

Schrottimmobilien – Welche Ansprüche hat der geschädigte Anleger?

Tausende Anleger wurden enttäuscht durch fehlgeschlagene Immobilieninvestitionen in so genannte „Schrottimmobilien“. Aufgrund besonderer steuerlicher Anreize (in Form von Sonderabschreibungen für die Immobilieninvestitionen auf dem Gebiet der neuen Bundesländer), möglicherweise auch aufgrund des Verkaufsgeschicks einzelner Anlageberater, Steuerberater oder Banken, wurden in den 90er Jahren Eigentumswohnungen und Anteile an geschlossenen Immobilienfonds massenhaft unters Volk gebracht. Schätzungen zufolge gibt es 300.000 Betroffene und eine Summe von 10 Mrd. DM, die in derartige Immobilienanlagen floss. Oftmals sind die Investitionen nicht werthaltig. Für den Anleger wird die Situation dadurch dramatisch, dass er eigentlich nur aus Gründen der Steuerersparnis eine bestimmte Summe auf Anraten Dritter in eine Immobilie investieren möchte, ohne sich hierüber weitere Gedanken zu machen. Dabei wird häufig übersehen, dass z.B. durch den Beitritt zu einem geschlossenen Immobilienfonds in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts eine persönliche Verpflichtung zur Begleichung sämtlicher Gesellschaftsverbindlichkeiten in unbegrenzter Höhe übernommen wird. Das gilt auch für Altverbindlichkeiten, die bereits begründet waren, als der Anleger der Gesellschaft beiträt. Investiert der Anleger z.B. EUR 100.000,-, um ein paar Steuern zu sparen, kann er sich verpflichten, Gesellschaftsschulden über EUR 1 Mio. aufgrund seiner Nachschussverpflichtung zurückzahlen zu müssen. Für so manchen Anleger bleibt dann nur noch der Gang zum Insolvenzgericht, da viele Investments den erforderlichen Profit nicht näherungsweise erbringen. Der englische Philosoph Bertrand Russell sagte einmal, Hoffnung, nicht Furcht, seien das schöpferische Prinzip in menschlichen Dingen. So denkt auch so mancher geschädigte Anleger, der versucht, seinen Schaden ersetzt zu bekommen, wenn seine Ansprüche noch nicht verjährt sind.

Ansprüche gegenüber dem Verkäufer/Gründungsgesellschafter

Der Immobilienverkäufer kann dem Käufer Schadensersatz schulden, wenn er ihn beim Verkauf beraten hat, z.B. durch Vorlage von Berechnungsbeispielen über Kosten und finanzielle Vorteile des Erwerbs, die zum Kauf bewegen sollen. Ferner muss der Kaufvertrag rückabgewickelt werden, wenn er sittenwidrig war oder wenn ein Treuhänder den Vertrag abgeschlossen hat, seine Bevollmächtigung gegen das Rechtsberatungsgesetz verstieß und nicht von einer Rechtsscheinsvollmacht ausgegangen werden kann. Schließt ein Anleger mit einer Fondsgesellschaft einen Beitrittsvertrag und wird er hierbei arglistig getäuscht, kann er den Vertrag mit Wirkung für die Zukunft kündigen. Er hat dann allerdings keinen Anspruch auf Rückzahlung seiner Einlage, sondern nur auf Auszahlung eines eventuell bestehenden Auseinandersetzungsguthabens. Ein nicht notariell beurkundeter

Fondsbeitritt kann ferner widerrufen werden, wenn es sich hierbei um ein Haustürgeschäft handelte. Ferner sind Schadensersatzansprüche aus Prospekthaftung denkbar.

Ansprüche gegenüber dem Anlagevermittler oder Berater

Ein Verhandlungsgehilfe, sog. Sachwalter, kann unter engen Voraussetzungen dem Anleger zum Schadensersatz verpflichtet sein, wenn er am Vertragsschluss ein unmittelbares eigenes wirtschaftliches Interesse gehabt oder ein besonderes persönliches Vertrauen in Anspruch genommen und hierdurch die Vertragsverhandlungen erheblich beeinflusst hat. Ein Anlageberater oder Anlagevermittler kann außerdem aus einem evl. stillschweigend zustande gekommenen Auskunft- und Beratungsvertrag haften.

Ansprüche auf Rückabwicklung und Schadensersatz im Verhältnis zur finanzierenden Bank

Nicht selten macht es für den Anleger keinen Sinn, gegen Verkäufer/Initiatoren und Vermittler/Berater rechtliche Schritte zu ergreifen, weil diese mittlerweile insolvent sind. Da die Banken außerdem die Rückzahlung der Darlehen verlangen, spielen sich Auseinandersetzungen häufig im Verhältnis Bank zu Anleger ab. Die Bank kann zum **Schadensersatz** verpflichtet sein, wenn sie sich Aufklärungsfehler Dritter zurechnen lassen muss. Sie muss sich z.B. unrichtige Erklärungen von Fondsinitiatoren oder Treuhändern zurechnen lassen, wenn diese sich auf die Anbahnung des Kreditverhältnisses beziehen. Eine eigene Aufklärungspflicht trifft die Bank normalerweise nicht, da sie davon ausgehen kann, dass der Anleger selbst fachkundig ist bzw. Fachleute zu Rate gezogen hat. Ausnahmsweise ist die Bank aufklärungspflichtig, wenn sie gegenüber dem Darlehensnehmer einen konkreten Wissensvorsprung in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens hat und dies auch erkennen kann oder für den Kunden einen besonderen Gefährdungstatbestand schafft. Ein Wissensvorsprung der Bank kann z.B. wegen sittenwidriger Übertreibung des Kaufpreises der Immobilie vorliegen, sofern sie weiß oder erkennen muss, dass die Verkäuferseite den Käufer in sittenwidriger Weise übervorteilt, z.B. wenn der Kaufpreis den Verkehrswert um 100 % übersteigt. Sie muss den Kreditnehmer dann warnen. Von einem besonderen Gefährdungstatbestand wird z.B. ausgegangen bei falschen (fiktiven) Beleihungswertermittlungen und dem Zwang, einem Mietpool beizutreten. Auch wenn die Bank im Zusammenhang mit der Kreditgewährung sowohl gegenüber dem Bauträger, als auch dem einzelnen Erwerber in schwerwiegende Interessenkonflikte gerät oder ihre Rolle als Kreditgeberin überschreitet, kann sie haften. Schließlich geht man von einer Aufklärungspflicht der Bank aus, wenn sie durch Vertriebsvereinbarungen, Rahmenverträge, konkrete Vertriebsabsprachen oder ähnliches mit einem Vermittler (Verkäufer, Initiator oder Vertrieb) institutionalisiert zusammenwirkt, der Kreditvertrag vom

Vermittler angeboten wird und nicht aufgrund eigener Initiative des Kreditnehmers zustande kommt und die Angaben des Verkäufers/Initiators/Vermittlers evident unrichtig sind. Schadensersatzansprüche können selbstverständlich nur in unverjährter Zeit geltend gemacht werden.

Brenzlich wird es regelmäßig, wenn die Bank die Kündigung ihres Kreditengagements ankündigt oder sogar umsetzt und die Zwangsvollstreckung gegen die Anleger betreibt. Denn diese unterwerfen sich praktisch immer mit ihrem Privatvermögen der sofortigen Zwangsvollstreckung durch eine entsprechende notarielle Urkunde. Diese Vollstreckungsunterwerfungserklärung kann wiederum wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz unwirksam sein, wenn z.B. ein Treuhänder, der keine Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz hat, die Erklärung für den Anleger abgegeben hat.