

Fall 2 - Sachverhalt

Constantin Graf Koks ist neben der Kooperation mit den anderen Jungunternehmern noch an einer Immobilien-GbR zusammen mit seinem Onkel Donatus und seiner Tante Tessa zu 1/3 beteiligt. Die Gesellschaft hält insgesamt 10 Eigentumswohnungen in guter Karlsruher Lage. Weil C eifriger Zeitungsleser ist, hat er von der

Fall 2 - Sachverhalt

Vermögenspreisinflation („Immobilienblase“) gelesen und ist der Ansicht, es sei ein guter Zeitpunkt für den Verkauf der Wohnungen. Seine Tante und sein Onkel sehen das anders, denn man wisse ja nicht, was mit der aus dem Verkauf stammenden Liquidität anzufangen sei. C liest darauf den Gesellschaftsvertrag zum ersten Mal genau.

Fall 2 - Sachverhalt

In § 5 heißt es: „Ausscheiden eines Gesellschafter: Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft durch eingeschriebenen Brief an alle übrigen Gesellschafter zum Ende eines jeden Kalenderjahres mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende ohne Angabe von Gründen kündigen. Ihm steht dann als Abfindungsguthaben der Saldo seines Kapitalkontos und ein entsprechender Anteil an der Barliquidität der Gesellschaft zu. Ein Anspruch auf den Geschäftswert der Gesellschaft steht dem kündigenden Gesellschafter nicht zu.“

Fall 2 - Sachverhalt

C versteht nicht wirklich, was es mit dem Juristendeutsch auf sich hat und begibt sich zum Rechtsanwalt des Vaters. Was wird Dr. Schlau ihm raten?

Fall 2 - Lösung

Lösungsskizze:

Ansprüche des C, unterstellt, er kündigt die Gesellschaft nach § 5 des Gesellschaftsvertrages:

1. Anspruch des C gegen die GbR (bzw. Tante T und Onkel D) auf Zahlung des vertraglichen Abfindungsguthabens (Kapitalkonto plus Barliquidität)
 - GbR (+)
 - Wirksame Kündigung (+)

Fall 2 - Lösung

- Problem: Kapitalkonto ist der ursprünglich von C eingezahlte Betrag, nicht der Wert seines Anteils am Ausscheidensstichtag oder gar der Anteilige Wert der Immobilien (mit Wertsteigerung!)

Fall 2 - Lösung

2. Anspruch auf die „gesetzliche“ Abfindung (Anteilswert) aus § 738 BGB
 - Nur, wenn § 5 des Gesellschaftsvertrages *nichtig* ist; hier Buchwertklausel und keine weitere Begründung ersichtlich
 - Bei Immobiliengesellschaften (deren Zweck nur im Erwerb und dem Halten von Immobilien besteht) grundsätzlich unzulässig