

RAe Dr. Schulte & Röhlke, Postfach 48 04 13, 1225 Berlin

Berlin

Dr. Thomas Schulte
Matthias Conrad

-Rechtsanwälte-

Kurfürstendamm 42

10719 Berlin

Tel. (+49) (0) 30 715 206 70
Fax. (+49) (0) 30 715 206 78
e-mail: Dr.Schulte@dr-schulte.de

Christian-H. Röhlke
Steffen Saebisch

-Rechtsanwälte-

Sondershauser Straße 114,

12209 Berlin

Tel. (+49) (0) 30 715 206 70
Fax. (+49) (0) 30 690 883 45

e-mail: croehlke@dr-schulte.de

Konto

Deutsche Bank AG
KTO 854 50 55
BLZ 100 700 24

Fremdgeldkonto

Deutsche Bank AG
KTO 854 88 77
BLZ 100 700 24

Telefonisch erreichen Sie uns
zwischen 09.00 Uhr und 17.00 Uhr
von Montag bis Freitag.

Bitte geben Sie immer unser
Aktenzeichen und den Betreff an.
Die Informationen in dieser Email

Sensation in Karlsruhe - BGH entscheidet erneut gegen Banken

Geprellte Fondsanleger werden schadlos gestellt

Da staunt der Laie, und der Fachmann reibt sich auch verwundert die Augen. Erst am 26.05.2004 hat der BGH eine Pressemitteilung veröffentlicht, nach welcher der II. Zivilsenat am 14.06.2004 in insgesamt sechs Fällen über die Rechtsstellung geprellter Anleger geschlossener Immobilienfonds verhandelt. Parteien der Streitigkeiten waren ausnahmslos Anleger und die fondsfinanzierenden Banken. Diese mußten ja bereits am 08.06.2004 vom berüchtigten XI.Zivilsenat eine Niederlage hinnehmen. Doch nun hat es auch der II.Zivilsenat sehr eilig gehabt: Bereits am Abend des Verhandlungstages stellt der BGH die Pressemitteilung Nr. 66/2004 ins Netz. Danach haben die einst vom BGH so gehätschelten Banken vollständig verloren und die Anleger können ihr Geld zurückverlangen. Hier geben wir den vollständigen Text wieder, der an Deutlichkeit kaum etwas zu wünschen läßt.

Rechte des Kreditnehmers gegenüber der Bank beim kreditfinanzierten Erwerb von Anteilen an einem geschlossenen Immobilienfonds

Bei dem II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs standen eine Reihe von Verfahren zur Entscheidung an, in denen es um kreditfinanzierte Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds ging. Die Fonds waren in der Rechtsform von Gesellschaften bürgerlichen Rechts gegründet worden. Geschäftsgegenstand war jeweils die Errichtung und Vermietung von Gebäuden, vornehmlich in den neuen Bundesländern. Die Anfangsverluste sollten den Anlegern steuerlich zugewiesen werden, um Steuervorteile erzielen zu können. Für den Beitritt sollte kein Eigenkapital erforderlich sein. Vielmehr boten die von den Initiatoren eingeschalteten Anlagevermittler den Interessenten Bankkredite an. Teilweise hatten die Banken dazu ihre Kreditformulare den Anlagevermittlern überlassen. Die monatlichen Zins- und Tilgungsraten sollten nach den von den Initiatoren herausgegebenen Prospekten im wesentlichen aus den Mieterträgen

gezahlt werden. Um diese sicherzustellen, hatten von den Initiatoren gegründete Gesellschaften Mietgarantien übernommen. Für die Anlageprojekte wurden Personen geworben, die teilweise nur durchschnittliche oder unterdurchschnittliche Einkommen hatten. Die Werbegespräche fanden häufig in den Privatwohnungen statt.

In der Folgezeit gingen die finanziellen Erwartungen nicht in Erfüllung. Ein großer Teil der Anlagegelder war nicht in die Immobilien geflossen, sondern von den Initiatoren vereinnahmt worden. Die angekündigten Mieten erwiesen sich als unrealistisch und wurden nicht annähernd erreicht. Die Mietgarantien stellten sich als wertlos heraus, weil die kapitalschwachen Mietgaranten in Konkurs fielen. Daraufhin stellten die Anleger ihre Zahlungen ein und verlangten von den Banken Rückzahlung der bereits geleisteten Zahlungen. Die Banken bestanden dagegen auf der weiteren Erfüllung der Kreditverträge. In den nachfolgenden Rechtsstreitigkeiten haben die Oberlandesgerichte nahezu durchweg den Banken Recht gegeben. Auf die Revisionen der Anleger hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs die Urteile aufgehoben und dabei allgemeine Rechtsgrundsätze für die Abwicklung kreditfinanzierter Fondsbeteiligungen aufgestellt.

Danach gelten der Fondsbeitritt und der im Zusammenhang damit von dem Anlagevermittler angebahnte Kreditvertrag als verbundenes Geschäft iSd. Verbraucherkreditgesetzes (dieses Gesetz ist mittlerweile als §§ 355 ff. in das BGB eingefügt worden). Die Bank muß sich deshalb alle Einwendungen entgegenhalten lassen, die der Anleger gegen die Fondsverantwortlichen hat. Da diese wegen Täuschung des Anlegers verpflichtet sind, ihn so zu stellen, als wäre er dem Fonds nie beigetreten und als hätte daher den Kreditvertrag nie geschlossen, hat die Bank keinen Zahlungsanspruch gegen den Anleger. Umgekehrt hat der Anleger einen Anspruch gegen die Bank auf Rückzahlung all dessen, was er aus seinem eigenen Vermögen - nicht aus den Erträgen des Fonds - an die Bank gezahlt hat. Dafür muss er seine Ansprüche gegen den Fonds und die Fondsverantwortlichen an die Bank abtreten und sich etwaige Steuervorteile anrechnen lassen.

sind ausschließlich für den Adressaten bestimmt und können Informationen enthalten, die dem Berufsgeheimnis der Rechtsanwälte unterliegen. Der Missbrauch beruflich geschützter Daten wird ggf. gerichtlich verfolgt.

Unsere Emails nebst Anhängen werden mit einem tagesaktuellem Virenprogramm geprüft. Vollmachten finden Sie unter www.dr-schulte.de/vollmacht.pdf; diese Vollmachten können heruntergeladen werden.

Die gleiche Rechtsfolge ergibt sich aus dem Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften (mittlerweile § 312 BGB) in den Fällen, in denen die Verträge in der Wohnung des Anlegers geschlossen oder angebahnt worden sind. Danach hat der Anleger das Recht, seine Vertragserklärungen zu widerrufen. Wenn er darüber nicht ordnungsgemäß belehrt worden ist - wie in den entschiedenen Fällen -, besteht dieses Widerrufsrecht zeitlich unbefristet und kann auch noch nach Jahren ausgeübt werden.

In der Regel haben die Anleger die Vertragserklärungen nicht selbst abgegeben, sondern sind dabei von einem Treuhänder vertreten worden. Dieser Treuhänder war von den Initiatoren des Fonds von vornherein bestimmt worden. Die Anleger hatten für ihn eine umfassende Vollmacht zu unterzeichnen. Der Senat hat - in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung - angenommen, daß diese Vollmacht wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz nichtig ist, falls der Treuhänder - wie üblich - kein Rechtsanwalt ist und keine Erlaubnis zur Besorgung von Rechtsangelegenheiten hat. Dagegen hat er gegen die Rechtsprechung anderer Senate zur Heilung dieses Vollmangels nach Rechtsscheinsgesichtspunkten Bedenken geäußert. Dabei hat er auf die Besonderheit abgestellt, daß der Treuhänder - wie der Bank bekannt ist - nicht von dem Anleger als seine Vertrauensperson ausgewählt, sondern ihm von den Initiatoren des Fonds vorgegeben wird. Letztlich konnte der Senat diese Streitfrage aber offen lassen, weil schon die tatsächlichen Voraussetzungen für eine Heilung des Vollmangels nach Rechtsscheinsgesichtspunkten nicht erfüllt waren. Damit sind diese Kreditverträge auch deshalb unwirksam, weil sie von einem vollmachtlosen Vertreter geschlossen worden sind. Wiederum schuldet der Anleger nicht Rückzahlung des Kredits, sondern nur Abtretung seiner Fondsbeteiligung an die Bank.

Schließlich enthielten die schriftlichen Kreditverträge in einigen Fällen nicht die Mindestangaben zu den Kreditbedingungen, wie sie durch das Verbraucherkreditgesetz vorgeschrieben sind. Auch das führt zur Unwirksamkeit der Verträge. Eine Heilung durch Auszahlung des Kredits - wie im Verbraucherkreditgesetz vorgesehen - ist nicht eingetreten, weil der Kredit nicht an den Anleger, sondern an die Fondsgesellschaft geflossen ist. Auch spielte es keine Rolle, daß die Fondsgesellschaft bereits zuvor auf dem zu bebauenden Grundstück ein Grundpfandrecht zur Sicherung der Bank bestellt hatte. Zwar kommen die Schutzvorschriften des Verbraucherkreditgesetzes bei sog. Realkrediten, also Krediten, die grundpfandrechtlich gesichert sind, nicht zur Anwendung. Das gilt nach Auffassung des II. Zivilsenats aber nicht, wenn das Grundpfandrecht schon bestellt worden ist, bevor der Anleger dem Fonds beigetreten ist.

Danach haben Privatpersonen, die entweder durch Täuschung oder in ihrer Wohnung oder unter Beteiligung eines nicht zur Besorgung von Rechtsangelegenheiten zugelassenen Treuhänders oder ohne hinreichende Belehrung über die Kreditkonditionen zu einem kreditfinanzierten Fondsbeitritt bewogen worden sind, grundsätzlich keine Zahlungspflichten gegenüber der Bank. Wegen der Berechnung der Rückzahlungsansprüche hat der Senat die Sachen jeweils an die Oberlandesgerichte zurückverwiesen.

Trendwende bei [Schrottimmobilien](#) - [Schrottfonds](#) - wichtige Entscheidungen höchster Gerichte zum Verbraucherschutz

Banken in der Haftung

Neben der Leitentscheidung des Bundesgerichtshofs zu Zinsen bei Darlehen unter Einbeziehung von Kapitallebensversicherungen (näheres unter http://www.anwaltsteam.org/Newsletter/04_06_09.html) erwarten wir eine neue Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs zu Schrottimmobilien (näheres unter http://www.anwaltsteam.org/Newsletter/04_06_10.html) .

RAe [Dr.Schulte](#)& [Röhlke](#), Berlin

Alle bisher veröffentlichten Newsletter können Sie unter www.anwaltsteam.org/Newsletter/Liste.html einsehen und nachlesen

zu Fragen des Wettbewerbsrechts im Internet haben wir für Sie die Seite www.wettbewerb-im-Netz.net online gestellt.