

Bei Falk beginnt die Suche nach Geld und Auswegen

Gefahr von Nachschüssen bei Fonds, die als GbR-Gesellschaften gegründet wurden

hbe. FRANKFURT, 8. April. Rund 28 000 Anleger, 80 Fonds, 3 Milliarden Euro Anlegergelder: Die Insolvenz des Immobilienfondsanbieters Falk Capital dürfte ein Beschäftigungsprogramm für Anwälte, Richter und Anlegerschützer werden. In dieser Woche wurde bekannt, daß auch die vierte Gesellschaft der Falk-Gruppe, die Falk Asset Management KG, Insolvenz angemeldet hat. Diese Insolvenz hat weitreichendere Folgen für die Falk-Anleger: Jetzt übernimmt der Münchner Rechtsanwalt Josef Nachmann die Geschäfte, der als vorläufiger Insolvenzverwalter bestellt wurde. Um zu verstehen, was kommt, muß man wissen, wie die Falk-Fonds organisiert sind. Rund 25 Fonds wurden als Kommanditgesellschaft gegründet: Die Anleger haben Geld eingelegt und sind sogenannte Kommanditisten, die nur mit dem eingelegten Betrag haften. Die Falk Asset Management KG trat bei diesen Gesellschaften als persönlich haftender Gesellschafter auf. Mit der Insolvenz dieser Gesellschaft übernimmt der Insolvenzverwalter die Geschäftsführung, er wird ein Wort darüber mitreden, wie es mit den Fonds weitergeht.

Die Fonds selbst, die eigenständige Gesellschaften sind, sind also nicht grundsätzlich insolvent. Ihr Schicksal hängt zunächst davon ab, wie gut ihre wirtschaftliche Situation ist und wie die Banken sich verhalten werden. Bei einigen Fonds ist die Lage sehr schlecht, andere wiederum sind wohl in der Lage, die Zinsen und Tilgung der Bankkredite zu bedienen. Die meisten Fonds dürften allerdings darunter leiden, daß die Mietgarantien, die Falk abgegeben hat, mit der Insolvenz offenbar wertlos geworden sind. Das bedeutet, daß die Fonds die Zinsen und Tilgungen für die aufgenommenen Bankkredite alleine aus den Erträgen der damit gekauften Objekte erwirtschaften müssen – schaffen sie das nicht, sieht es finster aus.

Sind die Fonds rentabel, könnten die Gesellschafter des Fonds beispielsweise – wie bereits auf einer Gesellschafterversammlung der Falk-Fonds Anfang März beschlossen – eine GmbH gründen und diese als Geschäftsführer und persönlicher Gesellschafter einsetzen. Dann müßte man nur noch eine neue Gesellschaft finden, welche anstelle der insolventen Falk-Gesellschaft die Bewirtschaftung der Objekte übernimmt, und das Thema Insolvenz ist für diese Fonds erledigt – vorausgesetzt, die Banken spielen mit. Diese haben die Kredite vergeben, mit denen die Falk-Fonds ihre Projekte finanziert haben.

Hier ist strittig, welche Möglichkeiten die Banken haben: Mit dem Wegfall des persönlich haftenden Gesellschafters bei den Kommanditgesellschaften könnte sich für die Banken eine Möglichkeit eröffnen, die Kredite zur Disposition zu stellen. Drehen die Banken aber den Fonds den Kredit hahn zu, bleiben vermutlich nur noch die Zerschlagung der Fonds und der Verkauf der Objekte – die Banken könnten sich dann aus der Konkursmasse bedienen, und die Anleger gehen vermutlich größtenteils leer aus.

Richtig unangenehm könnte das für die mehr als 25 Falk-Fonds werden, die als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gegründet worden sind. Steuerlich war das recht attraktiv, weil man so Verlustzuweisungen von mehr als 100 Prozent generieren konnte. Jetzt allerdings schlägt das Pendel zurück: Die Gesellschafter von Falk-Fonds, die als GbR-Gesellschaften gegründet worden sind, müssen damit rechnen, daß sie unbegrenzt Nachschüsse leisten müssen – sie haften mit ihrem gesamten Privatvermögen für die Fonds. Erste Schreiben der Banken an Falk-Kunden solcher Fonds sind unterwegs – die Ban-

ken werden also versuchen, sich aus der Konkursmasse zu bedienen, aber auch von den Anlegern ihr Geld zu holen.

Kein Wunder, daß Anwälte nach Möglichkeiten suchen, Anleger aus diesem Sumpf herauszuziehen, und in einigen Fällen gibt es vielleicht Möglichkeiten. So sieht Rechtsanwalt Peter Mattil in München gute Chancen für Anleger, die den Falk-Fonds über den Treuhänder Prometa beigetreten sind. „In diesem Fall haben wir es mit einer Rechtsberatung zu tun, zu der Prometa allerdings nicht befugt ist. Laut Urteil des Bundesgerichtshofes vom 14. Juli 2004 wäre damit der Beitritt zu den Falk-Fonds nichtig, und die Anleger können sich gegen eine persönliche Inanspruchnahme gerichtlich zur Wehr setzen“, glaubt Mattil. Eine andere Möglichkeit sieht Rechtsanwalt Peter Leipold aus München für Falk-Kunden, die ihre Anteile aus steuerlichen Gründen fremdfinanziert haben: „Wenn ein Finanzvertrieb den Kunden die Fondsanteile zusammen mit einem Kreditvertrag verkauft hat, dann haftet die Bank im Wege eines verbundenen Geschäfts nach einem BGH-Urteil vom Juni 2004 und muß dann eventuell die Anteile zurücknehmen.“

Nicht zuletzt die in einigen Fällen unklare Rechtslage könnte die Banken allerdings dazu veranlassen, mit Forderungen nach einer Liquidierung einzelner Fonds sparsam umzugehen: Zum einen erbringt eine Liquidation der Fonds vermutlich nur einen Teil der Kreditsumme, zum anderen haben die Banken vermutlich nicht soviel Interesse an einer Vielzahl von Prozessen gegen einzelne Anleger und öffentlichkeitswirksame Auseinandersetzungen. Den Anlegern könnte der Ausweg bleiben, ihr Geld von den Vermittlern zurückzuholen, insofern sie eine Fehlberatung nachweisen können. Allerdings werden diese Bemühungen nur dann von Erfolg gekrönt sein, wenn bei den betreffenden Vermittlern auch noch etwas zu holen ist. Das dürfte bei der Masse der Anleger und angesichts der vielen kleinen, unabhängigen Vermittler, die Falk-Produkte verkauft haben und sich teilweise selbst von Falk hintergangen fühlen, allerdings zu bezweifeln sein.

Vermutlich erwartet die Anleger aber in den kommenden Wochen nicht nur Post vom Insolvenzverwalter, sondern auch von vielen Rechtsanwälten, die jetzt den Anlegern versprechen wollen, sie aus dem Schlamassel zu holen oder sogar Geld zurückzuholen. Wie so oft ist auch hier des einen Ul des anderen Nachtigall.

Die Gläubigerbanken

Am Dienstag treffen sich die Gläubigerbanken. Die genossenschaftliche DZ Bank hat mit mehr als 300 Millionen Euro das höchste Kreditvolumen ausstehen, heißt es. Eurohypo, Hypo-Vereinsbank und die Allgemeine Hypothekbank Rheinboden sind mit mehr als 100 Millionen Euro weitere große Gläubiger. Insgesamt haben die Falk-Fonds Kredite von 1,4 Milliarden Euro bei 26 Banken angehäuft. Anders als für viele Anleger wird der Schaden für einige Banken wohl gering sein. Wohl auch deshalb hatten sie das Sanierungskonzept der Falk-Gruppe Ende März abgelehnt. Oft haben die Banken nicht einem Fonds Kredit gegeben; vielmehr haben sie oft einzelne Objekte aus verschiedenen Fonds finanziert. Sollten Fonds insolvent gehen, bekommen die Banken Zugriff auf die finanzierten Objekte. Besonders glimpflich geht es wohl für Banken mit Objekten ab, deren Mieteinnahmen den Kapitaldienst übersteigen. Das dürfte aber nicht immer der Fall sein. (ham.)