

Notleidender geschlossener Immobilienfonds: Anlegerhaftung und Verbleib der Grundschuld

Rechtsanwalt Wolfgang Barchewitz

Der Beitrag beschäftigt sich mit der Frage, welche Reaktionsmöglichkeiten der einzelne zahlungsbereite Anleger gegen das Finanzierungsinstitut hat, wenn dieses ihn aus seiner persönlichen Haftung für die Gesellschaftsschulden in Anspruch nimmt. Der Autor zeigt auf, dass dem belangten Anleger durchaus Rechte zustehen, die seine Haftungssituation erheblich erträglicher machen.

I. Wirtschaftliche Ausgangssituation

Die 80er und 90er Jahre des letzten Jahrhunderts waren die Boom-Zeit für (steuerinduzierte) inländische geschlossene Immobilienfonds. Schwerpunktartig liegen die Fonds-Objekte in Berlin und in den neuen Bundesländern. Diese Fonds wurden in aller Regel als Publikums-Gesellschaft in der Form der Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder als OHG konzipiert und vertrieben.¹ Die eigentlich mit dieser Rechtsform verbundene gesamtschuldnerische Haftung der Gesellschafter (= Anleger) wäre äußerst vertriebschädlich gewesen, weil sich kaum ein Anleger auf das unkalkulierbare Risiko der Gesamtschuldnerschaft für die ihm unbekanntem Mitgesellschafter eingelassen hätte. Deswegen wurde in der Praxis mit den wichtigen Gesellschaftsgläubigern – insbesondere den die Fondsimmoblie weitreichend finanzierenden Kreditinstituten – eine lediglich teilschuldnerische Haftung der Anleger für die Gesellschaftsverbindlichkeiten vereinbart.² Die Rechtsprechung hat diese Konstruktion immer anerkannt.³ Als gesetzliches Vorbild dient § 507 Abs. 1 HGB; neuerdings findet sich die Konstruktion der teilschuldnerischen Haftung in § 10 Abs. 8 WEG n.F.

Zusätzlich wurde das beleihende Kreditinstitut durch eine wirtschaftlich erstrangige Grundschuld auf der Fondsimmoblie abgesichert. Der heutige Wert der verpfändeten Fondsimmoblie liegt zum Teil erheblich unter der aktuellen Restvaluta der ausstehenden Finanzierung. Viele dieser Finanzierungen wurden – vor allem wegen unrealisierbarer Ertragsprognosen – notleidend. Gleichwohl gab es bislang vergleichsweise wenige publik gewordene gerichtliche Auseinandersetzungen um diese Fonds, da es häufig zu einvernehmlichen Sanierungen der notleidenden Finanzierungen durch Zugeständnisse der Banken und beschränkte Nachschüsse der Anleger kam.

Nachdem jedoch in zunehmendem Maße die einvernehmlichen Sanierungsbemühungen letztendlich scheiterten, kommt es jetzt nach und nach zur juristischen Aufarbeitung der Interessengegensätze zwischen Anlegern einerseits und Kreditinstituten andererseits.⁴ Problematisch sind dabei vor allem die Ansprüche des Finanzierungsinstitutes gegen die einzelnen Gesellschafter und deren Gegenrechte gegen eine Inanspruchnahme.

II. Denkbare Reaktionsmöglichkeiten des auf Zahlung in Anspruch genommenen Anlegers

Um die Reaktionsmöglichkeiten des einzelnen Anlegers deutlicher herausarbeiten zu können, sollen vorab Prämissen postuliert werden, die eine Konzentration auf die rechtlich relevanten Kernprobleme ermöglichen:

- ▷ Die Darlehensforderung der Bank gegen die Fondsgesellschaft ist zu jeweils 100 % zweifach gesichert durch:
 - ▷ Verzinsliche Grundschuld an der Fondsimmoblie und
 - ▷ Summe der teilschuldnerischen Verbindlichkeiten der Anleger, die anteilig nicht nur das Darlehenskapital, sondern auch Zinsen und Kosten schulden.⁵

- ▷ Weder die Fondsgesellschaft noch die in Anspruch genommenen Gesellschafter haben Rechte, die die Forderung der Bank dem Grunde nach zu Fall bringen.
- ▷ Die berechtigte Forderung der Bank kann aus laufenden Einnahmen der Gesellschaft nicht erfüllt werden.
- ▷ Die persönlich in Anspruch genommenen Gesellschafter sind zum Teil zahlungswillig und -fähig, zum anderen Teil nicht.

Als abstrakt denkbare Abwehrmöglichkeiten des Anlegers ergeben sich:

- ▷ Einwand der überhöhten Berechnung seiner teilschuldnerischen Haftung
- ▷ Einrede der fehlenden Fälligkeit seiner teilschuldnerischen Haftung wegen obligatorischer Pflicht der Bank zur Vorabverwertung der dinglichen Sicherheit
- ▷ Zug um Zug Einrede gegen den Zahlungsanspruch – Zahlung nur gegen Teilhabe an der dinglichen Sicherheit auf der Fondsimmoblie.

III. Gefestigte rechtliche Ausgangspunkte zur Bewertung der vorstehenden Reaktionsmöglichkeiten

1. Teilschuldnerische Haftung:

Nach mittlerweile überwiegender Auffassung begründet sich die Anlegerhaftung gleichsam automatisch aus § 128 HGB (analoge Anwendung für die Gesellschaft

▷ Der Autor ist als Einzelanwalt schwerpunktmäßig auf dem Gebiet des Immobilien(finanzierungs)rechts tätig (www.rechtsanwalt-barchewitz.de).

1 Palandt/Sprau, 65. Aufl. 2006, § 705 BGB Rz. 47. (einheitliches Einrücken)

2 I.d.R. quotal entsprechend der Beteiligungsquote des Anlegers am Eigenkapital des Fonds/z.T. auch (zusätzlich) durch Vereinbarung eines absoluten individuellen Haftungshöchstbetrages.

3 BGH v. 21.12.2002 – II ZR 2/00, BGHZ 150, 1 = MDR 2002, 766 = DB 2002, 1042 ff.; v. 16.12.1996 – II ZR 242/95, BGHZ 145, 224 ff. = MDR 1997, 555 = DB 1997, 869 ff.

4 So gehen z.B. (vor allem aus Verjährungsgründen) gerade beim LG Berlin vor allem gegen Jahresende Haftungssammelklagen gegen eine Vielzahl von Fondsanlegern ein.

5 Insoweit besteht in der Praxis i.d.R. ein wesentlicher Unterschied zu der in Fn. 3 erwähnten BGH-Entscheidung (BGH v. 16.12.1996 – II ZR 242/95, MDR 1997, 555), bei der die Summe der Haftungsbeträge gerade nicht das gesamte Darlehenskapital abdeckt.