

Fremdfinanzierte geschlossene Immobilienfonds: Risiken werden oft unterschätzt - Neue Rechtsprechung

Der BGH hat in Sachen fremdfinanzierte geschlossene Immobilienfonds mit seinem Urteil vom Juli 2003 anlegerfreundlich entschieden.

Ein geschlossener Immobilienfonds wird idR. in Form einer Kommanditgesellschaft oder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts errichtet. Die Beteiligung erfolgt, indem der zukünftige Teilhaber durch Kauf eines Anteils der Gesellschaft eine Kommanditisten- oder Gesellschafterstellung einnimmt. Der Einkauf wird oft über ein Darlehen finanziert. Der Darlehensbetrag wird üblicherweise direkt von der Bank auf das Fondskonto einbezahlt.

Die finanzierte Beteiligung wird Ihnen als Anleger von einem Fondsvermittler angepriesen, denn die Vorteile sind:

- Steuerersparnis, da anfängliche Verlustzuweisungen zu verzeichnen sind, insbesondere wenn die Einlage durch ein Darlehen finanziert wird.
- Teilhaben an einer Immobilie und deren Gewinnen, ohne grundbuchmäßiger Eigentümer mit Kaufpreiszahlungsverpflichtung werden zu müssen.
- Chance auf die prognostizierten monatlichen Ausschüttungen auf das eigene Konto durch Mieteinnahmen.

Dennoch wird von möglichen schwerwiegenden Nachteilen selten gesprochen, die doch oftmals gerade entscheidungserheblich sind und fast jeden Anleger eher abschrecken als für den Fonds zu interessieren. Zwar wird auf die Risiken meistens im Emissionsprospekt hingewiesen, doch bekommt der Anleger dieses oftmals gar nicht oder erst nach Unterschriftenleistung ausgehändigt.

Mit Eintritt in den Fonds ist der Anleger Gesellschafter und damit mit seiner Einlage sämtlichen Risiken eines Unternehmers ausgesetzt.

Bei Erstauflage des Fonds kann es sein dass:

- der Fonds überhaupt nicht geschlossen wird, weil Investoren fehlen oder sich die Fondsinitiatoren verkalkuliert haben.
- die Immobilie, welche später Erträge abwerfen sollte, in Ermangelung finanzieller Mittel nicht gekauft werden kann, womit das gesamte Konzept zusammenbricht.
- bei der Wahl der GbR als Gesellschaftsform der Anleger mit seinem Privatvermögen unbegrenzt haftet und die Nachzahlungen anderer Gesellschafter mittragen muss, falls diese zahlungsunfähig- oder unwillig sind. Bei einer KG besteht idR. keine Nachschusspflicht.

Wenn Sie in einen bereits aufgelegten Fonds investieren, treffen Sie u.a. die Risiken:

- Unvermietbarkeit
- schlechte Vermietbarkeit
- Baumängel
- schlechtes Fondsmanagement
- mangelhafte Immobilienverwaltung

- gesellschafterliche Nachschusspflicht bei Amortisationsschwierigkeiten

Werden diese Risiken traurige Wahrheit, so wird die Anlage ein einziges Minusgeschäft und es stellt sich die Frage, ob und wenn ja, wie man aus dem Fonds und dem Darlehensvertrag austreten kann, um einen größeren Schaden zu vermeiden.

Grundsätzlich galt bisher: Gesellschaftsbeteiligung und Darlehensvertrag haben nichts miteinander zu tun. Sie sind unabhängig, d.h. ist der Gesellschaftsbeitritt anfechtbar oder widerrufbar, dann müssen trotzdem weiter Zins und Tilgung auf das Darlehen bis zur vollständigen Bezahlung fließen.

Seit Juli 2003 gilt: Ein darlehensfinanzierter Beitritt zu einem geschlossenen Immobilienfonds stellt ein Verbundgeschäft dar, wenn der Anlagevermittler neben der Fondsbeteiligung zugleich die Finanzierung vermittelt. Dies geschieht bei gleichzeitiger Vorlage des Beitrittsantrages und des Darlehensantrages. Bei berechtigter Kündigung der Gesellschaftsbeteiligung wegen Täuschung oder Falschberatung kommt es zu einer Saldierung: Der Anleger darf die Tilgung des Darlehens einstellen. Er darf auch den bis zur Kündigung gezahlten Tilgungsbetrag zurückverlangen. Dafür muss er aber der Bank sein Abfindungsguthaben anbieten und als Ersatz übertragen.

Vorteil: Der Bank muss nicht der gesamte Darlehensbetrag zurückgezahlt werden; je höher das Abfindungsguthaben ist, desto weniger muss der Anleger selbst aufbringen.

Ist die Abfindung gleich null, so bleibt der Anleger jedoch auf der vollen Darlehensschuld und damit dem Verlust aus seiner Kapitalanlage sitzen, es sei denn, es bestehen Schadensersatzansprüche gegen die Bank oder den Vermittler.

Das wirtschaftliche Risiko einer Wertveränderung des Fonds bleibt also grundsätzlich beim Anleger.

Tipps:

Die Gefahr, an einen "faulen" Fonds zu geraten, ist hoch, denn der Immobilienfondsmarkt unterliegt bislang nicht der Überwachung des staatlichen Aufsichtsamtes. Berücksichtigen Sie als Anleger deshalb mindestens folgende Vorsorgemaßnahme: Überprüfen Sie

- den Emissionsprospekt auf Plausibilität
- die Leistungsbilanz der Fonds
- das spezielle Projekt nach Standort, Bauqualität, Vermietung und Vermietbarkeit, Bewirtschaftung und Verwaltung (Löchern Sie den Anlagevermittler, fordern Sie alle Prospekte und Prognosen an, lassen Sie sich die Beratungsinformationen schriftlich geben und ggf. das Modell anhand der Laufzeit durchrechnen)

Bedenken Sie das höhere Risiko bei Finanzierung der Anlage über ein Darlehen.