



BGH: Treuepflichten für Gesellschafter eines sanierungsbedürftigen Immobilienfonds

26.07.2010 – Mit seinem Urteil vom 19.10.2009 (Az. II ZR 240/08) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass Gesellschafter eines sanierungsbedürftigen Immobilienfonds nicht gegen ihren Willen zu Kapitalerhöhungen gezwungen werden können. Ein Recht auf Verbleib in der Gesellschaft haben Zahlungsunwillige dann aber nicht mehr.

Keine Nachschusspflicht

Der Entscheidung des BGH vom 19.10.2009 lag der Sachverhalt eines sanierungsbedürftigen **Immobilienfonds** zugrunde. Dieser Fonds war wegen Fortfalls von Fördermitteln sowie einer ungünstigen Mietsituation in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten. Ein Sanierungsgutachten bescheinigte dem **Immobilienfonds** grundsätzliche Sanierungsfähigkeit. Daraufhin wurde eine durch die **Gesellschafter** zu tragende Kapitalerhöhung beschlossen. Hiergegen wehrten sich einige **Gesellschafter**, worüber der BGH letztinstanzlich zu entscheiden hatte. Dabei stellte er fest, dass eine solche „mittelbare Nachschusspflicht“ nicht bestehe. Hierfür, führte der BGH aus, sei ein Beschluss mit der Zustimmung aller **Gesellschafter** nötig, woran es vorliegend fehle.

Zahlungsunwillige können hinausgedrängt werden

Das Urteil des BGH, dass niemand gegen seinen Willen zur Zahlung eines **Nachschusses** verpflichtet werden kann, ist positiv zu bewerten. Dennoch muss sich der Einzelne über die möglichen Konsequenzen seiner Entscheidung, keine Zustimmung zu erteilen, bewusst sein. Nach dem BGH gebiete es nämlich die „gesellschafterliche Treuepflicht“, dass Zahlungsunwillige aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden können. Andernfalls würden sie, ohne selbst dazu beigetragen zu haben, von den Sanierungsbemühungen der Anderen profitieren.

Fazit für den betroffenen Gesellschafter

Je nach rechtlicher, persönlicher und wirtschaftlicher Situation muss also der einzelne **Gesellschafter** abwägen, welche Option für ihn günstiger ist. Da es sich immer um einen komplexen Sachverhalt handelt, sollte die Entscheidung nicht ohne vorherige Einholung von fachkundigem Rat erfolgen. Die **Kanzlei Dr. Steinhübel Rechtsanwälte** rät Anlegern, sich von einem auf das Bank- und Kapitalmarktrecht spezialisierten Rechtsanwalt beraten zu lassen.