

Information zum englischen Recht

PRITCHARD ENGLEFIELD SOLICITORS

Januar 2012

Execution of Documents – Bedeutung und Wirksamkeit; Formerfordernisse bei Vornahme durch Gesellschaft; Anforderungen an die Unterzeichnung durch den oder die Direktoren; Companies Act 2006.

Die Entscheidung des *Court of Appeal* (Berufungsgericht) in *Hilmi & Associates Ltd ./. 20 Pembridge Villas Freehold Ltd* [2010] 3 All ER 391 gibt Veranlassung, darauf hinzuweisen, dass bei einer *Execution of Documents* die Bestimmungen des *Companies Act* über die Vertretung von Gesellschaften strikt einzuhalten sind. Zwar war die Entscheidung noch zu dem Vorgänger des jetzt geltenden *Companies Act 2006* ergangen, aber sie hat auch für diesen entsprechende Bedeutung. Damals (und dies gilt auch nach dem jetzt gültigen *Companies Act 2006*) setzte eine *Execution of Documents* voraus, dass das Dokument entweder mit dem *Common Seal* (Siegelung – heute eher ungebräuchlich) versehen wird oder gemeinsam durch zwei Direktoren oder durch einen Direktor und einen *Company Secretary* unterzeichnet wird.

In dem zu entscheidenden Fall hatte eine Gesellschaft von ihrem Recht Gebrauch machen wollen, das *freehold* an den ihr schon gehörenden Büroräumen hinzuzuerwerben. Dazu mußte sie nach den (hier nicht interessierenden) einschlägigen grundstücksrechtlichen Vorschriften gegenüber dem Eigentümer ihre Kaufbereitschaft innerhalb einer bestimmten Frist schriftlich angezeigt haben. Dies tat sie auch rechtzeitig, allerdings war die Erklärung nur durch einen der Direktoren der Gesellschaft unterschrieben worden. Zwischen den Parteien entstand Streit, ob die Erklärung wirksam abgegeben war. Das erstinstanzliche Gericht bejahte dies, weil die grundstücksrechtlichen Vorschriften keine *Execution of Documents* vorsahen, sondern nur verlangten, dass die Erklärung unterschrieben war. Das Berufungsgericht sah dies anders: Es interpretierte zunächst den Begriff *Execution of Documents* und führte hierzu aus, dass immer dann, wenn "... *some degree of formality was required to make a document valid and effective for some particular legal purpose ... it was appropriate and natural to speak of the execution of the document as a matter of ordinary language.*" Da die Erklärung nur von einem Direktor unterzeichnet war und somit nicht den Anforderungen des *Companies Act* (damals des *Companies Act 1985*) für die *Execution of Documents* entsprochen hatte, war die Erklärung nicht wirksam und die Gesellschaft konnte nicht den Erwerb des *freeholds* erzwingen.

Übrigens sieht § 44 des jetzt geltenden *Companies Act 2006* für eine *Execution of Documents* neben den schon bisher geltenden und unverändert übernommenen Möglichkeiten (Versehung des Dokuments mit dem Firmensiegel oder der Unterzeichnung durch zwei Direktoren oder durch einen Direktor und einen *Company Secretary*) als weitere Möglichkeit vor, dass nur ein Direktor unterschreibt, sofern er dies in Anwesenheit eines Unterschriftszeugen tut und dieser die Unterschrift attestiert. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Gesellschaften nur einen Direktor zu haben brauchen und die Stellung eines *Company Secretary* durch den *Companies Act 2006* nicht mehr für alle Gesellschaftsarten verpflichtend vorgeschrieben ist.

Sebastian Oehlert
Rechtsanwalt & Solicitor
T: +44 (0)207 972 9720

Pritchard Englefield Solicitors
14 New Street, London EC2M 4HE, GB
T: +44 (0)207 972 9720 F: +44 (0)207 972 9722

Diese Mitteilung dient der allgemeinen Information zum derzeit geltenden Recht in England. Bitte beachten Sie, dass Rechtsänderungen jederzeit möglich sind. Bei Rückfragen können Sie sich gerne an Ihren Ansprechpartner bei Pritchard Englefield oder an Sebastian Oehlert (soehlert@pe-legal.com) wenden.