

Mehr Rechtssicherheit beim Asset Deal



Bei Immobilientransaktionen, die als Asset Deal strukturiert wurden und bei denen der Verkäufer eine GmbH war, wurde im Verlauf der Transaktion regelmäßig von Käuferseite ein sog. „§ 179a AktG-Beschluss“ gefordert. Hintergrund dieser Forderung war die Rechtsunsicherheit, ob § 179a AktG auf die GmbH Anwendung findet. Diese Frage hat der für Gesellschaftsrecht zuständige II. Zivilsenat (BGH, Urt. v. 08.01.2019 – II ZR 364/18) nun beantwortet und geurteilt, dass § 179a AktG auf die GmbH nicht anwendbar ist.

Hintergrund

Immobilien werden häufig in Einzweckgesellschaften gehalten (sog. Special Purpose Vehicle – SPV). Wie der Name schon sagt, ist der einzige Zweck dieser Gesellschaft, die Immobilie zu halten. Die Immobilie stellt damit meist den einzigen Vermögensgegenstand des Gesellschaftsvermögens dar. Die Rechtsform dieser Einzweckgesellschaften ist häufig eine GmbH.

Je nach Strukturierung des Verkaufsprozesses wird entweder die Beteiligung an der Gesellschaft (Share Deal) oder aber die Immobilie selbst (Asset Deal) verkauft. Welche Alternative gewählt wird, hängt dabei von den jeweiligen Umständen im Einzelfall ab. So wählt man häufig dann den Asset Deal, wenn sich herausstellt, dass die Gesellschaft am Wirtschaftsverkehr in einem Maße teilgenommen hat, der über das bloße Halten der Immobilie hinausgeht. In diesem Fall würde man nämlich mit dem Kauf im Wege des Share Deals sämtliche Risiken im Zusammenhang mit der Gesellschaft mitkaufen und nicht nur die die Immobilie betreffenden Risiken. Dies widerspricht in den meisten Fällen dem Interesse der Immobilieninvestoren

Die Entscheidung des BGH

Fällt die Wahl auf den Asset Deal so war der Verkäuferberater regelmäßig der Forderung der Käufer ausgesetzt, dass die Gesellschafter der GmbH einen sog. „§ 179a AktG-Beschluss“ fassen, in welchem sie dem Verkauf der Immobilie zustimmen. Hintergrund dieser Forderung war, dass in der gesellschaftsrechtlichen Literatur mehrheitlich die entsprechende Anwendung von § 179a AktG auf die GmbH vertreten wurde. Bei § 179a AktG handelt es sich um eine originär aktienrechtliche Vorschrift, die – so jedenfalls in der Auslegung der Rechtsprechung – bestimmt, dass wesentliche Änderungen der wirtschaftlichen Struktur der Aktiengesellschaft eines Beschlusses der Hauptversammlung bedürfen. Wird ein Rechtsgeschäft ohne diese Zustimmung geschlossen, so ist dieses (schwebend) unwirksam. § 179a AktG hat damit Außenwirkung. Eine vergleichbare Vorschrift enthält das GmbHG nicht. Aufgrund des angeblich vergleichbaren Schutzbedürfnisses der Gesellschafter einer GmbH, wandten Teile der gesellschaftsrechtlichen Literatur § 179a AktG analog auf die GmbH an. Mit dieser analogen Anwendung war auch die weitere Frage verbunden, ob der gefasste Beschluss beurkundungsbedürftig war. Um hier rechtssicher zu gestalten, wurde meist der sicherste Weg über die Beurkundung gewählt, was aber nicht unerhebliche Notarkosten auslöste.

Der BGH hat in seiner Entscheidung nun Klarheit geschaffen. Bereits die Voraussetzungen für eine analogen Anwendung von § 179a AktG auf die GmbH liegen nicht vor. Aufgrund der wesentlich stärkeren Einflussmöglichkeit eines GmbH-Gesellschafters auf die Geschäftsführung kann der GmbH-Gesellschafter nicht mit einem Aktionär verglichen werden. Mit der stärkeren Machtposition korrespondiert die geringe Schutzbedürftigkeit der Gesellschafter einer GmbH, sodass die Außenwirkung des § 179a AktG, die zu Lasten des redlichen Rechtsverkehrs geht, bei einer GmbH nicht gerechtfertigt werden kann. § 179a AktG stellt zudem eine systemwidrige Ausnahme von der Unbeschränktheit und Unbeschränkbarkeit der organchaftlichen Vertretungsmacht dar und ist schon aus diesem Grund nur schwer verallgemeinerungsfähig und jedenfalls auf die GmbH nicht übertragbar.

Auch wenn § 179a AktG nicht anwendbar ist, so stellt der BGH klar, dass die Übertragung des ganzen oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens ein besonders bedeutsames Geschäft ist, das einen zustimmenden Beschluss der Gesellschaftsversammlung voraussetzt und zwar unabhängig davon, ob der Gesellschaftsvertrag einen solchen Zustimmungsvorbehalt enthält oder nicht. Missachtet der Geschäftsführer den Zustimmungsvorbehalt so kann das geschlossene Rechtsgeschäft mit dem Käufer auch ohne die Anwendung von § 179a AktG unwirksam sein, nämlich unter dem Gesichtspunkt des Missbrauchs der Vertretungsmacht. Je nach Umständen des Einzelfalls muss es sich dabei dem Käufer aufdrängen, dass der Geschäftsführer bestimmte Geschäfte wegen ihrer Bedeutung für die Gesellschaft nicht ohne Rückversicherung bei den Gesellschaftern vornehmen darf.

Fazit

Für die zukünftige Vertragsgestaltung bedeutet die Entscheidung, dass der Zustimmungsbeschluss nicht mehr der Beurkundung bedarf, wodurch die Transaktionskosten gesenkt werden können. Die Entscheidung des BGH macht aber auch deutlich, dass weiterhin ein Zustimmungsbeschluss erforderlich ist. Liegt dieser nicht vor, so bestehen nach wie vor Rechtsunsicherheiten unter dem Gesichtspunkt der Missbrauch der Vertretungsmacht. Es ist daher dringend zu empfehlen, den Zustimmungsbeschluss nach wie vor als Anlage zum Kaufvertrag zu nehmen, ohne ihn aber selbst zu beurkunden.

Verfasser



Stephan Leipert, LL.M.
Rechtsanwalt

Tel.: + 49 (0) 721 504472-44
stephan.leipert@bartsch.law
www.bartsch.law