

Der nachfolgende Artikel stellt keine Rechtsberatung im Sinne des Rechtsdienstleistungsgesetzes dar. Sollte in einer konkreten Angelegenheit Beratungsbedarf bestehen, empfehlen wir die Konsultation eines Rechtsanwaltes.

Divergierende Entscheidungen des Kammergerichts zur quotalen Haftung von Kapitalanlegern geschlossener Immobilienfonds in der Rechtsform einer GbR

Haike Opitz, Rechtsanwältin der Kanzlei Damerau, Berlin, fasst für Sie die Urteile des Kammergerichts vom 11.11.2008, Az. 4 U 12/07 sowie vom 12.11.2008, Az. 24 U 102/07 wie folgt zusammen:

Urteil vom 11.11.2008, Az. 4 U 12/07

In diesem vom Kammergericht entschiedenen Fall haben die Kapitalanleger eines geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts die den Fonds finanzierende Bank auf Rückzahlung ihrer geleisteten Einlagen und Nachschüsse gegen Übernahme ihrer jeweiligen Fondsanteile verklagt.

Im Wege der Widerklage strebte die Bank eine Verurteilung der klagenden Kapitalanleger zur anteiligen Rückzahlung der zwischenzeitlich gekündigten Darlehen an. Die im Rahmen der Zwangsverwaltung der Fondsimmoblie bereits generierten Einnahmen wollte die Bank hierbei zugunsten der Kapitalanleger nicht berücksichtigen.

Mit diesem Urteil hatte das Kammergericht zwei wesentliche Rechtsfragen zu klären, nämlich:

1. Haften die Kapitalanleger quotal in Höhe der Nominaldarlehen oder nur quotal in Höhe der Restvaluta?
2. Wer trägt das Insolvenzrisiko der Kapitalanleger?

Diese Rechtsfragen sind von grundsätzlicher Bedeutung für Kapitalanleger von geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Regelmäßig wurden zur Sicherung der von den Fondsgesellschaften aufgenommenen Bankdarlehen Grundschulden bestellt. Im Rahmen dieser Grundschuldbestellungen wurde ebenso regelmäßig zu Lasten der Kapitalanleger entsprechend deren quotaler Beteiligung eine Haftungsübernahme für den anteiligen Grundschuldbetrag und eine Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung in entsprechender Höhe erklärt.

Im Fall von Leistungsstörungen und daraus drohenden Kreditkündigungen stellte sich dann die Frage, ob die finanzierenden Banken die Kapitalanleger in Höhe einer Quote in Anspruch nehmen können, die sich auf die anfängliche Schuld, d. h. auf das Nominaldarlehen, bezieht, oder aber einer solchen, die sich auf die noch offene Restforderung gegenüber der Fondsgesellschaft bezieht.

Diese Frage ist nicht nur theoretischer Natur, sondern hat für den einzelnen Kapitalanleger unter Umständen erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen. Bspw. haftet bei einer Gesellschaft mit 10 Gesellschaftern, die zu je 10 % beteiligt sind, jeder einzelne Gesellschafter bei einer anfänglichen Darlehensschuld von 1 Mio. EUR zunächst auf 100.000,00 EUR. Werden von der Gesellschaft 100.000,00 EUR der Darlehensschuld getilgt, so stellt sich im Rahmen einer etwaigen Inanspruchnahme die Frage, ob der einzelne Gesellschafter nach wie vor auf 100.000,00 EUR (quotale Haftung bzgl. des Nominaldarlehens) oder nur noch auf 90.000,00 EUR (quotale Haftung bzgl. des Restsaldos) haftet.

Die Beantwortung dieser Frage ist insbesondere in den Fällen von entscheidender Bedeutung, in denen einzelne Mitgesellschafter nicht leistungsfähig sind. Wird die quotale Haftung auf die tatsächlichen Restverbindlichkeiten beschränkt, so bedeutet dies gleichzeitig, dass das Insolvenzrisiko von Mitgesellschaftern von der Bank getragen werden muss.

Das Kammergericht hat beide Rechtsfragen zugunsten der Kapitalanleger entschieden und ausgeführt:

„Der Senat versteht diese quotale Haftung im Gesellschaftsvertrag im Sinne einer echten Teilschuld dahin, dass sich die Quote immer nur auf die noch offene Restforderung gegenüber der GbR bezieht. Quotale Haftung bedeutet in diesem Zusammenhang nicht, dass die Quote sich auf die anfängliche Schuld bezieht und auf diese Summe quasi fixiert bleibt, bis die gesamte Restforderung gegenüber der Gesellschaft diese Summe, die sich aus der Quote an der anfänglichen Darlehensschuld der Gesellschaft ergab, unterschreitet.“

Weiter heißt es:

„Die Bank trägt wie jede Vertragspartei grundsätzlich das Risiko, dass ihr Vertragspartner insolvent wird. Vertragspartner der Bank ist hier zunächst die Gesellschaft. Die akzessorische Haftung nach den §§ 128, 130 HGB analog gibt dem Vertragspartner einer GbR nur einen weiteren Zugriff – neben dem auf das Gesellschaftsvermögen – auf das Privatvermögen der Gesellschafter. Warum bei dieser zusätzlichen Haftungsmasse nun das ursprünglich von der Bank zu tragende Insolvenzrisiko anders verteilt werden sollte, ist nicht einsichtig; die Interessenlage gebietet es auch nicht ... Letztlich ist jede Haftung und jedes Haftungsmodell auch einer wertenden Betrachtung unter dem Blickwinkel des Schutzgedankens zu unterziehen. Kein Gesellschafter einer solchen Anlage-GbR hat den Willen, im Außenverhältnis höher in Anspruch genommen zu werden, als er Leistungen im Innenverhältnis eigentlich erbringen müsste; der Anleger will sich nicht darauf einlassen, zunächst an die Bank als Gesellschaftsgläubigerin einen über seiner eigenen Haftung liegenden Betrag zahlen zu müssen, um anschließend bei den Mitgesellschaftern Rückgriff zu nehmen.“

Für die dortigen Kläger hat sich dieses Urteil im Ergebnis dennoch als wirtschaftlich fatal erwiesen.

Die Voraussetzungen für eine Rückabwicklung lagen nicht vor, wie das Kammergericht geradezu lehrbuchartig ausgeführt hat. Daher wurde die von den Klägern erstrebte Erstattung der geleisteten Einlagen und Nachschüsse, nicht erreicht. Auf die Widerklage der Bank wurden die Kläger zur anteiligen Rückzahlung des von der Fondsgesellschaft aufgenommenen Bankdarlehens verurteilt.

Dass bei der Berechnung der jeweiligen Quote die der Bank bereits zugeflossenen Zwangsverwaltungseinnahmen anteilig berücksichtigt werden mussten, stellte sich angesichts deren Höhe von ca. EUR 200.000,00 im Verhältnis zum Gesamtstreitwert von über 5 Mio. EUR nur als marginaler Erfolg da.

Für die Kläger günstiger wäre es gewesen, lediglich die Frage des Maßstabes der quotalen Haftung klären zu lassen.

Urteil vom 12.11.2008, Az. 24 U 102/07

In diesem weiteren vom Kammergericht entschiedenen Fall hat die klagende Bank Kapitalanleger eines geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf quotale Rückzahlung zweier gesamtfällig gestellter Darlehen in Höhe ihrer quotalen Beteiligung an der GbR in Anspruch genommen, wobei sie die Haftungsquoten nach ihrem Hauptantrag ausgehend von den Sollsalden bei Fälligestellung und nach ihren Hilfsanträgen ausgehend von der Restschuld nach Abzug des Erlöses aus dem Verkauf des Fondsgrundstücks und der Zwangsverwaltung berechnet hat.

Nach Auffassung des Kammergerichts haften die Kapitalanleger quotal in Höhe der Nominaldarlehen. Im Urteil heißt es hierzu:

„Wie sich insbesondere aus den beigegeführten Aufstellungen ergibt, bezieht sich die quotale Haftung der Gesellschafter auf die in den Verträgen vereinbarten Darlehenssummen nebst Zinsen und Kosten und nicht auf den jeweiligen späteren Stand der Darlehensforderungen. Die Aufstellungen weisen für alle Gesellschafter aus, in welcher Höhe sie an den Darlehensverträgen beteiligt sind, und zwar sowohl hinsichtlich des Anteils am Darlehenskapital sowie des Anteils an Zinsen und Kosten. Bei den ausgewiesenen Beträgen handelte es sich für die GbR und die Gesellschafter erkennbar um die Höchstbeträge, mit denen sie eintreten sollten, wenn die Darlehensschuld von der GbR nicht mehr ordnungsgemäß bedient wurde. Die Verträge enthalten auch sonst keinen Hinweis darauf, dass die Haftungsbeträge ausgehend vom jeweiligen Stand der Darlehensforderung zu berechnen seien. ...“

Anders als in vorgenannter Parallelentscheidung hat das Insolvenzrisiko von Mitgesellschaftern auch nicht die Bank zu tragen.

Hierzu heißt es im Urteil:

„Es ist gerade Sinn der neben der Gesellschaftsschuld bestehenden persönlichen Haftung der einzelnen Gesellschafter, dem Gesellschaftsgläubiger – im Ausgleich zu dem bei der GbR fehlenden gebundenen Haftkapital – die Sicherheit zu geben, wegen seiner Forderung auch aus dem privaten Vermögen der einzelnen Gesellschafter Befriedigung zu erhalten. Würde den aus dem Gesellschaftsvermögen erbrachten Tilgungsleistungen ohne Weiteres Erfüllungswirkung auch für die persönliche Haftung beigemessen, hätte dies zur Folge, dass diese zusätzliche Sicherheit zum Nachteil des Gläubigers abgebaut würde und er das Insolvenzrisiko der teilschuldnerisch haftenden Mitgesellschafter zu tragen hätte. ... Im Ergebnis ist daher davon auszugehen, dass auch vorliegend die aus dem Gesellschaftsvermögen erbrachten Tilgungsleistungen – um die es hier allein geht – zwar den für die persönliche Haftung der Gesellschafter analog §§ 128, 129 Abs. 1 HGB maßgebenden Bestand der Gesellschaftsschuld verringert haben, jedoch nicht auch zur Absenkung ihrer Haftungsquoten in der Weise geführt haben, dass ihre Haftungsbeträge nur noch ausgehend von der restlichen Darlehensschuld der Gesellschaft zu errechnen wären. ... Entgegen der Auffassung der Beklagten handelt die Klägerin auch nicht rechtsmissbräuchlich, wenn sie durch die Erlangung eines Titels in ihre restliche Forderung gegen die GbR übersteigender Höhe das Risiko des Ausfalls einzelner Anleger auf die Mitgesellschafter verlagert. Wie dargelegt, dient die persönliche Gesellschafterhaftung gerade dem Ausgleich des Risikos des Gläubigers einer GbR, mangels verbindlich aufzubringenden Haftungskapitals nicht gesichert auf Gesellschaftsvermögen in bestimmter Höhe zugreifen zu können. Er hat auch kraft Gesetzes nicht das Insolvenzrisiko einzelner Gesellschafter zu tragen, sondern kann jeden Gesellschafter für die gesamte verbliebende Gesellschaftsschuld ... bis zur Höhe seiner quotalen Haftung in Anspruch nehmen.“

Fazit:

Wie dargestellt, haben zwei Senate des Kammergerichts nahezu zeitgleich zu den vom BGH bislang nicht entschiedenen Fragen, ob die aus dem Gesellschaftsvermögen erbrachten Tilgungsleistungen zur Reduzierung der Haftung der einzelnen Kapitalanleger führten und wer im Ergebnis das Insolvenzrisiko von Mitgesellschaftern zu tragen hat, konträr entschieden.

Gegen beide Urteile wurde Revision eingelegt. Diese werden bei dem Bundesgerichtshof zu den Aktenzeichen XI ZR 365/08 und XI ZR 3/09 geführt.

Es bleibt abzuwarten, wie der Bundesgerichtshof diese Rechtsfragen entscheiden wird.