



## Wichtige Urteile des OLG München und des BGH zur Haftungsrechtsprechung

Ein Verbandsmitglied hat uns auf zwei Urteile aufmerksam gemacht, die unter Umständen prägend für die künftige Haftungsrechtsprechung im Zusammenhang mit dem Beitritt von Gesellschaftern zu Immobilienfonds bei bestimmten Treuhandkonstellationen sind.

Das OLG München hat dabei in einem Verfahren geurteilt, dass Gesellschafter des Immobilienfonds M. GbR nicht für die Darlehensverbindlichkeiten ihres Immobilienfonds haften. Die Revision wurde nicht zugelassen. Es bleibt noch abzuwarten, ob das Urteil in den nächsten Tagen rechtskräftig wird oder ob die beklagte Bank Nichtzulassungsbeschwerde erhebt und inwieweit dieser entsprochen wird.

Das Urteil des OLG München (5 U 5228/07 vom 05.8.08) stützt sich auf einen neuen Kerngedanken, mit dem der Bundesgerichtshof durch Urteil vom 17.6.08 IX ZR 112/07 entschieden hat: „Der Schutzgedanke des Rechtsberatungsgesetzes geht dem Schutzgedanken der Lehre von der faktischen Gesellschaft vor.“

Bei den Entscheidungen lag folgender Sachverhalt zugrunde: Ein Immobilienfonds in Form einer GbR hat bei einer Bank Darlehen zur Finanzierung von Investitionen aufgenommen. Die Gesellschaft ist wirksam gegründet, der Darlehensvertrag ist gleichfalls wirksam. Unwirksam hingegen ist der Beitritt der Kapitalanleger. Nach der bisherigen Rechtsprechung haften die unwirksam beigetretenen Kapitalanleger als „faktische Gesellschafter“ wie wirksam beigetretene Gesellschafter für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft persönlich.

Nummehr vertreten das OLG München und der Bundesgerichtshof folgenden Gedankenweg: Wenn die Unwirksamkeit des Beitritts auf einer gesetzlichen Vorschrift zum Schutz des Kapitalanlegers beruht, dann wäre es ein Wertungswiderspruch, den Kapitalanleger gleichwohl „über die Hintertür“ auf der Grundlage der Lehre der faktischen Gesellschaft haften zu lassen.

Mit dieser Entscheidung werden die Grundlagen der Sanierungsverhandlungen mit den Banken verändert. Die bislang sichere Rechtsposition der Banken, dass alle Gesellschafter persönlich haften, ist erschüttert worden.

Die Folgen der Urteile sind noch nicht abschätzbar. Das reicht von der Frage der Übertragbarkeit auf andere Fallkonstellationen über die Rechtsfolgen für die Gründungsgesellschafter bis hin zu steuerrechtlichen Problemen der Kapitalanleger.

Ungeachtet dessen werden eine Reihe noch nicht abgeschlos-

sener Sanierungsverhandlungen von vorn beginnen müssen. Das könnte in einigen Fällen sogar dazu führen, bereits beschlossene, wirtschaftlich sinnvolle Sanierungen zum Scheitern zu bringen, da die Bereitschaft der Kapitalanleger sinken könnte, die vereinbarten Nachschüsse zu leisten. Möglicherweise ist das Urteil jedoch auch die Grundlage dafür, nunmehr von den Banken substanziellere Sanierungsbeiträge zu erhalten.

**LEERSTAND? VERMIETET! UNSER  
KABELANSCHLUSS KANN JETZT  
SO VIEL MEHR.**



**NEUE DIENSTE ERLEBEN!**

**Fernsehen, Internet und Telefon.\*  
Vergleichen Sie selbst.**

Alle Infos unter:  
**030 3388-1116** [www.telecolumbus.de](http://www.telecolumbus.de)

net multimedia • BMB • RKS  
KMG Hannover • AEP • bbcom  
URBANA • KABELCOM  
Die Tele Columbus Gruppe

**telecolumbus**  
fernsehen, internet, telefon.