

ZWP ZAHNARZT WIRTSCHAFT•PRAXIS

ZWP ZAHNARZT WIRTSCHAFT PRAXIS • März 2004 03

Qualifizierungsszenario: Cosmetic Dentistry ab Seite 48



Schöne Zähne:

Rechtliche Aspekte
im Blickfeld.

Seite 40

Schönes Gesicht:

Mund-rum schönes
Aussehen.

ab Seite 88

Schöne Reise:

Entdecken Sie mehr
Mittelmeer.

Seite 126

ISSN 1617-5077 • www.oemus.com • Preis: € 6,50 | sFr 10,- zzgl. MwSt.

0277113

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

hensvaluta mit der Verpflichtung zur Auszahlung des Abfindungsguthabens. Wenn das Abfindungsguthaben niedriger ist als die offene Darlehensvaluta, muss der Anleger die Differenz an die Bank zahlen. Wenn aber der Anleger bereits mehr gezahlt hat, als der Bank zusteht, kann er den Mehrbetrag zurückverlangen.

4. Vor- und Nachteile des Urteils

Ein Urteil mit Licht und Schatten also. Für den einen Anleger, der schon viel auf das Darlehen gezahlt hat, ergeben sich gute Chancen, ohne allzu große Verluste aus den Verträgen herauszukommen. Wer erst wenig gezahlt hat, muss unter Umständen noch erhebliche Beträge leisten. Ein weiteres großes Risiko ist, dass nicht bekannt ist, was die Fondsbeteiligung bei der Kündigung überhaupt noch wert ist. Hier hat der BGH die Bank in eine wohl kostenintensive Pflicht genommen. Diese muss nämlich nachweisen – und dies wird ohne Sachverständigengutachten kaum möglich sein – wie viel der einzelne Fondsanteil wert ist. Genau vor diesem Hintergrund ist

zu erwarten, dass die Banken Vergleiche abschließen werden. Auch ein solcher Vergleich kann den Anleger gegebenenfalls in die Lage versetzen, dass seine Darlehensforderung um 30 % abgesenkt wird. In diesem Fall würde sich auch nicht die Problematik stellen, dass steuerlich genutzte Vorteile zurückgezahlt werden müssen.

5. Kündigung oder Vergleich?

Im Ergebnis ist also festzustellen, dass nicht nur die Variante „Alles oder Nichts“ möglich scheint, sondern auch der Abschluss eines Vergleiches zu einer sofortigen Reduzierung der Belastung führen könnte und auf Grund der Entscheidung des BGH gerade durch die Banken wohl auch begrüßt werden wird. Der Anleger, der schon lange eine Möglichkeit sucht, sich seiner leidigen Fondsbeteiligung zu entledigen, sollte vom Fachmann prüfen lassen, ob sein Vertrag die genannten Voraussetzungen erfüllt. Ebenso sollte er sich vorher gut beraten lassen, ob sich eine Kündigung hier lohnt oder ob er nicht doch lieber einen Vergleich mit der Bank schließen soll. ||

tipp:

Nähere Informationen erhalten Sie mit Hilfe unseres Faxcoupons auf S. 8.

ANZEIGE

Geschäftsstelle **Roberto Novak**

Querstraße 16, 04103 Leipzig

Tel.: 0341 8606978, Fax: 0341 8606957, Mobiltel.: 0172 9316231

roberto.novak@zuerich.de



Anlagechancen nutzen. Auf Sicherheit vertrauen.

Vorsorge ist unverzichtbar! Profitieren Sie von den Chancen der Kapitalmärkte und von der Sicherheit unserer Beitragsgarantie!

„Vorsorgeinvest“ – die neue Fondsgebundene Versicherung mit Basis- oder Premiumschutz, individuell und bedarfsgerecht.

Exklusiver

Versicherungspartner der **Deutsche Bank** 

Deutscher Herold

Ein Unternehmen der  **ZÜRICH Gruppe**

