

MANAGERHAFTUNG IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

KEINE SCHONZEIT FÜR DIE CHEFETAGE UNTERNEHMEN



Foto: Peter Badige

Rechtsanwalt Peter Fissenewert

Der Immobiliensektor gehört zu den anfälligsten Branchen im Hinblick auf Compliance-Verstöße. Nach wie vor behandeln weite Teile der Immobilienwirtschaft das Thema Compliance stiefmütterlich. Dabei drohen den Immobilienunternehmen nicht nur erhebliche Risiken wie etwa empfindliche Strafzahlungen oder Image- und Reputationsverluste. Auch Manager selbst stehen immer mehr im Fokus der Behörden oder werden von ihren eigenen (ehemaligen) Gesellschaftern auf Haftung in Anspruch genommen. Nicht selten handelt es sich um existenzbedrohende Größenordnungen.

Häufige Haftungsrisiken in der Immobilienbranche ergeben sich beispielsweise aus:

- fehlerhaften Entscheidungen oder Korruption bei der Projektentwicklung,
- Verstößen gegen das Geldwäschegesetz bei der Mittelherkunft oder Beauftragung von Maklern,
- überhöhten Preisen/Preisabsprachen,
- Korruption und Täuschung bei Kauf oder Vermietung,
- Fehlern und Manipulation bei Ausschreibung und Vergabe,
- vorsätzlicher Preismanipulation,
- unerlaubten Rückvergütungen,
- Verschleierungen.

Diese Missstände in der Immobilienwirtschaft kann man durch ein geeignetes Compliance-Management-System

(CMS) eindämmen. Ein solches CMS ist dazu geeignet, Risiken aufzudecken, zu mindern oder gar zu eliminieren. So werden das Unternehmen und verantwortliche Manager gleichsam geschützt. Die Zeiten, in denen Verfehlungen von Managern nicht geahndet wurden, sind vorbei. Nach einem Urteil des Landgerichts München müssen Geschäftsführer und Vorstände dafür Sorge tragen, dass ein effektives CMS im Unternehmen installiert und dessen Effektivität kontrolliert wird. Dies lässt sich auf die allgemeine Sorgfaltspflicht zurückführen, die auch die Pflicht zur Einhaltung sämtlicher Vorschriften einschließt. Der Geschäftsführer muss also auch dafür Sorge tragen, dass das Unternehmen so organisiert und beaufsichtigt wird, dass keine Gesetzesverstöße stattfinden.

Sanktionierung bei fehlender Compliance

Verletzt der Geschäftsführer seine Sorgfaltspflichten, so kann dies nicht nur eine Verletzung der gesellschaftsrechtlichen Pflichten darstellen, sondern auch eine Ordnungswidrigkeit. In einem derartigen Fall kann er sich auch nicht auf seine D&O-Versicherung berufen. Auch die Versicherung verlangt den Nachweis entsprechender Risikomanagementsysteme bzw. CMS. Ohne solche Systeme haftet der Geschäftsführer – und zwar mit seinem gesamten Vermögen.

Handlungsempfehlung

Der Verzicht auf ein CMS oder dessen unzureichende Überwachung können bei Gesetzesverstößen zur persönlichen Haftung des Geschäftsführers in Millionenhöhe führen. Daher ist Gesellschaften mit größerem Geschäftsumfang angesichts der Haftungsrisiken zur Einrichtung eines angemessenen CMS zu raten.

Peter Fissenewert

Prof. Dr. Peter Fissenewert berät Unternehmen und Unternehmer in sämtlichen gesellschaftsrechtlichen Belangen wie Managerhaftung, Corporate Governance und Corporate Compliance. Seit 2005 hat er eine Professur für Wirtschaftsrecht inne. Als Rechtsanwalt ist er Partner der Kanzlei Buse Heberer Fromm. Die international agierende Kanzlei gehört zu den führenden Kanzleien in allen Fragen des nationalen und internationalen Wirtschafts- und Steuerrechts.