

## Anleger geschlossener Immobilienfonds können sich von Kreditvertrag trennen

Der Zweite Zivilsenat des Bundesgerichtshofs urteilte am Montag den 14. Juni 2004 positiv für Anleger von geschlossenen Immobilienfonds.

Anleger haben nun die Möglichkeit, sich von ihrer wertlosen Fondsbe teiligung zu trennen, ohne ihre hierfür aufgenommenen Bankkredite zurückzahlen zu müssen.

Folgende allgemeine Rechtsgrundsätze zur Abwicklung kreditfinanzierter Fondsbe teiligungen sind vom Bundesgerichtshof aufgestellt worden:

Boten die von den Fondsinitiatoren eingeschalteten Anlagevermittler, welche von Haustür zu Haustür zogen, den beratenen Anlegern gleich auch die Bankkredite an, so handelt es sich bei dem Fondsbeitritt und dem Kreditvertrag um ein „verbundenes Geschäft“ im Sinne des Verbraucherkreditgesetzes. Denn Fondsgesellschaft und Bank haben sich derselben Vertriebsmitarbeiter im Außendienst bedient.

Die Bank muss sich deshalb ihren Kreditforderungen gegen die Anleger auch alle Einwendungen entgegenhalten lassen, welche der Anleger gegen die Fondsinitiatoren hat.

Relevante Einwendungen sind in folgenden Fallgruppen gegeben:

- Bei Täuschung oder falscher Belehrung durch die Fondsinitiatoren oder den Anlagevermittler ist der Anleger so zu stellen, als wäre er dem Fonds nie beigetreten. Folglich hätte er auch keinen Kreditvertrag abgeschlossen.

Die Bank hat also keinen Zahlungsanspruch gegen den Anleger aus einem Kreditvertrag.

- Ist der Abschluss des Fondsbe teiligungs- und Kreditvertrags in der Wohnung des Anlegers erfolgt oder angebahnt worden und wurde der Anleger nicht ordnungsgemäß über sein Recht zum Widerruf von Haustürgeschäften (§ 312 BGB) belehrt, besitzt er dieses Widerrufsrecht zeitlich unbefristet. Er kann also noch Jahre später den Fondsbeitritt und den Kreditvertrag widerrufen. Die widerrufenen Verträge gelten damit als nie zustande gekommen. Die Bank hat gegen den Anleger keinen Anspruch aus einem Kreditvertrag.
- Oftmals sind die Fondsbe teiligungs- und Kreditverträge von den Anlegern nicht selbst unterschrieben worden, sondern der Anleger hat, meist unbewusst, ein von den Fondsinitiatoren ausgesuchten Treuhänder bevollmächtigt, diese Verträge abzuschließen. Es wurde also nur eine umfassende Treuhandvollmacht vom Anleger unterschrieben.

Ist der Treuhänder, wie üblich, kein Rechtsanwalt gewesen und hatte auch sonst keine Erlaubnis zur Besorgung von Rechtsangelegenheiten, so ist diese Vollmacht unwirksam. Die aufgrund dieser unwirksamen Vollmacht abgeschlossenen Verträge sind ebenfalls unwirksam, weil von einem vollmachtlosen Vertreter abgeschlossen. Der Anleger schuldet nicht die Rückzahlung des Kredites.

- Sind in den Kreditverträgen zur Fondsbeteiligung nicht die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestangaben zu den Kreditbedingungen enthalten gewesen, so führt das zur Unwirksamkeit des Kreditvertrages. Eine Rückzahlungspflicht des Kredites besteht nicht.

#### Fazit:

Privatpersonen, welche

- durch Täuschung oder
- in ihrer Wohnung oder
- unter Beteiligung eines ungeeigneten Treuhänders oder
- ohne hinreichende Belehrung über die Kreditkonditionen

zu einem Fondsbeitritt auf Kredit veranlasst wurden, haben grundsätzlich keine Zahlungspflichten gegenüber der kreditgebenden Bank.

Der Kredit muss nicht abbezahlt werden. Statt dessen können die Anleger ihre Fondsanteile der Bank übertragen und bekommen die bereits gezahlten Raten zurück. Erhaltene Steuerersparnisse und eventuelle Fondsgewinne werden angerechnet.

Unter welchen Voraussetzungen eine Rückzahlung des Kredites verhindert werden kann, ist einzelfallabhängig und muss intensiv geprüft werden.