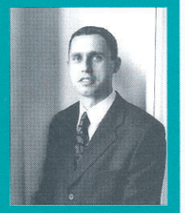
Neue Schadenersatz-Perspektive für Kapitalanleger

Außergerichtliche Schlichtungen im Wege einer Drei-Phasen-Strategie

Stephan Lang und Sascha Jung

Die Ernüchterung aus den finanziellen Konsequenzen beim Aufbau Ost mündet in die Frage nach möglichen Entschädigungsansprüchen seitens der betroffenen Anleger. Die Autoren sehen im Wege außergerichtlicher Schlichtungsverhandlungen mit involvierten Banken eine Lösungschance. (Red.)



Rechtsanwalt Sascha Jung promoviert im Kapitalanlagerecht.

„Hier rächt sich, dass Vermittler und Vermögensberater trotz hoher Risiken von Beratungsfehlern, anders als Rechtsanwälte und Notare, in Deutschland keinerlei beruflicher Haftpflichtversicherung unterliegen."

Die Aussicht, vom Aufbau Ost zu profitieren und dabei Steuern zu sparen, bescherte der deutschen Wirtschaft nicht nur einen unglaublichen Bauboom. Es verhalf auch einem Anlagemodell zum Durchbruch, das nicht nur wohlhabenderen Kreisen, sondern als fremdfinanzierte Steuersparanlage auch Beziehern kleiner und mittlerer Einkommen eine „sichere" Investition fürs Alter zu versprechen schien.

Angesprochen – der kleine Mann

War die Gegenrechnung von Gewinnen und Verlusten aus verschiedenen Einkommensarten zuvor eine für gut situierte und Unternehmen durchaus übliche Steuersparmöglichkeit, wurde diese nunmehr im großen Stil auch für den kleinen Mann entdeckt. Den Anlegern wurde neben einer zu errichtenden beziehungsweise zu renovierenden Immobilie oder eines Anteils an einem geschlossenen Immobilienfonds die passende Finanzierung durch eine Bank und oft auch noch eine Kapitallebensversicherung vermittelt.

Ihr Versprechen, in den neuen Bundesländern binnen weniger Jahre „blühende Landschaften" zu schaffen, versuchte die Bundesregierung Anfang der 90er-Jahre nicht nur mittels gewaltiger Transferzahlungen zu erfüllen, sondern vor allem auch mit der Gewährung von massiven Sonderabschreibungen für Modernisierungsmaßnahmen und die Neuerrichtung von Immobilien.

Überzeugt wurden die Anleger regelmäßig durch positive Beispielsrechnungen, die zu erwartenden Steuerersparnisse, Mieten und Ausschüttungen sowie den Verweis auf die „absolute Sicherheit" und den zu erwartenden Wertzuwachs der Anlage Immobilie.

Das Geschäft sollte sich nicht nur für die Anleger lohnen, sondern auch für die anderen Beteiligten: satte Provisionen für die Vermittler, langfristige Zinseinnahmen für die Banken, ansehnliche Verkaufserlöse für die Veräußerer und schließlich hohe Honorare für die Verwaltungsgesellschaften der Fonds und Wohnungseigentümergemeinschaften.

Satte Vorteile für alle

Kein Wunder, dass man von einer wahren Goldgräberstimmung sprechen konnte, in der sowohl bankinterne Sicherungsmechanismen als auch der gesunde Menschenverstand nur allzu oft versagten.

Nicht nur, dass unerfahrene Anleger in Scharen leichtgläubig den ihnen gemachten Versprechungen folgten. Auch reichten viele Banken zur Finanzierung der Objekte großzügig hohe Darlehensbeträge an Anleger aus, die über so gut wie keinerlei Rücklagen verfügten. Allzu gern wurde der Wert der Immobilien in den Beleihungswertgutachten dabei optimistisch überzogen.

Der geplatzte Traum sicher gewähnter Altersvorsorge …

Bald schon platzte der Traum. Der Bedarf an Immobilien war längst nicht so groß wie das Angebot. Die Folge: riesige Leerstände, vor allem in den neuen Bundesländern. Die in den positiven Beispielsrechnungen versprochenen Mieteinnahmen blieben aus, die Fondsgesellschaften gerieten reihenweise ins Schlingern. Zwar konnten die Anleger in den meisten Fällen zumindest Steuerersparnisse erzielen, doch reichten diese bei weitem nicht aus, um die weiter laufende Bedienung des aufgenommenen Darlehens zu finanzieren. Das verlockende Angebot wurde zum dauerhaften Verlustgeschäft.

… mündet im Gefühl des Betrogenseins

Trifft den Anleger nun noch Arbeitslosigkeit, Krankheit oder ein anderer Schicksalsschlag, so wird der Traum von Steuerersparnis und sicherer Altersvorsorge schnell zum Albtraum. Der Anleger ohne Rücklagen gerät unausweichlich in die Schuldenfalle. Oft stellt er zudem fest, dass er sich gegenüber der Bank auf Jahre und Jahrzehnte verpflichtet hat und in seinen monatlichen Leistungen nur ein geringer Tilgungsanteil enthalten ist. Er sieht sich somit langjährigen Zahlungsforderungen für eine Geldanlage ausgesetzt, die nur noch einen Bruchteil dessen wert ist, für was er sie einmal gekauft hatte. Ärger mit der Vermietung der Wohnung und kostenträchtigen Verwaltungsgesellschaften kommt hinzu.

Kein Wunder, dass sich der Anleger nun von allen Seiten betrogen fühlt, vom Vermittler, von der Bank und vom Verkäufer. Am liebsten will er nur noch eines, das ganze ungeliebte Anlagegeschäft rückgängig machen.

Bei der Suche nach Zielen für seine Ansprüche muss der Mandant freilich feststellen, dass Vermittler, Verkäufer und Initiatoren nicht selten selbst in die Insolvenz gerieten, nachdem sie in den Jahren des Booms Millionenumsätze erzielt hatten. Hier rächt sich auch, dass Vermittler und Vermögensberater trotz hoher Risiken von Beratungsfehlern, anders als Rechtsanwälte und Notare, in Deutschland keinerlei beruflicher Haftpflichtversicherung unterliegen.

Als Gegner bleiben damit oft lediglich die finanzierenden Banken. Tausende von Prozessen gegen Kreditinstitute haben daher die Rechtsprechung in den letzten Jahren beschäftigt, sei es weil diese versuchen, ihre Darlehensforderung gerichtlich geltend zu machen, sei es weil Geschädigte danach trachten, Darlehens- und Kaufvertrag rückgängig zu machen.

Bisher wenige Einzelerfolge vor Gericht …

Fakt ist, dass vergleichsweise wenigen Anlegern im Wege einer Klage ein voller Erfolg beschieden gewesen ist. Denn gescheitert ist in der Regel der Erwerb der Anlage, nicht aber deren Finanzierung. Beim Versuch, dennoch eine Verantwortlichkeit der Bank nachzuweisen, stößt der Anleger zum einen auf eine nach wie vor unsichere Rechtsprechung. Zum anderen verfügen die Banken vor allem hinsichtlich der die konkreten Umstände der Vertragsanbahnung betreffenden Beweislast auch über strategische Vorteile.

… auch wegen der differenten Rechtslage im Einzelfall

Neben einer selten durchschlagenden Formnichtigkeit des Darlehensvertrages gilt es bei der Finanzierung des Erwerbs von Steuersparimmobilien und -immobilienfonds, drei sich teilweise überschneidende Fallgruppen zu unterscheiden: Widerrufsfälle, Treuhandfälle sowie Fälle von Täuschung und Aufklärungspflichtverletzungen, deren Grundzüge samt damit verbundenen Problemen im Folgenden kurz umrissen werden sollen.

Regelmäßig keine wirtschaftliche Einheit bei Immobilienfinanzierungen liegt in den Fällen der Finanzierung von Fondsanteilen vor. Dies ist der Fall, wenn die Bank sich zur Vermittlung ihres Darlehens der Vertriebsstruktur des Verkäufers bedient hat.

Kriterium des „verbundenen Geschäfts" …

In den Fällen der Finanzierung des Immobilienerwerbes soll solch ein verbundenes Geschäft grundsätzlich nicht bestehen. Entgegen manch euphorischer Pressemeldungen wurde diese Rechtsprechung des XI. Senats auch durch die jüngsten Entscheidungen des EuGH vom 25. Oktober 2005 im Grundsatz bestätigt.

Der EuGH entschied lediglich, dass ein Verbraucher jedenfalls vor den Risiken einer aufgrund einer unterbliebenen Widerrufsbelehrung erworbenen Kapitalanlage geschützt werden müsse.

Unbeantwortet bleibt dabei aber, wann der Erwerb einer Kapitalanlage Folge der unterbliebenen Belehrung ist. Als gesichert kann insoweit noch gelten,

Erste Fallgruppe – in Haustürsituationen angebahnte Verträge

Hinsichtlich der ersten Gruppe bildet die Anbahnung oder der Abschluss von Kauf- und Darlehensvertrag beim Anleger zu Hause oder aber am Arbeitsplatz den entscheidenden Anknüpfungspunkt. Nach dem missglückten Wortlaut des Gesetzes bestand bis zur Heininger-Entscheidung des EuGH vom 13. Dezember 2001 für Verträge, die auch die Voraussetzungen des Verbraucherkreditgesetzes erfüllten, kein Widerrufsrecht nach dem Haustürwiderrufsgesetz.

Die Kreditinstitute verzichteten bei Abschluss ihrer Darlehensverträge bis dahin deshalb im Falle von grundpfandrechtlich abgesicherten Darlehen meist (regelmäßig Finanzierung des Immobilienerwerbs) überhaupt auf eine Widerrufsbelehrung. Im Falle nicht grundpfandrechtlich abgesicherter Darlehen (regelmäßig Finanzierungen von Immobilienfondsanteilen) begnügten sie sich mit einer Belehrung nach dem Verbraucherkreditgesetz. Diese enthielt meist zusätzlich Erklärungen, die den Zweck des Haustürwiderrufsgesetzes, den Verbraucher vor den Folgen einer Überrumpelung zu schützen, vereitelten.

Entsprechend der Heininger-Entscheidung des EuGH bestand das Widerrufsrecht nach dem Haustürwiderrufsgesetz gleichwohl. Während es bei ordnungsgemäßer Belehrung innerhalb von einer (ab 1. Oktober 2000 zwei) Woche(n) erloschen wäre, besteht es ohne die erforderliche Belehrung bis zu einem Monat nach vollständiger Rückzahlung des Darlehens.

Problematische Beweislage beim Anleger …

Problematisch ist in den meisten Fällen jedoch, dass das tatsächliche Vorliegen einer Haustürsituation durch den Anleger zu beweisen ist. Dies erweist sich nach Jahren sehr oft als schwierig. Hinzu kommt, dass die einmal aufgetretene Überrumpelungssituation auch mitursächlich für den Abschluss der Verträge gewesen sein muss. Hieran kann es zum Beispiel fehlen, wenn der Anleger den Vermittler selbst zum Abschluss des konkreten Vertrages in seine Wohnung gebeten hat oder zwischen Besuch und Abschluss des Vertrages, ohne Hinzutreten neuer Umstände zu viel Zeit vergangen ist. Auch im Fall der legendären Heininger-Entscheidung stellte sich schließlich heraus, dass konkret gerade keine Haustürsituation vorlag.

… sowie unkalkulierbare Zahlungsleistungen

Wird ein bestehendes Widerrufsrecht fristgerecht ausgeübt, haben die Parteien die gewährten Leistungen zurückzugewähren. Die Folge: Der Anleger könnte von der Bank geleistete Zahlungen und Sicherheiten zurückverlangen, müsste aber seinerseits die gesamte Darlehenssumme samt marktüblicher Zinsen an die Bank zahlen. Ein Ergebnis, das in den meisten Fällen nicht befriedigt. Geholfen wird dem Anleger hier dann, wenn zwischen Kaufvertrag und Darlehensvertrag ein verbundenes Geschäft, eine wirtschaftliche Einheit vorliegt. Dann nämlich könnte er der Bank statt der Darlehenssumme einfach die erworbene Kapitalanlage übertragen und müsste sich nur noch die selbst gezogenen Vorteile anrechnen lassen.

Zweite Fallgruppe – Abschluss durch vollmachtslosen Treuhänder

Die zweite Fallgruppe ist dadurch geprägt, dass der Anleger die verschiedenen Verträge nicht selbst unterzeichnete, sondern hiermit einen Treuhänder beauftragte. In den meisten Fällen waren die damit verbundenen Vollmachten wegen eines Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgeschäft unwirksam, sodass der Treuhänder weder Kauf- noch Darlehensverträge wirksam für den Anleger abschließen konnte.

„Vertrauen in die Bank" schutzwürdig

Allerdings ist nach der Rechtsprechung zumindest des XI. Senates (Immobilienfälle) das Vertrauen der Bank in die Vollmacht schutzwürdig, wenn sie sich spätestens mit Abschluss des Darlehensvertrages vom Treuhänder eine Originalvollmacht beziehungsweise deren notarielle Ausfertigung vorlegen ließ. Mit einer Entscheidung vom 15. November 2005 hat der XI. Senat seine diesbezügliche Sicht erst jüngst wieder bestätigt. Oft mögen sich Banken, wenn überhaupt, mit der Vorlage von Kopien begnügt haben, doch birgt auch der Nachweis dieses Umstandes für den Anleger unter Beweislastgesichtspunkten Schwierigkeiten.

Weiter stellt sich in diesen Fällen auch die Frage einer nachträglichen Genehmigung der Verträge durch den Anleger. Entschieden hat der BGH hier, dass Zahlungen auf das Darlehen und die Unterzeichnung formularmäßiger neuer Festzinsvereinbarungen hierfür nicht ausreichen. Schwierig wird der Fall aber dann, wenn mit der Bank tatsächlich verhandelt oder pauschale Abfindungsvergleiche unterschrieben wurden. Hier hilft in Einzelfällen nur der Vorwurf arglistiger Täuschung weiter, der jedoch ebenfalls vom Anleger zu beweisen ist.

Unwirksamkeitsargument

Beruft sich der Anleger auf die Unwirksamkeit der Vertretung, so sind die geschlossenen Verträge ebenfalls rückabzuwickeln. Der Anleger erhält von der Bank seine geleisteten Zahlungen zuzüglich marktüblicher Zinsen zurück. Zumindest wenn er den Darlehensbetrag nicht selbst erhalten hat und auch hinsichtlich der Anweisung, an den Verkäufer zu zahlen, ebenfalls unwirksam vertreten wurde, muss er der Bank im Gegenzug nur seine gegenüber dem Verkäufer bestehenden Rückzahlungsansprüche abtreten.

dass dies zumindest dann der Fall ist, wenn der Darlehensvertrag zeitlich vor dem Kaufvertrag abgeschlossen wurde.

Denn dann hätte der Anleger zumindest theoretisch den Darlehensvertrag widerrufen können und in der Folge auch die Anlage nicht erworben. Wie hingegen im umgekehrten Fall oder wenn bei gleichzeitigem Vertragsschluss zu verfahren ist, ist weiter unklar.

… und offene Umsetzung auf deutsches Recht

Offen bleibt schließlich auch die Umsetzung der EuGH-Entscheidung im deutschen Recht. In der Literatur werden hier inzwischen die analoge Anwendung der Regeln des verbundenen Geschäfts sowie Schadenersatzansprüche gegen die Bank befürwortet.

In Betracht kommt weiter aber auch ein Staatshaftungsanspruch gegen die Bundesrepublik Deutschland.

Außergerichtliche Schlichtung …

Die zahlreichen ungelösten Probleme zu gescheiterten Kapitalanlagen, insbesondere aber die regelmäßig auftretenden Beweisprobleme machen deutlich, dass ein Gang vor Gericht mit zahlreichen Unwägbarkeiten verbunden ist. Auch hilft ein solcher Prozess einem in einem Liquiditätsengpass steckenden Anleger nicht weiter.

Oft kann und will er Kosten und die für einen jahrelangen Prozess bis in oberste Instanzen erforderliche Energie gar nicht aufbringen. Der Mandant hat in der Regel vielmehr ein Interesse daran, sich möglichst zügig der ihn drückenden Verpflichtungen des Darlehensvertrages zu entledigen, um wieder eine Perspektive nach der ihn belastenden Fehlinvestition zu erhalten.

… in drei Phasen praktikabel

Die Verwirklichung einer außergerichtlichen Strategie, um nach zunächst schriftlichen Verhandlungen mit der Bank schließlich ein persönliches Gespräch zwischen dieser und dem Mandanten zu erreichen, bietet sich nach unserer Auffassung hierfür hingegen regelmäßig an. Ziel ist nach drei Phasen anwaltlicher Tätigkeit hierbei schließlich der Abschluss eines außergerichtlichen Vergleiches, in dem die Bank auf einen Teil ihrer Forderung verzichtet. In einer ersten Phase sind zunächst sowohl die wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse des Mandanten wie auch die konkreten Umstände des seinerzeitigen Vertragsabschlusses zu analysieren, um das Kreditinstitut in der zweiten Phase konkret hiermit zu konfrontieren. Zeigt sich die Bank danach grundsätzlich einigungsbereit, so ist in einer dritten und letzten Phase mit allen Beteiligten eine sozialverträgliche Lösung zu erarbeiten.

Eine Möglichkeit kann beispielsweise in der Verwertung der Immobilie und sonstiger Sicherheiten, dafür aber vollständigem oder teilweisem Verzicht auf den Darlehensrestbetrag bestehen. Gelingt dem Mandanten eine Umfinanzierung zu einer anderen Bank, so kommt auch das Halten der Immobilie in Betracht. Hier profitiert er von meist erheblich günstigeren Zinssätzen. Lassen sich Immobilien meist zumindest zu einem Spottpreis noch irgendwie veräußern, sind Anteile geschlossener Immobilienfonds dagegen oft nicht handelbar. Zwar kündigten die Gesellschaften in ihren Prospekten regelmäßig die Organisation eines Zweitmarktes oder die Möglichkeit des Rückkaufs der Anteile durch den Fonds selbst an. Doch haben sich diese Versprechungen nicht erfüllt.

Verwertung der Immobilie/der Fondsbeteiligung …

Weder ist die meist ebenfalls illiquide Fondsgesellschaft in der Regel bereit, den Anteil zurückzukaufen, noch findet der Mandant sonstige Kaufinteressenten. Müssen weitere Haftungsrisiken

ausgeschlossen werden, bleibt in diesen Fällen allein eine Kündigung – und auch diese ist nicht in jedem Fall ohne weiteres möglich. Doch auch in Fällen der Finanzierung von Fondsbeteiligungen gelingen außergerichtliche Lösungen nach dem oben dargestellten Modell.

… und die Interessen der Bank

Die Bereitschaft einer Bank, sich an der Erarbeitung einer außergerichtlichen Lösung zu beteiligen, hängt vom Einzelfall ab. Doch haben nur wenige Banken ein Interesse daran, einen nicht zuletzt aufgrund fragwürdiger Vermittlungsmethoden in eine Schuldenfalle geratenen Anleger in die Verbraucherinsolvenz zu treiben. Denn bei allen rechtlichen Schwierigkeiten, die sich hinsichtlich ihrer gerichtlichen Inanspruchnahme stellen, bleibt doch Tatsache, dass die Banken zumindest an den jahrelangen Zinszahlungen des Anlegers und damit gerade an der zweifelhaften Vermittlung gut verdient haben. Zudem führte die sorglose Ausreichung von Darlehen zur Finanzierung des steuermotivierten Immobilienerwerbs auch bei den Banken zur Notwendigkeit massiver Wertberichtigungen hinsichtlich ihrer Sicherheiten.

Rechtsanwalt Dr. Stephan Lang gründete in München die Kanzlei Dr. Lang & Kollegen.

„Verweigert die Bank hingegen ein Entgegenkommen, bleibt die Einreichung einer Klage als nächste Stufe immer noch offen."

Prozess sollte die ultima ratio sein …

Gegenüber reglementierten gerichtlichen Auseinandersetzungen bieten außergerichtliche Verhandlungen beiden Seiten die Möglichkeit, ihre Forderungen offen zu formulieren. Auch für den Mandanten oft besonders wichtige Emotionen, Erfahrungen und Fragen, deren Vorbringen vor Gericht als unsachlich gelten würde, können im Gespräch vorgebracht werden. Am Ende kann dann in den meisten Fällen eine auf die individuellen Bedürfnisse und Vorstellungen der Beteiligten abgestimmte Lösung gefunden werden.

… eine bessere Lösung sind Schlichtungsbemühungen

Erst mit dem verbindlichen Abschluss einer außergerichtlichen Einigung ist die weitere gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen indessen in aller Regel ausgeschlossen. Verweigert die Bank hingegen ein Entgegenkommen, bleibt die Einreichung einer Klage als nächste Stufe immer noch offen. Auch im Prozess wird ein Vergleich, auf den nun auch das Gericht hinzuwirken hat, am ehesten den Interessen des Mandanten entsprechen.

Vor der Aufnahme erfolgreicher Schlichtungsbemühungen muss freilich auch dem Mandanten zunächst ein Bild über die realistischen Möglichkeiten vermittelt werden. Denn inspiriert von oft allzu euphorischen Berichten über verbraucherfreundliche Gerichtsentscheidungen aus Tagespresse und Interessenvereinigungen, hofft mancher Mandant, es nach erlittenem Unrecht nun zumindest der Bank heimzahlen zu können. Notwendig ist aber vielmehr ein nach vorn gerichteter Blick, um neue Perspektiven erkennen zu können. Eine außergerichtliche Schlichtung birgt hier Vorteile für beide Seiten: den geschädigten Anleger und die finanzierende Bank.

Dritte Fallgruppe – Täuschung und Aufklärungspflichtverletzungen

Bezüglich dieser Fallgruppe ist zunächst festzuhalten, dass die Bank nur in den wenigsten Fällen Aufklärungspflichten hinsichtlich des zu finanzierenden Objektes treffen. Dies kann anders sein, wenn sie Interessenkonflikten ausgesetzt war, wenn sie zu erkennen gegeben hat, sie habe das Anlageobjekt positiv geprüft oder aber über Informationen verfügte, die das zu finanzierende Geschäft als sittenwidrig erscheinen ließen.

Unterlassene Aufklärungspflichten sind zu beweisen …

Bei Vorliegen eines verbundenen Geschäfts muss sich die Bank nach der Rechtsprechung des II. Senats hingegen auch aus Täuschungen und Aufklärungspflichtverletzungen resultierende Schadenersatzansprüche gegen die Gründungsgesellschafter des Fonds, dessen Initiatoren, Manager und Prospektverantwortliche entgegenhalten lassen. Auch diese Aufklärungspflichten hat der Anleger jedoch grundsätzlich zu beweisen.

… und hinsichtlich der Verjährung zu prüfen

Weitere Probleme wirft hier die Frage der Verjährung auf. Trat diese bei Ansprüchen aus Prospekthaftung seit jeher kenntnisunabhängig spätestens drei Jahre nach Abschluss der Beteiligung ein, so ist seit der Verkürzung der regelmäßigen Verjährungsfrist für die übrigen Ansprüche auf drei Jahre streitig, ob auch in Bezug auf vor 2002 entstandene Ansprüche die neue Regelung des Paragrafen 199 Absatz 1 BGB Anwendung finden soll.

Wird dies wie jüngst vom OLG Braunschweig bejaht, kommt es für den Beginn dieser Frist auch auf die Kenntnis beziehungsweise fahrlässige Unkenntnis des Gläubigers von den anspruchsbegründenden Umständen an. Verneint man dies, sind Altfälle insoweit zum 31. Dezember 2004 verjährt. Eine Entscheidung des BGH steht hierzu nach wie vor aus.

Vorteile außergerichtlicher Streitbeilegung

- Zeitersparnis
- Kostenersparnis
- individuelle Lösung

Schlichtung in drei Phasen

1. Analyse der rechtlichen, wirtschaftlichen und persönlichen Situation.
2. Kommunikation mit der Bank bis zu einem ersten Vergleichsvorschlag.
3. Auswertung und persönliches Schlichtungsgespräch zwischen Bank und Mandant mit dem Ziel einer außergerichtlichen Einigung. V&S

www.anwaltskanzlei-muenchen.de