

BGH: Urteil zu Immobilienfonds

Neue Hoffnung für Anleger?

„Ein verbraucherfreundliches, bahnbrechendes Urteil.“ So jubelten Rechtsanwälte, Anlegerverbände und Kreditschutzgemeinschaften über ein Urteil des Bundesgerichtshofes vom 21. Juli 2003 zum Thema Immobilienfonds (BGH II ZR 387/02). Der Anleger könne sich von der Bank sein Geld zurückholen, hieß es. Doch was steht in dem Urteil drin? Im folgenden Beitrag wird nun die neue Rechtsprechung unter die Lupe genommen und Lösungswege gezeigt, wie man sich von den Fonds trennen kann.

| RA Lutz Harbig, RA Hans Petersohn

Der Entscheidung lag folgender Fall zu Grunde: Ein Anleger tritt über eine Treuhänderin einer Immobiliengesellschaft bei. Die Mittel werden durch Bankdarlehen beschafft, der Fondsbeitritt wird durch einen Vermittler eingeleitet. Das Kreditinstitut leistet die Einlage der Fondsgesellschaft zu. Als nun nach einigen Jahren keine Ausschüttungen mehr erfolgen, stellt der Anleger die Zahlungen an die Bank ein und kündigt seinen Beitrag zur Fondsgesellschaft wegen arglistiger Täuschung. In dem Rechtsstreit verlangt der Anleger die an das Kreditinstitut geleisteten Zinsbeiträge und die Freistellung von sämtlichen Verpflichtungen aus seinem Beitritt zur Fondsgesellschaft.

1. BGH stellt verbundenes Geschäft fest

Für den BGH liegt hier ein so genanntes verbundenes Geschäft vor. Der Vertrag über die Gesellschaftsbeteiligung und der Kreditvertrag sind als wirtschaftliche Einheit anzusehen. Damit ist das Verbraucherkreditgesetz anwendbar. Der Anleger kann die Rückzahlung des Kredits gegenüber der Bank verweigern, weil er eine Einwendung gegen die Gesellschaft hat. Denn der Anleger wurde durch eine Verletzung der Aufklärungspflicht zum Fondsbeitritt ver-

anlasst. Daher kann er seinen Beitritt zur Gesellschaft fristlos kündigen.

2. Anspruch auf Abfindungsguthaben

Und jetzt wird es etwas kompliziert: Der Anleger bekommt nicht einfach seine Einlage wieder. Vielmehr hat er einen Anspruch auf das Abfindungsguthaben. Denn hier ist nach den Regeln des Gesellschaftsrechts zu urteilen. Die Höhe des Abfindungsguthabens bemisst sich nach dem Wert der Beteiligung zum Kündigungszeitpunkt. Doch weil die Fonds zum Großteil pleite sind, ist das Guthaben oft nicht viel wert. Jetzt kommt wieder die Bank ins Spiel. Nach der Kündigung kann der Anleger die offenen Rückzahlungsansprüche des Kreditinstituts verweigern. Noch besser: die Richter haben festgestellt, dass ein unabwiesbares Bedürfnis nach einer Rückabwicklung der bereits erbrachten Leistungen bestehe.

3. Gestaltung der Rückabwicklung

Diese Rückabwicklung gestaltet sich wie folgt: Wenn der Kreditbetrag bereits der Fondsgesellschaft zugeflossen ist (so der Regelfall), tritt die Bank im Verhältnis zum Anleger in die Rechte und Pflichten der Fondsgesellschaft ein. Die Bank verrechnet ihren Anspruch auf die Rückzahlung der Darle-



kontakt:

Rechtsanwalt Lutz Harbig
Grassistr. 10
04107 Leipzig
Tel.: 03 41/4 62 65 85

Kanzlei Harbig & Kollegen
Leipzig – Geithain