

ZfIR 2011, A 4

BGH: Quotale Haftung von Gesellschaftern geschlossener Immobilienfonds

Der für das Gesellschaftsrecht zuständige II. Zivilsenat des BGH entschied, dass bei der Vereinbarung einer quotalen Haftung der Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts Leistungen aus dem Gesellschaftsvermögen die Haftung der Gesellschafter nicht automatisch vermindern (**BGH, Urteile v. 8.2.2011 – II ZR 243/09 und II ZR 263/09**).

In den beiden entschiedenen Verfahren nahmen die den Fonds finanzierenden Banken die Fondsgesellschafter persönlich auf Rückzahlung in Anspruch. In den Darlehensverträgen war vereinbart, dass die Gesellschafter entsprechend ihrem Anteil am Gesellschaftsvermögen persönlich haften (quotale Haftung). Nachdem die Fonds in Zahlungsverzug geraten waren, kündigten die Banken die Kredite. Sie verwerteten die Fondsgrundstücke. Die Parteien streiten darüber, ob und in welchem Umfang die Erlöse auf die persönliche Haftung der Gesellschafter anzurechnen sind.

Das OLG Frankfurt/M. nahm an, bei einer quotalen Haftung müsse die Bank den Erlös aus der Verwertung des Grundstücks anteilig zugunsten der Gesellschafter berücksichtigen. Das KG in Berlin legte in einem ähnlich gelagerten Fall die Verträge aus, dass darin keine anteilige Anrechnung der Erlöse vereinbart war und die Haftungssumme der einzelnen Gesellschafter unverändert blieb.

Der BGH hob die Entscheidung des OLG Frankfurt/M. auf und wies die Revision gegen das Urteil des KG zurück. Ob die Erlöse aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens anteilig die Haftung jedes Gesellschafters mindern, hänge von den zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen ab. Die quotale Haftung sei kein gesetzlich geregeltes Haftungskonzept, so dass die Vertragsparteien in der Gestaltung frei sind. Da in beiden entschiedenen Fällen die Verträge keine Anrechnung der Erlöse vorsahen, verminderten hier die Einnahmen aus der Grundstücksverwertung den Umfang der persönlichen Haftung der Gesellschafter nicht.

(Quelle Pressemitteilung des BGH Nr. 24/2011 vom 8.2.2011)