



# HARTMUT GÖDDECKE

*Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Steuerrecht  
Bankkaufmann*

## Falk Capital: Insolvenz – Wie geht es nun weiter für die Anleger?

*Nachdem die Insolvenz der Falk Gruppe feststeht, fragen sich viele Anleger der Falk Fonds, wie es mit ihrer Beteiligung weitergeht. Hierzu eine erste Einschätzung der Kanzlei Götdecke.*

Wie die Falk Capital KG am 29. März 2005 bekannt gegeben hat, ist sie aufgrund der finanziellen Situation gezwungen beim zuständigen Amtsgericht München einen Insolvenzantrag zu stellen (wir berichteten). Neben der Muttergesellschaft sind auch die beiden Tochterunternehmen Falk Development KG und Falk Financial Marketing KG zu diesem Schritt gezwungen. Einzig die Falk Asset Management KG blieb vorerst von der Insolvenz verschont. Damit ist gleichzeitig die Bewirtschaftung der Immobilien sämtlicher Fonds vorerst möglich.

Die erste spürbare Konsequenz aus der Insolvenz der Falk Gruppe ist, dass die Mietgarantien für die Fondsobjekte nicht mehr erfüllt werden können. Damit dürfte feststehen, dass in vielen Fonds die Ausschüttungen sinken, wenn nicht sogar ganz ausfallen. Diese Folge trifft in erster Linie die Anleger, die ihre Beteiligung kreditfinanziert haben. Denn sie müssen die Raten an die Bank weiter zahlen, ohne jedoch auf die Ausschüttung der Fonds zurückgreifen zu können. Möglicherweise können die Anleger von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshof profitieren. Auf der Internetseite „[www.schrottimmobilie-a.de](http://www.schrottimmobilie-a.de)“ steht ein kostenloser Schnelltest der Rechtslage für Sie bereit.

Unter Umständen müsste seitens der Fonds sogar mit den Banken im Einzelfall über eine Tilgungsaussetzung verhandelt werden, um die Belastungen zu senken. Bei einigen Fonds dürfte indes die finanzielle Lage derzeit sogar so schlecht sein, dass diese selbst insolvent werden könnten. Dies hat grundsätzlich die Liquidation zur Folge.

Unter bestimmten Umständen kann sogar eine Nachschusspflicht auf die Anleger zukommen. Das ist dann der Fall, wenn die an die Anleger geleisteten Ausschüttungen nicht allein mit Mieteinnahmen bezahlt worden sind, sondern das Geld aus Liquiditätsreserve der Fonds entnommen worden ist. In diesen Fällen stehen die Anleger tatsächlich in der Pflicht, diese Geld zu erstatten.

Bei den Fonds in Form einer **Kommanditgesellschaft (KG)** ist diese Nachschusspflicht auf die Höhe der Einlage beschränkt. Vielfach werden zudem nicht alle Ausschüttungen auf diese Weise finanziert worden sein. Daher handelt es sich regelmäßig um überschaubare Beträge. Anders kann sieht die Rechtslage jedoch bei Fonds in Form eine **Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)** aus. Hier kann im Extremfall sogar eine unbeschränkte Haftung drohen für die die Anleger mit ihrem persönlichen Vermögen einstehen müssen. Unklar ist dabei, ob die Haftung der Anlegern durch insolvenzrechtliche Vorschriften begrenzt werden kann.

Für Fragen zu dieser Problematik, bzw. zu den Chancen, die ein rechtliches Vorgehen gegen die Fondsverantwortlichen, den Vermittler und die Banken bietet, steht die **Kanzlei Götdecke** gerne zur Verfügung.

30. März 2005 (RF)