

Bundesgerichtshof-Urteil vom 19.10.2009, AZ.: II 240/08 – Treuepflichten von BGB und OHG-Gesellschaftern sanierungsbedürftiger, geschlossener Immobilienfonds

Unter bestimmten Voraussetzungen können nichtsanierungswillige Gesellschafter aus dem Fonds ausgeschlossen werden mit der Folge, dass ihnen eine Auseinandersetzungsbilanz zu erstellen ist nach §§ 738, 739 BGB.

Der Fall

Zu entscheiden war, wie mit Gesellschaftern umzugehen ist, die sich nicht an einem kostenpflichtigen Sanierungskonzept ihres Fonds beteiligten. Das Gericht hatte über gesellschaftsrechtliche Treuepflichten zu entscheiden, weil nach einem Beschluss der Gesellschafterversammlung die nicht sanierungswilligen Gesellschafter automatisch ausgeschlossen werden sollten. Als dies geschehen war konfrontierte man die ausgeschiedenen Gesellschafter dann doch mit einer negativen Auseinandersetzungsbilanz / Zahlungspflicht. Der Senat stellte dabei klar, dass Gesellschafter grundsätzlich nicht zu weiteren Nachschüssen gezwungen werden können (BGH II ZR 259/07), wenn diese nicht der Summe nach im Gesellschaftsvertrag gedeckt sind.

Ausnahmsweise nahm das Gericht unter folgenden Voraussetzungen an, dass per Gesellschafterbeschluss beschlossen werden kann, die nicht sanierungswilligen Gesellschafter auszuschließen wenn:

- die Gesellschaft ist sanierungsbedürftig, es ist absehbar, dass sie ihre Verbindlichkeiten nicht mehr bezahlen kann, der Verlust des eingezahlten Kapitals droht,
- die Gesellschaft ist sanierungsfähig, ein Sanierungserfolg nicht völlig ausgeschlossen,
- die nichtsanierungsbereiten Gesellschafter würden durch die Sanierung im Vergleich zu einer sofortigen Liquidierungen profitieren (Sanierungsbeitrag ist geringer als Liquidierungsbelastung),
- die negative Auseinandersetzungsbilanz stellt sich nicht schlechter dar, als die Zahlungsverpflichtung aus einer Liquidationsbilanz.

Nur dann so der Senat, wenn der Gesellschafter nicht mit höheren Beiträgen belastet wird als er ohnehin nach

einer Liquidierung zahlen müsste gemäß §105 Abs. 3 HGB, § 735 HGB würde er nicht mit "mittelbaren Nachschüssen" belastet.

Die Entscheidung

(...)

Die nicht zum Einsatz neuen Kapitals bereiten Gesellschafter wären obendrein bei erfolgreicher Sanierung vor allem ohne jeden eigenen über die ursprüngliche Einlage hinausgehenden finanziellen Beitrag allein aufgrund der Tatsache, dass ihre Mitgesellschafter das Sanierungsrisiko auf sich genommen und das Gesellschaftsvermögen durch eigene - weitere - finanzielle Mittel aufgefüllt haben, zusätzlich - zumindest teilweise - von den auf sie entfallenden Gesellschaftsschulden frei geworden. Eine solche Finanzierung der Schuldenfreiheit unter gleichzeitiger Ermöglichung einer Gewinnbeteiligung ist den finanzierenden Gesellschaftern im Verhältnis zu den nicht zahlungsbereiten Gesellschaftern ersichtlich nicht zumutbar.

(...)

Fazit

Die Gesellschafter sollten genauestens überprüfen lassen ob sich eine kostenpflichtige Sanierung lohnt. Ist das Sanierungskonzept nachvollziehbar und liegen die nötigen Voraussetzungen vor, kann es klüger sein den Fonds zu sanieren. Die sowieso bestehende persönliche Haftung kann nur auf diese Art und Weise gemindert werden.