

Nachschusspflichten: Anleger brauchen an Immobilienfonds nichts zusätzlich zahlen

In mehreren Entscheidungen im ersten Halbjahr 2007 setzte sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit den Zahlpflichten von Anlegern notleidender geschlossener Immobilienfonds auseinander. Nur dann, wenn alle Anleger zusammen weitere Geldleistungen in die Kasse des Fonds leisten wollen und dieses gemeinsam beschließen, muss gezahlt werden. In anderen Fällen muss ein Anleger, der sich weigert, keinen Beitrag mehr leisten.

In gleich vier Entscheidungen – drei davon betreffen geschlossene Immobilienfonds – hatte sich der BGH mit dem grundlegenden Problem auseinander zu setzen, ob überstimmte Mitglieder einer Gesellschaft gegen ihren Willen gezwungen werden können, dem Unternehmen Finanzspritzen zu geben.

Sehr eindeutig sagte der für gesellschaftsrechtliche Fragen zuständige II. Zivilsenat insbesondere in seiner Entscheidung vom 21. Mai 2007, dass nachträgliche Leistungen der Gesellschafter an den Fonds nur verlangt werden können, wenn sie im ursprünglich vereinbarten Vertrag glasklar verankert sind oder von allen Gesellschaftern gemeinsam getragen werden. Nur wer sich freiwillig zu weiteren Geldleistungen an den Fonds entschließt, muss zahlen.

Von den Gesellschaftern, die nicht zugestimmt haben, kann allerdings kein weiteres Geld gefordert werden. Dabei muss der Anleger noch nicht einmal in der Versammlung offen opponieren, allein schon seine Abwesenheit bei der Beschlussfassung reicht aus, um auch die Zahlung zu verweigern.

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Der Bundesgerichtshof stärkt damit begrüßenswerter Weise eindeutig die Rechte von Minderheitsgesellschaftern; sie sollen nicht durch Zahlpflichten, die die Mehrheit ihnen aufdrängt, zum Griff zur Geldbörse getrieben werden. Wenn Verluste das Unternehmen drücken, die allein durch den „normalen“ Betrieb resultieren, hat kein Anleger etwas „nachzuschießen“, allerdings kann es wirtschaftlich aus vielerlei Gründen vernünftig sein, das aufgelaufene Defizit auszugleichen. Ob das der Fall ist, bedarf sorgfältiger Analyse und sollte nur in den seltensten Fällen ohne Beratung entschieden werden.

Ein anderes Kapitel betrifft allerdings Zahlpflichten, wenn die Gesellschaft Miese gemacht hat, weil das Geld direkt in die Taschen der Gesellschafter gewandert ist. Hier bestimmt das Gesetz eindeutig, dass Kapitalschutz der Firma Vorrang hat (§§ 171, 172 HGB). Der Gesellschafter, der wegen übermäßiger Entnahmen bei vorher eingetretenen Verlusten der Firma zur Kasse gebeten wird, muss allerdings zurück zahlen.

Natürlich kann der Fonds auch noch Gelder vom Anleger verlangen, wenn die so genannte Pflichteinlage noch nicht vollständig geleistet ist. Wer hier unsicher ist, welcher Fall vorliegt, sollte sich nicht scheuen, anwaltlichen Rat einzuholen; dieser ist im Zweifel wesentlich billiger, als auf unberechtigte Forderungen zu zahlen (hierzu: www.rechtinfo-rat.de).

Quelle: Bundesgerichtshof (BGH) Urteil vom 15.01.2007, Az II ZR 245/05; Urteil vom 05.03.2007, Az II ZR 282/05; Urteil vom 19.03.2007, Az II ZR 73/06; Urteil vom 21.05.2007, Az II ZR 96/06

14. September 2007 (HG)

Auf dem Seidenberg 5 D – 53721 Siegburg www.rechtinfo.de + www.kapital-rechtinfo.de Fon 02241 – 1733-0 Fax 02241 – 1733-44 eMail info@rechtinfo.de
Der Inhalt der Internetseite kapital-rechtinfo.de und dieses Ausdrucks dient ausschließlich der allgemeinen Information für den persönlichen Interessenbereich des Benutzers, wobei dieser für jegliche Art der (Nicht-)Nutzung der Informationen selbst verantwortlich ist. Die Information ist lediglich zur Kenntnisnahme für Nutzer innerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestimmt und **ausdrücklich nicht** für Nutzer anderer Staaten vorgesehen. Die Kanzlei Göddecke übernimmt **keine Haftung** für die Auswahl, Vollständigkeit, Aktualität oder Exaktheit der bereitgestellten Informationen als auch für die aus der Verwendung der Informationen durch den Benutzer resultierenden Ergebnisse. Insbesondere werden keine rechtlichen, betriebswirtschaftlichen, steuerrechtlichen oder andere Empfehlungen gegeben oder Mandatsbeziehungen begründet; dieses gilt sowohl für Regelungen etc., die für die Bundesrepublik Deutschland Anwendung finden als auch bzgl. anderer Rechtssysteme. Alle Informationen sind jedoch mit großer Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben worden.
Die bereitgestellten Informationen sind nicht auf besondere Bedürfnisse einzelner Personen, Personenmehrheiten oder Einrichtungen abgestimmt, weshalb die unabhängige Untersuchung, fachliche Beurteilung und individuelle Beratung durch fachlich versierte Berater (Anwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer), die auch die Einhaltung von Fristen prüfen, nicht ersetzt werden soll. Gesetze und Vorschriften ändern sich ständig und können nur auf konkrete Situationen angewandt werden. Die dargestellte Information gibt den Stand zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung wieder, sie wird nicht aktualisiert und kann bis zum Zeitpunkt ihrer Kenntnisnahme durch den Nutzer inhaltlich überholt sein.