

# Rückabwicklung von Immobilienfonds

Von Thomas Storch

Wer bei einer kreditfinanzierten Fondsbeteiligung geprellt wurde, kann unter bestimmten Voraussetzungen nicht nur die Fondsbeteiligung, sondern auch den Bankkredit kündigen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in diesem Sommer ein richtungsweisendes Urteil zum Ausstieg von Anlegern aus Not leidenden Immobilienfonds gefällt (II ZR 387/02).

Die Richter gaben einem Anleger Recht, der nicht nur seine Fondsbeteiligung, sondern auch den Kredit zur Finanzierung desselben wegen arglistiger Täuschung gekündigt hatte. Dem Urteil zufolge können Anleger eine Fondsbeteiligung an ihre Bank zurückgeben und zudem den Anteilswert übersteigenden Darlehensvertrag einschließlich gezahlter Zinsen zurückerhalten, wenn sie von der Fondsgesellschaft getäuscht worden sind. In der Vergangenheit sind kreditfinanzierte Fondsbeteiligungen als Altersvorsorge- und Steuersparmodelle an Hunderttausende verkauft worden. In der Regel wurden diese Anleger nicht über die hohen Risiken aufgeklärt und die Anlage führte bald zu massiven Kapitalverlusten. Die finanzierenden Banken forderten jedoch unabhängig von der Entwicklung der Anlage die Rückzahlung der vollen Finanzierungssumme, was die Verbraucher häufig in finanzielle Bedrängnis brachte.

## Forderung gegen die Bank

Diesem Vorgehen hat der zweite Zivilsenat des BGH mit seiner Grundsatzentscheidung nunmehr einen Riegel vorgeschoben. Hat der Vermittler der Fondsbeteiligung dem Kunden zugleich auch den Darlehensvertrag zur Unterschrift vorgelegt, ist von einem so genannten verbundenen Geschäft auszugehen. Dies bedeutet: Mit der wirksamen Kündigung der

Fondsbeteiligung endet auch die Finanzierung. Folge davon ist, dass der Kunde dazu berechtigt ist, sowohl die Zahlungen auf das Darlehen einzustellen, als auch die Rückzahlung der an die Bank bis zu Kündigung geleisteten Zahlungen (Zins und Tilgung) zu verlangen.

Allerdings schränkten die Richter diesen Anspruch ein: Die Rückzahlung der geleisteten Darlehensraten gelte nur insoweit, „als die Fondsbeteiligung des Anlegers nicht schon durch Verluste, die von ihm anteilig mitzutragen sind, gemindert ist“. In der Praxis bedeutet dies, dass die Bank nach Kündigung der Fondsbeteiligung zunächst das Geschäft abrechnen muss. Hierbei kommt es entscheidend auf den aktuellen Wert der Beteiligung an, da die Darlehensschuld sich um den Zeitwert des Anteils reduziert. Da bei lange laufenden Beteiligungen die bereits gezahlten Zinsen die Restschuld häufig übersteigen, ergibt sich in vielen Fällen sogar eine Forderung des Kunden gegen die Bank. Die muss dann den überzahlten Betrag zurückzahlen.

Beim BGH sind noch mehrere ähnliche Verfahren anhängig, vor allem gegen Fonds der Wohnungsbaugesellschaft Stuttgart, deren Manager wegen Betrugs zu langen Haftstrafen verurteilt worden sind.

*Der Autor ist Rechtsanwalt mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Immobilien- und Kapitalanlagerecht in Berlin-Kaulsdorf.*

*Berliner Zeitung vom 22./23. November 2003*