MEINUNGSVERSCHIEDENHEITEN ZWISCHEN DEM II. UND XI. ZIVILSENAT DES BUNDESGERICHTSHOFS IN FÄLLEN KREDITFINANZIERTEN ERWERBS VON ANTEILEN AN GESCHLOSSENEN IMMOBILIENFONDS BEIGELEGT

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE Partnerschaft mbB

BGH, Urteil vom 25.4.2006 — Aktenzeichen: XI ZR 193/04, XI ZR 29/05, XI ZR 106/05, XI ZR 219/04

Der XI. Zivilsenat des BGH hatte über verschiedene Klagen zu entscheiden, in denen es um kreditfinanzierte Beteiligungen von Verbrauchern an geschlossenen Immobilienfonds ging. Der XI. Zivilsenat hat seine bisherige Rechtsprechung zu kreditfinanzierten Beteiligungen an Immobilienfonds unter Zustimmung des II. Zivilsenates wie folgt bestätigt und ergänzt:

1. Der Erwerb eines Immobilienfondsanteils und das Darlehen, das zur Finanzierung dieses Erwerbs dient und nicht von der Sicherung durch ein Grundpfandrecht abhängig ist, sind ein verbundenes Geschäft, wenn zwischen beiden Verträgen eine wirtschaftliche Einheit besteht. Bei einer Täuschung des Darlehensnehmers im Rahmen des Erwerbs der Fondsbeteiligung kann dieser den Darlehensvertrag nach § 123 BGB anfechten sowie der Bank seine Ansprüche gegen die Fondsgesellschaft entgegenhalten. Dagegen kann er Ansprüche gegen Gründungsgesellschafter, Fondsinitiatoren, maßgebliche Betreiber, Manager und Prospektherausgeber dem Rückzahlungsverlangen der Bank nicht gemäß § 9 Abs. 3 Verbraucherkreditgesetz entgegensetzen. (Achtung: Abweichung von der bisherigen Rechtsprechung des II. Zivilsenats).
2. Die Annahme eines verbundenen Geschäftes scheidet aus, wenn es sich bei dem Darlehensvertrag um eine Realkreditvertrag handelt. Ein solcher liegt auch dann vor, wenn nicht der Erwerber, sondern der Fonds das

Grundpfandrecht bestellt hat. (Achtung: Abweichung von der bisherigen Rechtsprechung des II. Zivilsenats).

3. Fehlt im Rahmen der sogenannten unechten Abschnittsfinanzierung die Gesamtbetragsangabe, ist der Darlehensvertrag nichtig. Dieser Mangel wird aber durch die Auszahlung geheilt. Anders als nach der bisherigen Ansicht des II. Zivilsenates gilt dies auch im Falle eines verbundenen Geschäftes.
4. Für die Frage, ob in den Fällen nichtiger Vollmacht des gegen das Rechtsberatungsgesetz verstoßenen Treuhänders zu Gunsten der kreditgebenden Bank eine Rechtscheinhaftung nach §§ 171, 172 BGB eingreift, kommt es nicht darauf an, ob Kreditvertrag und Fondsbeitritt ein verbundenes Geschäft sind. (Achtung: Abweichung von der bisherigen Rechtsprechung des II. Zivilsenats)

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info