

PROF. DR. ANDREAS KLEES
und CHRISTIAN RIECHERT,
Ass., Hannover

»Ärger um die Schrottimmoblie«

THEMATIK:
SCHWIERIGKEITSGRAD:
BEARBEITUNGSZEIT:
HILFSMITTEL:

Rückabwicklung eines kreditfinanzierten Fondsbeitritts
Examensklausur – mittelschwer
5 Stunden
Schönfelder

■ SACHVERHALT

Die GmbH H und ihr Geschäftsführer G gründeten im August 2005 die Fonds-GbR A, deren Gesellschaftszweck die Sanierung der auf dem gleichzeitig von der GbR erworbenen Grundstück befindlichen Gebäude sowie die dauerhafte Verwaltung und Vermietung des Grundstücks war. S, der über kein Eigenkapital verfügt, interessiert sich im September 2005 aus steuerlichen Gründen für einen Beitritt zu diesem geschlossenen Immobilienfonds. G, der nach dem Gesellschaftsvertrag der A zur Aufnahme weiterer Gesellschafter ermächtigt ist, erklärt dem S, er könne den Fondsbeitritt über einen Kredit bei der Bank B finanzieren. Die entsprechenden Antragsformulare der B hat G zur Hand. Laut G finanziere sich die Rückzahlung des Darlehens aus Steuerersparnissen und Mieteinnahmen. Einen Verkaufsprospekt gibt es nicht. S erklärt seinen Beitritt zur A-GbR und erwirbt einen Fondsanteil für 150 000 €. Zudem unterschreibt er in den Geschäftsräumen des G ein Kreditantragsformular der B. Diese Vertragserklärung enthält die nach § 492 I 5 BGB erforderlichen Angaben sowie eine den Anforderungen des § 355 II 1 BGB entsprechende Belehrung. B erklärt schriftlich die Annahme und kehrt die Darlehenssumme direkt an A aus. Die prognostizierten Mieteinnahmen lassen sich nicht realisieren; auch die angegebenen steuerlichen Ersparnisse erweisen sich als weit überhöht. Nachdem S an B insg 21 000 € Zins- und Tilgungsleistungen erbracht hat, erfährt er im Dezember 2005, dass G davon Kenntnis hatte, dass die behaupteten Mieteinnahmen und Steuerersparnisse überzogen waren. Er teilt B mit, dass er nur durch Täuschung des G zum Fondsbeitritt veranlasst worden sei und weitere Zahlungen verweigere; zudem widerruft er den Darlehensvertrag. Den Gesellschaftsanteil (Anteilswert zu diesem Zeitpunkt: 10 000 €) bietet er B zur Übernahme an. Kann S von B die erbrachten Zins- und Tilgungsleistungen zurückverlangen, wenn er einen Steuervorteil von 2 000 € erzielt hat?

■ HINWEIS: Ansprüche aus unerlaubter Handlung bleiben außer Betracht.