

ZBB 2002, 218

BGB § 705

Haftungsbeschränkung für Gesellschafter geschlossener Immobilienfonds in Form der GbR für vor Änderung der

ZBB 2002, 219

Rechtsprechung zur Rechtsfähigkeit der GbR geschlossene Verträge bei Erkennbarkeit für Vertragspartner

BGH, Urt. v. 21.01.2002 – II ZR 2/00 (OLG Bamberg), ZIP 2002, 851 = BB 2002, 1061 = DB 2002, 1042 = NJW 2002, 1642 = WM 2002, 958

Amtliche Leitsätze:

1. Aus Gründen des Vertrauensschutzes dürfen sich Anlagegesellschafter bereits existierender geschlossener Immobilienfonds, die als Gesellschaften bürgerlichen Rechts ausgestaltet sind, auch nach der durch die Entscheidungen BGHZ 142, 315 = ZIP 1999, 1755, dazu EWIR 1999, 1053 (Keil) und BGHZ 146, 341 = ZIP 2001, 330, dazu EWIR 2001, 341 (Prütting), eingetretenen Änderung der Rechtsprechung des Senats für die davor abgeschlossenen Verträge weiterhin auf eine im Gesellschaftsvertrag vorgesehene Haftungsbeschränkung unter der nach der früheren Rechtsprechung maßgebenden Voraussetzung berufen, dass die Haftungsbeschränkung dem Vertragspartner mindestens erkennbar war.
2. Für nach der Änderung der Rechtsprechung abgeschlossene Verträge von geschlossenen Immobilienfonds in der Form der Gesellschaft bürgerlichen Rechts gilt als Ausnahme von den Grundsätzen der Senatsurteile BGHZ 142, 315 = ZIP 1999, 1755 und BGHZ 146, 341 = ZIP 2001, 330, dass die persönliche Haftung der Anlagegesellschafter für rechtsgeschäftlich begründete Verbindlichkeiten des Immobilienfonds wegen der Eigenart derartiger Fonds als reine Kapitalanlagegesellschaften auch durch wirksam in den Vertrag einbezogene formularmäßige Vereinbarungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden kann, ohne dass darin grundsätzlich eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners i. S. v. § 307 BGB n. F. (§ 9 AGBG) gesehen werden kann.
3. Künftige Wohnungseigentümer, die gemeinschaftlich eine Wohnungseigentumsanlage errichten („Bauherrengemeinschaften“), haften für die Herstellungskosten („Aufbauschulden“) auch weiterhin grundsätzlich nur anteilig nach den bisherigen Rechtsprechungsgrundsätzen, auch wenn sie im Verkehr als Außengesellschaften bürgerlichen Rechts auftreten.