



Fondsmanagement Inside

Ausgabe Zwei | Februar 2006

Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dieser Ausgabe unseres Newsletters für Anleger der Gestrim Deutsche Fonds Management GmbH möchten wir Sie weiter über aktuelle Entwicklungen zu Ihren Fondsbeteiligungen informieren.

Damit Sie sich ein besseres Bild über uns machen können, stellen wir Ihnen in dieser und in den nächsten Ausgaben unsere Beiräte und Gesellschafter näher vor. Wir möchten Ihnen damit aufzeigen, welche Vorteile für Sie damit verbunden sind.

An dieser Stelle möchten wir uns auch recht herzlich bei allen Anlegern bedanken, die sich an der Anlegerbefragung beteiligt haben. Durch Ihre Meinungsäußerung und die wirklich konstruktive Kritik fühlen wir uns darin bestätigt, Sie zeitnah, ehrlich und verständlich über Ihre Fondsbeteiligung zu informieren.

Mit besten Empfehlungen
Ihre

Sven Frank Björn Franke
Geschäftsführer

Die Grundbuchtreuhandenschaft

Gestaltungsmöglichkeiten für den Fall der Insolvenz des Grundbuchtreuhanders

Februar 2006: Rechtsanwalt Wolfgang Damerau erklärt die Grundbuchtreuhandenschaft und ihre Probleme im Rahmen von geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Bei der Mehrzahl der als Gesellschaften bürgerlichen Rechts ausgestalteten geschlossenen Immobilienfonds ist die Fondsgesellschaft lediglich wirtschaftliche Eigentümerin des Fondsgrundstücks, nicht aber Eigentümerin im Rechtssinne durch Eintragung im Grundbuch geworden. Trotz der Anerkennung der Parteifähigkeit einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch die Rechtsprechung im Jahre 2001 ist diese nach wie vor nicht grundbuchfähig.

Wenn also nicht alle Gesellschafter direkt im Grundbuch eingetragen wurden, erfolgte in vielen Fällen die Lösung über so genannte Grundbuchtreuhandenschaften, bei denen eine andere Gesellschaft (in der Regel in der Rechtsform einer vom Initiator gestellten GmbH) die grundbuchrechtliche Stellung als Treuhänder für die Fondsgesellschaft innehält und die Sicherung der Rechtsposition der Fondsgesellschaft über die Eintragung einer so genannten Rückauffassungsvormerkung zu ihren Gunsten (unter Abtretung an eine Treuhandbank) erfolgt. Diese rechtliche Konstruktion ermöglicht die Übertragung von Gesellschafterrechten außerhalb des Grundbuchs durch Abtretung des Herausgabeanspruchs des einzelnen Gesellschafters gegen den Treuhänder. Dies führt jedoch dann zu Problemen, wenn zum Beispiel die Insolvenz des Grundbuchtreuhanders oder andere Umstände das Leistungsverhältnis zwischen Fondsgesellschaft und Treuhänder stören.

Welche Gestaltungsmöglichkeiten bestehen also?

Sollte die Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht anerkannt werden (wofür im Moment noch keine Anzeichen bestehen), so gibt es neben der problematischen Grundbuchtreuhand noch die Möglichkeit von so genannten Gesellschaftstreuhandenschaften. Kennzeichnend für diese ist, dass der Gesellschafter nicht direkt, sondern vielmehr über einen von ihm eingesetzten Treuhänder an der Gesellschaft beteiligt ist, der dann auch in der Regel die grundbuchliche Position innehält.

Diese Gestaltung ist gebräuchlich, aber auch nicht vollständig ohne Risiken. Bei dem Wechsel von der Grundbuchtreuhand zur Gesellschaftstreuhand besteht die Gefahr der Besteuerung nach Grunderwerbsteuergesetz (besonders S. 1 Abs. 2a. und Abs. 3 GrEStG). Das Anfallen von Grunderwerbsteuer kann nur vermieden werden, wenn im Zuge der Umwandlung eine in der Reihenfolge der Schritte streng einzuhaltende Vorgehensweise beachtet wird. Hier ist eine enge Begleitung durch einen Steuerberater erforderlich.

Darüber hinaus ergibt sich seit Neuestem ein weiterer Aspekt für alle Treuhandgestaltungen. Aufgrund eines koordinierten (steuerrechtlichen) Ländererlasses vom 14.06.2005 wird die bisherige Gleichbehandlung des wirtschaftlichen (Treuhänder) und des zivilrechtlichen Eigentümers (Gesellschafter) im Bereich der Schenkung- und Erbschaftssteuer aufgegeben. Es wird nunmehr darauf abgestellt, dass bei Treuhandgestaltungen im Falle der Schenkung bzw. Vererbung der Gegenstand der Zuwendung lediglich der Herausgabeanspruch des Schenkers bzw. Erblassers nach § 667 BGB gegen den Treuhänder auf Rückübereignung des Treuguts sei. Dies führt dazu, dass bei Übertragung eines solchen treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteils durch

→

Perspektive

Der Beirat der Gestrim DFMG stellt sich vor: Peter Hoppe

Die von mir vor einigen Jahren übernommene Anlagegesellschaft hatte vor meinem Eintritt in ihrer Vergangenheit einen Schwerpunkt im Vertrieb von Dr. Görlich Fonds. Im Interesse unserer Anleger sah ich mich veranlasst, die weitere Entwicklung aktiv zu begleiten.

Nachdem erkennbar wurde, dass sich Herr Dr. Görlich aus dem Geschäft zurückziehen wird, setzte ich mich massiv für einen neuen Geschäftsbesorger ein und wurde zum Beirat der Gestrim DFMG ernannt, mit dem Ziel die Interessen der Anleger zu vertreten. Nahezu alle Prognosen der 80er und 90er Jahre in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit gewerblicher und wohnungswirtschaftlicher Immobilieninvestitionen in Berlin und den neuen Bundesländern sind nicht aufgegangen. Der Leerstand bei den Gewerbeflächen erreichte in diesem Jahr historische Höchststände, die Wohnungsmieten von frei finanzierten Wohnhäusern sind nur noch unwesentlich höher als die der Sozialwohnungen. Aufgrund der desolaten wirtschaftlichen Situation des Landes Berlin beschloss der Senat im Jahr 2003 den Ausstieg aus dem öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau mit verheerenden Folgen für



Die wichtigsten Karriereschritte von Peter Hoppe:



- 2005:** Fortführung einer der erfolgreichsten Privaten Anlagegesellschaften in Düsseldorf. Gründungsbeirat der GESTRIM Deutsche Fonds Management Gesellschaft mbH
- 2004:** Überführung des „B to B“ Beratungsteams „Bankenbetreuung“ in die HOPPE BankenBetreuung GmbH & Co.KG. Studium an der European Business School mit dem Abschluss „Estate Planner“.
- 2001:** Übernahme einer seit 30 Jahren erfolgreichen Bankenbetreuung mit Sitz in Düsseldorf.
- 1998:** Einstieg als geschäftsführender Gesellschafter in eine seit 25 Jahren bestehende Vermögensanlagegesellschaft in Menden. Beirat bzw. Beiratsvorsitzender in unterschiedlichen Schifffahrts- sowie Immobiliengesellschaften.
- 1995:** Ergänzende Ausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Fach-Referent bei verschiedenen Bildungsträgern.
- 1993:** Ernennung zum jüngsten Prokuristen und Filialleiter der Commerzbank AG
- Bis 1993:** Studium zum Bankfachwirt
- 1986:** Ausbildung zum Bankkaufmann bei der Commerzbank AG Dortmund

Fortsetzung Leitartikel

Schenkung oder Vererbung kein steuerlich begünstigtes Betriebsvermögen vorliegt. Der Beschenkte oder Erbe konnte früher nach § 13 a ErbStG einen Freibetrag von EUR 255.000,00 in Anspruch nehmen. Darüber hinaus waren gemäß § 19 a ErbStG verringerte Erbschaftssteuersätze für entferntere Verwandte oder nicht verwandte Erben/Beschenkte möglich.

Dies gilt seit dem Datum des Erlasses nicht mehr. Zwar hat die Finanzverwaltung für die Anwendung des Erlasses eine Übergangsfrist gewährt, sobald das Treuhandverhältnis (wie fast immer) vor dem 01.07.2005 begründet wurde. In diesem Falle ist die neue Erlasslage erst auf solche Erwerber anzuwenden, für die die Steuer nach dem 30.06.2006 entsteht.

Sollte diese Erlasslage Bestand haben, so kann die Gestaltung über eine Treuhand Nachteile mit sich bringen. Aus schenkungs- und erbschaftsteuerlicher Sicht gilt dies zumindest insoweit, als der Verkehrswert des Grundstücks über dem Bedarfswert liegt. Problematisch erscheint auch die Gesellschaftstreuhand zudem in Hinblick auf das Insolvenzrisiko des Treuhänders.

Durch die direkte Eintragung der jeweiligen Gesellschafter im Grundbuch beseitigt man auch – wie bereits oben angesprochen – die vom Treuhänder selbst ausgehenden Risiken.

Zum einen bestehen dann die mit einer möglichen Insolvenz des Treuhänders verbundenen Unwägbarkeiten nicht mehr. Denn in der Insolvenz des Treuhänders stellt sich für die Fondsgesellschaft in der Praxis vornehmlich die Frage, ob der Fondsgesellschaft an dem Grundstück ein Aussonderungsrecht nach § 47 InsO zusteht, d.h. ob der Fonds vom Insolvenzverwalter die Übertragung des Eigentums am Grundstück bzw. des Erbbaurechtes verlangen kann. Grundsätzlich zählen echte Treuhandverhältnisse zu den Rechten, die gemäß § 47 InsO zur Aussonderung berechtigen können. Probleme können sich jedoch für die Fondsgesellschaft dann ergeben, wenn der Treuhänder das Treugut (hier: die Immobilie) nicht direkt von der Fondsgesellschaft erworben hat, das Treuhandverhältnis also lediglich auf einer Vereinbarung mit der Fondsgesellschaft beruht, ohne dass ein Zwischenerwerb durch die Fondsgesellschaft stattgefunden hat.



Perspektive

Fortsetzung

die Anleger. Die vormals auf 30 Jahre gedachte Subvention wurde auf 15 Jahre verkürzt. Hier entstehen bei allen Fonds massive Liquiditätsprobleme.

Zum Schutz der Anleger beschäftige ich mich seit 1998 u. a. mit der Sanierung von Immobilienfonds. Neben einer Reihe von Fonds des 2. und 3. Förderweges konnte in diesem Jahr der erste von der Abschaffung der Anschlussförderung betroffene Fonds durch mein Konzept wirtschaftlich so gestellt werden, dass er die Förderung in den zweiten 15 Jahren nicht mehr benötigt.

Dies hatte Pilotcharakter. Gemeinsam mit den Fondsverwaltern arbeite ich an wirtschaftlichen Lösungen für die Fonds und für Sie als Gesellschafter. Der Weg hierzu ist steinig und wird es auch bleiben. Dennoch zeichnet sich bei den Mieten und den Leerständen eine Bodenbildung ab.

Gemeinsam mit den Banken und Ihnen als Gesellschaftern liegt die Zukunft in der Erstellung und Umsetzung wirtschaftlicher Konzepte.

Ich bedanke mich für Ihr Vertrauen.

Fortsetzung Leitartikel

Dann fehlt es möglicherweise an dem für das Aussonderungsrecht erforderlichen Unmittelbarkeitskriterium.

Zum anderen beendet man die im Einzelfall bestehende Abhängigkeit der Fondsgesellschaft vom Treuhänder (z.B. Zustimmungserfordernis bei Grundbuchänderungen). Der Treuhänder kann der Fondsgesellschaft als Treugeber möglicherweise dann Schwierigkeiten bereiten, wenn dieser beispielsweise aufgrund wirtschaftlicher oder gesellschaftsrechtlicher Verbindungen im Lager desjenigen steht, gegen den die Fondsgesellschaft Ansprüche durchzusetzen versucht. Hier besteht die Gefahr, dass der Treuhänder in einen Interessenkonflikt gerät und möglicherweise den Interessen der Fondsgesellschaft zuwider handelt und Grundbuch bezogene Erklärungen nicht in der gewünschten Form abgibt.

Diese Probleme können durch die Direkteintragung aller Gesellschafter vermieden werden. Man muss sich bei dieser Lösung aber bewusst sein, dass die zur Eintragung der Gesellschafter erforderlichen Erklärungen und Verträge notariell beurkundet werden müssen. Hierdurch entstehen Notarkosten, die abhängig vom Grundstückswert sind. Auch für anschließend anfallende Grundbuchänderungen (Anteilsveräußerung, Erbfall, etc.) ist grundsätzlich die Mitwirkung aller eingetragenen Gesellschafter und der Gang zum Notar erforderlich.

Damit die Fondsgesellschaft bzw. ihr Geschäftsbesorger hierdurch grundbuchrechtlich nicht handlungsunfähig wird, ist von jedem Gesellschafter einer zur Rechtsberatung befugten Person (i.d.R. einem Rechtsanwalt) eine umfassende Grundbuchvollmacht zu erteilen. Der Bevollmächtigte gibt dann die gebotenen Erklärungen vor dem Notar im Namen der Gesellschafter ab. Die Verpflichtung der Gesellschafter zur Erteilung einer entsprechenden Vollmacht sollte durch Beschluss oder Satzung festgeschrieben werden. Das sichert den Anspruch der Gesellschaft auf die Erteilung beispielsweise für den Fall der Verweigerungshaltung eines Einzelnen. Der mit der Umstellung zunächst verbundene erhöhte administrative Aufwand dieser Variante ist jedoch vor dem Hintergrund einer weitgehenden Rechtssicherheit und besseren Handhabbarkeit zu sehen.

Die Gestrim DFMG wird jeden betroffenen Fonds gesondert informieren und Lösungskonzepte vorstellen, die dann per Gesellschafterversammlung oder Umlaufbeschluss umgesetzt werden können.

Folgende Fonds sind von der Insolvenz des Grundbuchtreuähnders betroffen:

Fonds-Bezeichnung	Grundbuchtreuähnder
Am Südhang	Schönfelder & Partner GmbH (i.L.)
Bendastraße GbR	Dr.Görlich GmbH (in Insolvenz)
Berlin-Westend I GbR	Dr. Görlich GmbH (in Insolvenz)
Berlin-Westend II GbR	Dr. Görlich GmbH (in Insolvenz)
DVS Immobilienfonds I GbR	Soltwedel GmbH&Co Projekt KG (in Insolvenz)
Forststraße 8 GbR	Dr. Görlich GmbH (in Insolvenz)
Garant Controlling Immobilienfonds 15 GbR	Garant Controlling Unternehmensberatung Gesellschaft für Beteiligung mbH Berlin (i.L.)
Garant Controlling Immobilienfonds 18 GbR	Garant Controlling Unternehmensberatung Gesellschaft für Beteiligung mbH Berlin (i.L.)
Garant Controlling Immobilienfonds 20 GbR	Garant Controlling Unternehmensberatung Gesellschaft für Beteiligung mbH Berlin (i.L.)
Glasower Straße GbR	Dr.Görlich GmbH (in Insolvenz)
Gransee III	Schönfelder & Partner GmbH (i.L.)
Gutzeit Beyer Immobilienfonds 2 GbR	Schönfelder & Partner GmbH (i.L.)
Gutzeit Beyer Immobilienfonds 4 GbR	Gutzeit Grundstücks- und Verwaltungs GmbH (in Insolvenz)
Herbstr.17	Dr.Görlich GmbH (in Insolvenz)
Kopfstraße GbR	Dr.Görlich GmbH (in Insolvenz)
Lindenzentrum GbR	"Rentaco Finanz&Boden Holding GmbH&Co (in Insolvenz)"
Pestalozzistraße 53 b GbR	Dr. Görlich GmbH (in Insolvenz)
Rungiusstraße GbR	Dr. Görlich GmbH (in Insolvenz)
Schwedt 1 GbR	Dr. Görlich GmbH (in Insolvenz)
Voigtstraße 39 GbR	Dr. Görlich GmbH (in Insolvenz)
Wohnen in Gransee	RPE Rentaco Projektentwicklungsgesellschaft mbH (in Insolvenz)
Wohnpark Müggelspreede GbR	Dr. Görlich GmbH (in Insolvenz)
Wohnresidenz An den Linden GbR	"Rentaco Finanz&Boden Holding GmbH&Co (in Insolvenz)"

Impressum

Herausgeber:

Gestrim Deutsche Fonds
Management GmbH
Kronprinzendamm 15
D - 10711 Berlin
Tel.: (030) 89 04 69 - 200
Fax.: (030) 89 04 69 - 299

Redaktion:

Essenture
Markenbildung und
Kommunikation für
Immobilien und
Unternehmen
Methfesselstraße 28
10965 Berlin
Tel: (030) 91 70 66 30
© Gestrim Deutsche Fonds
Management GmbH

Aktuell

Kurznachrichten:

Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat den Termin für die mündliche Verhandlung im Musterprozess zur Anschlussförderung SISTRA / Land Berlin auf den 27. April um 11 Uhr festgelegt.

Neben 24 Strafanzeigen wegen Untreue hat die Gestrim DFMG eine Musterklage gegen Dr. Görlich und die Dr. Görlich Grundbesitzbeteiligungs GmbH auf Schadensersatz eingeleitet. Über neue Entwicklungen werden wir dann zeitnah informieren.

Aktuell

Anlegerbefragung: Hohe Beteiligung und hilfreiche Anregungen

Mit dem Ziel, die Servicequalität für die Anleger stetig zu verbessern, hat die Gestrim DFMG eine Kundenbefragung initiiert. Die Beurteilung der vorherigen Fondsverwaltung sollte dabei helfen, Ansatzpunkte für Verbesserungen zu finden.

Mittlerweile haben sich bereits 235 Anleger an der Befragung auf der Homepage beteiligt und die ersten Ergebnisse liegen vor. Die Mehrheit der Befragten stufte die bisherige Qualität der Fondsverwaltung und -betreuung als gut bis befriedigend ein. Erfreulich ist die große Anzahl an konstruktiven Vorschlägen für die weitere Zusammenarbeit nach der Übernahme der Fondsverwaltung der Dr. Görlich Fonds.

Mehr als 70 Prozent beurteilten die Erreichbarkeit und Reaktionszeit der Ansprechpartner mit gut bis befriedigend. Ebenso bewerteten über 75 Prozent der befragten Anleger sowohl die Kundenfreundlichkeit als auch die Kompetenz und die Zuverlässigkeit der Mitarbeiter mit gut bis befriedigend. Diese Beurteilung bestätigt auch die Entscheidung der Gestrim DFMG, die Teile der Belegschaft der Dr. Görlich GmbH übernommen hat. Die Richtigkeit der Daten in den Geschäftsberichten und in den steuerlichen Ergebnismitteilungen bescheinigten rund 80 Prozent der Anleger. Auch mit dem zeitnahen Versand ist die Mehrheit zufrieden.

Aus Sicht der Anleger ist die Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit der Geschäftsberichte verbesserungsfähig. Die Gestrim DFMG wird wie bereits im November angekündigt die Geschäftsberichte in diesem Jahr in Form und Aufbau verändern, damit diese aussagekräftig und verständlich für alle Anleger sind.

Bei den offenen Fragen lassen die einzelnen Beiträge darauf schließen, dass von der Gestrim eine zeitnahe, ehrliche und transparente Informationspolitik gegenüber den Anlegern gewünscht wird. Das ist auch eines der Hauptziele der Gestrim. Weiterhin wichtig ist den Anlegern eine schonungslose Offenlegung aller Chancen und Risiken. Auch daran arbeitet die Gestrim DFMG und nutzt den Newsletter, Informationsbriefe an Anleger und den Passwortgeschützten Anlegerbereich auf der Homepage zur Information der Fondsgesellschafter.

Sehr wichtig ist den befragten Anlegern zudem eine transparente und verständliche Darstellung der wirtschaftlichen Situation eines jeden Fonds. Dazu gehören marktspezifische Immobilienbewertungen und die Analyse der Vermietungssituation, des Objektzustands und der Liquidität. Ein aktives Management sollte diese Faktoren optimieren. Darüber hinaus wird die Gestrim DFMG Sanierungskonzepte mit allen Beteiligten erarbeiten, verhandeln und umsetzen. Bereits in der nächsten Ausgabe von „Fondsmanagement Inside“ können Sie sich über ein Beispiel einer Fondssanierung informieren.

Die große Mehrheit der befragten Anleger sprach sich für die Wahl von Beiräten aus. Dieser Wunsch ist auch im Interesse der Gestrim DFMG, die wegen guter Erfahrungen diese Form der Anlegerbeteiligung sehr unterstützt. Beiräte können aber nur im Rahmen der Gesellschafterversammlungen gewählt werden. Deshalb eine Bitte: Sprechen Sie mit Ihrem Fondsverwalter, wenn Sie sich als Beirat engagieren möchten. Dann können die Fondsanleger zusammen mit den Einladungen zu den Gesellschafterversammlungen informiert werden.