

Konzeption II

Was ist eigentlich der Unterschied zwischen Fondsverwaltung und Hausverwaltung?

Die Historie geschlossener Immobilienfonds war wechselvoll, vor allem in den vergangenen zehn Jahren. Viele Gesellschafter, die als Kapitalanleger Fondsanteile gezeichnet haben, sind zu der Überzeugung gelangt, dass eine vom Initiator der Fondsgesellschaft gestellte Geschäftsführung nicht immer den Interessen des Kapitalanlegers genügt oder in einigen Fällen sogar unredlich handelte und somit erhebliche Vermögensverluste eingetreten sind. Seit dem Jahr 2000 ist nicht zuletzt deshalb eine erhöhte Nachfrage nach unabhängigen Geschäftsführungen für geschlossene Immobilienfonds entstanden.

Um den Bedürfnissen der Anleger gerecht zu werden, sind die Schnittstellen zwischen den verschiedenen Bereichen im Rahmen eines geschlossenen Immobilienfonds so zu definieren, dass gleichzeitig den Bedürfnissen der Gesellschafter nach Unabhängigkeit und Sicherheit und der Ausrichtung auf die aktuellen Erfordernisse des heftig umkämpften Mietmarktes Rechnung getragen wird.

Dabei ergeben sich zwei klassische Bereiche, die in ihren Aufgabenfeldern klar formuliert werden müssen. Dies sind zum einen Aufgaben der Geschäftsführung und zum anderen Aufgaben der Hausverwaltung. Vielfach zeigt sich jedoch, dass gerade aus Sicht der Anleger die Unterscheidung und Abgrenzung dieser beiden Aufgabenfelder nur wenig klar ist.

Zunächst kann folgende Unterscheidung als Richtschnur gelten: Die Fondsgeschäftsführung vertritt den Fonds als Eigentümer der Immobilie nach außen und organisiert das Innenleben des Fonds, zum Beispiel Herbeiführen von Entscheidungen der Gesellschafter für außergewöhnliche Maßnahmen oder für solche Maßnahmen, für die der Gesellschaftsvertrag eine Zustimmung der Gesellschafter vorsieht. Der Hausverwalter hingegen bewirtschaftet das Objekt (die Immobilie), organisiert dessen Vermietung und ist der Ansprechpartner für die Nutzer/Mieter des Objektes.

Ausgangssituation

Eigentümer einer Fondsimmoblie ist formalrechtlich jeweils eine Gesellschaft, die unterschiedliche Rechtsformen haben kann. Am häufigsten sind die Fondsgesellschaften als GbR, OHG oder KG konzipiert. Die

ursprüngliche Idealvorstellung des Gesetzgebers für die GbR und die OHG war, dass alle Gesellschafter die Geschäfte des Fonds führen. Bei der Formulierung dieser Idealvorstellung hatte der Gesetzgeber eine personalistisch geprägte Gesellschaft vor Augen, das heißt Gesellschaften, die von einem starken persönlichem Engagement der Gesellschafter getragen werden. Demgegenüber handelt es sich bei den Fondsgesellschaften um kapitalistisch geprägte Gesellschaften (Kapitalsammelstellen), bei denen die Vermögensbeteiligung einer Vielzahl von Gesellschaftern im Vordergrund steht. Eine Geschäftsführung des Fonds durch die Gesellschafter ist hier weder gewollt noch praktikabel. Es wird daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Geschäftsführungsbefugnis bestimmten Gesellschaftern zuzuweisen, nämlich denjenigen, die aus dem Initiatorenkreis stammen. Für die KG ist schon im Gesetz in § 164 HGB vorgesehen, dass die Kommanditisten nicht an der Geschäftsführung teilnehmen. Diese Ausgangssituation des Gesetzes wurde durch steuerliche Vorgaben variiert, so dass bei fast allen Konzeptionen nicht nur eine GmbH, sondern auch eine natürliche Person aus dem Initiatorenkreis, die Stellung als geschäftsführender Kommanditist inne hat, die Geschäfte führt. Viele Initiatoren haben gewissermaßen aus alter Gewohnheit eine Abschottung gegen Veränderungen in ihren Gesellschaftsverträgen eingebaut, um sich einen dauerhaften Einfluss auf die Fondsgesellschaft zu sichern.

Geschäftsführung (Fondsverwaltung)

Zur Definition des Wesens der Geschäftsführung kann auf gesetzliche Leitbilder und Beschreibungen der Leistung zurückgegriffen werden. Zum Beispiel Baumbach/Hopt Rdnr. 2 zu § 114 HGB: Die Geschäftsführung umfasst sämtliche tatsächlichen und rechtsgeschäftlichen, gewöhnlichen und außergewöhnlichen Handlungen der Gesellschafter, die auf die Verwirklichung des Gesellschaftszwecks gerichtet sind. Typische Beispiele: Organisieren der Gesellschaft und deren Informationen, Einsatz von Personal oder Dienstleistern, Aufstellung des Jahresabschlusses, kaufmännische Berechnungen, Abwicklung von Finanzierungen, laufende Vermietung, Organisation des laufenden Geschäfts und Abstimmung mit den Gesellschaftern. Ähnlich wie in § 116 HGB >>



Nehmen Sie am Erfolg dieses renditestarken Immobilienfonds teil!

HANNOVER LEASING FONDS 138
BÜROZENTRUM SIEMENS AG
MÜNCHEN

- **Solide:**
Mietvertrag über 12 Jahre mit Siemens AG
- **Werthaltig:**
Top-Standort München
hervorragende Verkehrsanbindung
- **Ertragreich:**
steuerfreie Ausschüttungen,
inflationsgeschützte Investition
- **Renditestark:**
durchschnittliche Gesamtverzinsung **nach Steuern**
12,8 % p. a.

HANNOVER LEASING

Entscheiden Sie jetzt! Sprechen Sie mit unseren Beratern unter der kostenfreien Service-Nummer (0 800) A-C-C-O-N-T-I-S
(0 800) 2-2-2-6-6-8-4-7

Vertrieb durch:

ACCOUNTIS

ACCOUNTIS GmbH
Finanzanlagen und Beteiligungen
Wolfratshauer Straße 49
82049 Pullach
fonds@accountis.de

www.hannover-leasing.de

>>

finden sich in nahezu allen Gesellschaftsverträgen der geschlossenen Immobilienfonds Regelungen, wonach Geschäfte oder Entscheidungen einer Entscheidung der Gesellschafterversammlung vorbehalten sind. Rechtlich wird unterschieden zwischen dem Organgeschäftsführer aufgrund des Prinzips der Selbstorganschaft (höchstpersönliche Geschäftsführung) und dem vertraglich bestellten Fremdgeschäftsführer, welchem die Befugnis zur Vertretung nach Außen, gegenüber Dritten eingeräumt wurde (faktische Geschäftsführung).

Die organschaftliche Geschäftsführung ist nämlich nach dem Leitbild des Gesetzes höchstpersönlich und somit nicht übertragbar. Es ist aber möglich, einen Dritten mit dem Führen der Geschäfte – und zwar auch umfassend – zu betrauen. Dies geschieht regelmäßig durch Geschäftsbesorgungsverträge (§§ 675 ff BGB). Zum Teil wird dies auch durch Dienstverträge (§§ 611 ff BGB) geregelt.

Auf der Ebene der Fondsgeschäftsführung ist also zunächst festzulegen: Welche natürliche und oder juristische Person ist oder wird organschaftlicher Geschäftsführer? Welche Arbeitsstruktur übernimmt die Aufgaben der Geschäftsführung? Und ist oder wird ein Geschäftsbesorger tätig?

Bewirtschaftung der Immobilie (Hausverwaltung)

Wird eine Gesellschaft restrukturiert, so tauchen regelmäßig die folgenden Fragen auf: Was wird mit der Hausverwaltung? Ist sie organisatorisch und wirtschaftlich von der Geschäftsführung (dem Initiator) getrennt? Sollte sie getrennt werden? Wie können klare Leistungsbilder definiert werden? Und: Was ist eigentlich der Unterschied zwischen diesen beiden Arbeitsfeldern?

Kurz gesagt: Das Arbeitsfeld einer Hausverwaltung ist die Bewirtschaftung einer Immobilie. Eine gesetzliche Definition dafür gibt es nicht. Das Bild eines Hausverwalters hat sich in den vergangenen Jahren aber erheblich vom ursprünglichen Leitbild des bloßen Verwalters von Wohnungen zu einem Immobilienmanager entwickelt. Am deutlichsten ist dieses Erfordernis natürlich bei größeren Einzelhandelsimmobilien zu erkennen. Dort wird gar nicht mehr von „Verwaltung“ sondern gleich von „Centermanagement“ gesprochen. Bei Gewerbeflächen im Büro- oder Einzelhandelsbereich findet sich darüber hinaus immer öfter zusätzlich der Begriff des „Facilitymanagement“.

Die Aufgabe einer solchen professionellen Immobilienbewirtschaftung ist mit drei Schlagsätzen zu beschreiben:



Foto: Ideenkapital
Gute Organisation ist zusätzlicher Anlegerschutz

1. Steigern und Erhalten des Vermögenswertes
2. Senken der Ausgaben durch aktives Kostenmanagement
3. Sichern der Mieterträge und Abbau eventueller Außenstände

In Verträgen zur Verwaltung beziehungsweise dem Management einer Immobilie wird klassischerweise unterschieden zwischen kaufmännischer Verwaltung und technischer Verwaltung. Die kaufmännische Verwaltung umfasst alle Belange, die die Mietverhältnisse und Zahlungen samt Rechnungswesen betreffen. Die technische Verwaltung bezieht sich auf die Funktionstüchtigkeit und die Instandhaltung der Immobilie.

Getrennt oder zusammen?

Ist die Fondsgesellschaft Eigentümer einer Immobilie, die nur einen oder zwei Hauptmieter hat, was regelmäßig nur bei gewerblichen Immobilien der Fall sein wird, so würde sich der Arbeitsumfang einer Haus-/Objektverwaltung auf die Begleitung und Handhabung dieser Mietverhältnisse beschränken. In diesen Fällen bietet sich das Verbleiben auch dieser Aufgaben bei der Fondsgeschäftsführung an. Diese sollte dann Erfahrung in der Verwaltung solcher gewerblichen Immobilien haben, da regelmäßig die Nachvermietung oder Restrukturierung einer größeren gewerblichen Immobilie andere Erfahrungen, Kontakte und Kenntnisse erfordert als die Verwaltung von Wohnungen. Hilfreich sind in solchen Fällen Kenntnisse der Projektentwicklung. Kostenvorteile sind mit einer solchen Organisation zumeist nicht verbunden, da die hierfür erforderliche Qualifikation natürlich auch ihren Preis hat.

Regelmäßig ist jedoch die Trennung der beiden Bereiche sinnvoller. Dies gilt um so mehr, wenn eine Fondsgesellschaft sich in einer Krise befindet oder diese abzusehen ist. Hier die wesentlichen Gründe:

- Trennen der Bewirtschaftung der Immobilie von Unruhe, die durch Krisen im Gesellschafter-Bereich entstehen
- Erhalten von Flexibilität und Freiheit für Wechsel und Optimierungen in dem einen oder anderen Bereich, ohne dass jeweils das Ganze durchgeschüttelt wird
- weg vom „Alles oder Nichts“, also das Verhindern des Erbgemeinschaftssyndroms (vollständige Unbeweglichkeit bei Meinungsverschiedenheit)
- Angreifbarkeit durch Zwangsverwaltungen verringern
- Controllingfunktion besser gestaltbar und durchgreifender
- Vermietungsdruck unabhängiger darstellbar, und zwar rein objektbezogen; kein Parallel-Denken anderer Objekte
- Leistungserfüllung der Hausverwaltung insbesondere im Vermietungsbereich wird nur durch die Immobilie des Fonds dargestellt, nicht durch eine Gesamtschau einer Gruppe verschiedener Objekte

Durch überlegte Organisation kann somit ein Stück (zusätzlicher) Anlegerschutz erreicht werden. ■



Gundula Lüttger
Geschäftsführerin der
audaxa Gesellschaft für
Fondsmanagement mbH