

Grundstücksverträge – Parteien oft nicht gesetzmäßig vertreten

Von Andrada Sărb, LL.M. - Avocat (Rechtsanwältin)

Beim Abschluss eines Veräußerungs- oder Belastungsgeschäfts über ein in Rumänien befindliches Grundstück werden die Parteien oft durch Bevollmächtigte vertreten. Die zivilrechtlichen Regelungen betreffend die Vertretung der Parteien werden dabei häufig verkannt. Dies hat zur Folge, dass die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts, welches aufgrund einer nicht mangelfreien Vollmacht abgeschlossen wurde, in Frage gestellt wird.

Zivilrechtlicher Grundsatz –

Spezialvollmacht erforderlich

Gemäß Art. 1536 Abs. 2 des Zivilgesetzbuchs dürfen Kaufverträge, Hypothekenbestellungsverträge sowie sämtliche weiteren Veräußerungs- und Belastungsgeschäfte nur aufgrund einer Spezialvollmacht (gilt für ein bestimmtes Rechtsgeschäft) abgeschlossen werden. Eine Generalvollmacht, die für eine Vertretung in allen Angelegenheiten gewährt wird, ist ebenso wie eine Gattungsvollmacht (gilt für eine bestimmte Art von Geschäften) für die vor genannten Rechtsgeschäfte nicht ausreichend. Eine Spezialvollmacht muss den Gegenstand des künftigen Vertrags genau bestimmen (z.B. Katasternummer und Grundstücks, Grundbuchnummer und Fläche des Grundstücks). Eine allgemeine Formulierung wie „der Bevollmächtigte darf alle dem Vollmachtgeber gehörenden beweglichen oder unbeweglichen Güter

veräußern oder belasten“ stellt keine Spezialvollmacht dar.

Form der Spezialvollmacht –

notarielle Beurkundung unerlässlich

Gemäß Art. 2 Abs. 1 des Titels X des Gesetzes Nr. 247/2005 sowie gemäß Art. 1772 des Zivilgesetzbuchs müssen Kaufverträge über Grundstücke sowie sämtliche Hypothekenbestellungsverträge zu ihrer Wirksamkeit notariell beurkundet werden. Die Missachtung dieser Formvorschrift führt zur absoluten Nichtigkeit des Vertrags. Die Nichtigkeit kann jederzeit von jeder Person mit einem berechtigten Interesse gerichtlich geltend gemacht werden. Die Heilung des Kaufvertrags ist nicht möglich.

Da der Kauf- bzw. Hypothekenbestellungsvertrag unbedingt notariell beurkundet werden muss, hat auch die Vollmachtserteilung für ein derartiges Rechtsgeschäft in dieser Form zu erfolgen. Die Spezialvollmacht ist daher notariell zu beurkunden.

Vertretung durch Geschäftsführer – beurkundete Spezialvollmacht erforderlich?

Von besonderer praktischer Relevanz ist die Vertretung einer Gesellschaft beim Abschluss eines Grundstückskaufvertrages oder eines Hypothekenbestellungsvertrags.

Gemäß dem Gesetz Nr. 31/1990 sind

die Geschäftsführer einer Gesellschaft berechtigt, diese zu vertreten und Kaufverträge oder Hypothekenbestellungsverträge im Namen der Gesellschaft abzuschließen. Wegen dieser besonderen gesellschaftsrechtlichen Regelung ist für die Geschäftsführer zum Abschluss derartiger Rechtsgeschäfte eine von der Gesellschafterversammlung erteilte Spezialvollmacht in notariell beurkundeter Form nicht erforderlich.

Dennoch hat der Oberste Gerichtshof Rumäniens durch den Beschluss Nr. 1964/23.05.2007 bestimmt, dass ein Hypothekenbestellungsvertrag, der vom Geschäftsführer des Hypothekenschuldners aufgrund einer nicht beurkundeten Spezialvollmacht abgeschlossen wurde, nichtig ist. Dieser Beschluss überzeugend ist, erkennt völlig die gesellschaftsrechtliche Stellung eines Geschäftsführers, der gesetzlich zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt ist.

Der Beschluss des Obersten Gerichtshofs sollte jedoch nicht ignoriert werden. Viele untere Gerichte in Rumänien werden jetzt ähnlich entscheiden. Daher sollte aus Gründen der Rechtssicherheit jede Gesellschaft, die Grundstücke verkauft, kauft oder belastet, einen Gesellschafterbeschluss in beurkundeter Form fassen. Durch diesen Beschluss wird der Abschluss des Kauf- oder Hypothekenbestellungsvertrages entschieden und der Ge-



schaftsführer der Gesellschaft ausdrücklich bevollmächtigt, den entsprechenden Vertrag im Namen der Gesellschaft zu unterzeichnen.

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

www.STALFORT.ro