

RECHTECK

Vertretungsbefugnis in der Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Wird eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) beim Verkauf einer Immobilie durch einen alleinvertretungsberechtigten Gesellschafter vertreten, muss dieser seine Vertretungsbefugnis in einer Form nachweisen, die den Ansprüchen des Grundbuchverkehrs genügt. Das Amtsgericht (AG) Hannover stellte klar, dass es dabei nicht ausreicht, wenn der Gesellschaftsvertrag vorgelegt wird, aus welchem sich die Alleinvertretungsbefugnis ergibt. Dies gelte selbst dann, wenn sowohl der Gesellschaftsvertrag als auch der Änderungsbeschluss notariell beglaubigt worden sind. Die Geschäftsführung einer GbR steht grundsätzlich allen Gesellschaftern gemeinschaftlich zu. Da es für GbRs kein öffentliches Register wie das Handelsregister gibt und die Gesellschaftsverträge problemlos jederzeit geändert werden können, kann ein verbindlicher Vertretungsnachweis damit nicht ge-



führt werden. Soll einem Gesellschafter tatsächlich Alleinvertretungsbefugnis eingeräumt werden, ist hierfür die Erteilung einer separaten notariellen Vollmacht außerhalb des Gesellschaftsvertrages notwendig. AG Hannover, Beschluss vom 14. Mai 2013, AZ: 4 W 23/13.

Fehlende Baugenehmigung als Sachmangel

Eine fehlende Baugenehmigung stellt regelmäßig einen Sachmangel des veräußerten Wohnungseigentums dar, weil die Baubehörde die Nutzung der Wohnung je-

denfalls bis zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung untersagen kann. Ein Verkäufer täuscht arglistig über einen solchen Mangel, wenn er den Mangel kennt oder ihn zumindest für möglich hält und zugleich weiß oder damit rechnet, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte. Nicht ausreichend ist es, wenn sich dem Verkäufer das Vorliegen aufklärungspflichtiger Tatsachen hätte aufdrängen müssen. Im entschiedenen Fall wurde der Ehefrau des Verkäufers fünf Jahre vor dem Weiterverkauf einmal ein Bauantrag für den Ausbau der verkauften Dachgeschosswohnung abgelehnt. Aus diesen Umständen ist ein Rückschluss auf die Arglist des Verkäufers nicht zu ziehen, BGH, Urteil vom 12. April 2013, Az. V ZR 266/11.

Matthias Steinke, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover