

ZBB 2007, 62

BGB §§ 164, 675, 705, 780; ZPO §§ 727, 736, 794 Abs. 1 Nr. 5; RBerG Art. 1 § 1

Zur Wirksamkeit umfassender Vollmachten einer Immobilienfonds-GbR und ihrer Gesellschafter an einen Drittgeschäftsführer

BGH, Urt. v. 17.10.2006 – XI ZR 19/05 (KG), ZIP 2007, 64 = DB 2006, 2806 = WM 2007, 62

Amtliche Leitsätze:

1. Ein Vertrag, durch den ein Immobilienfonds in der Form einer GbR die Führung seiner Geschäfte umfassend auf einen Geschäftsbesorger überträgt, der nicht Gesellschafter der GbR ist, sowie die ihm erteilte umfassende Vollmacht fallen grundsätzlich nicht in den Anwendungsbereich des Art. 1 § 1 RBerG (Bestätigung des Senatsurt. v. 18. 7. 2006, ZIP 2006, 1622 = ZfIR 2006, 718= WM 2006, 1673, dazu EWiR 2006, 753 (Hoppe))
2. Der von Gesellschaftern einer kreditnehmenden GbR dem Geschäftsbesorger der GbR außerhalb des Gesellschaftsvertrages erteilte Auftrag mit Vollmacht, sie nicht nur bei der Abgabe vollstreckbarer Schuldversprechen gegenüber der kreditgebenden Bank zu vertreten, verstößt gegen Art. 1 § 1 RBerG.
3. Sind Gesellschafter einer kreditnehmenden GbR aufgrund des Darlehensvertrages und Gesellschaftsvertrages zur Abgabe vollstreckbarer Schuldversprechen in Höhe ihrer kapitalmäßigen Gesellschaftsbeteiligung verpflichtet, so ist auch ein Drittgeschäftsführer der GbR zur Abgabe der vollstreckbaren Schuldversprechen für die Gesellschafter berechtigt (Bestätigung der Senatsurt. v. 2. 12. 2003, ZIP 2004, 303 = ZfIR 2004, 527= WM 2004, 372, dazu EWiR 2004, 421 (Mues), Senatsurt. v. 15. 2. 2005, ZIP 2005, 1361 = WM 2005, 1698, dazu EWiR 2005, 417 (Aigner) und Senatsurt. v. 25. 10. 2005, ZIP 2006, 121 = WM 2006, 177, dazu EWiR 2006, 201 (Jungmann)).
4. Die Zwangsvollstreckung in das Vermögen einer GbR erfordert nicht einen Titel gegen die Gesellschaft als solche. Ausreichend ist auch ein Titel gegen alle Gesellschafter als Gesamtschuldner, nicht dagegen ein solcher gegen alle Gesellschafter als Teilschuldner der Verbindlichkeit der GbR.
5. Ein Vollstreckungstitel gegen den Gesellschafter einer GbR kann, was dessen persönliche Haftung angeht, nach Übernahme seines Gesellschaftsanteils nicht auf den neuen Gesellschafter umgeschrieben werden.