

BGH ZUR QUOTALEN HAFTUNG VON GESELLSCHAFTERN GESCHLOSSENER IMMOBILIENFONDS

BGH, Urteil vom 8.2.2011 — Aktenzeichen: II ZR 243/09, II ZR 263/09

Der BGH hatte zwei Verfahren zu entscheiden, in denen jeweils die den Fonds finanzierenden Banken die Fondsgesellschafter persönlich auf Rückzahlung von Darlehen in Anspruch nahmen. 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 und verwerteten die Fondsgrundstücke. Es stellt sich nun die Frage, ob und in welchem Umfang die Erlöse auf die persönliche Haftung der Gesellschafter anzurechnen sind.

Das OLG Frankfurt am Main hat angenommen, bei einer quotalen Haftung müsse die Bank den Erlös aus der Verwertung des Grundstücks anteilig zu Gunsten der Gesellschafter berücksichtigen. Das KG Berlin hat in einem ähnlich gelagerten Fall die Verträge so ausgelegt, dass darin keine anteilige Anrechnung der Erlöse vereinbart war und die Haftungssumme der einzelnen Gesellschafter unverändert bliebe.

Der BGH hat die Entscheidung des OLG Frankfurt am Main aufgehoben und die Revision gegen das Urteil des KG Berlin zurückgewiesen.

Der BGH hat entschieden, dass bei der Vereinbarung einer quotalen Haftung der Gesellschafter einer GbR Leistungen aus dem Gesellschaftsvermögen die Haftung der Gesellschafter nicht automatisch vermindern. Maßgebend dafür, ob die Erlöse aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens anteilig die Haftung jedes Gesellschafters mindern, sind nach Auffassung des BGH die zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen. Die quotale Haftung sei kein gesetzlich geregeltes Haftungskonzept, so dass die Vertragsparteien in der Gestaltung frei seien. 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.