

Die Sektkorken haben zu früh geknallt
– Ansprüche wegen fehlerhafter Beratung sind noch nicht verjährt

Bei dem Erwerb von Anteilen an einem geschlossenen Immobilienfonds oder einer Eigentumswohnung zum Zwecke der Steuerersparnis stehen den Anlegern Rechte zu, die insbesondere auf fehlerhaften Informationen des Initiators, des Vertriebes oder der finanzierenden Bank beruhen. Nach der verbraucherfreundlichen Rechtsprechung des II. Zivilsenates des BGH haben sich die in Haftung genommenen Personen und Gesellschaften zunehmend auf die Verjährung der Ansprüche zum 31.12.2004 berufen. Diesen Einwand haben das Oberlandesgericht Stuttgart in seinem Urteil vom 26.09.05 (AZ 6 U 92/05 (Die Revision zum BGH wurde nicht zugelassen)) und das Oberlandesgericht Dresden in seinem Beschluss vom 05.07.05 (AZ 8 U 560/05) zurückgewiesen.

Nach alter Rechtslage verjährten Ansprüche aufgrund fehlerhafter Beratung in 30 Jahren. Durch das sog. Schuldrechtsmodernisierungsgesetz wurde diese Frist auf 3 Jahre verkürzt. Für Ansprüche, die bis zum 31.12.2001 entstanden sind, musste der Gesetzgeber eine Übergangsregelung schaffen. Diese bestimmt das Inkrafttreten der kurzen Verjährungsfrist von 3 Jahren zum 01.01.2002. Demnach wurde vielfach argumentiert, Verjährung trete zum 31.12.2004 ein. Übersehen wurde hierbei aber der § 194 BGB in seiner neuen Fassung. Danach beginnt die Frist erst mit Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Geschädigten von Schädiger und Schaden zu laufen. In bemerkenswerter Klarheit hat das OLG Stuttgart darauf hingewiesen, dass der Verbraucher aufgrund des Zusammenbrechens der Fondsgesellschaft oder fehlerhafter Prognosen bezüglich des Immobilienwertes nicht auf Haftungsansprüche schließen musste. Es wird daher darauf ankommen, wann der Anleger von seinem Rechtsanwalt über Haftungsansprüche und mögliche Anspruchsgegner aufgeklärt wurde. Erst dann beginnt die 3-jährige Verjährungsfrist zu laufen. In einem Prozess muss entsprechend vorgetragen werden. Die Gegenseite (Bank oder Vermittler) wird diesen Vortrag kaum jemals widerlegen können und daher mit ihrer Einrede der Verjährung nicht durchdringen.

Weitere Informationen zu den Ansprüchen des Verbrauchers können von der Homepage des Verfassers (www.kanzlei-steuersparimmobilien.de) abgerufen werden.

Der Autor ist Rechtsanwalt in Freiburg