BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 146/11

Verkündet am:
27. November 2012
Herrwerth
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. November 2012 durch den Vorsitzenden Richter Wiechers und die Richter Dr. Joeres, Dr. Ellenberger, Dr. Matthias und die Richterin Dr. Menges

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 28. Februar 2011 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin, eine Sparkasse, nimmt den Beklagten als Gesellschafter eines in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts betriebenen Immobilienfonds quotal auf Rückzahlung eines von der Gesellschaft aufgenommenen Darlehens in Anspruch.

2 Der Beklagte ist Gesellschafter des geschlossenen Immobilienfonds M. GdbR (im Folgenden: GbR). Nach § 3 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages vom 1. Oktober 1993 beträgt das Kapital der GbR 3.137.040 DM; es wird der GbR durch die Summe aller Beteiligungen zugeführt. Ferner ist die Aufnahme von Darlehen in Höhe von 2.160.000 DM zuzüglich Disagio vorgesehen, für die die einzelnen Gesellschafter teilschuldnerisch im Verhältnis ihrer Zeichnungssumme zum gesamten Gesellschaftskapital haften.

Gemäß § 3 Abs. 3 ist mit dem Erwerb einer Gesellschaftsbeteiligung von 17.428 DM eine anteilige Darlehensrückzahlungsverpflichtung gemäß Abs. 1 von 12.000 DM verbunden. Der einzelne Gesellschafter darf nach § 7 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages bei Darlehensverträgen ausschließlich teilschuldnerisch im Verhältnis seines Anteils zum gesamten Fondsvermögen verpflichtet werden. Insgesamt wurden von verschiedenen Gesellschaftern 110 Anteile gezeichnet.

3 Mit Vertrag vom 30. Dezember 1994 gewährte die Klägerin der GbR ein Darlehen, das unter Abzug eines Disagios von 10% in Höhe von 2.160.000 DM an die Gesellschaft ausgezahlt wurde. Das Darlehen wurde durch Zusatzvereinbarung vom 12. September 2003 in zwei Darlehen über 822.000 € bzw. 131.709,73 € aufgeteilt. Am 13. April 2006 gewährte die Klägerin der GbR ein weiteres Darlehen über 880.000 €, das in Höhe von 845.000 € zur Ablösung der beiden Altdarlehen und in Höhe von 35.000 € für Renovierungsarbeiten an der Fondsimmobilie verwendet wurde. In dem Darlehensvertrag ist bei der Bezeichnung der Fondsgesellschaft als Darlehensnehmer der Zusatz enthalten: "Gemäß Gesellschaftsvertrag haften die Gesellschafter persönlich teilschuldnerisch im Verhältnis ihres Gesellschaftsanteils zum Gesellschaftskapital."

4 In der Folgezeit reichten die Einnahmen aus der Fondsimmobilie zur Bedienung des Darlehens nicht aus. Mit Schreiben vom 21. August 2008 kündigte die Klägerin das Darlehen vom 13. April 2006 und stellte den offenen Saldo von 906.231,42 € nebst Zinsen zur Rückzahlung bis zum 31. Oktober 2008 fällig. Mit Schreiben vom 16. Februar 2009 nahm die Klägerin den Beklagten aufgrund seiner persönlichen Haftung unter Zugrundelegung einer Quote von 1/110 in Anspruch.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

5 Das Landgericht hat der Klage auf Zahlung von 8.661,99 € nebst Zinsen in Höhe von 8.238,47 € nebst Zinsen stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Berufungsgericht diese Verurteilung in Höhe von 5.034,62 € nebst Zinsen aufrechterhalten und die Klage im Übrigen abgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision ist unbegründet.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

8 Der Beklagte hafte als Mitglied der GbR analog § 128 HGB quotal für deren Darlehensschuld. Die Haftungsquote betrage aber nicht, wie vom Landgericht angenommen, 1/110, sondern nur 1/180. Nach der Änderung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Teilrechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts könne die unbeschränkte persönliche Haftung der Gesellschafter nur durch eine individualvertragliche Vereinbarung mit dem Gläubiger eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Bei geschlossenen Immobilienfonds sei den Gesellschaftern ausnahmsweise die Berufung auf eine im Gesellschaftsvertrag vereinbarte Haftungsbeschränkung bzw. einen Haftungsausschluss möglich, wenn dies dem Vertragspartner der Gesellschaft erkennbar

war. Im vorliegenden Fall sei dem Darlehensvertrag vom 13. April 2006 zu entnehmen, dass der Klägerin der Gesellschaftsvertrag bekannt gewesen sei. Deshalb müsse sie die darin geregelte Haftungsbeschränkung gegen sich gelten lassen. Aus den in § 3 des Gesellschaftsvertrages genannten Beträgen ergebe sich, dass 180 Gesellschaftsanteile gezeichnet werden sollten (180 x 17.428 DM = 3.137.400 DM). Dafür spreche auch die Höhe der Darlehensrückzahlungsverpflichtung (180 x 12.000 DM = 2.160.000 DM). Auch im Prospekt würden 180 Anteile zu je 30.000 DM zugrunde gelegt. Aufgrund dessen habe die Klägerin davon ausgehen müssen, dass die Gesellschafter nur mit einer Quote von 1/180 pro Gesellschaftsanteil hafteten. Die Ausführungen enthielten keinen Hinweis darauf, dass dies nur gelten solle, wenn alle Anteile gezeichnet würden. Zudem werde im Prospekt ausdrücklich ausgeführt, dass eine Platzierungsgarantie vorgesehen sei und der Garant für den Fall, dass nicht alle Anteile gezeichnet würden, das fehlende Kapital aufbringe und Gesellschafter mit vollen Gesellschafterrechten werde. Gerade die Angabe eines konkreten anteiligen Darlehensrückzahlungsbetrages habe der Klägerin klarmachen müssen, dass die Haftung des einzelnen Gesellschafters auf die Quote des gesamten ursprünglichen Darlehens zu dem genannten anteiligen Darlehensbetrag beschränkt sei und nicht davon abhänge, wie viele Anteile tatsächlich gezeichnet würden.

9 Bei einer Quote von 1/180 ergebe sich aufgrund des unstreitigen Kündigungssaldos von 906.231,42 € ein Betrag von 5.034,62 €.

II.

10 Diese Ausführungen halten rechtlicher Überprüfung nicht stand.

11 1. Das Berufungsurteil ist allerdings entgegen der Auffassung der Revision nicht bereits deshalb rechtsfehlerhaft, weil das Berufungsgericht die Haftungsquote anders als das Landgericht beurteilt hat, obwohl der Beklagte die vom Landgericht zugrunde gelegte Quote bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz nicht in Abrede gestellt hat. Die Bestimmung der Haftungsquote ist das Ergebnis einer rechtlichen Würdigung, die das Berufungsgericht auf der Grundlage des insoweit unstreitigen Sachverhalts zu Recht auch ohne diesbezügliche Einwendung des Beklagten vorgenommen hat.

12 2. Der Anspruch auf Rückzahlung des Darlehens vom 13. April 2006, den das Berufungsgericht der Klägerin gegen den Beklagten analog §§ 128 ff. HGB rechtskräftig zugesprochen hat, kann aber nicht mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung auf eine Haftungsquote von 1/180 beschränkt werden.

13 a) Die vom Berufungsgericht herangezogenen Rechtsprechungsgrundsätze (BGH, Urteil vom 21. Januar 2002 - II ZR 2/00, BGHZ 150, 1 ff.), nach denen sich Anlegergesellschafter bereits existierender geschlossener Immobilienfonds, die als Gesellschaften bürgerlichen Rechts ausgestaltet sind, auch nach den Urteilen des Bundesgerichtshofs vom 27. September 1999 (II ZR 371/98, BGHZ 142, 315, 318 ff.) und vom 29. Januar 2001 (II ZR 331/00, BGHZ 146, 341, 358) zur persönlichen Haftung der Gesellschafter für davor abgeschlossene Verträge weiterhin auf eine im Gesellschaftsvertrag vorgesehene Haftungsbeschränkung berufen können, wenn diese dem Vertragspartner mindestens erkennbar war, sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Die Klägerin nimmt den Beklagten nicht aus einem vor den zitierten Urteilen geschlossenen Vertrag, sondern aus dem Darlehensvertrag vom 13. April 2006 in Anspruch. Dies ergibt sich aus ihrem Kündigungsschreiben vom 21. August 2008 an die

Geschäftsführerin der GbR und aus ihrem Schreiben vom 16. Februar 2009, in dem sie den Beklagten zur Zahlung aufgefordert hat.

14 b) Der Darlehensvertrag vom 13. April 2006 ist auch nicht als Prolongation des Vertrages vom 30. Dezember 1994 und der Zusatzvereinbarung vom 12. September 2003, sondern als Abschluss eines neuen Darlehensvertrages anzusehen. Ob eine Novation oder lediglich eine Prolongation eines Darlehensvertrages vorliegt, ist Auslegungsfrage, die grundsätzlich dem Tatrichter obliegt (Senat, Urteil vom 26. Oktober 2010 - XI ZR 367/07, WM 2011, 23 Rn. 28 mwN). Im vorliegenden Fall kann das Revisionsgericht diese Auslegung selbst vornehmen, weil das Berufungsgericht von einer solchen Auslegung abgesehen hat und weitere Feststellungen hierzu nicht erforderlich sind (vgl. BGH, Urteil vom 6. Dezember 2006 - XII ZR 97/04, NJW 2007, 912 Rn. 13 mwN). Dass der Darlehensvertrag vom 13. April 2006 gegenüber dem Darlehensvertrag vom 30. Dezember 1994 und der Zusatzvereinbarung vom 12. September 2003 keine Prolongation, sondern eine Novation darstellt, ergibt sich aus den unterschiedlichen Nennbeträgen, den unterschiedlichen Zinssätzen, den geänderten Allgemeinen Geschäftsbedingungen und den zumindest teilweise unterschiedlichen Verwendungszwecken (Umschuldung und Renovierung).

III.

15 Das Berufungsurteil stellt sich jedoch aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO).

16 Die Klägerin und die GbR haben in dem Darlehensvertrag vom 13. April 2006 durch den Zusatz "Gemäß Gesellschaftsvertrag haften die Gesellschafter persönlich teilschuldnerisch im Verhältnis ihres Gesellschaftsanteils zum Ge-

sellschaftskapital" eine Beschränkung der Haftung der Gesellschafter und damit auch des Beklagten auf eine Quote von 1/180 vereinbart, so dass das Berufungsgericht der Klage zu Recht nur in Höhe von 5.034,62 € nebst Zinsen stattgegeben hat.

17 1. a) Die Haftung der Gesellschafter eines als Gesellschaft bürgerlichen Rechts ausgestalteten geschlossenen Immobilienfonds für Darlehensverbindlichkeiten der GbR kann in dem Vertrag zwischen der GbR und dem Darlehensgeber beschränkt werden (BGH, Urteile vom 21. Januar 2002 - II ZR 2/00, BGHZ 150, 1, 5 f. und vom 8. Februar 2011 - II ZR 263/09, BGHZ 188, 233 Rn. 24 mwN). Eine solche Haftungsbeschränkung haben die Vertragsparteien in dem Darlehensvertrag vom 13. April 2006 durch den genannten Zusatz vereinbart. Der Umfang dieser Haftungsbeschränkung ist durch Auslegung des Darlehensvertrages zu ermitteln (BGH, Urteil vom 8. Februar 2011 aaO Rn. 31). Da auch insoweit das Berufungsgericht von einer Auslegung abgesehen hat und weitere diesbezügliche Feststellungen nicht zu treffen sind, kann der Senat auch diese Auslegung selbst vornehmen (vgl. BGH, Urteil vom 6. Dezember 2006 - XII ZR 97/04, NJW 2007, 912 Rn. 13 mwN). Die Auslegung ergibt - davon geht im Ergebnis auch die Revision aus -, dass sich die Haftungsbeschränkung nach dem ausdrücklich in Bezug genommenen Gesellschaftsvertrag richtet. Diesen kann der Senat selbständig auslegen (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urteil vom 19. Juli 2011 - II ZR 300/08, WM 2011, 1658 Rn. 46 mwN). Danach beträgt die Haftungsquote 1/180. Diese wird zwar im Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich genannt. Sie ergibt sich aber eindeutig aus den in § 3 genannten Beträgen. Sowohl das Gesellschaftskapital in Höhe von 3.137.040 DM und die einzelnen Einlagen von 17.428 DM als auch die Darlehen in Höhe von 2.160.000 DM und die auf eine Einlage entfallende anteilige Darlehensrückzahlungsverpflichtung von 12.000 DM stehen zueinander jeweils im Verhältnis von 1/180.

18 b) Der Gesellschaftsvertrag enthält keinen Anhaltspunkt dafür, dass der einzelne Gesellschafter mit einer höheren Quote haftet, wenn weniger als 180 Anleger der Gesellschaft beitreten. Die Revision beruft sich in diesem Zusammenhang ohne Erfolg darauf, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Urteile vom 7. April 2003 - II ZR 56/02, BGHZ 154, 370, 373 und vom 8. Februar 2011 - II ZR 243/09, WM 2011, 889 Rn. 25) solle die persönliche Haftung der Gesellschafter den Kreditgeber neben dem Gesellschaftsvermögen zusätzlich sichern, weil die Gesellschaft bürgerlichen Rechts kein zugunsten ihrer Gläubiger gebundenes Haftkapital besitze. Mit diesem Leitbild sei es nicht zu vereinbaren, dass ein Gläubiger selbst dann einen Ausfall erleide, wenn er sämtliche Gesellschafter erfolgreich in Höhe des jeweils auf sie entfallenden Haftungsanteils in Anspruch nehme.

19 Diese Argumentation greift nicht durch.

20 Gesellschaftsverträge als GbR ausgestalteter Immobilienfonds sehen typischerweise und, wie dargelegt, auch im vorliegenden Fall die Beschränkung der persönlichen Haftung der Gesellschafter vor. Geschlossene Immobilienfonds sind Kapitalanlagegesellschaften, deren Geschäftszweck auf die Errichtung, den Erwerb und die Verwaltung einer oder mehrerer Immobilienobjekte mit einem im Voraus feststehenden Investitionsvolumen ausgerichtet ist. Um das bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts für den einzelnen Anleger kaum einzuschätzende, ihn möglicherweise wirtschaftlich völlig überfordernde Haftungsrisiko zu begrenzen, enthalten die Gesellschaftsverträge geschlossener Immobilienfonds, wenn sie ihrer Rechtsform nach Gesellschaften bürgerlichen Rechts sind, üblicherweise Haftungsbeschränkungen, nach denen entweder die Haftung für rechtsgeschäftlich begründete Verbindlichkeiten der Gesellschaft auf das Fondsvermögen begrenzt ist und die Gesellschafter nur mit ihrem Anteil am Gesellschaftsvermögen haften oder die Gesellschafter nur quotal, d.h. mit

einem ihrer Geschäftsbeteiligung entsprechenden Anteil haften (BGH, Urteil vom 21. Januar 2002 - II ZR 2/00, BGHZ 150, 1, 4 f.). Begnügt sich ein Gläubiger wie im Streitfall die Klägerin abweichend von der gesetzlich vorgesehenen gesamtschuldnerischen Haftung der Gesellschafter mit deren quotaler Haftung "gemäß Gesellschaftsvertrag", ohne eine Anpassung der Haftung an davon abweichende Beteiligungsverhältnisse vorzusehen, muss er sich daran festhalten lassen.

21 Dass in dem Darlehensvertrag vom 13. April 2006 nicht nur auf den Gesellschaftsvertrag, sondern auch auf das Verhältnis des Gesellschaftsanteils zum Gesellschaftskapital verwiesen wird, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Dieser Verweisung ist nicht zu entnehmen, dass eine andere als die im Gesellschaftsvertrag vereinbarte Haftungsquote gelten soll. Die Haftungsquote, die sich, wie dargelegt, aufgrund der im Gesellschaftsvertrag genau bezifferten Beträge des Gesellschaftskapitals, der einzelnen Einlagen, des Gesamtdarlehens und der auf die einzelnen Anteile entfallenden Darlehensrückzahlungsverpflichtung ergibt, stellt die Obergrenze der Haftung dar (vgl. BGH, Urteil vom 8. Februar 2011 - II ZR 263/09, BGHZ 188, 233 Rn. 34).

22 c) Ob die Klägerin und die GbR bei Abschluss des Darlehensvertrages Kenntnis von den tatsächlichen Beteiligungsverhältnissen hatten, ist für die Auslegung des Darlehensvertrages unerheblich.

23 Eine solche Kenntnis der Vertragspartner bei Abschluss des Darlehensvertrags ist vom Berufungsgericht nicht festgestellt und von den Parteien in den Tatsacheninstanzen nicht vorgetragen worden. Auch die Revision macht dies nicht geltend, sondern führt lediglich aus, dass aus einer entsprechenden Kenntnis der Klägerin nicht gefolgert werden könnte, dass sie sich annähernd der Hälfte ihres Rückzahlungsanspruches begeben wollte. Hierauf kommt es

indes nicht an, weil, wie dargelegt, bereits unabhängig von einer etwaigen Kenntnis der Klägerin von einer Haftungsquote von 1/180 auszugehen ist.

24 Die - unterstellte - Kenntnis der Vertragspartner von den tatsächlichen Beteiligungsverhältnissen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses würde auch nicht zu einer anderen Auslegung des Darlehensvertrags führen. Für die Klägerin war erkennbar, dass die Haftung der einzelnen Gesellschafter im Gesellschaftsvertrag quotal begrenzt war. Für sie war auch erkennbar, dass die Gesellschafter als Kapitalanleger ein berechtigtes Interesse an einer Haftungsbegrenzung hatten, deren Höhe genau feststand und nicht von der künftigen Entwicklung, insbesondere von der Anzahl der gezeichneten Beteiligungen, abhing. Vor diesem Hintergrund konnte sie die in den Darlehensvertrag aufgenommene Haftungsbegrenzung nur so verstehen, dass dieselbe Haftungsquote wie im Gesellschaftsvertrag vereinbart werden sollte. Der Darlehensvertrag enthält keinen ausreichenden Anhaltspunkt dafür, dass die Haftungsquote, abweichend vom Gesellschaftsvertrag, von der Anzahl der gezeichneten Beteiligungen abhängen und bei einer nur teilweisen Platzierung höher als nach dem Gesellschaftsvertrag sein sollte.

25 d) Der Fondsprospekt und die darin vorgesehene Platzierungsgarantie können bei der Beurteilung der Haftungsquote nicht berücksichtigt werden. Der Umfang der Haftungsbeschränkung richtet sich nach dem Darlehensvertrag. Für das Rechtsverhältnis der Darlehensvertragsparteien kommt es auf den Fondsprospekt grundsätzlich nicht an (BGH, Urteil vom 8. Februar 2011 - II ZR 243/09, WM 2011, 889 Rn. 34). Der Fondsprospekt wird anders als der Gesellschaftsvertrag im Darlehensvertrag auch nicht in Bezug genommen.

26 2. Die somit maßgebliche Haftungsquote von 1/180 ist auf die offene Restdarlehensschuld von 906.231,42 € anzuwenden, so dass sich der vom Be-

rufungsgericht zugesprochene Betrag von 5.034,62 € ergibt. Die Revision beruft sich zur Begründung ihrer weitergehenden Forderung ohne Erfolg auf den Nennbetrag des Darlehens vom 30. Dezember 1994 in Höhe von 2.400.000 DM zuzüglich eines Teilbetrages von 35.000 € aus dem Darlehen vom 13. April 2006. Die Klägerin macht, wie dargelegt, keine Ansprüche aus dem Darlehensvertrag vom 30. Dezember 1994, sondern nur Ansprüche aus dem Darlehensvertrag vom 13. April 2006 geltend.

Wiechers Joeres Ellenberger

Matthias Menges

Vorinstanzen:
LG Frankenthal, Entscheidung vom 28.01.2010 - 7 O 248/09 -
OLG Zweibrücken, Entscheidung vom 28.02.2011 - 7 U 36/10 -