

Schrottimmobilien - Rechtsprechung geht weiter

06.03.2008, 08:35 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *Rechtsanwalt Dr. Thomas Schulte*

Der Bundesgerichtshof zur Haftung der Gesellschafter von geschlossenen Immobilienfonds

Zahlreiche Anleger wurden seit der Wiedervereinigung mit der Aussicht auf Steuerersparnis bei null Risiko in fragwürdige Immobilienfonds gelockt und enttäuscht. Eine Aufsehen erregende Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) im Jahr 2000 gab den Anlegern Anlass zur Hoffnung, sich von der Fondsbeteiligung oder der erworbenen Immobilie und damit von den Zahlungsverpflichtungen gegenüber den finanzierenden Banken lösen zu können (BGH-Urteil vom 28.09.2000 – IX ZR 279/99). Neben dieser so genannten „Notarentscheidung“, nach der bei unerlaubter Rechtsberatung des Baubetreuers der gesamte Vertrag nichtig ist, bieten drei bislang kaum beachtete Urteile des obersten Zivilgerichts weitere Möglichkeiten, sich der Zahlungsverpflichtung gegenüber den Banken zu entziehen oder wenigstens einen Zahlungsaufschub zu erreichen.

In allen drei Fällen ging es darum, dass die finanzierenden Banken gegen die Gesellschafter des Not leidenden, den Kapitaldienst nicht mehr bedienenden Fonds vorgingen und von diesen die Erfüllung der Darlehensverpflichtungen forderten. Denn die Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) haften akzessorisch (abhängig) für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Das bedeutet: Die Gläubiger der Gesellschaft (die Banken) können auch von den einzelnen Gesellschaftern (den Anlegern) die Erfüllung ihrer Ansprüche gegen die Gesellschaft (den Immobilienfonds) verlangen, wobei die Gesellschafter dabei grundsätzlich mit ihrem gesamten Vermögen haften.

Keine nachträgliche Nachschusspflicht ohne Zustimmung des Gesellschafters

Im ersten Fall hatte die Gesellschafterversammlung, bei der nicht alle Gesellschafter anwesend waren, eine Änderung des ursprünglichen Gesellschaftsvertrages beschlossen und eine so genannte „Nachschusspflicht“ der Gesellschafter eingefügt. Man versprach sich davon die Möglichkeit, mittels der Nachzahlungen die Liquiditätskrise des Fonds zu überwinden und die Gesellschaft zu sanieren.

Der BGH entschied, dass eine nachträgliche Beitragspflicht für alle Gesellschafter auch nur mit der Zustimmung aller Betroffenen eingeführt werden könne. Dies gelte nicht nur für die Beschlussfassung im Einzelfall, sondern gerade auch für die nachträgliche Einführung einer gesellschaftsvertraglichen Nachschusspflicht (BGH Urteil vom 21.05.2006 – II ZR 96/06).

Das bedeutet also, dass die Bank nur diejenigen Gesellschafter auf Erfüllung der von dem Fonds geschuldeten Zahlungen in Anspruch nehmen kann, die der nachträglichen Einführung dieser Nachschussklausel auch zugestimmt haben.

Nichtigkeit der Zwangsvollstreckungsunterwerfung bei Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz

In den beiden anderen Fällen (BGH Urteile vom 17.10.2006 – XI ZR 19/05 und XI ZR 185/05) ging es um die Wirksamkeit einer notariellen Erklärung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen. Die Bank, die das von dem Fonds aufgelegte Anlageobjekt finanzierte und im Darlehensvertrag die Zwangsvollstreckungsunterwerfung der Darlehensnehmer forderte, ging hier gegen einzelne Gesellschafter vor und versuchte durch Zwangsvollstreckung die Zahlung der Darlehensverbindlichkeiten durchzusetzen.

Eine solche notarielle Unterwerfungserklärung ist ein übliches Mittel, um die Ansprüche der Bank aus dem Darlehensvertrag zu sichern. Ist der Darlehensnehmer mit den fälligen Zins- und Tilgungsraten in Verzug, kann die Bank bei Eintritt des Sicherungsfalls direkt auf Grundlage der notariellen Urkunde die Zwangsvollstreckung einleiten, ohne den säumigen Schuldner vorher auf Zahlung verklagen und ein rechtskräftiges Urteil erwirken zu müssen. Der Gläubiger spart also eine Menge Zeit und Geld, der Schuldner hingegen kann plötzlich und aus heiterem Himmel einer

Zwangsvollstreckung in sein privates Vermögen gegenüberstehen.

Ausgangspunkt der beiden Urteile des BGH war jeweils eine solche notarielle Unterwerfungserklärung. Diese hatte ein von dem Immobilienfonds zum Abschluss des Darlehensvertrags beauftragter Bevollmächtigter im Namen der Gesellschaft mit der Bank geschlossen und dabei für sämtliche Gesellschafter des Fonds die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung erklärt. Der BGH entschied, dass der zwischen dem Fonds und dem so genannten „Geschäftsbesorger“ bestehende Vertrag wegen eines Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz (RBerG) nichtig sei und die Nichtigkeit des Vertrags auch die erteilte Vollmacht erfasse. Mit anderen Worten, der Geschäftsbesorger hatte de facto bei Abschluss des Darlehensvertrags und Abgabe der Unterwerfungserklärung ohne eine rechtsgültige Vertretungsmacht gehandelt. Ohne die ausdrückliche Zustimmung der Betroffenen sind daher die notariellen Unterwerfungserklärungen nichtig und die Bank kann somit auch keine Zwangsvollstreckung daraus betreiben. Um die Gesellschafter beziehungsweise die Anleger auf Zahlung in Anspruch nehmen zu können, muss die Bank den üblichen Weg gehen, das heißt sie muss diese zunächst auf Zahlung verklagen und kann erst nach einem entsprechenden Urteil die Zwangsvollstreckung einleiten.

Allerdings erklärte der BGH zwar die notariellen Unterwerfungserklärungen für nichtig, betonte aber andererseits, dass die Gesellschafter dennoch für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Dritten haften. Die Nichtigkeit der Unterwerfungserklärung bedeutet demnach lediglich einen zeitlichen Aufschub, die Frage nach der Haftung bleibt davon unberührt. So mussten die Anleger in beiden Fällen dennoch zahlen, denn sie waren unter anderem aufgrund ihrer Gesellschafterstellung zur Zahlung verpflichtet.

Fazit

Die Beispiele zeigen deutlich, dass noch längst nicht alle Fragen zum Thema „Schrottimmobilien“ beziehungsweise zu den zu Steuersparzwecken errichteten Kapitalanlagen in Form von geschlossenen Immobilienfonds geklärt sind. Fälle aus diesem Wirtschaftsbereich werden die Gerichte auch weiterhin beschäftigen. Nach der Wiedervereinigung wurden besonders in den ostdeutschen Bundesländern viele Anlagemodelle eingerichtet, angesichts derer immer noch ein gewaltiges Klärungspotential existiert. Anleger können also leider nicht darauf hoffen, sich ‚ganz einfach‘ von den Zahlungsverpflichtungen aus unvorsichtig getroffenen Anlageentscheidungen lösen zu können. Denn jeder Fall liegt anders, so dass eine fachmännische Beurteilung der jeweiligen Besonderheiten und Umstände unbedingt erforderlich ist.

Portrait

Die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Thomas Schulte ist mit einem Team von vier Rechtsanwälten wirtschaftsberatend tätig. Zu den Hauptarbeitsgebieten zählen das Bank- und Kapitalmarktrecht, sowie verbraucherschutzrechtliche Themenstellungen. Die Kanzlei verfügt über zwei Büros in Berlin, sowie Büros in Dresden und in Frankfurt am Main.