

Audiencia Provincial (entspricht einem deutschen Landgericht) von Barcelona, E. v. 18.1.2006 – 12/2006, wonach der API keinen Anspruch auf den Maklerlohn hat, wenn er den Käufer nicht über Renovierungsarbeiten ohne erforderliche Genehmigung in der Immobilie informiert hat). Zudem muss der API rechtlich besondere Umstände um die Immobilie kennen und den Interessenten aufklären, insb. darüber, ob im Grundbuch Lasten (cargas) eingetragen sind.

4. Exklusivität

Rechtliche Probleme traten in der Vergangenheit auf, wenn es um die Frage von Exklusivitätsklauseln ging (eingehend *Arenas*, Pacto de exclusividad en el contrato de mediación inmobiliaria, *Revista Aranzadi Doctrinal*, 10/2016). Derartige Klauseln werden heute jedoch grundsätzlich als rechtmäßig angesehen. Voraussetzung hierfür ist, dass sich die exklusive Maklerleistung auf einen bestimmten Zeitraum und auf spezifizierte Umstände beschränkt. Zudem muss zwischen den Parteien des Maklervertrags Klarheit herrschen, dass eine solche Klausel Bestandteil des Vertrags ist (*Varela*, a. a. O.). Des Weiteren erfüllt ein Makler seine Verpflichtungen aus dem Maklervertrag nicht, wenn er zwar einen Kaufvertrag über ein Grundstück vermittelt, darauf aber keine Immobilie gebaut werden kann, obwohl der Auftraggeber dies vorher ausdrücklich begehrt hatte (vgl. *Audiencia Provincial von Las Palmas*, E. v. 16.2.2011 – 80/2011).

5. Schlussbemerkungen

Manche Makler werben damit, Auftraggeber auf „ihrer Reise“ von Beginn zum Ende zu begleiten. Auf die rechtlichen Tücken wird mitunter nicht hingewiesen, denn eines ist ersichtlich: Dem Maklervertrag unter spanischem Recht kann in der Immobilienpraxis eine erhebliche Bedeutung bei der Vermittlung von Immobilien zukommen. Fehlende ausdrückliche Vorschriften im Código Civil haben dazu geführt, dass ihm die höchstrichterliche Rechtsprechung in Spanien sein Gepräge gegeben haben.

Steven Rudmann

ist Rechtsanwalt bei Monereo Meyer Abogados, Madrid (Spanien).

Roland Mörsdorf Norwegen | Sitzverlegung und Sitztheorie

In Norwegen sind die gesetzlichen Anforderungen an den Inhalt des Gesellschaftsvertrags der norwegischen GmbH (AS) geändert worden. Danach muss der Sitz der Gesellschaft nicht mehr im Gesellschaftsvertrag angegeben werden. Allerdings wird damit nicht die Möglichkeit zur Verlegung des Verwaltungssitzes ins Ausland eröffnet. Der Gesetzgeber hat daher die Sitztheorie bestätigt.

1. Hintergrund

Norwegische Kapitalgesellschaften sind entweder als GmbH (Aksjeselskap – AS) oder als AG (Allmennaksjeselskap – ASA) organisiert. Sowohl für die AS als auch für die ASA legt das Gesetz einen Katalog von Angaben fest, die der Gesellschaftsvertrag zwingend enthalten muss. Hierzu gehören die Firma, der Unternehmensgegenstand, das Stamm-/Grundkapital und der Nennbetrag der Geschäftsanteile/Aktien. Im Gesellschaftsvertrag der ASA müssen darüber hinaus die Anzahl der Aktien und die Gegenstände der ordentlichen Hauptversammlung angegeben werden; außerdem müssen Angaben zur Anzahl der Verwaltungsratsmitglieder und der Geschäftsleiter gemacht werden. Des Weiteren muss im Gesellschaftsvertrag der ASA auch deren Sitz, nämlich eine Gemeinde innerhalb Norwegens, zwingend angegeben werden. Im Gesellschaftsvertrag der AS muss demgegenüber die Angabe eines solchen Sitzes der Gesellschaft nicht mehr vorgenommen werden. Die frühere gesetzliche Bestimmung, nach der im Gesellschaftsvertrag der AS deren Sitz anzugeben war, wurde ersatzlos aufgehoben.

2. Sitzverlegung

Die Gesetzesänderung, auf Grund derer der Sitz der AS nicht mehr im Gesellschaftsvertrag anzugeben ist, bringt insoweit praktische Vorteile mit sich, als bei einer späteren Sitzverlegung von einer Gemeinde in eine andere Gemeinde eine Abänderung des Gesellschaftsvertrags durch die Gesellschafterversammlung grundsätzlich nicht mehr erforderlich ist. Auf Grund dessen ist für eine Sitzverlegung prinzipiell nicht mehr die Gesell-

schafterversammlung, sondern der Verwaltungsrat als Geschäftsführungsorgan der AS zuständig.

Der Verwaltungsrat kann daher durch einfachen Verwaltungsratsbeschluss den Verwaltungssitz der AS frei bestimmen, soweit der Gesellschaftsvertrag hierzu keine – freiwillige – Angabe enthält oder soweit ihm die Gesellschafterversammlung als übergeordnetes Gesellschaftsorgan keine anderweitige Weisung erteilt. Falls der Gesellschaftsvertrag – freiwillig – den Sitz der AS mit der Angabe einer bestimmten Gemeinde festlegt, kann der Verwaltungsrat auf Grund eigener Zuständigkeit den Verwaltungssitz nur innerhalb dieser Gemeinde verlegen. Wenn der Verwaltungssitz in einem solchen Fall hingegen von einer Gemeinde in eine andere Gemeinde verlegt werden soll, erfordert dies eine Abänderung des Gesellschaftsvertrags durch die Gesellschafterversammlung.

3. Wegzug

Trotz der Gesetzesänderung, auf Grund derer der Sitz der AS im Gesellschaftsvertrag nicht mehr anzugeben ist, kann die AS ihren Verwaltungssitz aber nicht ins Ausland verlegen. In den Materialien, die dieser Gesetzesänderung zu Grunde liegen, führt der Gesetzgeber nämlich ausdrücklich aus, dass mit der Änderung des Gesetzes keine Möglichkeit zur Verlegung des Verwaltungssitzes einer Gesellschaft aus Norwegen in das europäische oder in das andere Ausland einhergeht (Prop. 100 L (2017-2018), S. 52). Vielmehr muss die AS stets eine Geschäftsanschrift und damit ihren Verwaltungssitz in Norwegen haben. Die Geschäftsanschrift und jede Änderung der Geschäftsanschrift ist zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden. Die Anmeldung ist durch die Verwaltungsratsmitglieder in vertretungsberechtigter Anzahl vorzunehmen.

Die AS kann daher ihren Verwaltungssitz nur innerhalb Norwegens von einer Gemeinde in eine andere Gemeinde oder innerhalb einer bestimmten Gemeinde, nicht aber an einen Ort außerhalb Norwegens verlegen. Lediglich das Verfahren für solche Sitzverlegungen innerhalb Norwegens wurde durch die Gesetzesänderung vereinfacht, da die Sitzverlegung nunmehr grundsätzlich durch den Verwaltungsrat im Wege eines einfachen Verwaltungsratsbeschlusses durchgeführt wer-

den kann und folglich eine Einberufung und Durchführung einer Gesellschafterversammlung nicht mehr erforderlich ist. Die AS und alle anderen norwegischen Gesellschaften können jedoch – nach wie vor – keinen Wegzug aus Norwegen unter Beibehaltung ihrer Rechtsform als norwegische Gesellschaft vornehmen. Eine Verlegung des Verwaltungssitzes aus Norwegen in das europäische oder in das andere Ausland führt zur Auflösung der Gesellschaft. Diese Wegzugsbeschränkung ist auf Grund der Rechtsprechung des *EuGH* (U.v. 16.12.2008 – C-210/06 – *Cartesio*) europarechtlich zulässig.

Der norwegische Gesetzgeber ist damit einen anderen Weg als der deutsche Gesetzgeber gegangen. Der deutsche Gesetzgeber hatte nämlich bereits im Jahre 2008 mit dem Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen (MoMiG) für die deutsche GmbH (§ 4 a GmbHG) und die deutsche AG (§ 5 AktG) die Möglichkeit zum Wegzug aus Deutschland im Wege der Verlegung des Verwaltungssitzes geschaffen. Deutsche Kapitalgesellschaften können also seitdem ihren Verwaltungssitz aus Deutschland in ein anderes Land verlegen, soweit dieses den Zuzug akzeptiert, ohne ihre Rechtsform als deutsche GmbH/AG zu verlieren. Diese – damals neue – Wegzugsmöglichkeit war von dem Gedanken geprägt, dass deutsche Gesellschaften auf gleiche Weise ihre Geschäftstätigkeit und damit ihren Verwaltungssitz in das europäische und in das andere Ausland verlegen können, wie Gesellschaften aus anderen EU-/EWR-Staaten auf Grund der Rechtsprechung des *EuGH* (U.v. 9.3.1999 – C-212/97 – *Centros*; U.v. 5.11.2002 – C-208/00 – *Überseering*; U.v. 30.9.2003 – C-167/01 – *Inspire Art*) mit ihrer Geschäftstätigkeit nach Deutschland umziehen konnten.

Der norwegische Gesetzgeber hingegen scheint keine Notwendigkeit gesehen zu haben, den norwegischen Gesellschaften oder – entsprechend der deutschen Regelung – wenigstens den norwegischen Kapitalgesellschaften eine vergleichbare Möglichkeit zum Wegzug aus Norwegen einzuräumen. Ganz im Gegenteil hat er die nach wie vor in Norwegen wohl h. A. explizit bestätigt, nach der ein solcher Wegzug nicht zulässig ist.

4. Sitztheorie

Der norwegische Gesetzgeber hat damit für das norwegische internationale Ge-

sellschaftsrecht die grundsätzliche Anwendung der Sitztheorie, die für das Gesellschaftsstatut an den Verwaltungssitz einer Gesellschaft anknüpft, bestätigt.

In Norwegen galt – wie in Deutschland – nach überwiegender Ansicht traditionell die Sitztheorie. Auf Grund der Rechtsprechung des *EuGH* (a. a. O. – *Centros*; a. a. O. – *Überseering*; a. a. O. – *Inspire Art*), die in Norwegen, das nicht Mitglied der EU ist, durch das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) Anwendung findet, musste jedoch auch Norwegen – wie Deutschland – den Zuzug von Gesellschaften aus anderen EU-/EWR-Staaten akzeptieren. Vor diesem Hintergrund wurde verstärkt die Ansicht vertreten, dass anstelle der Sitztheorie generell – also sowohl auf europäische Gesellschaften als auch auf außereuropäische Gesellschaften sowie auf alle norwegischen Gesellschaften – die Gründungstheorie, die auf die Rechtsordnung der Gründung einer Gesellschaft abstellt, zur Anwendung kommen solle. Dieser Ansicht hat sich der norwegische Gesetzgeber nunmehr nicht angeschlossen. Damit hat er sich – jedenfalls im Hinblick auf norwegische Gesellschaften – für die Sitztheorie ausgesprochen und einer generellen Geltung der Gründungstheorie eine Absage erteilt.

Beide im internationalen Gesellschaftsrecht vertretenen Theorien, nämlich die Gründungstheorie und die Sitztheorie, werden daher in Norwegen auch zukünftig nebeneinander Anwendung finden. Die Gründungstheorie gilt danach für alle zuziehenden Gesellschaften aus dem EU-/EWR-Ausland, während die Sitztheorie auf alle zuziehenden Gesellschaften aus dem übrigen Ausland und auf alle norwegischen Gesellschaften Anwendung findet.

Norwegen hat damit die Chance verpasst, sich in Bezug auf alle ausländischen und die eigenen norwegischen Gesellschaften generell für die Gründungstheorie auszusprechen. Die Rechtslage ähnelt damit der Rechtslage in Deutschland, das die Gründungstheorie für alle zuziehenden Gesellschaften aus dem EU-/EWR-Ausland und die Sitztheorie auf alle zuziehenden Gesellschaften aus dem übrigen Ausland anwendet, während die grundsätzliche Geltung der Sitztheorie für deutsche Gesellschaften im Hinblick auf die GmbH/AG durch das MoMiG zwar aufgeweicht worden ist, i. Ü. aber auf alle weiteren deutschen Gesellschaftsformen anwendbar bleibt.

Dr. Roland Mörsdorf

ist Rechtsanwalt und Advokat bei der Advokatfirmaet Grette AS in Oslo.

REZENSIONEN

Volker Triebel / Stefan Vogenauer, *Englisch als Vertragssprache. Fallstricke und Fehlerquellen*, München (C.H.BECK) 2018, ISBN 978-3-406-64165-7, € 49,-

Die Gerichtssprache ist Deutsch – doch Rechtssprache bereits unter dem Einfluss der europäischen Gesetzgebung und Rechtsprechung nur noch in abnehmendem Maße, immer weniger ist Deutsch aber Vertragssprache. Der anglo-amerikanischen Dominanz im globalen Wirtschaftsverkehr folgt die Vorherrschaft der englischen Sprache in der Gestaltung von grenzüberschreitenden Verträgen auch mit kleinen und mittelständischen Teilnehmern. Von den mehr als 165.000 deutschen Anwälten hat der weitaus überwiegende Anteil weder Englisch als Vertragssprache noch die wachsende Wahrscheinlichkeit vor Augen, damit i. R. e. Mandats umgehen zu müssen.

Doch selbst unter den vergleichsweise wenigen routinierten Spezialisten des Internationalen Wirtschaftsrechts scheint es keinen anerkannten und gefestigten Standard der Beherrschung und des Einsatzes des Englischen in der Verhandlung und Gestaltung von Verträgen zu geben. Erfahrungsgemäß verfügt man jeweils über ein oft in langer Berufserfahrung erprobtes und geschärftes Kompendium der anglo-amerikanischen Rechtssprache und ihres Einsatzes in Vertragsgestaltungen auf Englisch, erst recht deren Übertragung in die deutsche Sprache. Ist die kollegiale Diskussion darüber, wie bestimmte Termini eines anglo-amerikanischen Vertragsmusters unter Anwendung deutschen Rechts zu fassen sind,