



HARTMUT GÖDDECKE

*Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Bankkaufmann*

Alle Fragen und Erläuterungen im Überblick

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie alle Fragen Ihres Schnelltests „Schrottimobilie-a.de – In fünf Schritten zu Ihrem Recht“. Die Reihenfolge der Fragen in dieser Broschüre erfolgt schrittweise. Sie entspricht derjenigen im Programm. Unmittelbar nach der Frage finden Sie hier die Erläuterung, die Sie im Programm über den (i)-Button aktivieren können.

Schritt 1: Treffen die folgenden Aussagen auf Sie zu?

„Ich habe mich an einem geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder einer Kommanditgesellschaft (KG, auch GmbH & Co. KG) beteiligt.“

Erläuterungen zum geschlossenen Immobilienfonds:

Was ist ein „geschlossener Immobilienfonds? Wenn Sie sich jetzt noch diese Frage stellen, hat Ihr Vermittler bei seiner Beratung möglicherweise Fehler gemacht. Denn eigentlich hätte er Ihnen die Konzeption, Chancen und vor allem aber auch die Risiken im Beratungsgespräch deutlich machen müssen. Damit Sie wenigstens jetzt Bescheid wissen, sind im Folgenden die wesentlichen Informationen kurz zusammengefasst.

Bei einem geschlossenen Immobilienfonds handelt es sich um eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung. Wirtschaftlicher Zweck solcher Fonds ist entweder die Nutzung von Steuervorteilen oder aber die Gewinnerzielung durch Mieteinnahmen oder aus Wertsteigerungen. Wie bei jedem gesellschaftsrechtlichen Engagement besteht auch bei dieser Beteiligung ein Verlustrisiko, das bis zum Totalverlust führen kann.

Um in den Genuss der Steuervorteile zu gelangen, muss der Fonds die Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder Kommanditgesellschaft (KG bzw. GmbH & Co. KG) haben. Denn nur so kann der Anleger steuerrechtlich als Mitunternehmer des Fonds angesehen werden. Damit kann er die zu Beginn planmäßigen Verluste der Gesellschaft mit seinem Einkommen verrechnen und auf diese Weise seine persönliche Steuerlast mindern.

Geschlossene Immobilienfonds beteiligen sich in der Regel an einem oder mehreren im vorhinein festgelegten Immobilien. Oft finden sich hier Hotels, Gewerbeparks, Einkaufszentren sowie Büro-, Geschäfts- oder Miethäuser. Dabei ist das von den Anlegern aufzubringende Investitionskapital beschränkt. Wird die benötigte Summe erreicht, wird der Fonds „geschlossen“. Als besondere Tücke erweist sich oft, dass der Anleger während der Laufzeit, – oft zehn oder sogar 20 Jahre – seine Beteiligung weder zurückgeben noch anderweitig verkaufen kann. Dieser Umstand wird häufig im Verkaufsgespräch nicht ausreichend deutlich gemacht.

„Ich bin diese Beteiligung vor dem 30. September 2000 eingegangen.“

Erläuterungen zur Bedeutung des Datums:

Sicher fragen Sie sich, wieso der Zeitpunkt der Beteiligung von rechtlichem Interesse sein kann? Die Antwort ist einfach. Sämtlichen anlegerfreundlichen Urteilen des Bundesgerichtshofs lag das „alte“ Haustürwiderrufsgesetz zugrunde. Dieses ist jedoch zum 30. September 2000 außer Kraft getreten. Nur wenn Sie Ihre Beteiligung **vor** diesem Datum gezeichnet haben, kann die für Sie günstige Rechtsprechung „eins zu eins“ auf Ihren Fall angewendet werden. Sie bewegen sich dann in „bekanntem Fahrwasser“. Sie müssen in diesem Fall keine Angst vor unbekanntem Riffen oder Untiefen haben, da die Chancen und Risiken verlässlich kalkulierbar sind.

Haben Sie Ihre Beteiligung erst nach diesem Datum, aber noch vor dem 31. Dezember 2001 gezeichnet, dürfte sich dies auf Ihre Ansprüche nicht wesentlich auswirken. So wurde zwar das Haustürwiderrufsgesetz teilweise geändert, die Rechtslage ist allerdings noch weitgehend vergleichbar. Daher sind auch in diesem Fall die Erfolgsaussichten gut prognostizierbar und die Risiken überschaubar.

Erst wenn Sie Ihre Beteiligung nach dem 31. Dezember 2002 gezeichnet haben, wird die Situation diffiziler. So kann Ihnen zwar unter Umständen auch hier noch ein Widerrufsrecht zustehen. Dieses hat jedoch andere Voraussetzungen und Rechtsfolgen. In diesem Fall empfiehlt sich eine Beratung bei einem spezialisierten Rechtsanwalt, der mit Ihnen individuelle, auf Ihren Fall abgestimmte Lösungsmöglichkeiten erörtern kann

„Meine Beteiligung ist teilweise oder vollständig kreditfinanziert?“

Erläuterungen zur Frage der Kreditfinanzierung:

Wieso spielt es eine Rolle, ob Sie die Beteiligung kreditfinanziert haben? Wie bereits in der Einleitung erläutert wurde, können Sie mit diesem Schnelltest erfahren, welche Rechte Ihnen gegen das Kreditinstitut zustehen, das Ihren Fondsanteil finanziert hat. Haben Sie die Beteiligung vollständig eigenfinanziert, mussten Sie kein Kreditinstitut zur Finanzierung einschalten. In diesem Fall versteht es sich quasi von selbst, dass Sie von der Rechtsprechung zu Lasten der Banken nicht profitieren können. Allerdings können Ihnen unter bestimmten Voraussetzungen Ansprüche gegen andere Personen, z.B. den Initiatoren oder Vermittler zustehen.

Schritt 2: Trifft folgende Aussage auf Sie zu?

„Ich habe der Bank als Sicherheit für das Darlehen eine oder mehrere Lebensversicherungen abgetreten?“

Erläuterungen zur Rolle einer Lebensversicherung als Sicherheit:

Welche Rolle spielt es, ob das Darlehen mit einer fälligen Lebensversicherung zurückgezahlt werden soll? Für den Fall, dass Sie Ihr Darlehen nicht auf diese Weise

tilgen, brauchen Sie sich dennoch keine Sorgen zu machen. Die Frage, ob Sie Ihrer Schrottimmoblie ade sagen können, hängt nicht von dieser Frage ab.

Haben Sie dagegen diese Form der Tilgung gewählt, wirkt sich dies an zwei Stellen aus. Einerseits ist ein zusätzlicher Aspekt bei der durchzuführenden Rückabwicklung zu bedenken. Andererseits, und wahrscheinlich wichtiger – hat die Rechtsprechung in diesen Fällen die Formerfordernisse nachträglich verschärft. Dies führt zu einer neuen Fehlerquelle in den Kreditverträgen, die eine Rückabwicklung ermöglichen.

Schritt 3: Erfüllen Sie mindestens eine der folgenden Voraussetzungen?

„Ich habe den Kreditvertrag nicht in den Räumen des Kreditinstituts abgeschlossen (sog. „Haustürsituation“).“

Erläuterungen zur „Haustürsituation“:

Was versteht man unter einer „Haustürsituation“? Nach einer Rechtsvorgabe der Europäischen Gemeinschaft sollen Verbraucher davor geschützt werden, sich von aufdringlichen Vertretern „an der Haustüre“ Verträge aufdrängen zu lassen. Daher räumte das Haustürwiderrufsgesetz, das mittlerweile ein Bestandteil des Bürgerlichen Gesetzbuches geworden ist, dem Verbraucher das Recht ein, solche Verträge binnen einer gewissen Frist zu widerrufen.

Die typische Haustürsituation ist dabei Folgende. Der Vertreter kommt tatsächlich zu Ihnen nach Hause und versucht, Ihnen einen bestimmten Vertrag oder eine bestimmte Anlage „aufzuschwatzen“. Damit erschöpft sich der Anwendungsbereich des Haustürwiderrufsgesetzes jedoch nicht. Ebenfalls sind solche Konstellationen erfasst, in denen Sie zu Hause angerufen werden und der Vertreter sich auf diese Weise bei Ihnen einen Termin „erschleicht“. Mitunter liegt selbst dann noch eine Haustürsituation vor, wenn Sie selbst in einem solchen Telefonat den Vertreter um einen Besuch bitten. Eine Haustürsituation liegt aber dann nicht mehr vor, wenn die Initiative vollkommen von Ihnen ausgeht, beispielsweise wenn Sie auf eine Werbeanzeige antworten.

Zu den Haustürsituationen rechnet die Rechtsprechung aber auch die Fälle, in denen ein Vertreter den Anleger zu Hause aufsucht, dieser sich dort zum Abschluss der Verträge verpflichtet und schließlich den Kreditvertrag erst einige Tage später in den Geschäftsräumen der Bank abschließt. Eine Konstellation, die sicher auf den ersten Blick nicht mehr unbedingt als „Haustürsituation“ erscheint.

Alles in allem gibt es zu dieser Frage eine umfassende Rechtsprechung. Daher kann Ihnen Ihr auf diese Fragen spezialisierter Rechtsanwalt sicher schnell und präzise Antwort geben.

„Ich habe bei dem Geschäft einen Treuhandvertrag geschlossen.“

Erläuterungen zum Treuhandvertrag:

Warum ist die Frage nach der Treuhänderschaft von Bedeutung? Häufig ist mit der Beteiligung an einem Immobilienfonds der Abschluss eines sog. Treuhandvertrages verbunden. Dies vereinfacht das Verfahren für die Vertriebsgesellschaft. Sie beauftragen nur den Treuhänder. Dieser gibt dann anschließend für Sie sämtliche rechtsgeschäftlichen Erklärungen ab, z.B. die Eintragung der Beteiligung ins Handelsregister. Sie haben mit diesen „technischen“ Dingen dann nichts mehr zu tun. Da mitunter aber auch Verträge geschlossen werden müssen, die ein Mindestmaß an juristischem Verständnis voraussetzen, sieht das sog. Rechtsberatungsgesetz vor, dass diese Verträge nur von Juristen geschlossen werden dürfen. Dies dient in erster Linie Ihrem Schutz als Anleger. Schließen stattdessen dritte Personen diese Verträge, die diese Qualifikation nicht besitzen, so sieht das Gesetz vor, dass diese Verträge unwirksam sind. Diese Unwirksamkeit wirkt sich zugleich auf den Kreditvertrag aus, der dann ebenfalls unwirksam ist. Daher kommt es entscheidend darauf an, ob Ihr Treuhänder zum Abschluss derartiger Verträge berechtigt war.

„Ich habe Anhaltspunkte dafür, dass ich bei dem Geschäft falsch beraten oder sogar getäuscht worden bin.“

Erläuterungen zu möglichen Schadensersatzansprüchen:

Woher weiß ich, ob mir Schadensersatz zusteht? Diese Frage lässt sich wiederum nicht pauschal beantworten. Die möglichen Anspruchsgrundlagen sind mannigfaltig. Im Vordergrund stehen sicherlich Ansprüche wegen Prospekthaftung bzw. Ansprüche aus Verschulden bei Vertragsschluss. Prospekthaftungsansprüche entstehen regelmäßig, wenn der Werbeprospekt unrichtige, unvollständige oder irreführende Informationen enthält. Ansprüche aus Verschulden bei Vertragsschluss setzen dem gegenüber die Verletzung von Aufklärungs- und Informationspflichten bei den Vertragsverhandlungen über den Beitritt zum Immobilienfonds voraus. So muss der Vermittler beispielsweise das Anlagekonzept auf seine innere Plausibilität prüfen. Stellt er fest, dass dieses Konzept nicht ausreichend durchdacht ist, muss er die Anleger darüber aufklären. Ebenfalls muss er den Anleger über Provisionen vollständig und zutreffend informieren.

Hilfreich ist es in jedem Fall, wenn Sie erfahren, dass der Initiator Ihres Immobilienfonds wegen Kapitalanlagebetruges oder ähnlicher Delikte von einem Strafgericht verurteilt worden ist. In diesem Fall liegt ein zivilrechtlicher Schadensersatzanspruch quasi auf der Hand.

Schritt 4: Trifft folgende Aussage auf Sie zu?

„Mir wurde die Beteiligung und der Kreditvertrag als „Paket“ verkauft, d.h. ich habe den Kredit nur aufgenommen, um die Beteiligung zu finanzieren.“

Erläuterung zum „verbundenen Geschäft“:

Warum spielt es eine Rolle, ob Ihnen Beteiligung und Kreditvertrag als „Paket“ verkauft worden sind? Dies hat juristische Hintergründe. Ihnen kommt es so vor, als handele es sich bei der kreditfinanzierten Beteiligung um ein einziges Geschäft. Die-

HARTMUT GÖDDECKE

*Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Bankkaufmann*

se Einschätzung ist aus Ihrer Sicht sicherlich nachvollziehbar. Juristisch hingegen handelt es sich indes um zwei streng von einander zu trennende Verträge; einerseits den Beteiligungsvertrag, andererseits den Darlehensvertrag. Daher bedarf es einer rechtlichen Verknüpfung, damit der Mangel eines Vertrages sich auch auf den anderen auswirkt. Diese Verbindung wird über das sog. „verbundene Geschäft“ erreicht.

Für eben dieses „verbundene Geschäft“ ist es nun Voraussetzung, dass sich der Kreditgeber bei der Vorbereitung oder dem Abschluss des Kreditvertrages der Mitwirkung des „Verkäufers“ bedient. Dies ist der Fall, wenn beide planmäßig und arbeitsteilig zusammenwirken, z.B. wenn der Vermittler gleichzeitig die Beteiligung und die Finanzierung verkauft, oder er für den Kreditvertrag Formulare verwendet, die ihm von der Bank zur Verfügung gestellt werden. Im Extremfall legt er dem Anleger sogar Kreditverträge vor, die von der Bank schon unterschrieben worden sind.

Ein weiteres Indiz bieten oft auch die Kreditverträge selbst. Dort findet sich z.B. der Hinweis auf den Verwendungszweck. Nahezu eindeutig ist der Fall auch dann, wenn auf dem Kreditvertrag eine Objekt Nummer oder eine Vermittlernummer angegeben sind.

Information:

Selbstverständlich muss dieser Sachverhalt in irgendeiner Form dem Kreditinstitut zur Kenntnis gebracht werden. Sollten Sie bislang noch keine derartigen Schritte unternommen haben, ist dennoch nichts verloren. Für die nahe Zukunft ist es jedoch ratsam, dem Kreditinstitut mitzuteilen, dass Sie die zukünftigen Leistungen nur noch unter Vorbehalt erbringen. Das gibt Ihnen die Zeit, sich an einen spezialisierten Rechtsanwalt zu wenden, der Ihren Fall individuell begutachtet und mit Ihnen die weiteren Schritte gemeinsam plant. Damit haben Sie die besten Chancen, zu Ihrem Recht zu kommen und Ihrer Schrottimobilie ade zu sagen.

Haben Sie Ihre Beteiligung in einer Haustürsituation erworben, können Sie unter bestimmten Voraussetzungen den Kreditvertrag auch heute noch widerrufen. Zeitlich eng wird es damit erst, wenn Sie Ihre Raten- und Tilgungsverpflichtung schon erfüllt haben. Ab diesem Zeitpunkt haben Sie nämlich nur noch einen Monat Zeit, den Kreditvertrag zu widerrufen.