

Treuhandverträge bei Immobilienfonds: Nichtig – aber mit Pferdefuss für „Altfälle“

In seinem Urteil vom 01. Februar 2007 bestätigt der Bundesgerichtshof (BGH), dass Treuhandverträge mit Wirtschaftsprüfern nichtig sein können, wenn es um die Beteiligung an einem Immobilienfonds geht. Allerdings will er die Anleger aus notariell vereinbarten Treuhandverträgen an Immobilienfonds in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR oder BGB-Gesellschaft), die bis September 2000 geschlossen worden sind, nicht vollends entlassen.

Wirtschaftsprüfer werden im Wirtschaftsleben nicht nur zu Kontroll- und Prüfzwecken eingesetzt. Sie erfüllen gerade bei Kapitalanlagen vielfach Repräsentantenfunktionen für die Anleger. Sie lassen sich für den Investor in das Handelsregister eintragen, damit der Anleger nach außen nicht öffentlich bekannt wird. Bei Gesellschafterversammlungen nimmt der Wirtschaftsprüfer die Stimmrechte kraft Treuhand wahr. Oftmals wird er beauftragt, die Finanzierung des Anlegeranteils komplett zu organisieren. – Alles ein allem mutet es wie ein „Vollservice-Paket“ an und wird von Juristen „Abwicklungstreuhand-schaft“ genannt.

Das aktuelle Urteile bestätigt die seit 2000 eingeschlagene Linie der Rechtsprechung, derartige Treuhandfälle als Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz zu bezeichnen. In der Folge sind alle Handlungen des Treuhänders ohne Rechtswirkung für den Anleger. Nur Anwälte dürfen solche Tätigkeiten für Einzelanleger durchführen, weil nur sie die erforderliche Rechtskenntnis besitzen.

Nachdem die Richter dieses Verbot zum wiederholten Male formuliert haben, verließ sie leider der Mut, dem Anleger konsequent die Stange zu halten. Sie erklärten, dass die Nichtigkeit solcher Rechtsgeschäfte erst für Fälle ab September 2000 gelten würde. Hintergrund dafür ist, dass nahezu die gesamte Rechtswelt bis zu diesem Datum davon ausging, derartige Treuhänderschaften seien zulässig. Deshalb – so das Urteil – wäre es nunmehr ein Verstoß gegen „Treu und Glauben“, wenn man für zeitlich davor liegende Zeitabschnitte derartige Treuhandverträge einfach wie Luft behandeln würde.

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Das Rechtsberatungsgesetz wird zwar vielfach als ein Fossil aus alten Zeiten beschimpft, das den Wettbewerb zwischen Anwälten und anderen Berufen behindern würde. Man muss jedoch glasklar erkennen: Es hat eine Verbraucher schützende Funktion, die eindeutig fehlen wird, wenn dieses Gesetz bald außer Kraft gesetzt wird.

Die im Ergebnis anlegerlastige Entscheidung des BGH zeigt, dass Entscheidungen in diesem Bereich selbst für Fachleute schwer prognostizierbar sind: Denn die vorherige Instanz – Oberlandesgericht Karlsruhe – hatte dem Anleger in dem Urteil vom 22. 11. 2005 (Az 1 U 153/05) noch seinen Anspruch zugesprochen. Man wird deshalb zukünftig davon ausgehen können, dass im einen oder anderen „Alt-fall“ trotz dieser Entscheidung Gerichte zu Gunsten der Anleger entscheiden werden, wenn Besonderheiten im Treuhandvertrag formuliert sind; in all diesen Fällen lohnt sich also der Gang zum spezialisiertesten Anwalt. Besonders wichtig dürfte die Beratung dann sein, wenn der Treuhänder auch Kredite für den Anleger persönlich aufgenommen hat, wie z. B. bei den durch die Reithinger Bank finanzierten DBVI-Fonds.

http://www.kapital-rechtinfo.de/kapital-rechtinfo/archiv/texte_d/DBVI_Friedensangebot_aus_Friedrichshafen.shtml

Quelle: Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 01. Februar 2007, Az III ZR 281/05

26. März 2007 (HG)