

Einleitung

Vertriebshaftung

Bankenhaftung

Treuhänder

Resümee / Diskussion

# Strategien für Anleger bei notleidenden Immobilienfonds

Anleger des  
Promi-Fonds  
wehren sich

Falk mit „Zügen eines  
Schneeballsystems“

Einleitung

Vertriebshaftung

Bankenhaftung

Treuhänder

Resümee / Diskussion

## Haftung für fehlerhafte Beratung

- Initiatoren
- Gründungsgesellschafter
- Berater / Vermittler
- Vertriebsunternehmen

Bedeutung des Prospektes  
Übergabe des Prospektes

# Rückabwicklung nach Widerruf (Haustürgeschäft)

Einleitung

Vertriebshaftung

Bankenhaftung

Treuhänder

Resümee / Diskussion

## Voraussetzungen

- Haustürgeschäft
- Fehlerhafte Belehrung
  - Gesetzeslage
  - Rechtsprechung
    - Fehlerhafte Gesellschaft
    - Verstoß gegen EU-Recht
    - Ausblick

DATUM-DES-POSTSTEMPELS.de  
W I D E R R U F S B E L E H R U N G E N . d e

Strg+P

DATUM-DES-POSTSTEMPELS.de | WIDERRUFSSBELEHRUNGEN.de | IMPRESSUM



Einleitung

Vertriebshaftung

**Bankenhaftung**

Treuhänder

Resümee / Diskussion

## Haftung der Bank

- Haftung im Verbundgeschäft
- Haftung aufgrund eigener Aufklärungspflichtverletzung, ggf. mit Beweislastumkehr
- Haftung für formelle Fehler

## Haftung im Verbundgeschäft

Einleitung

Vertriebshaftung

Bankenhaftung

Treuhänder

Resümee / Diskussion

### Voraussetzung „Verbundgeschäft“

- „sich-bedienen“  
→ unwiderlegliche Vermutung
- Indizien → Einzelfallentscheidung

### Rechtsfolge: Rückabwicklung, bei

- Widerruf bei Haustürgeschäft
- Täuschung durch Vermittler
- offene Fragen

## Haftung bei Aufklärungspflichtverletzung

grds. keine Aufklärungspflicht, aber  
Ausnahme: Wissensvorsprung

BGH: Beweislastumkehr bei

- institutionellem Zusammenwirken zwischen Bank und Initiator/Vertrieb
  - evidente arglistige Täuschung
- ⇒ Bank muss beweisen, dass sie keine Kenntnis von Täuschung hatte

Rechtsfolge: Schadenersatz

Einleitung

Vertriebshaftung

Bankenhaftung

Treuhänder

Resümee / Diskussion

## Haftung bei formellen Fehlern

Schriftform und Mindestangaben  
sind gesetzlich festgelegt

Rechtsfolge, hängt ab vom Fehler:

- Unwirksamkeit des Vertrages
- Heilung durch Auszahlung, dann
- Reduzierung des Zinssatzes

Beispiel: Gesamtbetragsangabe

Einleitung

Vertriebshaftung

Bankenhaftung

Treuhänder

Resümee / Diskussion

# Drop out bei eingesetztem Treuhand

Einleitung

Vertriebshaftung

Bankenhaftung

**Treuhand**

Resümee / Diskussion

## Rechtsberatungsgesetz Art. 1 § 1 Abs. 1 RBerG

Die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten, einschließlich der Rechtsberatung ..., darf geschäftsmäßig - ... - nur von Personen betrieben werden, denen dazu von der zuständigen Behörde die Erlaubnis erteilt ist.

(P) Rechtsangelegenheiten



wirtschaftliche Angelegenheiten



Einleitung

Vertriebshaftung

Bankenhaftung

Treuhänder

Resümee / Diskussion

## Aufgabenfelder von Treuhändern

- Beitrittserklärung zum Erwerb des Fonds oder der Immobilie (bei Erwerbmodell)
- Abschluss von Kreditverträgen für Fonds oder / und Anleger
- Vereinbarung von Sicherungsabreden
  - Zwangsvollstreckung
  - Grundschulden
- Verfügen über Gelder (Eigen- und Fremdmittel)

# Wann ist die Vollmacht eines Treuhänders erlaubnispflichtig?

Einleitung

Vertriebshaftung

Bankenhaftung

**Treuhänder**

Resümee / Diskussion

- Bündel von Verträgen
- mannigfaltiger Beratungsbedarf
- Einräumen von umfassenden Befugnissen Vereinbarungen zu treffen

↳ Erlaubnis erforderlich

Einleitung

Vertriebshaftung

Bankenhaftung

Treuhänder

Resümee / Diskussion

## (P) Vollmacht

- Urkunde muss bei Kreditgeschäften der Bank vorgelegen haben (i.d.R. Original)
- Durchschreibeformular reicht aus

Einleitung

Vertriebshaftung

Bankenhaftung

Treuhänder

Resümee / Diskussion

## ⇒ Bündel ? Verstoß ?

- Vollmachtserteilung in einer Urkunde
- Beitritt zum Fonds durch Treuhänder erklärt
- Aufnahme von Finanzierungskrediten des Fonds
- Aufnahme von Finanzierungskrediten des Anlegers an dem Fonds
- Besicherung der aufgenommenen Kredite
- Eröffnung von Bankkonten
- Verfügung über Eigen- und Fremdmittel
- alle Rechtsgeschäfte zur Erreichung des Fondszwecks

---

↪ Verstoß ⇒ (+)

## Tipp bei Immobilien

Einleitung

Vertriebshaftung

Bankenhaftung

Treuhänder

Resümee / Diskussion

Da Treuhänder in Verträgen von Notaren umfassend bevollmächtigt werden, ist es sinnvoll, insbesondere die Notarverträge gründlich durchzusehen und den Notar ggf. aufzufordern, die Vollstreckungsklausel nicht zu erteilen.

# „Nachzahlungen“ bei Immofonds

- Gründe
  - Nachschüsse (§§ 171, 172 HGB)
  - Pflicht-/Haft einlage
  - Erhöhungen der  
Gesellschaftereinlagen
  
- Folgen
  - § 15 a Abs. 1. Satz 3 EStG bei  
Treuhandfällen
  - ansonsten wohl ESt-rechtlich  
relevant



**AKTUELL: Infoveranstaltung für Profis: "Strategien für Anleger bei notleidenden Immobilienfonds – Info-Veranstaltung"**

Am 18. September 2007 um 17:00 Uhr in den Räumen der Kanzlei Göddecke.  
**Jetzt informieren und anmelden**

Anleger, die ihr Geld in vermeintlich sichere Fonds angelegt haben, schöpfen Hoffnung. Zahlreiche Gerichtsurteile eröffnen ihnen Möglichkeiten, sich von dem Investment zu trennen.

Dieser Schnelltest gibt eine erste Orientierung, ob auch Sie von diesen Urteilen profitieren können. Dabei spielt die Art der finanzierten Fondsbeteiligung grundsätzlich keine Rolle. Der Test gilt nicht nur für Immobilienfonds-, sondern auch für Schifffonds, Windparkfonds usw.

**Bitte beachten Sie:**

Dieser Test dient alleine einer unverbindlichen Orientierung und soll Ihnen eine erste, Einschätzung der Rechtslage ermöglichen. Er darf und kann keinerlei verbindlichen Rechtsrat darstellen und ersetzt in keinem Fall eine rechtskundige Beratung durch einen Rechtsanwalt.

Sollten Sie in den vergangenen Jahren die kreditfinanzierte Direktinvestition in eine unrentable Immobilie oder eine Eigentumswohnung vorgenommen haben, so kann Ihnen der Schnelltest leider nicht helfen. In diesem Falle klicken Sie bitte auf den Button "ImmobilieDirekt".



Das Anwaltsblatt über  
Kapital-Rechtinfo.de  
und  
Schrottimmobilie-a.de:

"Ein schöner Service für  
den juristischen Laien!"

"Ein unkonventioneller Weg!"

"Umfangreiche Berichte!"

SCHROTTIMMOBILIE-a.de  
"In fünf Schritten zu Ihrem Recht"



#### Schrottimmobilie ade???

Auf Grundlage Ihrer Antworten auf die Fragen des Schnelltests wird Ihnen sofort eine erste unverbindliche Einschätzung der Rechtsfolgen ausgegeben. Die Fragen werden Ihnen in fünf aufeinander folgenden Schritten gestellt. Sie sind ganz einfach mit JA oder NEIN zu beantworten.

Für diesen Schnelltest müssen Sie Ihre Beteiligungs- oder Kreditunterlagen nicht zur Hand haben. Erläuterungen zu den einzelnen Fragen erhalten Sie durch Klicken auf das (i)-Symbol.

Zu Ihrer Sicherheit: Die eingegebenen Antworten werden nicht gespeichert und niemandem zugänglich gemacht. Der Test ist vollkommen anonym und dient nur Ihrer eigenen Entscheidungsfindung.

>> [Die ersten fünf Schritte auf dem Weg zu Ihrem Recht!](#)

#### HINWEIS:

Dieser Test basiert im Wesentlichen auf der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum sog. "Haustürwiderrufsgesetz". Dieses Gesetz ist zum 31. Dezember 2001 außer Kraft getreten. Unmittelbar bezieht sich der Test also auf Kapitalanlagen, die vor dem 01. Januar 2002 gezeichnet worden sind.

Haben Sie sich erst nach dem 01. Januar 2002 an einem Immobilienfonds oder einer vergleichbaren Anlage beteiligt, können Sie den Test mit gewissen Einschränkungen verwenden. Mit diesem Datum haben die Regelungen über Vertragsabschlüsse in einer Haustürsituation Eingang in das allgemeine Zivilrecht (BGB= Bürgerliches Gesetzbuch) gefunden - allerdings mit einem Unterschied: die Situation für die Anleger ist besser geworden. Auch in diesem Fall bietet der Schnelltest eine erste Orientierung, wenngleich er nicht auf diese Rechtslage zugeschnitten ist. In diesem Fall empfehlen wir daher den Gang zum spezialisierten Anwalt. Er wird mit Ihnen Ihren konkreten Fall umfassend erörtern und individuelle Lösungswege entwickeln. Da die Materie komplex ist, sollten Sie den von Ihnen ausgewählten Anwalt fragen, ob und in welchem Umfang er bereits eigene Erfahrungen in Ihrem "Fall" hat.

Infos zum Download (PDF):

**"Gebrauchsanleitung"  
Alle Fragen im Überblick!  
Haftungsausschluß**



#### Weiter Infos und Erläuterungen:

Während des Tests werden Ihnen an relevanten Stellen weitere Informationen und Erklärungen zur Verfügung gestellt, die Sie durch Klick auf den (i) - Button an dieser Stelle anzeigen lassen können.

Technische Schwierigkeiten, Fragen oder Anregungen richten Sie bitte per Email an:

[info@rechtinfo.de](mailto:info@rechtinfo.de)

Gerne nutzen Sie auch unser **Feedbackformular!**



SCHROTTIMMOBILIE-a.de  
"In fünf Schritten zu Ihrem Recht"

cken... Strg+P

**Schritt 1: Treffen folgende Aussagen auf sie zu?**

"Ich habe mich an einem geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder einer Kommanditgesellschaft (KG, auch GmbH & Co. KG) beteiligt."

ja  nein  ⓘ

"Meine Beteiligung ist teilweise oder vollständig kreditfinanziert"

ja  nein  ⓘ

"Der Kredit ist nicht mit einer Grundschuld besichert.!"

ja  nein  ⓘ

Infos zum Download (PDF):

"Gebrauchsanleitung"  
Alle Fragen im Überblick!  
Haftungsausschluß



**Weiter Infos und Erläuterungen:**

Während des Tests werden Ihnen an relevanten Stellen weitere Informationen und Erklärungen zur Verfügung gestellt, die Sie durch Klick auf den ⓘ - Button an dieser Stelle anzeigen lassen können.

Technische Schwierigkeiten, Fragen oder Anregungen richten Sie bitte per Email an:

[info@rechtinfo.de](mailto:info@rechtinfo.de)

Gerne nutzen Sie auch unser [Feedbackformular!](#)

## SCHROTTIMMOBILIE-a.de

"In fünf Schritten zu Ihrem Recht"

icken...

Strg+P



### Schritt 2: Trifft folgende Aussage auf Sie zu?

"Ich habe der Bank als Sicherheit für das Darlehen eine oder mehrere Lebensversicherungen abgetreten"

Ja  Nein

SCHROTTIMMOBILIE-a.de  
"In fünf Schritten zu Ihrem Recht"

icken...

Strg+P



**Schritt 3: Erfüllen Sie mindestens eine der folgenden Voraussetzungen:**

"Ich habe den Kreditvertrag nicht in den Räumen des Kreditsinstituts abgeschlossen (sog. "Haustürsituation")."

ja  nein  

"Ich habe Anhaltspunkte dafür, dass ich bei dem Geschäft von dem Initiator arglistig getäuscht worden bin."

ja  nein  

"Ich habe Anhaltspunkte dafür, dass mich der Anlagevermittler falsch aufgeklärt oder sogar arglistig getäuscht hat."

ja  nein  

SCHROTTIMMOBILIE-a.de  
"In fünf Schritten zu Ihrem Recht"

icken...

Strg+P



**Schritt 4: Trifft folgende Aussage auf Sie zu?**

"Mir wurde die Beteiligung und der Kreditvertrag als "Paket" verkauft, d.h. ich habe den Kredit nur aufgenommen, um die Beteiligung zu finanzieren."

Ja  Nein

SCHROTTIMMOBILIE-a.de  
"In fünf Schritten zu Ihrem Recht"

icken...

Strg+P

**Information:**

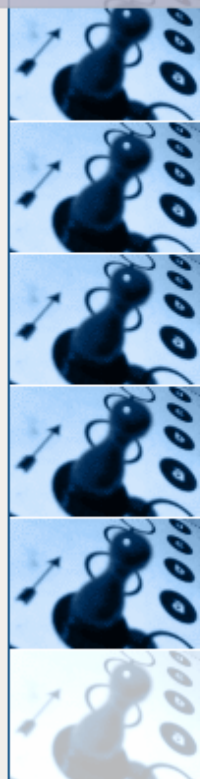
Selbstverständlich muss dieser Sachverhalt in irgendeiner Form dem Kreditinstitut zur Kenntnis gebracht werden. Sollten Sie bislang noch keine derartigen Schritte unternommen haben, ist dennoch nichts verloren. Für die nahe Zukunft ist es jedoch ratsam, dem Kreditinstitut mitzuteilen, dass Sie die zukünftigen Leistungen nur noch unter Vorbehalt erbringen. Das gibt Ihnen die Zeit, sich an einen spezialisierten Rechtsanwalt zu wenden, der Ihren Fall individuell begutachtet und mit Ihnen die weiteren Schritte gemeinsam plant. Damit haben Sie die besten Chancen zu Ihrem Recht zu kommen und Ihrer Schrottimmobilie ade zu sagen.

Haben Sie Ihre Beteiligung in einer Haustürsituation erworben, können Sie unter bestimmten Voraussetzungen den Kreditvertrag auch heute noch widerrufen. Zeitlich eng wird es damit erst, wenn Sie Ihre Raten- und Tilgungsverpflichtung schon erfüllt haben. Ab diesem Zeitpunkt haben Sie nämlich nur noch einen Monat Zeit, den Kreditvertrag zu widerrufen.

SCHROTTIMMOBILIE-a.de  
"In fünf Schritten zu Ihrem Recht"

ucken...

Strg+P



**Hier nun die Auswertung Ihrer Angaben:**

Nach Ihren Angaben dürfte sich für Sie die Chance einer Rückabwicklung eröffnen. Bei einer Rückabwicklung des Vertrages schulden Sie dem Kreditinstitut daher nicht die Rückzahlung des Kreditbetrages, sondern nur die Abtretung Ihrer (wertlosen) Fondsbeteiligung. Gleichzeitig ist das Kreditinstitut grundsätzlich verpflichtet, Ihnen die geleisteten Zinsen und Tilgungen zurückzuzahlen. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass Sie die Zinsen aus eigenen Mitteln aufgebracht haben. Eine Erstattung der Zinsen und Tilgung ist dagegen nicht möglich, wenn Sie diese mit Einnahmen aus dem Fonds bedient haben. Die erzielten Steuervorteile vermindern Ihre Ansprüche gegenüber der Bank grundsätzlich nicht. Ob diese Vorteile dagegen auch gegenüber dem Finanzamt bestehen bleiben, ist eine Frage des Einzelfalles.

Nach Ihren Angaben haben Sie dem Kreditinstitut zur Sicherheit auch eine oder mehrere Lebensversicherungen abgetreten. Da die Verträge rückabzuwickeln sind, ist die Bank verpflichtet, Ihre Lebensversicherung(en) wieder an Sie abzutreten.

Nach Ihren Angaben bestehen Anhaltspunkte dafür, dass Sie im Vorfeld falsch beraten oder sogar getäuscht worden sind. Damit stehen Ihnen zwar auch grundsätzlich die zuvor geschilderten Rechte zu. Es sind allerdings einige Besonderheiten zu berücksichtigen. Zunächst bleibt es dabei, dass Sie keine Zahlungen an das Kreditinstitut leisten, sondern lediglich Ihren Fondsanteil abtreten müssen. Im Gegenzug dazu müssen Sie jedoch zusätzlich Ihre Schadensersatzansprüche abtreten.

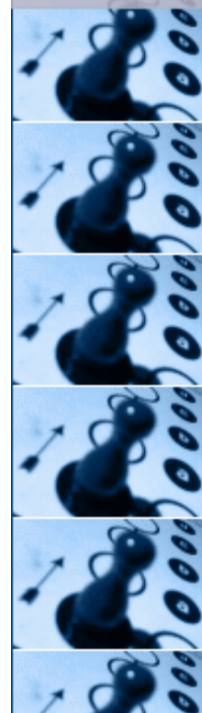
**Bitte bedenken Sie sehr sorgfältig:** Dieser Schnelltest dient der ersten Orientierung, ob ein Vorgehen gegen das Kreditinstitut Erfolg versprechend ist. Er kann jedoch nicht jede Form der fehl gelaufenen Kapitalanlage erfassen, da er die Rechtssituation nur skizziert. Er soll Ihnen aber einen ersten Anhaltspunkt geben, ob

Test beenden |

SCHROTTIMMOBILIE-a.de  
"In fünf Schritten zu Ihrem Recht"

icken...

Strg+P



**Sie haben den Test erfolgreich beendet:**

Wir hoffen Ihnen mit dieser ersten Einschätzung eine Hilfestellung an die Hand gegeben zu haben auf dem "Weg zu Ihrem Recht"!

Sollten Sie weitere Fragen haben oder Informationen suchen, bieten wir Ihnen mit unserem Informationsportal zum Bank- und Kapitalmarktrecht "[kapital-rechtinfo.de](http://kapital-rechtinfo.de)" eine Alternative zur Recherche aktueller Entwicklungen und relevanter Entscheidungen.

Darüber hinaus stehen Ihnen die, auf Ihre Rechtsfragen im Bereich des Bank- und Kapitalmarktrechts spezialisierten, Rechtsanwälte der Kanzlei Götdecke in Siegburg im Wege der persönlichen und individuellen Beratung gerne zur Verfügung.

Informationen zur Kanzlei finden Sie auf unserer Homepage [www.rechtinfo.de](http://www.rechtinfo.de)

Die Links zu den einzelnen Angeboten haben wir rechts im Infobereich für Sie grafisch dargestellt.

Darüber hinaus würde wir uns natürlich freuen, wenn Sie den Test mit einigen Klicks völlig anonym bewerten würden. :: **zum Feedbackformular**

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team der Kanzlei Götdecke Siegburg