

Bankenhaftung bei Immobilienanlagen

	Seite
I. Anlageformen	1
1. Bauherren-Modell	1
2. Erwerber-Modell	1
3. Bauträger-Modell	1
4. Hamburger Modell	1
5. Fonds-Modelle	2
II. Wirtschaftliche Bedeutung	3
1. Immobilienmarkt	3
2. Vermögensanlage in Immobilien	3
3. Beurteilungskriterien für Immobilienanlagen	4
III. Fallgruppen und Haftungsgrundlagen	5
1. Bank als Kreditgeber	5
2. Beteiligung der Bank am Projekt	6
3. Rolle des Anlegers	6
IV. Haftung und Risiken des Anlegers	7
1. Zivilrechtliche Vertragskonstruktion	7
2. Vertragsrisiken bei Bauherren-/Erwerber-Modellen	8
a) Allgemeine Vertragsrisiken	8
b) Werklohn für Bauunternehmer	9
c) Zahlungspflicht bei späterem Beitritt	10
d) Bauherren als Teilschuldner	11
e) Bauherrengemeinschaft als Gesamtschuldner	11
f) Beschränkung der Haftung	12
g) Bauherrenpflichten gegenüber Bauherrengemeinschaft	13
3. Immobilienfonds-/Anlagegesellschaften	13
a) Beteiligung und Anlegerrisiko	13
b) Einlagenverpflichtung des Anlegers	14
4. Leistungsfähigkeit des Anlegers	15
a) Leistungsfähigkeit und Sittenwidrigkeit	15
b) Unbeschränkte Vermögenshaftung	16
c) Einkommensentwicklung	17
5. Anlagerisiken und deren Begrenzung	17

V. Haftung der Bank aus Anlagevermittlung/-vertrieb	19
1. Maklervertrag	19
2. Anlagevermittlung – Auskunft	20
3. Umfang der Pflichten	20
a) Informationspflicht	20
b) Aufklärungsbedürftigkeit	22
4. Pflichteninhalt	23
a) Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben	23
b) Nachforschungspflicht	24
c) Tatsachen und Tatsachenbewertung	26
d) Vergleichende Werbung	27
5. Behandlung von Interessenkonflikten	27
a) Wahrung von Kundeninteressen	28
b) Kapitalmäßige und personelle Verflechtungen	28
c) Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse	29
6. Immobilienanlagen	29
a) Grundstücksbelastung/Wirtschaftlichkeit bei Auslandsimmobilien	29
b) Grundstücksbelastung bei Inlandsimmobilien	30
c) Wohnfläche bei Immobilienanlagen	31
d) Immobilienfonds-Anteile	31
e) Öffentliche Mittel	32
7. Schiffsbeteiligungen	32
8. Warenterminoptionen	32
a) Beratungs- und Aufklärungspflicht	32
b) Schutzbedürftigkeit des Anlegers	33
c) Pflichteninhalt	34
9. Börsentermingeschäfte	37
 VI. Haftung der Bank aus Anlageberatung	 41
1. Rechtsgrundlagen	41
2. Beratungs- und Auskunftsvertrag	42
a) Stillschweigender Beratungsvertrag	42
b) Sonstige vertragliche Beziehungen	44
c) Freizeichnung/Vermögensverwaltung	45
3. Abgrenzung Anlagevermittlung – Anlageberatung	46
4. Umfang der Beratungspflicht	48
a) Informationspflicht	48
b) Richtige und vollständige Information	48
c) Nachforschungspflicht	49

d) Offenbarungspflicht	49
e) Individuelle Beratung – Aufklärungsbedürftigkeit	50
5. Pflichteninhalt	51
a) Erhöhte Sorgfaltspflicht bei Anlageberatung	51
b) Prüfungspflicht	54
c) Aufklärungspflicht	56
d) Auskunftserteilung	57
e) Steuerliche Beratungspflichten	58
f) Interessenkollision	60
6. Dritthaftung bei Auskünften	61
a) Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter	61
b) Sachverständigengutachten	62
c) Unrichtige Kreditauskunft	63
7. Pflichten bei einzelnen Anlageformen	64
a) Wertpapiere	64
b) Immobilienservice	64
c) Schiffsbeteiligungen	65
d) Ausländische Investmentanteile	65
e) Ausländische Anleihen	65
f) Stille Beteiligung	65
8. Kausalität/Beweislast	66
VII. Haftung der Bank aus Treuhandschaft	69
1. Treuhandformen bei Immobilienanlagen	69
2. Allgemeine Treuhandpflichten	69
3. Prüfungspflichten des Treuhänders	70
4. Aufklärungspflichten gegenüber Treugeber	71
a) Vertragsgrundlagen	71
b) Steuerliche Grundlagen	72
c) Prospekt	73
5. Wahrung allgemeiner Treugeberinteressen	74
a) Übertragung der Treuhandschaft	75
b) Dauer der Geschäftsführung	75
c) Übernahme der KG-Anteile	75
d) Interessenkollision	76
e) Interessenausgleich zwischen Bauherren	76
f) Nachwirkende Treuepflichten	77
6. Wahrung der finanziellen Treugeberinteressen	78
a) Vertragsgestaltung	78
b) Vertragsdurchführung	78
c) Mittelverwendung, Risikoauflärung	80

d) Rechnungslegung und Auskunft	81
e) Garantien	82
7. Wahrung der steuerlichen Treugeberinteressen	83
a) Prospektierte Steuervorteile	83
b) Mehrwertsteuroption	83
c) Vermeidung von steuerlichen Nachteilen	83
8. Vertragspflichten gegenüber Bank	84
a) Bürgschaft und Pfandrecht	84
b) Treuhandkonto	84
9. Fehlende Vollmacht	84
a) Kenntnis fehlender Vertretungsmacht	84
b) Haftung bei fehlender Vollmacht	85
c) Unbekannte Bauherren	85
10. Pfandrecht an Treuhandkonto	86

VIII. Einwendungen des Anlegers	87
1. PreisangabenVO	87
2. Darlehensvermittlung im Reisegewerbe	88
a) Verbraucherkredite	88
b) Immobilienanlagen	90
c) Fondsmodelle	92
d) Sonstige Kreditvermittlungen	92
3. Darlehensvermittlung nach VerbrKrG und HWiG	92
a) Haustürwiderrufgesetz (HWiG)	92
b) Verbraucherkreditgesetz (VerbrKrG)	93
4. Fehlerhafte Bevollmächtigung	94
a) Notarielle Vollmacht bei nichtigem Grundvertrag	94
b) Vorlage der Vollmacht	95
c) Sorgfaltspflicht der Bank	95
d) Nichtige Vollmacht	96
e) Vollmachtsmißbrauch	96
f) Beschränkung der Vollmacht	98
g) Widerruf der Vollmacht	99
h) Anscheinsvollmacht	99
5. Fehlerhafte Beurkundung	101
a) Beurkundung des Treuhand-/Baubetreuungsvertrages	102
b) Beurkundung von Anlagevermittlungsverträgen	103
c) Beurkundung von Geschäftsbesorgungsverträgen	103
d) Nichtigkeit der Vollmacht	104
e) Nichtigkeit des Darlehensvertrages	105

6. Auszahlung des Darlehens an Dritte	107
a) Weisung des Darlehensnehmers	107
b) Zufluß beim Dritten	108
c) Auszahlung mit Treuhandauflagen	109
d) Gutschrift auf CpD	110
e) Auszahlung durch Forderungsbegründung	110
f) Gutschrift auf verpfändetem Festgeldkonto	111
g) Überweisung ohne wirksamen Auftrag	111
7. Anfechtung nach § 123 BGB	112
a) Täuschung der Anleger	112
b) Anfechtbarkeit der Vollmacht	113
c) Dritte im Sinne von § 123 Abs.2 BGB	114
d) Anlagevermittler als Dritte	116
8. Nichtigkeit nach §§ 134,138 BGB	117
9. AGB-Gesetz	117
a) Formularmäßige Zinsanpassung	117
b) Finanzierungsvermittlungsprovision	119
c) Mietgarantie	121
d) Finanzierungsnachweis	121
10. Baugeldsicherungsgesetz	121

IX. Haftung der Bank aus culpa in contrahendo	123
1. Vorvertraglicher Pflichtenkreis	123
a) Aufklärungspflicht	124
b) Wesentliche Umstände	125
c) Offenbarungspflicht und Erfolgsgarantie	126
2. Haftung des Vertreters	126
a) Sachwalter der Vertragspartei	128
b) Vertrauenstatbestand	128
c) Vermittler von Kapitalanlagen	130
d) FehlenderVertrauenstatbestand	134
3. Bank als Vertreter von Projektbeteiligten	135
a) Verbraucherkredit	135
b) Bank als Erfüllungsgehilfe	136
c) Immobilienfinanzierungen	136
d) Fondsmodelle	137
4. Allgemeine Pflichten der Bank als Kreditgeber	138
a) Prüfungspflichten	138
b) Aufklärungspflichten	141

c) Nachforschungspflicht	145
d) Überwachungspflichten	146
5. Aufklärungspflichten beim Abzahlungskauf und sonstigen Geschäften	147
a) Abzahlungskauf	147
b) Sonstige Geschäfte	147
c) Kombinierte Finanzierungen	149
6. Pflichten der Bank bei Immobilienanlagen	150
a) Kauf von Bauträger	150
b) Abschreibungsgesellschaften	151
c) Bauherren-/Erwerber-Modelle	151
d) Immobilienfonds/Beteiligungsfinanzierung	152
7. Aufklärungspflicht bei der Finanzierungsabwicklung	153
a) Global- und Einzelfinanzierung	153
b) Zwischenfinanzierung und Finanzierungsvermittlung	154
c) Hereinnahme von Drittsicherheiten	155
d) Sicherungsabtretung	156
8. Aufklärungspflicht über Projektbeteiligte	156
a) Mittelverwendung durch Treuhänder	156
b) Bonität von Projektbeteiligten	157
c) Kreditwürdigkeit von Vertragspartnern	157
9. Aufklärung über Projektrisiken	158
a) Objektbewertung und Gesamtkosten	158
b) Objektprüfung und Wirtschaftlichkeit	159
c) Objektsanierung/Renovierung	160
d) Bauüberwachung und Mittelverwendung	161
10. Aufklärungspflicht in Sonderfällen	161
a) Bank als Projektbeteiligte	162
b) Spezielle Gefährdung des Anlegers	165
c) Wissensvorsprung über spezielle Risiken	167
d) Interessenkollision	170
X. Einwendungsdurchgriff	175
1. Einheitliches Rechtsgeschäft	175
2. Einwendungen aus dem Grundgeschäft	175
3. Risikoverteilung und Schutzbedürftigkeit	175
4. Vergleichbare Interessenlagen	176
5. Einwendungsdurchgriff bei Immobilien	177
6. Sonderfälle	180

XI. Prospekthaftung	183
1. Formen der Prospekthaftung	183
a) Gesetzliche Prospekthaftung	183
b) Bürgerlich-rechtliche Prospekthaftung	183
c) Prospekthaftung im engeren Sinn	184
d) Prospekthaftung im weiteren Sinn	186
e) Prospekthaftung und Verjährung	186
2. Grundsätze der Prospekthaftung	187
a) Prospektbegriff	187
b) Prospektinhalt	187
c) Prospektsinhaltskatalog	189
d) Renditeberechnung, Zukunftsprognosen	190
e) Mieteinnahmen	191
f) Wohnflächen	192
g) Bauauflagen/Wohnungseigentum	192
h) Grundstückseigentum	192
3. Haftender Personenkreis	193
a) Gründer und Initiatoren	193
b) Vertrieb (Anlagevermittler/Anlageberater)	195
c) Treuhänder	195
d) Berater/Gewährspersonen	196
e) Organpersonen	198
f) Angestellte der prospekthaftenden Unternehmen	199
4. Prospekthaftung der Bank	200
a) Steuersparende Kapitalanlagen	200
b) Börsenprospekt	204
c) Immobilienanlagen	204
5. Strafrechtliche Prospekthaftung	206
a) Betroffene Anlageformen	206
b) Prospektinhalt	206
c) Täterkreis	207
d) Strafprozessuale Auswirkungen	207
e) Verjährung	208
 XII. Haftungsumfang	 209
1. Kausalität	209
a) Haftungsbegründende Kausalität	209
b) Beweislast	212
c) Schutzbereich der Norm	213

2. Verschulden	216
3. Mitverschulden	218
4. Schaden	220
a) Vertrauensschaden	221
b) Negatives Interesse	222
c) Positives Interesse	224
d) Festhalten am Vertrag	225
e) Minderwert, Steuervorteile	228
5. Vorteilsausgleichung	230
a) Kausalität, Zumutbarkeit	230
b) Ersparte Steuern	231
c) Versteuerung des Schadensersatzes	232
d) Steuerminderung nach Wiederversteuerung	233
6. Freizeichnung	234
a) Eingrenzung des Vertrauens	234
b) Haftungsbegrenzung durch Inkorporierung	234
c) Freizeichnung und AGBG	234
7. Verjährung	235
a) Vertragsansprüche	235
b) Verschulden bei Vertragsschluß	243
c) Prospekthaftung	244
d) Anlagevermittlung	246
e) Deliktische Schadensersatzansprüche	247
8. Verwirkung	247
XIII. Schlußbetrachtung	249
Entscheidungsübersicht	251
Literaturverzeichnis	315