

ARACON AG

Immobilienfonds Verwaltung

ARACON AG • Schumannstraße 17 • 10117 Berlin

Presseveröffentlichung in der „Wirtschaftswoche“ Nr. 47 vom 20.11.2006

Pech für Vollstrecker

Immobilienfonds » Das Landgericht Berlin hat zwei günstige Urteile für Anleger gefällt, die in murentable Immobilien investiert haben (52 T 70/06 und 84 T 108/06). Eine Bank hatte einem geschlossenen Fonds, der Berliner Sozialwohnungen gekauft hatte, den Kredit gekündigt. Das ausstehende Geld wollten die Banker bei den Anlegern eintreiben.

Der Fonds sei eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), damit müssten Anleger mit ihrem Privatvermögen für Schulden eintreten. So einfach sei das nicht, hielten die Richter dagegen. Es bestünden Zweifel an der persönlichen Haftung – bevor die nicht ausgeräumt seien, sei die Vollstreckung tabu.

Der Bundesgerichtshof ist in solchen Fällen zunehmend streng und bejaht etwa Nachzahlungspflichten der Anleger an die Fondsgesellschaft nur, wenn der Gesellschaftsvertrag eine Obergrenze nennt.

Vorgenannter Artikel wurde uns zur Verfügung gestellt verbunden mit der Frage „Habe ich in meiner Funktion als GbR-Gesellschafter des sozialen Wohnungsbaus aufgrund dieses zitierten Urteils Chancen, nicht aus der persönlichen Schuldhafte gegenüber der endfinanzierenden Bank zu haften?“

Dieses hier zitierte Urteil ist leider keine Befreiung aus der persönlichen Schuldhafte gegenüber den Banken.

Folgende Problemfälle werden angesprochen:

1. In der Tat gibt es bei vielen Fonds „Schwächen“ bei der Inanspruchnahme der Gesellschafter durch die Banken. Diese Schwäche ist jedoch nur ein kurzweiliger, temporärer Vorteil für die Gesellschafter. Hinreichend „durchgeurteilt“ hat der BGH hierzu das Thema „bereicherungsrechtlicher Anspruch“. Die Schwäche kann also entsprechend durch andere juristische Mittel der Banken geheilt werden.
2. In der Tat gibt es keinen Rechtsanspruch des Fonds gegenüber Gesellschaftern zur Nachzahlung von Unterdeckungen, wenn dies nicht ganz klar im Gesellschaftsvertrag ausgewiesen und mit entsprechenden Obergrenzen des Nachschusses versehen wurde. Jedoch kann man es drehen und wenden wie man will – schottet sich der Gesellschafterkreis diesbezüglich ab, kommt der Nachschuss bzw. die Inanspruchnahme durch die „Hintertür“ (Inanspruchnahme der Bank).

Fazit: Man kann es drehen und wenden wie man will – das hier zitierte Urteil schafft eventuell im einen oder anderen Bereich etwas Zeit (hinsichtlich der Vollstreckung), Entspannung schafft dieses Urteil leider nicht.

Berlin, 20. November 2006

Sitz der Gesellschaft:
Schumannstraße 17
10117 Berlin

Telefon:
030/97 00 53 10

Telefax:
030/97 00 53 15

Bankverbindung:
Commerzbank AG
Berlin

Blz: 100 400 00
Kto.Nr.: 573 199 700

Vorstand:
Lutz Neumann

Steuernummer:
37/250/20622

Vorsitzender
des Aufsichtsrats:
Ernst Neumann

AG Charlottenburg
HRB: 82600