

Bundesgerichtshof v. 8.02.2011, Az.: II ZR 243/09 und II ZR 263/09 führt quotale Haftungsbeschränkung in Fonds-GbR's ad absurdum - Aufklärungsmängel in vielen Fondsprospekten offensichtlich

Sind Anteile an geschlossenen Immobilienfonds in Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts unerkannte tickende Zeitbomben?

Der Fall

Der für das Gesellschaftsrecht zuständige II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte darüber zu entscheiden, ob sich die quotale Haftung der Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch Leistungen der GbR aus dem Gesellschaftsvermögen automatisch vermindert.

Anlass waren Klagen der den Fonds finanzierenden Banken gegen die Fondsgesellschafter persönlich. In den Darlehensverträgen war vereinbart, dass die Gesellschafter entsprechend ihrem Anteil am Gesellschaftsvermögen persönlich haften (quotale Haftung). Nachdem die Fonds in Zahlungsverzug geraten waren und die Banken ihre Darlehensverträge kündigten, verwerteten sie auch die Fondsgrundstücke. Zu entscheiden war, ob die Verwertungserlöse auf die quotalen Haftsummen der Gesellschafter anzurechnen sind.

Der BGH entschied, dass die quotale Haftung kein gesetzlich geregeltes Haftungskonzept ist, so dass die Vertragsparteien in der Gestaltung frei sind. Da die Verträge aber keine Anrechnung der Erlöse vorsahen, entschied der BGH, dass eine Verminderung der Haftquoten für die Gesellschafter nicht in Betracht kommt.

Die Schlussfolgerung

Hierdurch können Gesellschafter von geschlossenen Immobilienfonds im Krisenfall eine böse Überraschung erleben. Sie haften in Höhe der Anfangssalden bzw. Anfangsquoten auch wenn die Fonds-GbR z.Bsp. zwischenzeitlich über 10 Jahre die Darlehensverträge tilgte. Häufig sind in Grundschuldurkunden neben den dinglichen Sicherheiten für die Banken auch als Personalsicherheiten feste Haftsummen oder -quoten vereinbart, welche die Eigenkapitalzahlungen bei weitem übersteigen. Es gibt Fonds, da betragen die Haftsummen das 4-fache der Zeichnungssumme und kaum ein Anleger weiß bislang davon, weil die Fondsprospekte hierüber nicht mit der gebotenen Deutlichkeit aufklären. Die Banken könnten in diesen Fällen

z.Bsp. die vierfache Zeichnungssumme sofort vollstrecken. Hier können nur noch Vollstreckungsgegenklagen helfen, welche sich durch den Vorwurf des institutionellen Zusammenwirkens von Bank und Initiator begründen. Aber auch Prospekthaftungsklagen auf Schadensersatz können helfen, den Schaden der drohenden Haftung zu beseitigen. Hier sollte für Altfälle aus den 90-er Jahren nur noch bis 31.12.2011 gewartet werden. Später eingereichten Klagen stünde die Einrede der Verjährung entgegen - sie wären erfolglos.

Unser Angebot

Wir vertreten eine Vielzahl von Anlegern geschlossener Fonds. Über unsere Erfolge zur Haftung von Gesellschaftern geschlossener Fonds informieren wir hier.

Sollten auch Sie beteiligt sein, geben wir Ihnen eine kostenlose Ersteinschätzung Ihrer Ansprüche und der Erfolgsaussichten. Außerdem sagen wir Ihnen, welche Kosten bei einer außergerichtlichen oder gerichtlichen Auseinandersetzung auf Sie zukommen. Dafür können Sie unverbindlich unseren Fragebogen anfordern oder von unserer Homepage downloaden. Für Rechtsschutzversicherte übernehmen wir die Deckungsanfragen.