
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 35/2012 vom 30. August 2012

www.immobilien-zeitung.de

GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS

Haftungsalptraum für ehemalige Anleger

Es bestehen fatale Haftungsrisiken für Alt-Kommanditisten geschlossener Immobilienfonds. Darauf weist IZ-Gastautor Rechtsanwalt Lars Kölling, Partner der Kanzlei Rotthege Wassermann, hin.

Geschlossene Immobilienfonds erzielen oftmals hohe Renditen und steuerliche Vorteile und sind deshalb für vermögende Privatanleger interessant. Diese Fonds sind zumeist als Kommanditgesellschaft organisiert, sodass der Anleger dem Fonds als Kommanditist beiträgt. Der Vorteil der Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft ist, dass ein Anleger nur in Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Einlage den Gläubigern der Gesellschaft haftet. Seine Haftung scheidet aus, wenn er seine Einlage geleistet hat und diese nicht wieder von der Gesellschaft zurückbezahlt bekommt.

Haftung für sämtliche Ansprüche der Gläubiger

In der Vergangenheit war es üblich, dass die Zeichnungssumme des Anlegers mit seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage übereinstimmte. Problematisch wird es daher, wenn der Anleger im Zeitraum seiner Beteiligung nicht durch Gewinne der Gesellschaft gedeckte Entnahmen tätigt (Liquiditätsausschüttungen) und sein Kapitalanteil unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Einlage herabgemindert wird. Dann haftet der Anleger für sämtliche Ansprüche der Gläubiger der Gesellschaft, und zwar bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Einlage.

Entscheidend ist, was passiert, wenn der Anleger irgendwann aus der Fondsgesellschaft wieder austritt und seine Kommanditbeteiligung auf den Fondsanbieter oder einen Dritten überträgt. Den Anleger trifft grundsätzlich für bis zu seinem Ausscheiden begründete Verbindlichkeiten der Gesellschaft eine Nachhaftung, wenn diese Ansprüche vor Ablauf von fünf Jahren fällig geworden sind (§ 160 Abs. 1 HGB) und er seine Einlage – beispielsweise durch Liquiditätsausschüttungen – teilweise zurückerhalten hat. Aber damit nicht genug: Aktuell häufen sich die Fälle, in denen der Anleger seine Kommanditbeteiligung nach der steuerlichen Haltefrist auf eine vom Fondsiniciator installierte Auffanggesellschaft zurückverkauft und übertragen hat.

Dann droht ein regelrechter Haftungsalptraum. Angenommen, die Auffanggesellschaft hat zur Finanzierung des Kaufpreises ein Darlehen aufgenommen. Wenn dieses dann unmittelbar im Anschluss – wie vielleicht von vornherein abgesprochen – von der Fondsgesellschaft im Rahmen einer Umfinanzierung übernommen wird und für den Neukommanditisten eine Einlagenrückgewähr darstellt, erwischt es

den Alt-Anleger auf dem falschen Fuß: Denn nach vielfach vertretener Auffassung lebt seine Nachhaftung auch dann wieder auf, wenn der neue Kommanditist die von ihm ursprünglich möglicherweise vollständig geleistete Einlage später vom Fonds zurückerhält und das Ausscheiden des Anlegers noch nicht im Handelsregister eingetragen war. Denn es wird hierbei nicht auf den handelnden Kommanditisten abgestellt, sondern allein auf die Kommanditbeteiligung als solche, also unabhängig davon, wer diese gerade hält. Ist die Fondsgesellschaft dann insolvent – was nicht selten vorkommt –, kann der Insolvenzverwalter aufgrund der sich fortsetzenden Nachhaftung auch den Alt-Anleger bis zur Höhe seiner ehemaligen Hafteinlage für die Insolvenzgläubiger in Anspruch nehmen. Zwar haften gegenüber dem Insolvenzverwalter sowohl der Alt-Anleger als auch der neue Kommanditist gesamtschuldnerisch. Ist der neue Kommanditist aber ebenfalls insolvent, wird sich der Insolvenzverwalter an den Alt-Anleger halten. Und dann muss dieser – vorausgesetzt, es sind noch keine fünf Jahre vergangen – möglicherweise zahlen. Will der Anleger einer solchen Haftung entgehen, muss er mit Hilfe seiner Anwälte die Haftungsgrundlagen der Gläubiger sorgfältig entkräften können. Entscheidend ist dann z.B., ob bzw. ab wann der Gläubiger Kenntnis vom Ausscheiden des Alt-Anlegers hatte, auch wenn der Austritt zum Zeitpunkt der Einlagenrückgewähr noch nicht im Handelsregister eingetragen war.

Risikominimierung nur im Vorfeld möglich

Gegen dieses Risiko kann sich der Anleger bei Übertragung seiner Kommanditbeteiligung nicht effektiv absichern. Darüber muss man sich als Anleger im Klaren sein. Zwar könnte dieser mit dem Käufer seiner Beteiligung ein Verbot der Einlagenentnahme vereinbaren. Hält dieser sich jedoch nicht daran, kann der Alt-Anleger die Vereinbarung dem Gläubiger bzw. – im Falle einer Insolvenz – dem Insolvenzverwalter der Fondsgesellschaft nicht entgegenhalten. Dem Anleger bleibe einzig die Möglichkeit, den Neu-Kommanditisten in Regress zu nehmen. Dieser Anspruch werde jedoch nicht durchsetzbar sein, wenn der neue Kommanditist ebenfalls pleite ist. Nur im Vorfeld des Beitritts könnten Anleger und Fondsgesellschaft das Schadensrisiko minimieren, indem sie – unabhängig von der Zeichnungssumme – eine sehr geringe im Handelsregister einzutragende Hafteinlage vereinbaren. (law)

Der Autor: Lars Kölling ist Rechtsanwalt und Partner der Kanzlei Rotthege Wassermann am Standort Düsseldorf. Seine Schwerpunkte liegen u.a. im Immobilienwirtschaftsrecht.