

II ZR 230/06 - Zur Beurteilung einer so genannten "gespaltenen Beitragspflicht" im Gesellschaftsvertrag eines geschlossenen Immobilienfonds

Die Beklagten sind im Jahre 1997 der klagenden [Gesellschaft bürgerlichen Rechts](#) (GbR) beigetreten, deren Unternehmensgegenstand die Renovierung eines Wohn- und Geschäftshauses in Berlin war. Nach dem Gesellschaftsvertrag betrug das Eigenkapital 4,415 Mio. DM, die Gesamtkosten des Bauvorhabens sollten 12,9 Mio. DM nicht überschreiten. In Höhe der Differenz zwischen Eigenkapital und Gesamtkosten nahm die Gesellschaft für die Gesellschafter Darlehen auf. Der - insoweit in Berlin einer Vielzahl derartiger [Immobilien-GbR](#) wortgleich zugrunde liegende - Gesellschaftsvertrag sieht weiter vor, dass die Gesellschafter neben einer einmal zu zahlenden Einlage anteilige Einzahlungen zu leisten haben, wenn der von der GbR erwirtschaftete Überschuss nicht für die Bedienung der Darlehen ausreichen sollte. Nachdem die Beklagten zunächst mehrere Jahre lang die von ihnen auf dieser Grundlage geforderten vierteljährlichen Zahlungen geleistet hatten, verweigerten sie ab Mitte 2004 weitere [Leistungen](#) mit der Begründung, die Nachschusspflicht sei nicht rechtswirksam begründet worden. Die klagende GbR, die den gegenteiligen Standpunkt vertritt, hat von den Beklagten u. a. sechs Vierteljahresraten der Jahre 2004 und 2005 mit der Klage geltend gemacht.

Das Berufungsgericht hat eine Zahlungsverpflichtung der Beklagten mit der Begründung verneint, der Gesellschaftsvertrag enthalte für eine derartige [Verpflichtung](#) keine ausreichende Grundlage. Das nach dem Gesellschaftsvertrag für das Entstehen der Einzahlungspflicht maßgebliche Kriterium des "nicht ausreichenden erwirtschafteten Überschusses" sei nach Grund und Höhe nicht hinreichend konkretisiert. Die Gesellschafter hätten daher bei ihrem Beitritt nicht, wie nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung [erforderlich](#), das Ausmaß der zusätzlichen Belastungen hinreichend abschätzen können.

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision das klagezusprechende Urteil des Landgerichts wieder hergestellt. Der Senat ist zwar dem Berufungsgericht darin gefolgt, dass sich bei einer isoliert den Gesellschaftsvertrag in den Blick nehmenden Beurteilung - anders als dies ein anderer Senat des Berufungsgerichts in mehreren demnächst beim Senat anstehenden Verfahren dem wortgleichen Gesellschaftsvertrag entnimmt - aus diesem keine Zahlungsverpflichtung der Beklagten herleiten lasse. Das rechtfertigte die Klageabweisung indessen nicht, weil das Berufungsgericht in dem heute entschiedenen Fall zu Unrecht allein den Text des Gesellschaftsvertrages verwertet und deshalb den vorgetragenen Sachverhalt nicht vollständig gewürdigt hat. Im Zusammenhang mit den Angaben in der von den Beklagten unterschriebenen Beitrittserklärung zu der GbR ergibt sich hier aus dem Gesellschaftsvertrag die vom Berufungsgericht vermisste, nach der ständigen Rechtsprechung des Senats erforderliche ausreichende Klarheit darüber, dass und in welcher maximalen Höhe die Beklagten über den ziffernmäßig festgelegten Einlagebetrag hinausgehende laufende Beitragspflichten in der Zeit ihrer Mitgliedschaft in der GbR treffen.

Urteil vom 5. November 2007 – [II ZR 230/06](#); [BGH PM 164/2007](#)

LG Berlin - Urteil vom 6. Dezember 2005 – 19 O 102/05 ./.

KG - Urteil vom 11. September 2006 – 23 U 11/06