



HARTMUT GÖDDECKE

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Bankkaufmann

Rückabwicklung des Beitritts zu einem kreditfinanzierten Immobilienfonds¹



Die Urteile des Bundesgerichtshofes vom Juni 2004 für den verbesserten Schutz von Kapitalanlegern lassen kreditfinanzierte Anleger von „Schrottimmobilienfonds“ aufhorchen. Viele Anleger fragen sich, ob sie aus diesen Urteilen „Nektar saugen“ können. Für eine erste Weichenstellung, um anstehende Entscheidungen treffen zu können, soll diese Checkliste dienen.

Bitte bedenken Sie jedoch sehr sorgfältig: Eine solche Übersicht kann und soll nicht jede fehl gelaufene Kapitalanlage erfassen und sie kann – weil sie die Rechtssituation nur skizziert – kundigen Rat nicht ersetzen!

Voraussetzungen (Punkte 1 – 4 müssen <u>kumulativ</u> vorliegen)	1. Die kreditfinanzierte Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds sowie Abschluss des Kreditvertrages von dem Anleger vor dem 30. September 2000. <i>(Dabei ist es ausreichend, wenn die Beteiligung auch nur teilweise kreditfinanziert ist.)</i>			
	2. Eine der vier folgenden Voraussetzungen muss <u>alternativ</u> vorliegen			
	<i>entweder:</i> Es wird ein Treuhänder bei dem Abschluss von Verträgen eingesetzt und dieser Treuhänder ist <u>nicht</u> Rechtsanwalt (z.B. Erwerb von Grundbesitz, Eingehung von Kreditverträgen) (= Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz)	<i>oder:</i> Abschluss des Kreditvertrages nicht in den Räumen des Kreditinstitutes und ohne ausdrückliche Belehrung nach dem Gesetz über den Haustürwiderruf (= HTWG) HINWEIS: Belehrung nur nach dem Verbraucherkreditgesetz ist <u>nicht</u> ausreichend ² .	<i>oder:</i> Fehlende Mindestangaben im Kreditvertrag (§ 4 VerbrKrG) (z. B. Gesamtkosten des Kredites einschließlich Kosten für Versicherungen fehlen)	<i>oder:</i> es bestehen Schadensersatzansprüche gegen Gründungsgesellschafter oder Prospektverantwortliche. Diese Ansprüche müssen an das Kreditinstitut abgetreten werden.
	3. Einheitliche Vertriebsorganisation für den Verkauf des Immobilienfonds und des Kredites durch das Kreditinstitut			
	4. Notifikation an das Kreditinstitut (z.B. Widerruf)			
Rechtsfolgen	1. Der Anleger schuldet keine Rückzahlung des Darlehens			
	2. Das Kreditinstitut muss die geleisteten Zinsen und Tilgungen an den Anleger zurück zahlen.			
	3. Die Auszahlungen, die der Anleger vom Immobilienfonds erhalten hat, sind von der Schadensersatzleistung des Kreditinstitutes abzuziehen.			
	4. Die bei dem Anleger verbleibenden Steuervorteile sind gegebenenfalls anzurechnen.			

¹ Gilt nur für geschlossene Immobilienfonds (idR. in der Form der Gesellschaft bürgerlichen Rechts [GbR] oder der Kommanditgesellschaft [KG])

² Da die Unterscheidung dieser beiden Arten der Widerrufsbelehrung für den Nichtjuristen schwierig ist, empfiehlt es sich, rechtsanwaltliche Beratung einzuholen.