

Prof. Dr. Carsten Schäfer/Wiss. Mitarb. Carl Philipp Herdt  
Universität Mannheim  
Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Handels- und Gesellschaftsrecht

## ***„Fondsbeitritt“***

X und Y überlegen sich einen Weg, wie sie das unrentable Gewerbegrundstück des Y gewinnbringend loswerden können. Zu diesem Zweck wollen sie Anleger gewinnen, die Anteile an einem Fonds (F-GbR) erwerben sollen; diese sollen – auch später – frei übertragbar sein. Sodann soll das Grundstück auf den Fonds übertragen und von diesem vermietet werden. Entsprechend ihrem Anteil sollen dann die Anleger die Mieteinnahmen erhalten, abzüglich des Verwaltungsentgelts für X. Um kleinen (Privat-)Anlegern eine Beteiligung zu ermöglichen, soll diesen ein Kredit der B-Bank angeboten werden. Zu diesem Zweck überlässt die B-Bank X und Y ihre Antragsformulare.

Es finden sich schnell viele Anleger, auch weil (der für den Vertrieb alleingeschäftsführungsbefugte) X ihnen vorrechnet, dass die Kreditraten bei Vollvermietung des Grundstücks sich allein aus den Mieteinnahmen zahlen lassen. Auch A erwirbt Anteile an dem Immobilienfonds bei einem unaufgeforderten „Besuch“ des X in A's Wohnung. Für die Finanzierung beantragt A einen Kredit bei der B-Bank, deren Formulare ihm X vorgelegt hatte und die er an B weiterleitet. Über sein Widerrufsrecht wurde A korrekt belehrt.

Kurze Zeit später zahlt B das Darlehen antragsgemäß direkt an X für den Fonds aus, dessen Anteile bereits komplett von Anlegern gezeichnet wurden und der das Grundstück daraufhin erwirbt.

Sechs Monate später kann A seinen monatlich fälligen Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Darlehen nicht mehr nachkommen. Dies auch deswegen, weil die Mieteinnahmen nicht so großzügig fließen wie von X angekündigt. Zudem erfährt er, dass das Fonds-Grundstück nur etwa halb so viel wert ist wie der von der Fondsgesellschaft gezahlte Kaufpreis. Denn wegen seiner ungünstigen Lage ist eine Vollvermietung des Grundstücks extrem unwahrscheinlich und auch in der Vergangenheit niemals erreicht worden.

Außerdem erfährt A, dass wegen anderweitiger Schulden weder bei X noch bei Y etwas zu holen ist. B mahnt Zahlung ihrer Raten an, A jedoch weigert sich und verlangt die Rückzahlung seiner bisher gezahlten Raten. Er behauptet, der Darlehensvertrag sei ohnehin unwirksam, da auf den ihm von X übergebenen Formularen keine Angaben zum effektiven Jahreszins enthalten gewesen sind. Zudem sei seine Beteiligung am Immobilienfonds unwirksam, denn für eine wirksame Verpflichtung zum Erwerb eines Anteils am Grundstück sei eine notarielle Beurkundung nötig gewesen, die nicht erfolgt war. Die Bank dagegen meint, nicht zur Zahlung verpflichtet zu sein; zumindest müssten ihr Gegenforderungen zustehen. Außerdem beruft sie sich darauf, das Darlehen ja bereits ausgezahlt zu haben.

**Frage 1: Stehen A Ansprüche gegen den Fonds zu?**

**Frage 2: Hat B Ansprüche gegen A auf Zahlung der vereinbarten Raten?**

**Frage 3: Hat A Ansprüche gegen B auf Rückerstattung seiner bisher geleisteten Raten?**

Auf nicht angesprochene Probleme ist ggf. in einem Hilfsgutachten einzugehen.