

ZBB 2001, 490

BGB § 675

Haftung des Treuhänders eines geschlossenen Immobilienfonds für verlorene Einlagen der Gesellschafter bei vertragswidriger Freigabe des Eigenkapitals vor Schließung des Fonds

BGH, Urt. v. 11.10.2001 – III ZR 288/00 (KG), WM 2001, 2262

Leitsätze:

1. Zum Umfang der Pflichten eines Treuhänders, der zur Wahrung der Interessen der – einem geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform einer BGB-Gesellschaft beitretenden – Anleger bestellt worden ist.
2. Zur Reichweite und den Auswirkungen einer summenmäßigen Haftungsbeschränkung des Treuhänders in dem zugrunde liegenden Vertrag. (*Amtliche Leitsätze*)
3. Ist bei einem geschlossenen Immobilienfonds die Freigabe des Eigenkapitals von der Schließung des Fonds abhängig gemacht worden und hat der Gründungsgesellschafter selbst Anteile gezeichnet, um auf diese Weise die Schließung des Fonds herbeizuführen, handelt ein Treuhänder pflichtwidrig, wenn er die Freigabe erklärt, ohne zusätzlich zu kontrollieren, ob der Zeichner in der Lage ist, das geschuldete Eigenkapital zu erbringen.
4. Steuervorteile, die im Rahmen des Beitritts zu dem Immobilienfonds entstehen, sind zugunsten des Beitreten bei der Berechnung des Schadens zu berücksichtigen, der durch die vertragswidrige Freigabe des Eigenkapitals entstanden ist. Dies gilt nicht, wenn diese Vorteile durch eine Nachversteuerung wieder entfallen.
5. Haben mehrere GbR-Gesellschafter ihre Einlagen verloren und übersteigt der Gesamtschaden eine für alle Schäden insgesamt geltende Haftungsobergrenze des Treuhänders, so kommt eine Teilgläubigerschaft oder eine anteilige Kürzung der Ansprüche analog § 12 Abs. 2 StVG in Betracht. (*Leitsätze der Redaktion*)