



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Beurkundung des Zustimmungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung zur Übertragung eines Grundstücks

03.08.2016

Leitsatz

Eine unrichtige Sachbehandlung im Sinne von § 21 Abs. 1 Satz 1 GNotKG liegt nicht vor, wenn eine Gesellschaft ein Grundstück überträgt, das im Wesentlichen das einzige Vermögen der Gesellschaft darstellt und der Notar den Zustimmungsbeschluss der Gesellschafterversammlung im Kaufvertrag mit beurkundet.

Sachverhalt

Die beteiligte GmbH & Co. KG schloss einen Grundstückskaufvertrag vor dem beteiligten Notar. Das gegenständliche Grundstück war im Wesentlichen der einzige Vermögenswert der Gesellschaft. In dem beurkundeten Kaufvertrag wurde im Rahmen einer gesonderten Ziffer der Zustimmungsbeschluss der Gesellschafterversammlung mit beurkundet. Die beteiligte Gesellschaft weigerte sich nach der Beurkundung, die in der Kostennote aufgeführten Gebühren für die Beurkundung des Zustimmungsbeschlusses zu tragen und stellte daraufhin einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gem. § 127 Abs. 1 GNotKG.

Entscheidung

Der Antrag blieb erfolglos, so dass auch die Kosten für die Beurkundung des Zustimmungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung zu Recht erhoben wurden.

Eine unrichtige Sachbehandlung nach § 21 Abs. 1 Satz 1 GNotKG war nicht gegeben, denn der Notar durfte vor dem Hintergrund des sichersten Weges von der Beurkundungspflicht des Zustimmungsbeschlusses nach § 311b Abs. 3 BGB und § 179a AktG ausgehen. Demnach bedarf einerseits die Übertragung eines Vermögensgegenstandes, der im Wesentlichen das einzige Vermögen des Vermögensinhabers darstellt, der notariellen Beurkundung. Andererseits bedarf nach § 179a AktG ein Vertrag, der eine Aktiengesellschaft zur Übertragung des gesamten Gesellschaftsvermögens verpflichtet, ohne dass die Übertragung unter die Vorschriften des Umwandlungsgesetzes fällt, einen Beschluss der Hauptversammlung. Nach einer Ansicht in der Literatur bedarf der Zustimmungsbeschluss, unabhängig von der Rechtsform der Gesellschaft, stets der notariellen Beurkundung. Der sicherste Weg, die Wirksamkeit des Grundstückskaufvertrages zu erreichen, war somit die gleichzeitige Beurkundung des Zustimmungsbeschlusses.

Praxishinweis

Mit dieser Entscheidung wurde der Streit, ob der Zustimmungsbeschluss der Gesellschafterversammlung in analoger Anwendung des § 53 Abs. 2 Satz 1 GmbHG überhaupt notariell zu beurkunden ist, nicht entschieden. Dennoch lässt sich eine Tendenz erkennen, dass es vertretbar und daher nicht unwahrscheinlich ist, dass die Beurkundung eines solchen Beschlusses nach § 179a AktG erforderlich ist. In der notariellen Praxis dürfte daher von einer Beurkundungspflicht zur Wahl des sichersten Weges stets auszugehen sein.