

Bundesgerichtshof: Rechtliche Position von Immobilienfondsanlegern bleibt stark

Nach der Presseerklärung des Bundesgerichtshof (BGH) vom 25.04.2006 konnten Immobilienfondsanleger nichts Gutes erwarten. Nunmehr liegt das Urteil des XI. Zivilsenates (XI ZR 106/05) vor. Und siehe da: So dramatisch wie erwartet, hat sich die Rechtslage – vorerst – nicht geändert. Dies gilt jedenfalls für nicht grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen, die der Finanzierung einer Immobilienfondsbeteiligung dienen.

Mit Spannung waren die Urteile des XI. Zivilsenates (sog. Bankensenat) erwartet worden. Sollten durch Sie doch die Meinungsverschiedenheiten zwischen dem II. und dem XI. Zivilsenat wegen der Rückabwicklung fremdfinanzierter Immobilienfondsbeteiligungen beigelegt werden. Zwar wurden die Anlegerrechte in zwei wesentlichen Punkten beschnitten. Doch eröffnete der XI. Zivilsenat andere Wege, die nach bisheriger Einschätzung den Rechtsverlust wieder kompensieren.

Zunächst ist aber herauszustellen, dass es weiterhin möglich ist, etwaige Ansprüche gegen die Fondsgesellschaft bei Vorliegen eines „verbundenen Geschäftes“ auch der Bank entgegenzuhalten. Der XI. Zivilsenat hat die diesbezügliche Rechtsprechung des II. Zivilsenates insoweit ausdrücklich bestätigt. Dafür erteilte der Bankensenat der bisherigen Rechtsprechung des II. Zivilsenates eine Abfuhr: Anders als dies noch der II. Zivilsenat gesehen hatte, geht der Bankensenat davon aus, dass ein wegen Formverstoßes nichtiger Darlehensvertrag auch dann mit der Auszahlung geheilt wird, wenn ein „verbundenes Geschäft“ vorliegt. Des weiteren lässt es der XI. Zivilsenat nicht mehr zu, den Banken auch etwaige Ansprüche gegen die Gründungsgesellschafter und Prospektverantwortlichen entgegenzuhalten. Auch dies hatte der II. Zivilsenat anders gesehen. Eine Begründung lässt der Bankensenat an dieser Stelle indes vermissen.

Dagegen werden dem Anleger jetzt vorher ungeahnte Möglichkeiten eröffnet. Wenn er über die Kapitalanlage arglistig getäuscht wird, dann kann er auch den Darlehensvertrag anfechten, wenn er diesen ohne die Täuschung über die Kapitalanlage nicht abgeschlossen hätte. Diese Kausalität dürfte – wie auch der BGH ausführt – in Fällen des „verbundenen Geschäftes“ nahezu immer vorliegen. Falls die Anfechtung nicht durchgreift – so der BGH – kann der Anleger unmittelbare Schadensersatzansprüche gegen die Bank geltend machen, weil der Anleger nicht richtig über das finanzierte Geschäft, also hier den Immobilienfonds, aufgeklärt wurde. Ein Verschulden des Vermittlers muss sich die Bank zurechnen lassen. Das ist neu und dürfte bei den Banken auf wenig Gegenliebe stoßen.

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

So sehr der XI. Zivilsenat in der Vergangenheit die Anlegerrechte eingeschränkt hat. Mit dem aktuellen Urteil dürften auch die Banken nicht zufrieden sein. Die Position der Anleger bleibt stark. Ob sie sich möglicherweise sogar verbessert hat, wird die Zukunft zeigen. Denn jetzt ist es Sache der Instanzgerichte, die BGH-Rechtsprechung umzusetzen. Und da insbesondere wegen der unmittelbaren Schadensersatzansprüche wegen Verschuldens des Vermittlers noch Auslegungsspielraum besteht, könnte der BGH den Banken hier ein „Ei ins Nest gelegt“ haben.

Quelle: Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 25.04.2006 – XI ZR 106/05

01. Juni 2006 (MC)