

Der Bundesgerichtshof hat in einer Reihe von Urteilen nachhaltig die Rechte von Immobilien-Anlegern gestärkt:

1.) Der Bundesgerichtshof hat mit einem Urteil vom 04.07.2005 (Az: II ZR 354/03) Anlegern von geschlossenen Immobilienfonds den Rücken gestärkt. Danach sind nachträgliche Beitragserhöhungen nur dann zulässig, wenn die gesellschaftsvertragliche Bestimmung eindeutig ist und Ausmaß und Umfang der zusätzlichen Belastung erkennen lässt.

Hintergrund der Entscheidung ist, dass in den letzten Jahren geschlossene Immobilienfonds häufig als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) aufgelegt wurden. Anleger, die in einen solchen Fonds investieren, werden dadurch zu Mitgesellschaftern, deren Haftung sich grundsätzlich auch auf deren Privatvermögen erstreckt.

In den entsprechenden Gesellschaftsverträgen sind vielfach auch Nachschusspflichten des Gesellschafters vereinbart, falls der Fonds in die Verlustzone gerät. Dies ist bei Immobilienfonds in letzter Zeit häufig der Fall gewesen. Immer öfter sind Fonds wegen Einnahmeausfällen zahlungsunfähig oder überschuldet.

Es stellt sich dann die Frage, ob der Fonds sich an den Anlegern schadlos halten kann. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die GbR-Gesellschafter grundsätzlich für die gesamten Schulden gerade stehen. Allerdings wird die Haftung der Gesellschafter oftmals durch eine zusätzliche Vereinbarung begrenzt: die Höhe der Nachschusspflicht bemisst sich dann nach der Höhe der in den Fonds getätigten Einlage. Allerdings funktioniert diese Begrenzung der Haftungspflicht nicht im so genannten Außenverhältnis: der Gesellschafter einer Personengesellschaft steht im schlimmsten Fall für alle Schulden des Fonds gerade –

die Haftungsbeschränkung berechtigt ihn nur dazu, das Geld von seinen Mitgesellschaftern wieder einzufordern.

In vielen Fällen hat das dazu geführt, dass die Anleger nicht nur auf die Ihnen versprochenen Einnahmen aus dem Fonds verzichten mussten, sondern dass sie zusätzlich noch von den Fondsgesellschaften auf die Zahlung von Nachschüssen in Anspruch genommen wurden.

Dies dürfte nach der neuesten Rechtsprechung der höchsten deutschen Zivilrichter nunmehr in vielen Fällen nicht mehr möglich sein. In dem vom BGH entschiedenen Rechtsstreit machte eine Fondsgesellschaft Nachschüsse gegenüber Anlegern geltend.

Die geforderten Nachzahlungen waren derart hoch, dass sie in der Summe größer waren als die ursprüngliche Einlage des Anlegers. Bei der Fondsgesellschaft handelte es sich um einen geschlossenen Immobilienfonds, der in der Rechtsform der GbR geführt wurde und im Jahre 1992 eine Immobilie in Berlin saniert und anschließend vermietet hatte. Als die Mieten ausblieben forderte die Fondsgesellschaft für die Jahre 1996 bis 2000 von den Anlegern erhebliche Nachschüsse und Sonderzahlungen. Nachdem die Anleger den beschlossenen Nachschussverpflichtungen überwiegend nicht nachkamen, erhob die Gesellschaft Klage und bekam vom Berliner Kammergericht zunächst Recht. Dieses Urteil hoben die Karlsruher Richter jedoch auf und wiesen die Klage der Gesellschaft endgültig ab.

Die Richter stellten fest, dass gemäß § 707 des Bürgerlichen Gesetzbuches eine Nachschusspflicht grundsätzlich nicht bestehe. Diese Regelung könne zwar im Einzelfall ausgeschlossen werden. An einen solchen Ausschluss seien jedoch strenge Maßstäbe anzulegen, die im Streitfall nicht erfüllt waren. Insbesondere fehlte es an der Angabe einer Obergrenze, die dem Anleger das Ausmaß einer möglichen Zusatzbelastung deutlich vor Augen führt. Der BGH unterstrich in

diesem Zusammenhang, dass die Festlegung einer Obergrenze dazu diene, für den Anleger eine absolute Grenze seiner eintretenden Belastung zu bestimmen, die auch einer Änderung durch Mehrheitsentscheidungen entzogen sei. Auch die so genannte Treuepflicht des Anlegers gegenüber der Gesellschaft gebiete keine andere Entscheidung, so die Karlsruher Richter, weil der Anleger nicht zu neuen Vermögensopfern gezwungen werden könne.

2.) In einem Aufseherregenden Urteil zu den „Schrottimmobilien“ hat sich das Oberlandesgericht Schleswig-Holstein (OLG) geweigert, der verbraucherfreundlichen Rechtsprechung des Zweiten Senates des Bundesgerichtshofes (BGH) zu folgen.

Bei dem Fall ging es um Anleger, die mit einem Bankkredit Anteile in Höhe von 50.000 DM an einem geschlossenen Immobilienfonds gekauft hatten. Der Initiator des Fonds, der inzwischen rechtskräftig wegen Kapitalanlagebetrugs verurteilt worden ist, hatte dem Fonds Kapital entnommen und das Geld für private Zwecke verwendet. Infolgedessen konnte die Fondsgesellschaft von vornherein nicht wirtschaftlich arbeiten und den Anlegern im Fall einer Kündigung auch nur einen geringen Teil der Einlage zurückzahlen.

Als die Anleger im Jahre 1996 von den Machenschaften des Initiators erfuhren, stellten sie die monatlichen Zinszahlungen an die Bank ein und kündigten zudem ihre Mitgliedschaft im Fonds.

Darauf verlangte die finanzierende Bank den Kredit einschließlich Disagio und Bearbeitungsgebühr von den Anlegern zurück und legte kurzerhand Klage ein. Die Oberlandesrichter entschieden – anders als der BGH – dass die Anleger trotz der betrügerischen Machenschaften den Kredit an die Bank zurückzahlen müssten. Die gegenteilige Auffassung des BGH sei mit der Verfassung nicht vereinbar.

Die insbesondere von Bankenkreisen gerne herangezogene Auffassung des OLG Schleswig-Holstein dürfte nicht haltbar sein und vom BGH aufgehoben werden. Hierfür spricht, dass zwischenzeitlich andere Oberlandesgerichte dem BGH beigetreten sind und insbesondere das Kammergericht Berlin die Rechtsauffassung der Richter aus dem hohen Norden mit deutlichen Worten zurückgewiesen hat.

In dem vom Kammergericht entschiedenen Fall hatte die Dresdner Bank AG ein Berliner Ehepaar auf Rückzahlung eines Darlehens verklagt. Das verklagte Ehepaar hatte sich im Jahre 1997 als atypisch stille Gesellschafter an einer – mittlerweile insolventen – W. Langenbahn AG beteiligt und hierfür einen Kredit bei der Dresdner Bank AG aufgenommen. Der Initiator des Fonds, der inzwischen rechtskräftig wegen Kapitalanlagebetrugs verurteilt worden ist, hatte dem Fonds in den Jahren 1996 und 1997 insgesamt 12,6 Mio DM entnommen und das Geld für private Zwecke verwendet. Die Gesellschaft hatte in den Jahren 1994-1997 jährlich zwischen 26,5 und 35,9 Mio DM Verluste erwirtschaftet. Aus diesem Grund kündigte das Ehepaar die Beteiligung und stellten auch die Zahlungen gegenüber der Bank ein.

Die Klage des Kreditinstitutes wurde vom Landgericht Berlin abgewiesen. Das hiergegen von der Bank eingelegte Rechtsmittel hat das Kammergericht jetzt überwiegend zurückgewiesen und den Anlegern damit Recht gegeben. Die höchsten Berliner Zivilrichter stellen in ihrem Urteil fest, dass der Anleger dem Kreditinstitut alle Ansprüche entgegensetzen könne, die er gegenüber den Prospektverantwortlichen, Gründungsgesellschaftern und Anlagevermittlern habe.

Die Anleger seien auch nicht daran gehindert, so das Kammergericht, der Bank entsprechende Einwendungen entgegenzuhalten, weil möglicherweise ihre Schadensersatzansprüche gegen den betrügerischen Initiator verjährt seien. Dem Anleger könne nicht zugemutet

werden, zur Vermeidung der Verjährung eine weitere, wirtschaftlich unsinnige Klage gegen den Fondsinitiator zu erheben, der regelmäßig vermögenslos sei. Die anders lautende Auffassung des OLG Schleswig-Holstein stehe im Widerspruch zum Sinne und Zweck der gesetzlichen Regelung, so ausdrücklich die Berliner Richter.

Wenngleich gegen das Urteil Rechtsmittel zugelassen wurde, dürften die Ausführungen des Kammergerichts von erheblicher Bedeutung sein. In letzter Zeit hatten nämlich immer mehr Kreditinstitute der verbraucherfreundlichen BGH Rechtsprechung unter Hinweis auf die Verjährung entgehen wollen. Dieser Weg dürfte nunmehr zumindest in Berlin verschlossen sein.

VON DR. THOMAS STORCH