



HARTMUT GÖDDECKE

*Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Bankkaufmann*

Deutsche Bank: Anleger bleiben auf Anteilsscheinen sitzen

Der zur Deutschen-Bank-Gruppe gehörende grundbesitz-invest, einer der größten inländischen offenen Immobilienfonds, hat sowohl die Ausgabe als auch die Rücknahme von Anteilsscheinen vorerst ausgesetzt. Dies ist ein in der Nachkriegsgeschichte einmaliger Vorgang, den man jedenfalls nicht von einem zur Deutschen-Bank-Gruppe zählenden Unternehmen erwartet hätte. Wann die Anleger ihr Geld sehen, ist ungewiss.

Die Meldung schlug – jedenfalls außerhalb von Insider-Kreisen – wie eine Bombe ein. Der von der *DB Real Estate Investment GmbH* (im Folgenden: *DB GmbH*) aufgelegte offene Immobileinfonds *grundbesitz-invest* weigert sich vorläufig, Anteilsscheine zurückzukaufen. Kurz zuvor war auch die Ausgabe von Anteilsscheinen eingestellt worden. Begründet wurde dies damit, dass zunächst eine Neubewertung von Immobilienvermögen stattfinden müsse. Andernfalls sei die Liquidität der Gesellschaft nicht gewährleistet. Ein exaktes Ende der Aussetzungsfrist wurde nicht genannt. Die Aussetzung gilt daher wohl „bis auf weiteres“.

Ob dies die wahren Gründe für die Fondsschließung sind, darf bezweifelt werden. Eindeutig überprüfungswürdig ist aber, ob die *DB GmbH* selbst bei Zugrundelegung dieser Begründung rechtmäßig bzw. vertragsgemäß gehandelt hat. Denn nach § 37 Investmentgesetz (InvG) darf eine Rücknahmeaussetzung nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen erfolgen, die in den Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) zu regeln sind. Nach den hier geltenden AVB vom April 2005 darf eine Rücknahmeaussetzung nur erfolgen, wenn die Liquidität der Gesellschaft dies zum Schutz der Anleger erfordert. Danach ist eine 3-monatige Aussetzung möglich, wenn die Liquiditätsreserven (Bankguthaben, Erlöse aus Wertpapierverkäufen, etc.) nicht ausreichen, um die Rücknahmepreise zu bezahlen, und zudem eine ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung nicht sichergestellt ist. Des weiteren kann eine 3-monatige Aussetzung erfolgen, wenn die Liquiditätsreserven nicht sofort zur Verfügung stehen würden.

Wenn dann nach Ablauf dieser Frist die liquiden Mittel immer noch nicht ausreichen, um die Rücknahmepreise zu bezahlen, so sind zwingend Immobilien aus dem Sondervermögen zu veräußern. In diesem Falle kann die Rücknahmeaussetzung bis zur Veräußerung der Immobilien oder aber bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteilsscheine zur Rücknahme ausgesetzt werden. Diese Frist kann dann unter bestimmten Voraussetzungen noch verlängert werden.

Nach den geltenden Vertragsbedingungen ist eine Rücknahmeaussetzung daher nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich, wobei die Gesellschaft eine stufenweise Liquiditätsprüfung vorzunehmen hat. Auf der ersten Stufe kann eine Aussetzung bis zu 3 Monaten nur erfolgen, wenn Bankguthaben und kurzfristig verfügbare Vermögenswerte nicht ausreichen. Erst auf der zweiten Stufe kommt es dann darauf an, ob Immobilien zur Liquiditätsbeschaffung zu veräußern sind. Erst hier spielt auch deren eventueller Wert eine Rolle.

HARTMUT GÖDDECKE

*Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Bankkaufmann*

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Nach einer ersten summarischen Prüfung hält die Kanzlei Göddecke es nicht für ausgeschlossen, dass die Rücknahmeaussetzung vertragswidrig ist. Denn nach den Vertragsbedingungen hätte eine Aussetzung zunächst nur erfolgen dürfen, wenn Bankguthaben, etc. nicht ausgereicht hätten, um die Rücknahmepreise zu bezahlen und eine ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung der Immobilien zu gewährleisten. Ob diese Voraussetzungen vorlagen, ist der bisherigen Begründung der Fondsgesellschaft nicht zu entnehmen und darf daher zu recht bezweifelt werden. Schadensersatzansprüche wegen vertragswidrigem Verhalten sind daher nicht ausgeschlossen.

15. Dezember 2005 (MC)