

1

Fallvarianten

Kreditfinanzierte Vermögensanlagen sind derzeit immer wieder Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen, im Kern geht es dabei um drei große Fallgruppen: Die kreditfinanzierten Anlagen – sogenannte Schrottimmobiliengfälle –, die Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds sowie die Zertifikatefälle um Lehman Brothers und Co. Die Klagewellen in den vergangenen fünf Jahren haben indes eine Urteilsflut ausgelöst, die für die meisten privaten Anleger nicht mehr zu übersehen ist. Nachdem die zunächst anlegerfreundliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) inzwischen weitgehend überholt ist, sind Verbraucherklagen nun je nach Fallgruppe unterschiedlich erfolgreich: Die Rückabwicklung von kreditfinanzierten Immobilienanlagen ist nur im Einzelfall möglich, bei Fondsbeteiligungen hingegen dagegen durchaus noch Darlehensanpassungen. In den Zertifikate-Fällen bieten einige Banken Kulanzlösungen an.

2

Treuhänder

In Fällen, in denen ein Treuhänder die Beteiligung an einem Immobilienfonds für den Anleger gezeichnet und zudem das passende Finanzierungsdarlehen beschafft hat, kam es bislang auf den Umfang seiner Vollmacht an: War diese eng umgrenzt oder aber so umfassend, dass eine Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz (RBerG) erforderlich war? Über die verfügbaren Treuhänder nämlich meist nicht. Das hatte bisher zur Folge, dass die Vollmacht auf Grund des Verstoßes gegen das RBerG unwirksam war – und damit auch der Kreditvertrag, den der bevollmächtigte Treuhänder für den Anleger abgeschlossen hat. Mehrere Instanzgerichte sind

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER NEUE URTEILE ZU IMMOBILIENANLAGEN

In den vergangenen Jahren haben viele Verbraucher mit kreditfinanzierten Anlagen Kapital verloren. Wie sich die Rechtsprechung für sie entwickelt, erläutert Stephan J. Bultmann



PHOTOCASE/EISENGLÄMMER

Traumhaus oder Absteige? Oft entwickeln sich die Renditen von Immobilienfonds nicht so günstig wie versprochen, weil Ausstattung oder Lage der betreffenden Objekte weit weniger attraktiv sind, als angenommen.

bislang dieser Argumentation gefolgt und haben entsprechende Darlehensverträge für unwirksam erklärt. Diese Haltung wird in Zukunft jedoch kaum mehr aufrechtzuerhalten sein, da der BGH in diesem Jahr in mehreren Entscheidungen zu einem gegensätzlichen Urteil gelangt ist.

3

„Kick back“-Entscheidungen

In manchen Anleger-Prozessen wurde offenbar, dass die Bank verdeckte Rückvergütungen (sogenannte „kick

back“-Zahlungen) für den Abschluss von Fondsbeteiligungen erhielt. Auch hier gibt es inzwischen richtungweisende Entscheidungen des obersten Gerichts, und auf diesem Feld stärken die Richter die Anlegerinteressen: So hat der BGH etwa in Bezug auf Anteile an einem Aktienfonds entschieden, dass eine Bank, die ihren Kunden über Kapitalanlagen berät und Fondsanteile empfiehlt, den Kunden über Rückvergütungen, die sie aus den Ausgabeaufschlägen und jährlichen Verwaltungsgebühren erhält, aufklären muss. Denn der Kunde soll objektiv beurteilen können, ob die Anlageempfehlung allein in seinem Interesse erfolgt, oder aber dem Interesse der Bank an einer Provision geschuldet ist.

4

Haustürwiderrufs-Fälle

In der Vergangenheit wurden Kunden auch von Anlagevermittlern in ihrer Wohnung oder am Arbeitsplatz aufgesucht, die ihnen Immobilien- oder Fondsanlagen „aufschwatzten“. Wurde der Vermittler eingeladen, kann ein Widerruf scheitern. Wenn sich der Vermittler dagegen aufgedrängt hat, kommt ein Widerruf des Darlehensabschlusses auch viele Jahre später noch in Betracht – sofern die Widerrufsbelehrung im Vertrag fehlerhaft war. Das ist immer dann der Fall, wenn

sie Zusätze enthält, die dazu geeignet sind, den Anleger von der Ausübung seines Widerrufsrechts abzuhalten.

5

Überbeuerte Immobilien

War die finanzierte Immobilie überbeuert, kommt es auf die Höhe an. Denn: Den wahren Wert einer Eigentumswohnung gibt es nicht, er ergibt sich aus Angebot und Nachfrage sowie Lage und Ausstattung. Zudem gibt es Bewertungsspielräume, die bis zu 20 Prozent des Wertes nicht justiziabel sind. Das heißt, ein Sachverständigen Gutachten ist in dieser Spanne vor Gericht kaum angreifbar. Allerdings ist eine Bank bei Kreditvergabe zur Aufklärung verpflichtet, wenn sie von einer sittenwidrigen Überbeuerung weiß. Das hat der BGH in einem Fall entschieden, in dem der Kaufpreis knapp doppelt so hoch war wie der Verkehrswert.

6

Wohnanlagen

Wenn mehrere Eigentümer einer Anlage ihre Wohnungen als Kapitalanlage finanziert haben, können die Instandhaltungskosten zum Problem werden. Der Verwalter ist nämlich per Gesetz dazu verpflichtet, Wohngelder von den Eigentümern einzufordern, um die laufenden Geschäfte und die Instandhaltung zu gewährleisten. Gleichzeitig verlangt die kreditgebende Bank die laufenden Raten, die oft durch die Mieten nicht gedeckt werden. In solchen Fällen drohen die Eigentümer zwischen die Mühlsteine zu geraten. Hier kann rechtlicher Beistand notwendig sein, um eine Lösung für das Dilemma zu finden.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.