

Nachschusspflicht bei geschlossenen Immobilienfonds – kein „Fass ohne Boden“ für die Anleger

Mit seinem Urteil vom 04.07.05 (II ZR 354/03) hat der BGH der Zulässigkeit von Nachschusszahlungen an eine Fondsgesellschaft enge Grenzen gesetzt und den Anlegerschutz erheblich verbessert. Damit haben insbesondere die Gesellschafter von geschlossenen Immobilienfonds die Möglichkeit, sich gegen Nachzahlungen erfolgreich zur Wehr zu setzen. Die Bedeutung der Entscheidung kann nicht hoch genug eingeschätzt werden, da in den vergangenen Jahren die Gesellschafter notleidender Immobilienfonds die Verluste der Gesellschafter ausgleichen mussten. Diese Verluste waren nicht selten das Ergebnis eines überbewerteten Ankaufs von Fondsimmobilen und weit über den Marktpreis prospektierter Mieten.

Nach der neuen Rechtsprechung des BGH sind nachträgliche Beitragserhöhungen bei einer Publikumsgesellschaft nur dann zulässig, wenn die gesellschaftsvertragliche Bestimmung eindeutig ist und Ausmaß und Umfang der möglichen zusätzlichen Belastung erkennen lässt, was die Angabe einer Obergrenze oder sonstige Kriterien erfordert, die das Erhöhungsrisiko eingrenzen. Das gilt für eine vorweggenommene Zustimmung ebenso wie für die Unterwerfung unter einen Mehrheitsbeschluss. Mit anderen Worten: Auch ein mehrheitlicher Gesellschafterbeschluss verpflichtet den einzelnen Gesellschafter nur dann zu Nachzahlungen, wenn der Gesellschaftsvertrag den Kriterien der BGH Entscheidung entspricht. Hierzu bedarf es einer eingehenden Prüfung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages. Eine Prognose kann schon jetzt gewagt werden: Viele Gesellschaftsverträge werden den neuen Anforderungen der Rechtsprechung nicht genügen.

Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaften wird bei einer Verweigerung von Nachzahlungen einwenden, damit werde die Insolvenz des Fonds herbeigeführt. Dem ist entgegenzuhalten, dass in vielen Fällen auch zusätzliche liquide Mittel die Insolvenz nicht verhindert, sondern nur hinausgeschoben haben.

Der Autor ist Rechtsanwalt in Freiburg (www.kanzlei-steuersparimmobilien.de)