

## GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS

# Kein Freibrief für Nachschüsse

Geschlossene Immobilienfonds erzielen vielfach nicht die erwarteten Mieten und geraten in Schieflage. Sie können dann oft nur mithilfe von Nachschüssen der Anleger saniert werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) sind Gesellschafter allerdings nur zu Nachschüssen

verpflichtet, wenn der Gesellschaftsvertrag eine Obergrenze vorsieht. Da dies fast nie der Fall war, besteht grundsätzlich keine Nachschusspflicht.

Manche Fondsverwalter berufen sich auf ein BGH-Urteil aus dem Jahr 2009 (II ZR 240/08), um Anleger zur Sanierung zu

zwingen. Die Richter entschieden damals, dass Gesellschafter verpflichtet sind, einer Änderung des Gesellschaftsvertrages zuzustimmen, der die Sanierung vorsieht. Wer sich nicht beteiligt, wird ausgeschlossen, muss aber trotzdem für das Minus des Fonds aufkommen.

„Anleger werden jetzt oft vor die Wahl gestellt, beispielsweise für die Sanierung 10 000 Euro zu zahlen oder aus der Gesellschaft rauszufliegen und auf einen Schlag den sogenannten Auseinandersetzungsfehlbetrag von 50 000 Euro zahlen zu müssen“, sagt Martin Seidel,

Rechtsanwalt in der Düsseldorfer Kanzlei Ricken.

Von dieser Drohung ließen sich viele beeindrucken. Zu Unrecht, wie ein aktuelles BGH-Urteil zeigt (II ZR 122/09). Die Gesellschafter seien keineswegs verpflichtet, einer Änderung des Gesellschaftsvertrages zuzustimmen.

In dem Fall von 2009 hat die BGH-Richter das schlüssige Sanierungskonzept von Fondsverwalter und Bank überzeugt. „Heute fehlen diese Konzepte häufig, und das Urteil zeigt, dass es für die Fonds keinen Freibrief für Nachschüsse gibt“, sagt Seidel.