

## Reaktion der Banken auf die neue Rechtsprechung des BGH - Anlegerstrategien

Die am 14.06.04 verkündeten Urteile des BGH zeigen erste Wirkungen. Der Autor dieses Beitrages, der bundesweit zahlreiche Kapitalanleger vertritt, die Geld durch den Erwerb von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds verloren haben, stellt folgende Reaktionen der Banken auf die neue Rechtsprechung des BGH fest.

Den Anlegern wird vermehrt angeboten, neue Kreditverträge abzuschließen. Die Gründe hierfür in den Schreiben an die Bankkunden sind konstruiert. Es wird z. B. behauptet, die Bank vergebe keine endfälligen Darlehen mehr, eine Umstellung auf Annuitätendarlehen sei daher erforderlich. Betroffen hiervon sind Kreditnehmer, deren Darlehensverträge eine Tilgung durch eine Kapitallebensversicherung vorsehen. Bis dahin bezahlt der Anleger nur Zinsen auf das Darlehen. Der Kunde wird von den Banken nicht darauf hingewiesen, dass er durch den Abschluss eines neuen Vertrages alle Ansprüche verlieren kann. Solche Vereinbarungen sollten daher nur nach Beratung mit einem Rechtsanwalt abgeschlossen werden.

Häufig versuchen die Banken, sich in das Jahr 2005 „zu retten“. Ansprüche z. B. wegen fehlender Beratung drohen zum 31.12.04 zu verjähren. Zu den Möglichkeiten, die Verjährung zu unterbrechen, die folgenden Grundsätze. Auch nach der Schuldrechtsreform gibt es die Möglichkeit, die Verjährung durch Beantragung eines Mahnbescheides oder durch Erhebung einer Klage zu **hemmen**. Das bedeutet, dass die Verjährungsfrist nicht weiterläuft, bis der Hemmungsgrund entfallen ist. dann läuft der noch nicht abgelaufene Verjährungsrest zu Ende. Wichtig ist die Regelung des § 203 BGB, wonach bei Schweben von Verhandlungen zwischen dem Gläubiger und dem Schuldner die Verjährung gehemmt wird, bis der eine oder der andere Teil die Fortsetzung der Verhandlungen verweigert. Diese Vorschrift birgt **Gefahren für den Anleger**. Anders als bei einem Gerichtsverfahren ist selten eindeutig, wann die Verhandlungen begonnen haben. Die Banken und die freien Finanzdienstleister versuchen, eine Hemmung der Verjährung zu vermeiden, indem sie dem Kunden z. B. mitteilen, man befinde sich nicht in Vergleichsverhandlungen. Spätestens nach Erhalt eines solchen Schreibens sollte der Anleger sich **anwaltlich beraten lassen**. Weitere Einzelheiten, insbesondere zur Banken- und Beraterhaftung sowie zur Verjährungsunterbrechung können unter der Homepage des Autors [www.kanzlei-steuersparimmobilien.de](http://www.kanzlei-steuersparimmobilien.de) abgerufen werden.

Eine weitere Strategie der Banken besteht darin, ihre Kunden aufzufordern, die umstrittenen Darlehensverträge nachträglich zu genehmigen. Teilweise werden Klagen angedroht, um dieser Aufforderung Nachdruck zu verleihen. Durch eine solche Genehmigung verliert der Anleger seine Rechte gegen die Bank. Nach der neuen, verbraucherfreundlichen Rechtsprechung des BGH besteht kein Anlass, sich unter Druck setzen zu lassen.

Was können die Anleger tun, um den Strategien der Banken entgegen zu wirken. Zur Verbesserung der Verhandlungsposition ist ein Zusammenschluss der Kreditnehmer in Interessengemeinschaften sinnvoll. Hierdurch können Kosten minimiert werden. Bei Scheitern der außergerichtlichen Verhandlungen kommen Sammelklagen in Betracht. Hierfür eignen sich Fälle, in denen die Ansprüche allein durch Vorlage von Urkunden (Kreditverträge) begründet werden können. Das gilt für Formfehler in den Darlehensverträgen, wie sie z. B. der BGH in seinem Urteil vom 08.06.04 (XI ZR 150/04) festgestellt hat. Das Gericht stellte einen Formfehler in den Kreditverträgen zur Finanzierung von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds (WGS) fest. In den Kreditverträgen wurden nicht die gesamten Kosten, also auch die zusätzlichen Kosten für die Tilgung mittels einer Lebensversicherung, angegeben. Das führt nach dem Verbraucherkreditgesetz 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.

Grundsätzlich ist eine außergerichtliche Einigung Prozessen vorzuziehen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich nach den Urteilen des BGH vom 14.06.04 verbessert. An den Beweisproblemen beim Durchsetzen der Ansprüche hat sich aber nichts geändert.

Der Autor ist Rechtsanwalt in Freiburg