

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 745

Zur Kündigung des dem Treuhänder eines Immobilienfonds
erteilten Auftrags, die Fondsgrundstücke zu verwalten,
durch die Teilhaber des Fonds.

BGH, Urt.v. 17. Dezember 1984 - II ZR 251/83 - OLG Frankfurt
am Main

LG Wiesbaden

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 251/83

URTEIL

Verkündet am
17. Dezember 1984
Spengler
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1.

2.

3.

g e g e n

1.

2.

3.

- 2 -

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- 3 -

23.

24.

25.

26.

27.

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes
hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Dezember 1984
durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes
Dr. h.c. Stimpel und die Richter Dr. Schulze, Dr. Bauer,
Dr. Kellermann und Dr. Seidl

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 17. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main
vom 21. September 1983 wird auf Kosten der
Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind oder waren Teilhaber des geschlossenen
Immobilienfonds "GG-Fonds BK 1 - Bad K[REDACTED]". Sie ver-
treten 95,7415 % des 1.315.000 DM betragenden Fondskapitals.

Die Fondsteilhaber haben der Beklagten zu 1 die
treuhänderische Verwaltung des Fondsvermögens übertragen
(§§ 1 und 2 der "Allgemeinen Vertragsbedingungen für den
Immobilienfonds BK 1" - nachfolgend: AVB). Im Rahmen des
Treuhandauftrags hat diese die Grundstücke Bell 12 bis 14
in Bad K[REDACTED] erworben und mit mehr als 80 Wohnungen
bebauen lassen. Nach Abschluß der Bauarbeiten ist sie

treuhänderische Eigentümerin der Grundstücke geblieben. Entsprechend dem ihr in § 18 AVB "neben dem Treuhandauftrag" erteilten Auftrag hat sie diese verwaltet. Im Jahre 1976 hat sie die Hausverwaltung der H. M. & Partner OHG, Haus- und Vermögensverwaltungen (nachfolgend: M. & Partner) übertragen. Im Jahre 1978 hat sie den Grundbesitz in die F. Hausverwaltung Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (nachfolgend: BGB-Gesellschaft) eingebracht. Diese hatte sie zuvor mit der Beklagten zu 2 und der Beklagten zu 3 gegründet. Zweck der BGB-Gesellschaft war "die Veräußerung und die Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden und die damit im Zusammenhang stehenden Rechtsgeschäfte als Treuhänder für wirtschaftlich an einem Treuhandfonds beteiligte Personen". Der Anteil der Beklagten zu 1 an der BGB-Gesellschaft betrug zunächst 99 %, heute nur noch 1 %.

Die Teilhaberversammlung hat am 12. Mai 1981 eine aus drei Personen bestehende - in § 8 AVB vorgesehene - Kontrollkommission gewählt und sie beauftragt, den der Beklagten zu 1 in § 18 AVB erteilten Verwaltungsauftrag zu kündigen. Das ist mit Schreiben der Kontrollkommission vom 24. Juni 1981 an die Beklagte zu 1 und an die BGB-Gesellschaft geschehen. Nach Verstreichen einer den Empfängern gesetzten Erklärungsfrist haben die Kläger mit der vorliegenden Klage beantragt,

a) festzustellen, daß die Beklagten weder einzeln noch gemeinsam befugt sind, nach dem 31. Dezember 1981 den Grundbesitz Bad K[REDACTED] H[REDACTED] B[REDACTED] bis [REDACTED] zu verwalten oder durch Dritte verwalten zu lassen,

b) die Beklagten zu verurteilen, an die Fondsteilhaber zu Händen der Mitglieder der Kontrollkommission sämtliche Verwaltungsunterlagen über den Grundbesitz herauszugeben.

Sie haben ausgeführt, die Beklagte zu 1 habe mit der Übertragung der Hausverwaltung auf Muno & Partner sowie mit dem Einbringen des Grundbesitzes in die BGB-Gesellschaft wegen fehlender Unterrichtung und Zustimmung der Teilhaber vertragswidrig gehandelt; sie besitze, wie der Beschluß der Teilhaberversammlung vom 12. Mai 1981 zeige, nicht mehr das Vertrauen der Teilhaber; überdies verwalte sie den Grundbesitz nicht wirtschaftlich und verweigere den Teilhabern beziehungsweise der Kontrollkommission die Einsicht in die Fondsunterlagen sowie deren Prüfung.

Nach Ansicht der Beklagten kann der Verwaltungsauftrag nur zusammen mit dem Treuhandauftrag und lediglich von allen Teilhabern gemeinsam gekündigt werden. Vorsorglich haben sie vorgetragen, daß es der Beklagten zu 1 frei gestanden habe, die Hausverwaltung auf einen Dritten zu übertragen und den Grundbesitz in die BGB-Gesellschaft einzubringen. Letzteres sei geschehen, um die Teilhaber zu sichern, nachdem der damalige Alleingesellschafter der Beklagten zu 1 in erhebliche finanzielle Schwierigkeiten geraten gewesen sei. Auch sei es nicht richtig, daß der

Grundbesitz unwirtschaftlich verwaltet werde oder die Teilhaber unzulänglich unterrichtet würden.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat ihr stattgegeben. Mit der Revision erstreben die Beklagten weiterhin die Abweisung der Klage. Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

1. Das Berufungsgericht hat die Klagebefugnis der klagenden Teilhaber zu Recht bejaht (vgl. BGHZ 56, 47, 49; MünchKomm - Karsten Schmidt §§ 744, 745 Rn. 24). Auch die Revision vermag insoweit Bedenken nicht geltend zu machen.

2. Die AVB sind ein von dem Initiator des Immobilienfonds fertig vorformuliertes Vertragswerk. Dieses regelt die rechtlichen Beziehungen unter den Teilhabern sowie zwischen ihnen und der Beklagten zu 1 (§ 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2 AVB). Für die Teilhaber wurde es mit der Unterzeichnung der Beitrittserklärung verbindlich (§ 2 Abs. 1 AVB). Irgendeinen Einfluß auf dessen Gestaltung hatten die Teilhaber nicht. Der Sachverhalt

ist daher nicht nur ähnlich jenem, in dem ein Vertragspartner für eine Vielzahl von Einzelverträgen der anderen Partei vorformulierte Vertragsbedingungen bei Abschluß eines Vertrags stellt. Es handelt sich darüber hinaus um einen Vertrag mit einer Vielzahl von Teilhabern, der ihre Rechte untereinander und gegenüber der Treuhänderin einheitlich regelt. Das Vertragswerk ist daher - ähnlich wie bei den Publikums-Kommanditgesellschaften (vgl. u. a. Sen.Urt. v. 7. November 1977 - II ZR 105/76, LM HGB § 105 Nr. 42) - nach objektiven, sich aus der Vertragsurkunde ergebenden Gesichtspunkten auszulegen; dementsprechend kann der Senat die Auslegung der AVB durch das Berufungsgericht uneingeschränkt nachprüfen.

3. Der Ansicht des Berufungsgerichts, daß die Teilnehmer den Verwaltungsauftrag wirksam gekündigt haben, ist zuzustimmen.

a) Allerdings erscheint es zweifelhaft, ob sich die Befugnis, den Verwaltungsauftrag ohne gleichzeitige Auflösung des Treuhandverhältnisses zu kündigen, aus § 18 Abs. 1 Satz 1 AVB ("Neben dem Treuhandauftrag erhält hiermit die H. M. - Treuhandgesellschaft - Beklagte zu 1 - den Auftrag, den Grundbesitz des Treuhand-Fonds ordnungsgemäß zu verwalten") ergibt. Zwar unterscheidet die Bestimmung zwischen dem Treuhand- und dem Verwaltungsauftrag. Jedoch besagt sie nichts zur Kündigungsfrage.

Insoweit enthält lediglich § 14 Abs. 1 AVB eine Regelung. Danach können "alle Teilhaber entsprechend den gesetzlichen Vorschriften über die Gemeinschaft den Treuhandvertrag mit der H. M. - Treuhandgesellschaft jederzeit, jedoch nur gemeinsam, kündigen". Diese allein den Treuhandvertrag nennende Regelung könnte dafür sprechen, daß die AVB von einer besonderen Kündigungsregelung für den Verwaltungsauftrag aus Gründen seines Zusammenhangs mit dem Treuhandverhältnis abgesehen haben, zumal das Interesse der Beteiligten bei einem Treuhandfonds der vorliegenden Art dahin geht, Treuhandeigentum und Verwaltung des Grundbesitzes in eine Hand zu legen. Das erleichtert nicht nur die Abrechnung der Fondserträge und die Zinszahlungen durch den Treuhänder an die Teilhaber (vgl. § 12 AVB), sondern vereinfacht auch die Verwaltung des Grundbesitzes. Außerdem hat der Treuhänder dann die Möglichkeit, sich unmittelbar die Mittel zu verschaffen, deren er bedarf, um die Fondsauslagen zu bestreiten, insbesondere die Zins- und Tilgungsleistungen für die Fremdmittel aufzubringen, die er für die Grundstücksbebauung zu beschaffen hatte und für die er offenbar selbst haftet (vgl. § 15 AVB).

Indes kann von einer abschließenden Erörterung dieses Punktes abgesehen werden, weil es den Teilhabern jedenfalls wegen schwerer Pflichtverstöße der Beklagten zu 1 nicht mehr zuzumuten war, dieser - auch bei einer engen Verknüpfung von Treuhand- und Verwaltungsauftrag - die Verwaltung des Grundbesitzes zu belassen. So hat

die Beklagte zu 1, ohne die Zustimmung der Teilhaber einzuholen, zunächst die Verwaltung des Grundbesitzes und einige Zeit später das Eigentum an diesem auf Dritte übertragen. Auch wenn die Eigentumsübertragung erfolgt sein sollte, um die Teilhaber zu sichern, so ändert das nichts daran, daß sie ohne Zustimmung der noch nicht einmal unterrichteten Teilhaber geschehen ist. Dieses Verhalten wiegt aus der Sicht des Kündigungszeitpunktes um so schwerer, als die Beklagte zu 1 ihre Mehrheitsbeteiligung an der die Grundstücke übernehmenden BGB-Gesellschaft inzwischen so wesentlich verringert hatte, daß sie praktisch keinen Einfluß auf die Verwaltung der Fonds-Grundstücke mehr hat. Ferner ist es für die Teilhaber nicht hinnehmbar, daß die Beklagte zu 1 der von ihnen mit einer Mehrheit von über 90 % gewählten Kontrollkommission die Einsicht in die Fondsunterlagen sowie deren Prüfung verweigert und sie damit praktisch der Kontrolle der Teilhaber entzieht.

b) Die Beklagten sind im Revisionsrechtszug nicht mehr auf ihren Vortrag zurückgekommen, daß alle Teilhaber die Kündigung des Verwaltungsauftrags einstimmig hätten beschließen müssen. Daher genügt insoweit der Hinweis, daß sich eine solche - von § 745 Abs. 1 BGB abweichende - Regelung aus den AVB, insbesondere deren § 14 Abs. 1, nicht entnehmen läßt. Wenn dort von einer "gemeinsamen Kündigung des Treuhandvertrags durch alle Teilhaber" die Rede ist, so wird damit nur festgelegt, daß die

Teilhaber den jeweils von jedem einzelnen mit der Beklagten zu 1 geschlossenen Treuhandvertrag nicht einzeln, sondern das zu der Beklagten zu 1 bestehende Treuhandverhältnis nur zusammen kündigen können. Deshalb bedarf es auch keiner Erörterung der Frage, ob in den AVB für einen Grundstücksfonds der vorliegenden Art vorgesehen werden kann, daß bestimmte Beschlüsse von den Teilhabern lediglich einstimmig gefaßt werden können.

Stempel Dr. Schulze Dr. Bauer Dr. Kellermann Dr. Seid