

Eine schwarze Woche für die Banken
- Chancen und Risiken der Anleger
nach der neuen Rechtsprechung des BGH -

Bei dem II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) standen eine Reihe von Verfahren zur Entscheidung an, in denen es um kreditfinanzierte Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds ging. Zahlreiche Anleger haben die Zahlungen auf den Kredit eingestellt. Die Banken bestanden dagegen auf der weiteren Erfüllung der Kreditverträge. In den Rechtsstreitigkeiten haben die Oberlandesgerichte nahezu durchweg den Banken Recht gegeben. Auf die Revision der Anleger hat der II. Zivilsenat des BGH die Urteile aufgehoben und dabei allgemeine Rechtsgrundsätze für die Abwicklung kreditfinanzierter Fondsbeteiligungen aufgestellt.

Zunächst ist auf ein Urteil des XI. Senates des BGH vom 08.06.04 hinzuweisen. Die Entscheidung (XI ZR 150/03) hat die Revision der Landesbank Baden-Württemberg gegen ein Urteil des OLG Karlsruhe vom 25.02.03 zurückgewiesen. Das Gericht stellte einen Formfehler in den Kreditverträgen der LBBW bei der Finanzierung von WGS-Anteilen fest. In den Kreditverträgen wurden nicht die gesamten Kosten, also auch die Tilgung mit einer Lebensversicherung angegeben. Das führt zu einer Reduzierung der laufenden Zinsen auf 4 % p.a. und zu einer Pflicht der Bank zur Erstattung der von dem Kunden in der Vergangenheit darüber hinaus bezahlten Zinsen. Die Karlsruher Richter erklärten die Bearbeitungsgebühr von 4 % des Darlehens als unzulässig. Die Bank kann zudem das Disagio nicht zurückfordern.

Am 14.06.04 hat der II. Senat des BGH drei typische Fallgestaltungen bei dem Erwerb und der Finanzierung geschlossener Immobilienfonds entschieden. Zunächst geht der II. Senat in Bestätigung seines Urteils vom 21.07.03 davon aus, dass Fondsbeitritt und der vom Anlagevermittler unter Verwendung der Kreditformulare der Bank angebahnte Kreditvertrag ein verbundenes Geschäft im Sinne des Verbraucherkreditgesetzes sind. Die Bank muss sich deshalb alle Einwendungen entgegenhalten lassen, die der Anleger gegen die Fondsverantwortlichen hat. Falls diese wegen Täuschung des Anlegers verpflichtet sind, ihn so zu stellen, als wäre er dem Fonds nie beigetreten und als hätte er 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 An-

sprüche gegen den Fonds und die Fondsverantwortlichen an die Bank abtreten und sich etwaige Steuervorteile anrechnen lassen. Die gegenteilige Rechtsprechung des XI. Senates, wonach der Anleger den Kredit zurückbezahlen und die Bank nicht auf den – oft wertlosen – Fondsanteil verweisen kann, bezeichnete der Vorsitzende in seiner Darstellung der Rechtslage als „Pervertierung“ des Verbraucherschutzes. Der Anleger würde nach Rückabwicklung schlechter stehen, wie wenn er den Fondsanteil behalten hätte.

Die zweite Fallkonstellation beinhaltet den Widerruf des Fondsbeitrittes und des Kreditvertrages nach dem Haustürwiderrufsgesetz (HWiG). Entscheidend ist, ob der Verbraucher ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht nach dem HWiG belehrt wurde. Es kommt nicht darauf an, ob die Belehrung nach dem Verbraucherkreditgesetz korrekt erfolgt ist. Fehlt es an einer ordnungsgemäßen Belehrung, besteht das Widerrufsrecht zeitlich unbefristet und kann auch nach Jahren ausgeübt werden.

Wichtig bei dem Widerruf nach dem HWiG ist, dass die so genannte Haustürsituation der Bank zurechenbar ist, wenn das Geschäft von dem Vermittler unter Verwendung von Kreditverträgen der Bank angebahnt wurde. Die Banken können die Augen nicht vor der ihnen bekannten Tatsache verschließen, dass sie sich bei dem Verkauf der Kredite der Hilfe von Vertrieben bedient haben, so der Vorsitzende des II. Zivilsenates. Auch insoweit hat der II. Senat der abweichenden Rechtsprechung des XI. Senates eine klare Absage erteilt.

Bei der dritten Fallkonstellation 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 II. 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 haben die Richter des II. Senates gegen die Rechtsprechung anderer Senate zur Heilung des Vollmachtsmangels nach Rechtsscheinsgesichtspunkten Bedenken geäußert. Dabei haben sie 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. Wiederum schuldet der Anleger nicht Rückzahlung des Kredits, sondern nur Abtretung seiner Fondsbeteiligung an die Bank.

Für den geschädigten Anleger bedeuten diese Entscheidungen des II. Senates nicht nur eine Verbesserung der Erfolgsaussichten in einem Rechtsstreit mit der Bank, sondern auch einen leichteren Zugang zu einer Klage. Der Antrag auf Gewährung von Prozesskostenhilfe und die Anfrage nach Kostenschutz bei seiner Rechtsschutzversicherung können zukünftig nicht mehr mit dem Argument zurückgewiesen werden, die Klage biete keine Aussicht auf Erfolg.

Bei der dritten Fallkonstellation bieten sich zur Kostenminimierung Sammelklagen an, da zum Nachweis des Formfehlers die Vorlage des Kreditvertrages genügt. Insoweit sind die Sachverhalte gleich gelagert, einer Beweisaufnahme bedarf es nicht. Zu erwägen ist auch der so genannte Urkundenprozess, um möglichst rasch ein Urteil gegen die Bank zu erwirken. Ein Zusammenschluss der Anleger zu einer Interessengemeinschaft ist empfehlenswert.

Es ist zu hoffen, dass die für solche Rechtsstreite in erster Instanz zuständigen Landgerichte sich jetzt ermutigt fühlen, verbraucherfreundlich zu entscheiden. Es muss aber abgewartet werden, wie die Instanzgerichte auf die unterschiedliche Rechtsprechung der BGH-Senate reagieren werden. Letztlich wird eine Klärung durch den Großen Senat des BGH erforderlich werden.

Für den Anleger stellt sich nach dieser neuen Rechtsprechung die Frage, ob sie ihre Zahlungen auf den Kredit einstellen sollen. Diese Konsequenz aus den Urteilen des II. Senates liegt nahe, um auf diese Weise auf die Banken Druck auszuüben und die Chancen einer außergerichtlichen Einigung zu erhöhen. Der Verbraucher sollte aber bedenken, dass die Banken bei einer Zahlungseinstellung die Kreditverträge kündigen und aus der Lohn- und Gehaltsabtretung vorgehen oder Sicherheiten verwerten. Gegen diese Maßnahmen muss der Anleger dann gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen. -

Eine Verbesserung der Rechtsposition nützt dem Käufer von geschlossenen Immobilienfonds nichts, wenn seine Ansprüche gegen die Banken verjähren. In vielen Fällen droht eine Verjährung zum 31.12.04. Die Möglichkeiten, die Verjährung kostengünstig zu unterbrechen bzw. zu hemmen, können der Homepage des Verfassers unter

www.kanzlei-steuersparimmobilien.de

entnommen werden.

Der Autor ist Rechtsanwalt in Freiburg.