

Sehr geehrte Damen und Herren,

geschlossene Immobilien-, Schiffs- und andere Fonds werden regelmäßig als Personengesellschaften aufgelegt und sind ein beliebtes Instrument für Anleger, die sich etwas für ihre Zukunft ansparen möchten. Angesichts der versprochenen Renditen und/oder Steuerersparnisse machen sich die wenigsten Anleger Gedanken um eine mögliche Haftung, was sich durchaus rächen kann.

Ein unlängst vom Kammergericht Berlin getroffenes Urteil (19 U 25/09) gibt Anlass dazu die Chancen und Risiken der Beteiligung an Immobilienfonds näher zu beleuchten. Daneben finden Sie noch einen wichtigen Leitsatz zur Behandlung von privaten Rentenversicherungsansprüchen in der Insolvenz. Ich wünsche Ihnen eine aufmerksame Lektüre.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. jur. Sandro Kanzlspurger
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht

[Kapitalmarktrecht]

Anlage in geschlossene Fonds - mögliche Rechtsformen der Gesellschaft

In dem o. g. Urteil des Kammergerichts Berlin ging es darum, dass Anleger eines in Liquidation befindlichen Immobilienfonds durch angeblich im Gesellschaftsvertrag festgelegte Nachschusspflichten Millionenbeträge aus ihrem privaten Portemonnaie nachschießen sollten, um Verbindlichkeiten des Fonds bei einer deutschen Großbank zu befriedigen.

Das Kammergericht hat die Nachschusspflicht abgelehnt, aber das Verfahren ist nunmehr beim Bundesgerichtshof anhängig. Traditionell erfolgt also ein Großteil der Geldanlagen in Deutschland in sogenannten geschlossenen Fonds.

Es handelt sich hierbei um Gesellschaften, die in bestimmte Immobilien (z. B. Geschäftshäuser, Einkaufs- oder Bürozentren), Schiffe, Filme o. ä. investieren. Die Initiatoren gründen einen Fond, werben selbst oder über entsprechende Mitelsmänner Anleger und führen die Geschäfte (z. T. über

Management- oder Treuhandgesellschaften o. ä.). Die Einflussmöglichkeiten der Anleger auf die Geschäftsführung sind häufig sehr eingeschränkt.

Als Rechtsform für einen solchen Fond wird regelmäßig eine Personengesellschaft, d. h. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), eine Offene Handelsgesellschaft (oHG) oder eine Kommanditgesellschaft (KG) gewählt. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Gesellschaftsrechtlich hat dies den Vorteil, dass Anteile kosten- und zeitsparend ohne notarielle Beurkundung übertragen werden können und (außer bei der GmbH & Co. KG) nicht die strengen Regeln der Kapitalaufbringung und -erhaltung gelten. Es ist kein Mindeststammkapital erforderlich etc.

Die Parteien/Initiatoren sind bei der Gestaltung des Gesellschaftsvertrags ohnehin weitgehend frei. Darüber hinaus kann bei der Rechtsform der GbR die ggf. unerwünschte Publizität des Handelsregisters vermieden werden. Hinzu kommen steuerliche Vorteile, die insbesondere in der Möglichkeit der direkten Verlustzurechnung liegen (d. h. Anfangsverluste aus der Anlage können mit sonstigen Einkünften des Anlegers verrechnet werden).

Dazu gibt es extra eine gesonderte und einheitliche Feststellung der Besteuerungsgrundlagen, in der der auf jeden Anleger entsprechend seiner Beteiligungsquote entfallende Gewinn bzw. Verlust festgestellt wird. Allerdings wurden diese Möglichkeiten durch die Begrenzung der Verlustverrechnung auf den individuellen Anlagebetrag (§ 15a EStG) mittlerweile stark eingeschränkt.

Viele Jahre waren Auflage und Vertrieb von geschlossenen Fonds weitgehend frei möglich. Seit 2004 unterliegen die Initiatoren regelmäßig einer Prospektspflicht, was die Informationsmöglichkeit der Anleger zwar deutlich verbessert. Vielfach werden diese Prospekte jedoch tatsächlich gar nicht ausgehändigt.

Von dem Anlageberater wird zwar auf dem Beitrittsformular die Rubrik „Ich habe den Fondsprospekt erhalten“ angekreuzt. Tatsächlich wird ein solcher Prospekt jedoch nie ausgehändigt ebenso wenig wie ein Exemplar des Gesellschaftsvertrages. Und wenn doch, dann ist es nicht leicht, die relevanten Risiken einem solchen (meist umfangreichen) Prospekt zu entnehmen.



[Kapitalmarktrecht]**Die Gesetzliche Haftung als Gesellschafter von geschlossenen Fonds**

Die Geldanlage in einen geschlossenen Fond ist nichts anderes als die gesellschaftsrechtliche Beteiligung an einer GbR, oHG oder KG. Was vielen Anlegern nicht klar ist und von unseriösen Anlageberatern oft verschwiegen wird sind die allgemeinen Haftungsrisiken der jeweiligen Rechtsform.

Bei einer GbR und oHG bedeutet dies grundsätzlich die unbeschränkte Haftung des Anlegers für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft und zwar in voller Höhe! Verbindlichkeiten entstehen insbesondere bei Aufnahme von Krediten durch den Fond zur Finanzierung des Projekts, sofern ein solcher in der gebotenen Anzahl überhaupt aufgelegt wird. Z.T. wird dies aus steuerlichen Gründen von Beginn an geplant, z. T. wird es notwendig, wenn das Projekt teurer wird, als ursprünglich kalkuliert oder nicht alle Fondsanteile veräußert werden können.

Bei der Kommanditgesellschaft ist die Haftung des Anleger-Kommanditisten zwar auf seine Haftsumme beschränkt und ausgeschlossen, soweit er diese einbezahlt hat. Aber es kommt immer wieder vor, dass auch in Verlustjahren Ausschüttungen erfolgen, um die Anleger bei der Stange zu halten. D. h. ohne deren Kenntnis wird das Geld, welches sie eingezahlt haben, als vermeintlicher Gewinn in späteren Jahren wieder an die zurückgezahlt.

In diesem Fall lebt insoweit die Haftung der Kommanditisten wieder auf. Auch enthalten viele Gesellschaftsverträge sog. Nachschusspflichten der Kommanditisten, die allerdings ausdrücklich vereinbart sein müssen und nicht nur verklausuliert und „im Kleingedruckten“ stehen dürfen.

Mögliche Haftungsbeschränkungen

Haftungsbeschränkungen bei geschlossenen Fonds sind möglich. Zunächst kann dies über die Wahl der Rechtsform erfolgen - bei einer GmbH & Co. KG sind die Haftungsrisiken der Gesellschafter auf das Gesellschaftsvermögen beschränkt.

Dann ist „nur noch“ darauf zu achten, dass nicht vertraglich Haftungsübernahmen oder Nachschusspflichten vereinbart werden oder durch Ausschüttung nicht vorhandener Gewinne das Haftungsrisiko wieder auflebt.

Bei der GbR / oHG ist eine allgemeine Haftungsbeschränkung nicht möglich. Die vor einigen Jahren propagierte Verwendung des Zusatzes „m.b.H.“ hat der BGH im Jahre 2001 als unzureichend eingestuft. Allein die individualvertragliche Vereinbarung einer Haftungsbeschränkung auf das Gesellschaftsvermögen mit dem Vertragspartner führt zu einem Ausschluss der persönlichen Haftung.

D. h. dies muss in jedem Einzelfall vereinbart werden. Doch hierzu sind Gläubiger häufig nicht bereit. Insbesondere

finanzierende Banken lassen sich allenfalls auf die Vereinbarung einer quotalen Beschränkung der Haftung entsprechend dem jeweiligen Gesellschaftsanteil ein (ist ein Anleger mit 1% am Fond beteiligt, trifft ihn auch eine Haftung i. H. v. 1% der Verbindlichkeit). In diesem Sinne hat auch in dem o. g. vom Kammergericht Berlin entschiedenen Fall die Kreditgebende Bank eine Haftung der Gesellschafter vereinbart und der Liquidator völlig zum Entsetzen der Anleger selbige auf angebliche Nachhaftung in Anspruch genommen.

Diese maximale Haftungsbeschränkung (die im Darlehensvertrag zwischen dem Fond und der Bank ausdrücklich vereinbart werden muss!) bezieht sich auf den Nominalbetrag des Darlehens. Etwaige Rückzahlungen (sei es seitens des Fonds oder anderer Anleger) reduzieren die Haftungsgrenze nicht. Denn das Insolvenzrisiko des einzelnen Anlegers sollen dessen Mitanleger und -gesellschafter und nicht die finanzierende Bank tragen.

Praxishinweis

Es gilt deshalb die dringende Empfehlung an alle Anleger und Anlageinteressenten sich vor (!) dem Abschluss einer solchen Beteiligung über alle etwaigen Haftungsrisiken umfassend zu informieren und sich ggf. auch eine zweite Meinung einzuholen.

Vielfach werben die von den Fondsinitalatoren eingesetzten Anlageberater und -vermittler damit, dass sie selbst an diesem Fonds beteiligt sind und schaffen damit oder auch auf Grund ihrer beruflichen „Fachkunde“ zusätzliches Vertrauen und eine „trügerische“ Sicherheit.

**[Insolvenzrecht]****LG Frankenthal: Private Rentenversicherung gehört gemäß § 4a InsO zum verwertbaren Vermögen**
InsO §§ 4a, 36; ZPO § 829

Eine private Rentenversicherung gehört gemäß § 4a InsO zu dem verwertbaren Vermögen, da sie als pfändbares Vermögen auch in die Insolvenzmasse fällt. Eine Zumutbarkeitsprüfung wie im Prozesskostenhilfverfahren hinsichtlich der Verwertung von Vermögensgegenständen findet insoweit nicht statt. Rentenversicherungsansprüche als Altersvorsorgevermögen unterfallen gemäß §§ 36 InsO, 829 ZPO nur dann nicht der Insolvenzmasse, wenn es sich um zertifizierte Rentenversicherungen handelt. (Leitsatz des Gerichts).

Mit dem o. g. Urteil hat das Gericht eine vielfach geführte Diskussion, wie Rentenversicherungsansprüche in der Insolvenz des Versicherten zu behandeln sind im Interesse der Gläubiger und gegen den Insolvenzschuldner entschieden. Dieser muss also seine Rente zugunsten der Gläubiger opfern. Dies gilt jedoch nicht für sog. zertifizierte Renten nach dem Altersvermögensgesetz (AVmG; Riester-Rente).

