

## Schrottimmobilien: OLG Stuttgart widersetzt sich dem Bundesgerichtshof

Für erhebliches Aufsehen dürfte eine Entscheidung des OLG Stuttgart vom 14.11.2006 sorgen. Die schwäbischen Richter widersetzen sich der aktuellen Rechtsprechung des XI. des Bundesgerichtshofes bei Fällen zu sog. „Schrottimmobilien“. Das Chaos nimmt seinen Lauf.

Kein Wunder, dass der Durchschnittsbürger oftmals an der deutschen Rechtsprechung zweifelt, wenn es wie in „Schrottimmobilien-Fällen“ von Widersprüchen, Unklarheiten und gegenläufigen Entscheidungen nur so wimmelt. Auch Juristen scheinen nicht mehr durchzublicken. Ein vorläufiger Höhepunkt dürfte mit der jetzt veröffentlichten Entscheidung des OLG Stuttgart erreicht worden sein. Zum Hintergrund:

Bei sog. Verbundgeschäften kann ein Darlehensnehmer der Bank auch Ansprüche und Rechte, die ihm eigentlich gegen den Vertragspartner (in der Regel gleichzeitig der Fondsinitiator) des mit dem Bankdarlehen finanzierten Vertrages zustehen, entgegenhalten. Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hatte bei einer Immobilienfondsfinanzierung am 14.06.2004 entschieden, dass dieser Vertragspartner (im Gesetz als „Verkäufer“ bezeichnet) u. a. auch der Gründungsgesellschafter der Fondsgesellschaft sein kann. Diese Auffassung hatte der II. Zivilsenat vertretbar begründet. Dies änderte aber nichts daran, dass insbesondere von Bankenseite ein Sturm der Entrüstung losbrach, in den z. T. auch die Richterkollegen des für Bankensachen zuständigen XI. Zivilsenates einstiegen.

Als die „Schrottimmobilien-Fälle“ dann plötzlich nur noch dem XI. Zivilsenat und nicht mehr dem II. Zivilsenat zugeführt wurden, konnte man schon ahnen, was kommt. Mit mehreren Urteilen vom 25.04.2006 hat der XI. Zivilsenat ausgeführt, dass er der oben kurz dargelegten Rechtsauffassung des II. Zivilsenates nicht folgt. Ansprüche und Rechte gegen die Gründungsgesellschafter können der Bank also nicht mehr entgegen gehalten werden. Allerdings verzichteten die Bundesrichter auf das, wofür Sie eigentlich da sind: eine Begründung. Warum also die Ansprüche gegen die Gründungsgesellschafter nicht mehr entgegen gehalten werden können, behält das Gericht für sich. Die Quittung hierfür bekam es nun vom OLG Stuttgart. Dieses führt wörtlich aus:

*„b) Allerdings hat es der XI. Zivilsenat en passant und ohne eigene Begründung abgelehnt, Ansprüche gegen die Fondsinitiatoren in den Verbund und damit in den Rückforderungsdurchgriff einzubeziehen.“*

*Der erkennende Senat folgt dem XI. Zivilsenat insoweit nicht, solange es an einer überzeugenden Begründung seiner Ansicht fehlt.“*

### STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Das OLG Stuttgart geht mit dem XI. Zivilsenat hart ins Gericht – wohin denn auch sonst. Die Kritik ist allerdings berechtigt. Das Mindeste, was man von einem Gericht erwarten kann, ist eine Begründung für das gefundene Ergebnis. Diese fehlt in den Entscheidungen vom 25.04.2006 jedoch völlig. Die Rechtslage bleibt weiterhin unklar. Anleger und Kreditnehmer sollten ihrem Fall anwaltlich prüfen lassen. Die KANZLEI GÖDDECKE steht hierfür zur Verfügung.

Quelle: Oberlandesgericht Stuttgart (OLG), Urteil vom 14.11.2006 – 6 U 22/06

18. Dezember 2006 (MC)

Knüggenstraße 4 – 6 D – 53721 Siegburg [www.rechtinfo.de](http://www.rechtinfo.de) + [www.kapital-rechtinfo.de](http://www.kapital-rechtinfo.de) Fon 02241 – 1733-0 Fax 02241 – 1733-44 eMail [Info@rechtinfo.de](mailto:Info@rechtinfo.de)  
Der Inhalt der Internetsite [kapital-rechtinfo.de](http://www.kapital-rechtinfo.de) und dieses Ausdrucks dient ausschließlich der allgemeinen Information für den persönlichen Interessenbereich des Benutzers, wobei dieser für jegliche Art der (Nicht-)Nutzung der Informationen selbst verantwortlich ist. Die Information ist lediglich zur Kenntnisnahme für Nutzer innerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestimmt und ausdrücklich nicht für Nutzer anderer Staaten vorgesehen. Die Kanzlei Göddecke übernimmt keine Haftung für die Auswahl, Vollständigkeit, Aktualität oder Exaktheit der bereitgestellten Informationen als auch für die aus der Verwendung der Informationen durch den Benutzer resultierenden Ergebnisse. Insbesondere werden keine rechtlichen, betriebswirtschaftlichen, steuerrechtlichen oder andere Empfehlungen gegeben oder Mandatsbeziehungen begründet; dieses gilt sowohl für Regelungen etc., die für die Bundesrepublik Deutschland Anwendung finden als auch bzgl. anderer Rechtssysteme. Alle Informationen sind jedoch mit großer Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben worden.

Die bereitgestellten Informationen sind nicht auf besondere Bedürfnisse einzelner Personen, Personenmehrheiten oder Einrichtungen abgestimmt, weshalb die unabhängige Untersuchung, fachliche Beurteilung und individuelle Beratung durch fachlich versierte Berater (Anwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer), die auch die Einhaltung von Fristen prüfen, nicht ersetzt werden soll. Gesetze und Vorschriften ändern sich ständig und können nur auf konkrete Situationen angewandt werden. Die dargestellte Information gibt den Stand zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung wieder, sie wird nicht aktualisiert und kann bis zum Zeitpunkt ihrer Kenntnisnahme durch den Nutzer inhaltlich überholt sein.

Weitere interessante Artikel zu diesem Projekt finden sie „hier“:

**:: Haustürwiderruf: EuGH überprüft erneut die deutsche Rechtsprechung**

**:: Bundesgerichtshof: Rechtliche Position von Immobilienfondsanlegern bleibt stark**