

Handelsverträge (aktuell in der Fassung 2016), die für das Risikomanagement im internationalen Wirtschaftsrecht eine wachsende Rolle spielen, zu erfassen; (xix) bemerkt, dass Englisch i. S. v. „Kommissionsenglisch“ oder „Global English“ die Arbeitssprache im internationalen Wirtschaftsrecht ist, und dass es mit Blick auf die (werbende) Tätigkeit von Fachanwälten für Internationales Wirtschaftsrecht im Ausland gegenüber potenziellen ausländischen Mandanten unabdingbar ist, in international verständlicher Form zu kommunizieren, was die Bezeichnung bedeutet; (xx) ist sich dabei bewusst, dass sich die Satzungsversammlung bei der *Bundesrechtsanwaltskammer* mit diesem Thema schon einmal befasst hat (seinerzeit bestanden insbesondere Bedenken, ob man als deutsches Organ einen englischen Begriff schaffen könne). Auch hier ist es geboten, im Interesse der grenzüberschreitenden Kommunikation neu nachzudenken, zumal wir mittlerweile in Deutschland (Hamburg, Frankfurt, Nordrhein-Westfalen) mit den ersten Versuchen zu Gerichtsverfahren in englischer Sprache vor deutschen Gerichten als Rechtsgemeinschaft in Deutschland bereits ein erstes Zeichen in Richtung Internationalität und Öffnung gegenüber dem englischen Sprachraum gesetzt haben. Aus Sicht des *Fachausschusses Internationales Wirtschaftsrecht* stünde es der deutschen Rechtsanwaltschaft gut an, sich auch hier modern aufzustellen, dadurch besser verstanden zu werden und den Kolleginnen und Kollegen, die die Bezeichnung „Fachanwalt für Internationales Wirtschaftsrecht“ erworben haben, ein Instrument zur Kommunikation ihrer Kompetenz an die Hand zu geben.

Eingedenk dieser Erwägungen schlägt der *Fachausschuss Internationales Wirtschaftsrecht* folgende Änderungen der Fachanwaltsordnung vor und wirbt dafür, dass sich die betroffenen Rechtsanwaltskammern, Vertreter aus ihrer Mitte in der Satzungsversammlung bei der *Bundesrechtsanwaltskammer* und die Satzungsversammlung bei der *Bundesrechtsanwaltskammer* selbst (und der dort befasste Ausschuss Internationales Privat- und Prozessrecht) für folgende Änderungen öffnen und sie fördern mögen:

1. § 14 n Nr. 3 wird wie folgt neu gefasst: „materiellrechtliche Regelwerke für Verträge über internationalen Handel mit materiellen und immateriellen Gütern

oder internationalen Austausch sonstiger Leistungen, insbesondere UN-Kaufrecht, CMR, INCOTERMS und UNIDROIT-Grundregeln für internationale Handelsverträge“

2. § 14 n Nr. 4 FAO wird wie folgt neu gefasst:

„International vereinheitlichtes Gesellschaftsrecht und grenzüberschreitende Bezüge des Gesellschaftsrechts“

3. § 14 n Nr. 5 FAO sollte wie folgt neu gefasst werden:

„Grundzüge des europäischen Wettbewerbsrechts“

4. § 5 Abs. 1 lit. u FAO wird wie folgt neu gefasst:

„Internationales Wirtschaftsrecht: 50 Fälle aus den in § 14 n genannten Bereichen, davon mindestens fünf rechtsförmliche Verfahren vor deutschen oder ausländischen (einschließlich EU) Gerichten, Schiedsgerichten und/oder Behörden. Die Fälle müssen sich auf mindestens drei verschiedene Bereiche des § 14 n beziehen.“

5. § 1 FAO erhält einen zusätzlichen Absatz 2 mit folgendem Wortlaut:

„Fachanwälte für Internationales Wirtschaftsrecht dürfen sich im internationalen Rechtsverkehr auch als „Certified Specialist in International Business Law“ bezeichnen.“

Der *Fachausschuss Internationales Wirtschaftsrecht* bittet den *Vorstand der Han-*

*seatischen Rechtsanwaltskammer Hamburg* als den am intensivsten im *Fachausschuss Internationales Wirtschaftsrecht* vertretenen Vorstand, diesen Zwischenbericht mit den anderen Rechtsanwaltskammern zu teilen und darum zu ersuchen, ihn insbesondere den *Vorsitzenden* der dort errichteten Ausschüsse für Internationales Wirtschaftsrecht zur Stellungnahme zukommen zu lassen, damit – im Idealfall – eine gemeinsame, fachlich begründete Positionierung der *Vorsitzenden* aller Ausschüsse entstehen kann. Zugleich kann es sinnvoll sein, schon in diesem frühen Stadium die Mitglieder aus der Mitte der jeweiligen regionalen Rechtsanwaltskammern, die aus der jeweiligen Region in die Satzungsversammlung bei der *Bundesrechtsanwaltskammer* gewählt wurden, mit einzubinden. Denn letztlich wird das Thema – nach gründlicher Vorbereitung – durch die Satzungsversammlung bei der *Bundesrechtsanwaltskammer* zu beschließen sein.

Der *Ausschuss Internationales Privat- und Prozessrecht der Bundesrechtsanwaltskammer* erhält eine Kopie dieses Schreibens zur Kenntnis. Für den gemeinsamen *Fachausschuss Internationales Wirtschaftsrecht*

gez. Prof. Dr. Eckart Brödermann  
– Vorsitzender –

## LÄNDERBERICHTE

Steven Rudmann

### Spanien | Der Maklervertrag in Spanien

Im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf eines in Spanien belegenen Grundstücks ist in der Praxis das Auftreten von Immobilienmaklern nicht selten. Gerade Makler sind es oftmals, die i. R. d. mit dem jeweiligen Auftraggeber vereinbaren den Kontakt zwischen Verkäufer und Käufer herstellen und die Dinge in Gang bringen. Die rechtliche Grundlage dessen bildet auch in Spanien der Maklervertrag, der eine große Praxisrelevanz hat (eine kurze Einführung zum spanischen Maklervertrag findet sich auch in *Meyer/Bartholmai*, in: Hdb. Immobilienrecht in Europa, 2. Aufl. 2015, Kap. 20). Der Ausgestaltung und den Besonderheiten dieses Vertragstyps

unter spanischem Recht widmet sich der folgende Beitrag.

#### 1. Konzept

Das Grundkonzept eines Maklervertrags (*contrato de mediación* oder *contrato de corretaje*) basiert auf der durch einen Auftraggeber vollzogenen Einschaltung eines Dritten, dem Makler (*agente*). Dieser fungiert als Mittler zwischen den beiden Hauptparteien. Im Bereich des Immobilienrechts spricht man vom Immobilienmakler (*agente de la propiedad inmobiliaria*, im Weiteren der API), der häufig zwischen dem potenziellen Käufer und Verkäufer eines Grundstücks das Zu-

standekommen eines Grundstückskaufvertrags vermitteln soll (vgl. *Spanischer Oberster Gerichtshof (Tribunal Supremo)*, U.v. 26.3.1991 – 2447/1991 und U.v. 30.4.1998 – 411/1998). In der spanischen Praxis wird der Immobilienmakler regelmäßig durch den Verkäufer eingeschaltet (*Varela, Compraventa a través de agente inmobiliario, Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, 20/2006). Sofern der Makler die Vermittlungsleistung erbringt, indem ein Vertrag zwischen den beiden (künftigen) Hauptparteien zu Stande kommt und der Makler dies nachweist, steht ihm gegenüber seinem Auftraggeber ein Anspruch auf den Maklerlohn zu (*Spanischer Oberster Gerichtshof*, U.v. 12.6.2007 – 650/2007). An dem späteren Vertrag der Hauptparteien wirkt der Makler nicht mit.

Während etwa im deutschen Zivilrecht der Maklervertrag in den §§ 652 ff. BGB geregelt ist, sucht man im spanischen Zivilgesetzbuch, dem Código Civil (CC), vergebens nach Vorschriften über einen Maklervertrag. Das Fehlen einer solchen grundlegenden Gesetzesregelung ist ein wesentlicher Unterschied zwischen beiden Rechtssystemen. Der spanische Gesetzgeber kennt indes die Figur des Versicherungsmaklers, dessen Merkmale in Art. 6 des spanischen Gesetzes zur Vermittlung von privaten Versicherungsverträgen geregelt sind.

Die höchstrichterliche Rechtsprechung in Spanien hat zudem die Charakteristika des Maklervertrags in zahlreichen Urteilen herausgearbeitet. Sie siedelt den Maklervertrag im Grundsatz im Bereich der Kooperationsverträge sowie der Dienstleistung für Dritte an, sieht jedoch in diesem Vertragstyp einen Vertrag sui generis bzw. einen entgeltlichen atypischen Vertrag (vgl. nur *Spanischer Oberster Gerichtshof*, U.v. 8.3.2013 – 105/2013). Nach spanischer Rechtsauffassung gilt für den Maklervertrag ebenfalls der Grundsatz der Vertragsfreiheit (Art. 1255 CC). Die daraus resultierende sehr flexible Vertragsgestaltung macht sich schon daraus bemerkbar, als dass keine besonderen Formerfordernisse an den Maklervertrag gestellt werden. Es reicht im Grundsatz schon das reine mündliche Übereinkommen (mero consentimiento) des Auftraggebers und des Maklers aus (*Córtés, Compraventa de inmueble y contrato de mediación o corretaje inmobiliario, Actualidad Jurídica Aranzadi*, 732/2007; *Varela, a. a. O.*). In der Praxis wird

im Regelfall jedoch ein privatschriftliches Dokument durch den Auftraggeber unterzeichnet, das Auftragsblatt (hoja de encargo) (ebda.). Dieses enthält je nach Lage des Falls mehr oder weniger detaillierte Regelungen zu den Rechten und Pflichten und insbesondere zum Maklerlohn.

Die spanische Rechtsprechung betonte zuletzt, dass der Abschluss des Rechtsgeschäfts (conclusión del negocio) – zur Veranschaulichung z. B. ein Grundstückskaufvertrag – durch einen Maklervertrag weder begründet noch versprochen werden kann (*Spanischer Oberster Gerichtshof*, U.v. 21.5.2012 – 972/2012). Der Makler wirkt mit seinen Mitteln lediglich darauf hin, dass es zu einem Vertragsschluss zwischen den beiden (künftigen) Hauptparteien kommen kann (*Spanischer Oberster Gerichtshof*, U.v. 30.7.2014 – 448/2014). Eine Haftung für den Erfolg scheidet aus, es sei denn es besteht eine besondere Garantievereinbarung.

## 2. Entstehung und Höhe des Vergütungsanspruchs (Maklerlohn)

Grundsätzlich ist unter spanischem Recht derjenige zahlungspflichtig, der den Makler beauftragt. Die Zahlungspflicht des Auftraggebers gegenüber dem Makler entsteht dann, wenn ein sog. acuerdo, die Einigung, über (i) die Sache und (ii) den Preis besteht (*Fullana, Contrato de agencia y/o contrato de mediación: perfección y derecho al cobro de la comisión pactada, Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, 5/2012; *Córtés, Compraventa de inmueble y contrato de mediación o corretaje inmobiliario, Actualidad Jurídica Aranzadi*, 732/2007). Insoweit handelt es sich in Bezug auf das Entstehen des Maklerlohnanspruchs um eine aufschiebende Bedingung (vgl. *Varela, a. a. O.*): Der Hauptvertrag zwischen den Hauptparteien muss erst wirksam geschlossen werden. Der Makler trägt für seine Leistungen insoweit ein (unternehmerisches) Risiko. Es kann passieren, dass seine Leistungen nicht von Erfolg gekrönt sind und ein wirtschaftlicher Nutzen in Form einer „Entlohnung“ i.S.e. Maklerlohns ausbleibt. Zu beachten ist, dass bei Bestehen von Sondervereinbarungen etwas Anderes gelten kann.

Der Maklerlohn ist im Grundsatz frei verhandelbar. Die rechtlichen Grenzen lassen sich hier jedoch im Bereich der Sit-

tenwidrigkeit ziehen. So urteilte das LG in Burgos als zuständiges Gericht im Jahre 2010 (*Audiencia Provincial von Burgos*, E.v. 25.11.2010 – 511/2010), dass eine Vertragsstrafenklausel, wonach der Auftraggeber dem Makler ggf. einen Maklerlohn i. H. v. 70 % des vereinbarten Kaufs zu zahlen hätte, eine missbräuchliche Klausel (cláusula abusiva) darstelle. Des Weiteren entsteht durch die Unterzeichnung eines Vertrags mit einer Reservierungsoption kein Anspruch auf den Maklerlohn. Die Rechtsprechung weist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass u.a. eine zwingende Voraussetzung der Abschluss des Vertrags zwischen den beiden Hauptparteien sei (*Oberster Gerichtshof*, U.v. 13.10.2011 – 738/2011 und U.v. 8.3.2013 – 105/2013).

## 3. Weitere Vertragspflichten

Der Makler ist zur Geheimhaltung der Anweisungen seines Auftraggebers verpflichtet. Zudem hat er seinem Auftraggeber über den Fortschritt seiner Tätigkeiten zu berichten. Sofern der Makler den Auftraggeber auch berät, ist der Makler zur Objektivität verpflichtet.

Zu betonen ist auch, dass zwischen dem Makler und einem der Parteien keine Verbundenheit in Form einer kooperativen Beziehung, Abhängigkeit oder Vertretung bestehen darf. Daher darf der Makler grundsätzlich nicht als Verhandlungsführer für eine der (künftigen) Parteien auftreten und hat im Grundsatz seine Unabhängigkeit zu wahren. Es versteht sich auch von selbst, dass ein API, der mit der Vermittlung eines Verkaufs einer Immobilie beauftragt ist, nicht deswegen befugt ist, diese zu verkaufen oder als stillschweigender Vertreter einer Partei handeln darf.

Der Aufgabenbereich des API erstreckt sich in Spanien nicht nur auf die Vermittlung in Bezug auf Kauf-/Verkauf (compraventa)- und Tauschgeschäfte (permutas), sondern kann sich auch auf die Vermittlung von Darlehen, die mit Grundpfandrechten, wie in den meisten Fällen eine Hypothek, besichert werden, erstrecken. Ein weiterer Fokus richtet sich auch auf die Vermittlung von Mietgeschäften. Zu beachten ist, dass die Tätigkeit eines Maklers auf freiwilliger Natur basiert (carácter voluntario). Der API trägt Sorge dafür, dass er den Auftraggeber über alle anstehenden Besuche und Neuinteressenten informiert (vgl.

*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-