vertragsparteien betreffend die (Nicht)Erforderlichkeit eines derartigen Beschlusses spielen dabei in der Praxis oftmals keine Rolle.

Abschluss von Grundstückskaufverträgen durch AGs

Gemäß Art. 153² des Gesetzes Nr. 31/1990 über die Handelsgesellschaften ist der Vorstand einer AG be-

rechtigt, Güter, deren Wert mehr als 50 Prozent des buchhalterischen Werts des Gesellschaftsvermögens am Abschlussstag des Kaufvertrages darstellt, nur mit der vorigen Zustimmung der außerordentlichen Gesellschafterversammlung zu veräußern bzw. zu erwerben.

Für börsennotierte AGs gibt es allerdings Sondervorschriften. Gemäß Art. 241 Abs. 1 des Gesetzes Nr. 297/2004 betreffend den Kapitalmarkt hat die Veräußerung bzw. der Erwerb von Anlagevermögen, deren individueller oder kumulativer Wert 20 Prozent des Gesamtwertes des Anlagevermögens der Gesellschaft (abzüglich Forderungen) im Laufe eines Geschäftsjahrs überschreitet, nur mit der vorherigen Genehmigung der außerordentlichen Aktionärsversammlung zu erfolgen.

Zur Ermittlung der o.g. Schwellenwerte, von denen die Erforderlichkeit der Genehmigung des Abschlusses eines Kaufvertrages durch Gesellschafterbeschluss abhängt,

sind die Daten des Jahresabschlusses und der Bilanz der Gesellschaft für das letzte bzw. das laufende Jahr erforderlich. Angesichts der Tatsache, dass die Überprüfung dieser Unterlagen Fachkenntnisse erfordert, über welche Notare oftmals nicht verfügen, wird in der Praxis die angenehmere Lösung der Fassung eines Gesellschafterbeschlusses für die Genehmigung sämtlicher Grundstückskaufverträge bevorzugt.

Abschluss von Grundstückskaufverträgen durch GmbHs

Obwohl die zwei oben zitierten Gesetzestexte ausdrücklich AGs betreffen, wurde deren Anwendungsbereich in der Praxis durch Auslegung auch auf GmbHs ausgeweitet.

Ende Juni 2007 wurde das Gesetz Nr. 31/1990 um Art. 196¹ Abs. 4 ergänzt, der ausdrücklich besagt, dass die Vorschriften des Gesetzes betreffend die Geschäftsführung von AGs keine Anwendung auf GmbHs finden. Dadurch hat der Gesetzgeber

u.E. klargestellt, dass die Veräußerung bzw. der Erwerb eines Grundstücks durch eine GmbH ohne die Fassung eines Gesellschafterbeschlusses zu diesem Zweck aus gesetzlicher Sicht erfolgen kann. Trotz dieser Präzisierung wird in der Praxis die Fassung eines derartigen Beschlusses durch die öffentlichen Notare häufig weiterhin gefordert.

Sonderregeln in der Gründungsurkunde der Gesellschaft

In der Praxis kommt es oft vor, dass Sonderregeln in diesem Bereich in der Gründungsurkunde der Gesellschaften (AGs oder GmbHs) vorgeschrieben sind, gemäß denen der Abschluss sämtlicher Grundstückskaufverträge durch den Geschäftsführer der Gesellschaft lediglich nach vorheriger Genehmigung der Gesellschafterversammlung erfolgen kann, unabhängig vom Wert des Kaufgegenstandes. In diesen Fällen ist die Fassung eines Gesellschafterbeschlusses unbedingt erforderlich.



Kontakt und weitere Informationen:

STALFORT Rechtsanwältin
 Büro Bukarest:
 Tel.: +40 – 21 – 314 46 57
 Fax: +40 – 21 – 315 78 36
 E-Mail: bukarest@stalfort.ro
 Web: www.stalfort.ro