

BGH zu Schrottimmobilien

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.

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. Jedoch 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, die im Jahre 1992 eine Immobilie in Berlin saniert und anschließende vermietet hatte, Nachschüsse gegenüber Anlegern geltend. Die geforderten Nachzahlungen waren derart hoch, dass sie in der Summe größer waren als die ursprüngliche Einlage des Anlegers. 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.

2.) In einem aufsehenerregenden 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.

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 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 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 schleswiger Richter 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. Aus diesem Grund kündigte das Ehepaar die Beteiligung und stellte 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.

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.

VON DR. THOMAS STORCH

Der Autor ist Rechtsanwalt und auf Immobilien- und Kapitalanlage recht spezialisiert.