

Schrottimmobilien und Fonds: Viele Ansprüche verjähren 2011

Tausende von Kapitalanlegern haben sich in der Vergangenheit von cleveren Beratern oder wortgewandten Bankmitarbeitern schlechte Kapitalanlagen verkaufen lassen.

Gerade bei geschlossenen Fonds, wie Medien- und Lebensversicherungsfonds, aber auch Immobilien-, Windkraft-, Flugzeug-, und Schiffsfonds, ist das Geld möglicherweise bereits verloren, ohne dass der Anleger dieses überhaupt schon bemerkt hat. Fondsanleger und Käufer von Immobilien sollten umgehend durch einen Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht prüfen lassen, ob ihre Investition hält, was ihnen

versprochen wurde. Geschädigten droht nämlich die Verjährung aller Schadensersatzansprüche zum 31. Dezember 2011. Dies betrifft nach aktuellem Stand alle Ansprüche, die bis einschließlich 2001 entstanden sind.

Der Grund: Mit der Schuldrechtsreform, die zum 01. Januar 2002 in Kraft trat, änderte sich die regelmäßige Verjährungsfrist: Die Frist wurde von 30 Jahren auf 3 Jahre herabgesetzt - von dem Zeitpunkt an, zu dem der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Häufig beriefen sich Banken, Berater und Vermittler vergeblich auf die Verjährung, da sie die

Kenntnis der Anleger nicht nachweisen konnten.

Aber: Parallel zu dieser kenntnisabhängigen dreijährigen Verjährung läuft die kenntnisunabhängige, absolute Verjährung von zehn Jahren. Nun droht daher allen, deren Ansprüche vor 2002 entstanden sind zum 31. Dezember 2011 die kenntnisunabhängige absolute Verjährung des BGB. Anleger sollten sich also beeilen.

Wer ist betroffen?

Betroffen sind alle Fälle, in denen sich die Verjährung nach dem BGB richtet. Wer also in einen problematischen Fonds investiert oder eine Schrottimmoblie als Kapitalanlage erworben hat und nun seinen Berater oder die Bank haftbar machen möchte, für den gilt die absolute



Nicole Mutschke

Rechtsanwältin
Fachanwältin für
Bank- und Kapitalmarktrecht
Autorin dieses Beitrages

Verjährung. Viele Anleger haben (noch) gute Chancen, ihr Geld zurückzuholen. Mit aktuellem Beschluss aus März dieses Jahres stellte der Bundesgerichtshof (BGH) beispielsweise äußerst anleger-

freundlich klar, dass eine Bank ihre Kunden ungefragt informieren muss, ob und welche Vergütung sie für den Vertrieb eines Fonds erhält. Eine solche Vergütung ist - auch wenn die Kunden dies nicht wissen - üblich. Anders als der BGH es verlangt, ist dies auch aus den Prospekten der Beteiligungen regelmäßig nicht erkennbar. Den Käufern von Immobilien bietet der BGH inzwischen eine Formel zur Beurteilung, ob die eigene Kapitalanlage übersteuert erworben wurde: Soweit der Kaufpreis der Immobilie deutlich über dem 14-fachen der Jahresnettomiete liegt, kommt eine sittenwidrige Überteuerung in Betracht. Damit besteht die berechtigte Hoffnung, den Kauf rückwickeln zu können. Ansprüche kön-

nen auch gegenüber der finanzierenden Bank bestehen, wenn ein „institutionalisiertes Zusammenwirken“ zwischen dem Kreditinstitut und dem Verkäufer oder Berater vorliegt, zum Beispiel der Berater also dem Kreditinstitut die Finanzierung von vielen Erwerbungen in dem gleichen Objekt vermittelt hat. Aber auch die Verwendung der Formulare des Kreditinstituts durch den Vermittler deutet auf ein Zusammenwirken hin. Die Geschädigten sollten sich an einen

Fachanwalt wenden, da die Materie sehr komplex ist. Fachanwälte können im Einzelfall abschätzen, ob Aussicht auf Erfolg besteht. Die Auswirkungen des „Superverjährungsjahres“ sind aber bereits spürbar. Im vierten Quartal kann es passieren, dass die Kapazitäten spezialisierter Kanzleien nicht mehr ausreichen, um Fälle überhaupt noch anzunehmen, da nicht genügend Zeit zur sachgerechten Bearbeitung bleibt.

WEDEGÄRTNER BOVING & PARTNER

Rechtsanwälte · Fachanwälte · Notare

Dietmar Mühl

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Große Straße 47 · 49401 Damme
Telefon 0 54 91/97 61 23
Fax 0 54 91/57 61 24
damme@wedegaertner.de

www.wedegaertner.de

RECHTSANWALTSKANZLEI

MUTSCHKE

Fachkanzlei für Bank- und Kapitalmarktrecht
Fachkanzlei für Arbeitsrecht

Hauptsitz	Zweigstelle
Königsallee 60f 40212 Düsseldorf	Zur Schirmke 3 32361 Preußisch Oldendorf
Tel.: 0211 / 88 28 44 60 Fax: 0211 / 88 28 44 61	Tel.: 05742 / 70 36 52 Fax: 05742 / 70 36 53
info@kanzlei-mutschke.de	www.kanzlei-mutschke.de

CHRISTIAN SCHOMAKER

Rechtsanwalt

Ihr
vertrauensvoller
Partner in allen
Rechtsangelegenheiten

Alte Bergstraße 2
49179 Ostercappeln
Tel. 0 54 73 / 95 98 95
Fax 0 54 73 / 95 98 96



Rechtsanwältin Hinrichs

Hauptstraße 34
49163 Hunteburg
Telefon 0 54 75-95 89 46
Fax 0 54 75-95 90 51
ra.hinrichs@rechtinhunteburg.de
www.rechtinhunteburg.de