

Wie Betroffene sich wehren
können

Rechte und Prüfkriterien

1 Wenn es bereits zu spät ist ... – Klagemöglichkeiten

Als »Phase 2« der gescheiterten Immobilienfinanzierung würde Prof. Dr. Schanz¹ die hier zu erörternde Ausgangslage bezeichnen. Die Situation ist nahezu immer identisch: Der Investor hat von bestehenden Zahlungsschwierigkeiten seiner Vertragspartner erfahren oder wurde bereits mit dem Konkurs derselben konfrontiert. In seiner Ratlosigkeit sucht er nach Auswegen und Personen, die ihn vor dem finanziellen Ruin bewahren.

Tatsächlich stehen den Geschädigten unter Umständen verschiedene Möglichkeiten offen, zumindest Teile des falsch investierten Geldes zurückzuerhalten. Tips für Betroffene sind im Schlußteil dieses Kapitels aufgeführt. Leider geschieht es allerdings häufig, daß sich die Geschädigten diese Wege selbst verbauen, indem sie sich – wie bereits bei der Entscheidung für die falsche Anlage geschehen – erneut in die falschen Hände begeben. Die fatale Gemengelage entwickelt sich deshalb so gut, weil sich der gescheiterte Investor wiederum in einer Situation befindet, die andere für sich ausnutzen können.

Denn meist wollen die Betroffenen jetzt in der Vergangenheit Versäumtes nachholen. Fieberhaft wird darum alles Erdenkliche getan, den drohenden Ruin abzuwehren. Häufig zeichnet sich das jetzt auftretende Verhalten der Betroffenen durch eine gewisse Planlosigkeit aus, vergleichbar der eines in die Enge getriebenen Tieres. Jetzt ergreift der Geschädigte schnell die erste – vermeintliche – Rettungsmöglichkeit. Dabei ist in diesem Stadium die wichtigste Grundregel eigentlich eine ganz andere. Sie lautet: Ruhe bewahren!

Oft taucht just in diesem Moment ein selbsternannter »Retter in der Not« auf, der – ohne seine Qualifikation nachzuweisen – die Lösung des Problems angeblich bereits kennt. Entweder der Geschädigte ist auf ihn durch die Presse aufmerksam geworden, oder er stand mit ihm bereits bei der Anschaffung der Kapitalanlage in Kontakt.

1 Grundvorgang und Folgen massenhaft betriebener Immobilienfinanzierung, Zeitschrift für Wirtschafts- und Unternehmensethik, 2/2001, S. 217–238.

Da Immobilienanlagen oder -fonds sich meist dadurch auszeichnen, daß eine Vielzahl von Investoren (zum Beispiel aus dem gleichen Fonds oder derselben Wohnanlage) gleichermaßen vom Schicksal der Kapitalanlage betroffen ist, läßt sich immer wieder das Phänomen des Herdentriebs beobachten. Für jeden sogenannten »Schadensregulierer« bedeutet eine hohe Zahl von Geschädigten angesichts oftmals immenser Summen ein einträgliches Geschäft. Deshalb heißt die zweite wichtige Grundregel: Nicht vorschnell zu einer Unterschrift überreden lassen!

Schließlich hat der Betroffene diesen Fehler bereits einmal gemacht, als er seine Unterschrift unter das fehlgeschlagene Beteiligungs- oder Kaufangebot gesetzt hatte. Unbedingt sollte er sich vor jeder endgültigen Entscheidung möglichst genau über seinen künftigen Vertragspartner beziehungsweise Rechtsbeistand informieren. Nicht jeder vermeintliche Retter in der Not ist tatsächlich ein solcher. Hinsichtlich Arbeitsweise, Ziel der Tätigkeit und auch Honorar bestehen gravierende Unterschiede. So gibt es mittlerweile mehrere Stellen, die sich um die Interessen Geschädigter bemühen, zum Beispiel auch diverse Vereine. Natürlich erboten sich zahlreiche Anwälte, für die Geschädigten einzutreten. Aber auch aus anderen Berufsgruppen haben sich vermeintliche Experten angeboten.

Selbstverständlich arbeitet der Profi nicht kostenlos. Die für derartige Sanierungen anfallenden finanziellen Aufwendungen nimmt der Geschädigte im Hinblick auf seine bedrohliche Situation meist in Kauf. Hat er jedoch erst einmal bezahlt, passiert oft wenig bis gar nichts oder gerade das Falsche. In diesem Punkt unterscheiden sich häufig Vereine von den Anwälten genauso wenig wie von den Geschäftsführern der gegründeten Interessengemeinschaften. Die folgenden Beispiele geben Anhaltspunkte für die zu treffende Auswahl.

»Die Experten«

Regelmäßig ist beim Auftauchen rechtlicher Probleme der erste Gedanke, einen Rechtsanwalt einzuschalten. Doch dieser ist zum einen teuer und zum anderen in Kapitalanlagerecht möglicherweise

nicht kompetent. Einen verlorenen Prozeß kann sich der Geschädigte nicht leisten. Die Auswahl des richtigen Anwalts ist daher für ihn von entscheidender Bedeutung. Als problematisch stellt sich die Tatsache dar, daß ein Normalbürger sich schwerlich in der Lage sieht, die Qualifikation und Arbeitsweise eines Rechtsanwalts beurteilen zu können.

Ein erfahrener Anwalt präsentiert seine Kenntnisse durch die Angabe von Tätigkeits- und Interessenschwerpunkten bzw. seine Qualifikation als Fachanwalt. Bereits aus dem Branchenbuch lassen sich die Anschriften von Anwälten entnehmen, die im Kapitalanlage-recht tätig sind. Auch im Internet und bei den Anwaltsvereinen können in diesem Bereich tätige Rechtsanwälte erfragt werden. Eine Gewähr für die fachliche Kompetenz dieser mehr oder weniger standesrechtlich gebilligten Werbung gibt es nicht. Grundregel Nummer drei: Nicht von bloßer Werbung beeindruckt lassen!

Die Suche nach dem richtigen Rechtsanwalt

In Presse und Medien tut sich bundesweit seit Jahren Rechtsanwalt Dr. Rainer Füllmich als Experte in derartigen Streitfällen hervor. Durch hervorragende Pressearbeit und zahlreiche Prozesse hat er die HypoVereinsbank massiv attackiert und die Machenschaften der Gebrüder Schaul, eines im großen Umfang operierenden Strukturvertriebs, aufgedeckt. Auch hat er eine umfangreiche und wertvolle Abhandlung zur Bankenhaftung verfaßt. Die Art der Mandantenbearbeitung entspricht jedoch nicht unbedingt der Vorstellung des Betroffenen. Für außergerichtliche Mandate vereinbart Rechtsanwalt Füllmich ein Pauschalhonorar in Höhe von derzeit etwa 800 Euro. In der Vergangenheit ist es bei ehemals niedrigeren Pauschalen auch schon zu Honorarnachforderungen in Form einer Ergänzungspauschale gekommen. Ob Rechtsanwalt Füllmich noch die Vollmachtsformulare aus dem Jahr 1998 verwendet, ist nicht bekannt. Es ist jedoch zu hoffen, daß die für die bloße »außergerichtliche Geltendmachung« eher kontraproduktiven Formulare erneuert wurden. Denn mit der Geltendmachung allein kann das formularmäßig anzugebende Ziel – die Rückabwicklung aller geschlossenen Verträge bzw.

eine Entlassung aus den Verträgen einerseits oder die Anpassung und Reduzierung der Darlehensverträge an günstigere Kreditkosten und einen Teilverzicht der Banken andererseits – im Rahmen des erteilten Mandants kaum erreicht werden. Hier sollten wohl zumindest Vergleichsverhandlungen aufgenommen werden. Diese wurden von der Vollmacht und dem vereinbarten Pauschalhonorar nach dem Wortlaut nicht umfaßt. Auch der Hinweis, daß es bei der erhobenen Pauschale bleibe, da die weiteren Kosten von den Banken bezahlt werden müssen, ist nicht nur optimistisch, sondern täuscht über die real zu erwartenden Gebühren hinweg.

Für die vereinbarten Pauschalhonorare erhalten die Mandanten unter anderem Serienbriefe², die etwa zu vermeintlich verleumderischen TV-Sendungen Stellung nehmen und eine allgemeine Übersicht über den Stand einzelner Verfahren gegen diverse Banken geben. Pressearbeit »all inclusive«.

Höchstrichterliche Grundsatzentscheidungen zu Gunsten der Anleger konnte Rechtsanwalt Füllmich nicht erreichen, seine Homepage verschafft einen Einblick in eine Auswahl von Entscheidungen. Der Erfolg seiner Arbeit ist nicht unstrittig. Während Rechtsanwalt Füllmich bei mehr als 200 geführten Prozessen gegen diverse Banken zu Gunsten seiner Mandanten über 100 Entscheidungen herbeigeführt habe (drei davon rechtskräftig), bestreitet zumindest die Hypo-Vereinsbank als Hauptgegner derartige Erfolge und bestätigt allenfalls zehn Urteile. Über die außergerichtlichen Vergleiche ist nichts bekannt.

Bekannt ist jedoch, daß Rechtsanwalt Füllmich zumindest in Einzelfällen mit der Foris AG zusammenarbeitet. Diese Firma finanziert erfolgversprechende Prozesse ab einem Streitwert von circa 50.000 Euro gegen Beteiligung von verhandlungsweise 20 bis 30 Prozent der dann eingeklagten und erhaltenen Summe. Diese Art der Prozeßfinanzierung ist vor allem im Hinblick auf die anwaltliche Schweigepflicht umstritten,³ wird aber mittlerweile von mehreren Gesellschaften angeboten und ist allgemein üblich.

2 Teilweise explizit als solche gekennzeichnet, meist ohne Datumsangabe und regelmäßig ohne persönliche Anrede.

3 Zum Beispiel Rechtsanwalt Peter Ströbel, BRAK-Mitteilungen 1998, S. 263 ff., und 1999, S. 205 ff.

Pflichten des Rechtsanwalts

Zu den Grundpflichten des Rechtsanwalts gehört gemäß § 43a Bundesrechtsanwaltsordnung (BRAO) seine Verschwiegenheit.⁴ Eine solche wird indessen durch die Zusammenarbeit mit einem Prozeßfinanzierer – wie auch einer Rechtsschutzversicherung nicht gewährleistet. Medien- und Presseberichte lassen ebenfalls Tatsachen an die Öffentlichkeit dringen, die nicht jeder Mandant dort haben möchte. In Anbetracht der veröffentlichten Urteile auf der Homepage ist allerdings davon auszugehen, daß sich Rechtsanwalt Füllmich regelmäßig von der Schweigepflicht entbinden läßt.

Die Sachverhalte werden in die Kanzlei Füllmich durch die Einreichung von ausgefüllten Fragebögen gegeben. Auf diese Weise arbeiten im übrigen beispielsweise auch Rechtsanwalt Kratzer aus Nürnberg und der Verein für Existenzsicherung.

Je nach Kanzlei oder Schadensregulierer werden unterschiedliche Formulare über den Verkaufsablauf, Handlungsanweisungen und mit allgemeinen Angaben (zum Beispiel über die Höhe des Darlehens und des Einkommens) zugesendet. Obgleich Rechtsanwalt Füllmich angibt, eine persönliche Beratung fände statt, erscheint der Umfang derselben fraglich.⁵

Nicht unbedingt vertraulich sind die Kontakte, die auf Zusammenkünften der geschädigten Wohnungseigentümer entstehen. Auf diese Art werden im Bereich des Kapitalanlagerechts mittlerweile einer Vielzahl von Kanzleien die Mandate erteilt. Wenn in der Folgezeit – mehr oder weniger offensichtlich – ausschließlich Serienbriefe versendet werden⁶, telefonisch die Anwälte nicht zu sprechen sind und auf schriftliche Anfragen keine Antwort erfolgt, sollte der Geschädigte überlegen, ob er diese Art von Beratung wünscht. Hier sollten

4 Rechtsanwalt/Notar Horst Eylmann, MdB, »Die Interessenkollision im Strafverfahren«, Anwaltsblatt 1998, S. 359 (363) hält die in § 43a BRAO normierte Aufzählung der Grundpflichten für die unter Absatz 2 S. 1 erwähnte elementare Verschwiegenheitspflicht in dieser Form nicht einmal für ausreichend.

5 In seinem Serienbrief vom 1. Oktober 1998 sieht der Kollege eine geordnete Information nicht als gewährleistet an, hält dies jedoch für unerheblich.

6 Dies ist der Eindruck eines Mandanten, den er der Staatsanwaltschaft LG München I im Schreiben vom 13. September 1999 schildert.

im Vorfeld der Mandatierung Informationen von anderen Geschädigten eingeholt werden.

Der umfassenden Beratungspflicht wird der Rechtsanwalt wohl auch nicht gerecht, wenn er das Problem durch geschickte Vertragsgestaltung verlagert; insbesondere nicht durch die bloße Bildung von Interessengemeinschaften. Durch eine solche Gestaltung soll nur das Prozeßkostenrisiko auf eine Vielzahl von Mandanten aufgeteilt und meist ein Urteil vor dem Bundesgerichtshof erstritten werden. Die Beratungspflicht hinsichtlich des Verlustgeschäftes bleibt; die hinsichtlich der Interessengemeinschaft kommt noch hinzu!

Bei Gründung einer Interessengemeinschaft wird den Mandanten häufig nicht bewußt, daß sie das Risiko und die Kosten für dieses Verfahren zusätzlich zu ihrem eigenen tragen, weil dies ein eigenständiger Prozeß ist. Dem steht jedoch gerade kein zusätzlicher Anspruch gegen Banken oder Vermittler gegenüber. Die hierdurch anfallenden Kosten sind eine zusätzliche Belastung für jeden Geschädigten und sollten deshalb nur nach ausführlicher Beratung in Kauf genommen werden.

Vor allem bei Bestehen einer Rechtsschutzversicherung sollte von einer Interessengemeinschaft Abstand genommen werden. Diese ist zur Übernahme der Kosten des Rechtsstreits jedenfalls verpflichtet, wenn strafbares Handeln der Vermittler, Banken oder Treuhänder vorliegt. Nach der Entscheidung des OLG Karlsruhe (Az.: 12 U 284/01) soll der Familienrechtsschutzversicherung auch bei Streitigkeiten über falsche Angaben zu Mieteinnahmen und Rendite die Berufung auf die entscheidende Ausschlußklausel verwehrt sein.

Bei der Beteiligung an einer Interessengemeinschaft ohne Führung eines Einzelprozesses besteht zudem die Gefahr der Verjährung der eigenen Ansprüche, wenn sie diese nicht rechtshängig gemacht werden. Auch hierüber sollte mit dem Rechtsanwalt gesprochen werden. Die übliche Vorgehensweise zur Vermeidung der Verjährung ist, mit der Gegenseite einen Einwendungsverzicht zu vereinbaren. Eine Münchner Anwaltskanzlei hat diesen Weg nicht eingeschlagen.

Interessengemeinschaften als Haftungsfalle für den Rechtsanwalt

Häufig wird versucht, das Kostenproblem durch die Gründung von Interessengemeinschaften zu reduzieren. Sofern ein Rechtsanwalt diesen Weg beschreitet, begibt er sich grundsätzlich in die Gefahr der Interessenkollision und somit auch in die zivilrechtliche Haftung. Häufig fehlt es an einer gründlichen Prüfung bei der Ad-hoc-Gründung einer Interessengemeinschaft – zumindest bei einer im Gesellschaftsrecht nicht schwerpunktmäßig orientierten Kanzlei.

Regelmäßig handelt es sich bei einer Interessengemeinschaft um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (BGB-Gesellschaft). Die Ausarbeitung eines detaillierten, interessengerechten Gesellschaftsvertrages und die dazugehörigen Beratungen aller Gesellschafter benötigen die Zeit, die eigentlich auf die Lösung des rechtlichen und wirtschaftlichen Problems des Mandanten hinsichtlich seiner gescheiterten Investition verwendet werden sollte. Daher beinhalten kurzfristig entworfenen Verträge gelegentlich gravierende Schwachstellen.

Zu der bloßen Anwaltshaftung in diesem Bereich kommen die drohenden straf- und standesrechtlichen Folgen. Bei Gründung einer Interessengemeinschaft besteht für den Rechtsanwalt grundsätzlich die Gefahr eines Parteiverrats im Sinne des § 356 Strafgesetzbuches und eines Interessenkonflikts gem. § 3 der Berufsordnung der Rechtsanwälte (BORA).

Ein derartiges Risiko ist jeder Vertragsgestaltung immanent und gehört eigentlich zum Standardrepertoire eines Anwalts. Als solcher kann er gerade nicht als Parteivertreter mehrerer Vertragspartner die jeweils entgegenstehenden Interessen wahrnehmen. Seriöse Rechtsanwälte beschränken sich darauf, nur eine Partei zu vertreten oder an einen Notar zu verweisen.

Interessenkollision

Nach §§ 3 BORA und § 43a Abs. 4 BRAO darf ein Rechtsanwalt keine widerstreitenden Interessen vertreten.⁷ In der Konstellation, von der wir bisher ausgehen, besteht seitens aller Mandanten bzw. Gesellschafter das Interesse, von einem Dritten Schadensersatz zu

bekommen oder die Rückabwicklung des Anlagegeschäftes zu erreichen.

Wenn alle Mitglieder einer Interessengemeinschaft am gleichen Strang ziehen, bestehen vermeintlich keine rechtlichen Bedenken. Diese können aber bereits dann auftreten, wenn von der Gegenpartei nicht die gesamte Regulierungssumme zu erlangen ist. Jeder Rechtsanwalt muß grundsätzlich versuchen, für seinen Mandanten die Forderung vollständig durchzusetzen. Soweit aber ein Teil der Mandanten vollständig befriedigt wird, gehen andere leer aus.

Sofern eine Interessengemeinschaft nicht sorgfältig geplant und der Vertrag nicht durchdacht wurde, treten auch rechtliche Interessengegensätze auf. Sobald ein Gesellschafter gegenüber den anderen oder gegenüber der Interessengemeinschaft Ansprüche anmeldet, tritt der Interessengegensatz offen zu Tage. Bei Gründung einer Interessengemeinschaft sollte der Gesellschaftsvertrag daher so formuliert werden, daß dem Mandanten die gesellschaftsrechtliche Vertragsgestaltung bewußt wird. In vielen Fällen beschränkt sich das Bewußtsein nur auf die tatsächlichen Voraussetzungen der BGB-Gesellschaft, erfaßt aber nicht die rechtlichen Konsequenzen.

Zur Verdeutlichung der Problematik: Der Mandant weiß zwar im Regelfall, daß er (gem. § 706 BGB) Beiträge in das Gesellschaftsvermögen zu leisten hat. Je nach Zielsetzung der Interessengemeinschaft kann die Höhe derselben nicht abschließend festgelegt werden. Denn die Gesellschafter schließen sich zusammen, um einen oder mehrere Musterprozesse bis in die letzte Instanz zu führen. Die dafür anfallenden Kosten können im Gesellschaftsvertrag nicht festgelegt werden, weil weder Höhe, interne Quote und Anzahl der Gesellschafter bekannt sind. Erschreckendes Fazit: Der Geschädigte läßt sich jetzt zum zweiten Mal auf eine Zahlungsverpflichtung ein, deren Ausmaße er nicht einschätzen kann.

Dieses Ergebnis ist bei Interessengemeinschaften nahezu unvermeidbar: Eine Vereinbarung, daß nur ein gewisser Betrag in das

7 Hier findet sich im Gesetz die Stütze für das, was jedem der bloße Menschenverstand sagt, der die Kostennote des Rechtsanwalts zu begleichen hat – der Rechtsanwalt ist der Interessenvertreter seines Mandanten. Die Beschreibung der Rechtsstellung eines Rechtsanwalts gem. § 1 BRAO als ein unabhängiges Organ der Rechtspflege hat für den Mandanten regelmäßig keinerlei Bedeutung.

Gesellschaftsvermögen einzuzahlen ist, kann das Gesellschaftsziel regelmäßig nicht gewährleisten. Zwar besteht gem. § 707 BGB für den Gesellschafter grundsätzlich keine Nachschußpflicht – sollte das Gesellschaftsvermögen jedoch vor Verkündung des letztinstanzlichen Urteils aufgebraucht sein, waren sämtliche Beiträge nutzlos.

Unabhängig von der Beitragspflicht ist die Haftung zu sehen. Regelmäßig ist dem Mandanten gerade nicht bewußt, daß er mit seinem Privatvermögen für die Verbindlichkeiten der Interessengemeinschaft haftbar gemacht werden kann.⁸ Obwohl nach dem Gesetz eine Nachschußpflicht grundsätzlich ausgeschlossen ist, haftet der Gesellschafter persönlich; je nachdem ob vertragliche oder deliktische Ansprüche geltend gemacht werden. Theoretisch besteht zwar die Möglichkeit, diese Haftung zu beschränken. In der Praxis müßte sich diese Beschränkung jedoch so darstellen, daß sie jedem Außenstehenden offenbart wird.⁹

Ein einfaches Kontrollrecht ergibt sich für jeden Gesellschafter aus § 716 BGB. Dieser kann sich von den Angelegenheiten der Gesellschaft unterrichten, die Geschäftsbücher und Papiere der Gesellschaft einsehen und sich daraus eine Übersicht anfertigen. Derartige Interessengemeinschaften sind jedoch auch zur leichteren und schnelleren Abwicklung der Einzelmandate initiiert worden. Die Kontrollrechte werden daher weitgehend ausgeschlossen oder von den dergestalt praktizierenden Rechtsanwälten aus Zeitgründen häufig ignoriert.

Rechtsgrundlage für ein weitergehendes Kontrollrecht sind die §§ 713, 666 BGB. Aus den Informationspflichten des Geschäftsführers resultiert auch die Pflicht, Rechenschaft abzulegen. Die Rechenschaftspflicht nach § 259 BGB beinhaltet neben der ordnungsgemäßen Zusammenstellung von Einnahmen und Ausgaben¹⁰ unter

8 Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 61. Auflage, § 714 BGB, Rnr. 5.

9 Bei Handelsgesellschaften ist diese Offenbarung durch einen Eintrag in das Handelsregister möglich, § 15 Abs. 2 HGB. Eine vergleichbare Regelung gibt es für BGB-Gesellschaften jedoch nicht.

10 Diese Zusammenstellung ist mit einer Bilanz vergleichbar. Den hierfür erforderlichen Zeitaufwand wird kaum ein Geschäftsführer ohne Bezahlung auf sich nehmen. Aus diesem Grunde bezahlen die Gesellschafter nicht nur für den Zweck der gemeinsamen Prozeßführung, sondern tragen durch ihre Beiträge auch die für die Geschäftsführung erforderlichen Kosten.

Umständen sogar die eidesstattliche Versicherung über die Richtigkeit dieser Zusammenstellung.

Grundsätzliches Problem bei der Gründung von Interessengemeinschaften ist die für den geschädigten Anleger schwer nachvollziehbare Trennung der eigenen Angelegenheit und jener der Interessengemeinschaft. Die Übernahme des Einzelmandats z.B. auf Rechnungslegung müßte ein Rechtsanwalt zur Vermeidung von Interessenkollisionen ablehnen, da er bereits von der Interessengemeinschaft mit einem Mandat betraut wurde. Rechtsfolge einer Interessenkollision ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofes (BGH), daß beide Mandate niedergelegt werden müssen.¹¹

Bedauerlich für den Anwalt, erfreulich jedoch für den Mandanten ist der Umstand, daß der Anwalt für seine »Beratung« im Falle des Parteiverrats keinerlei Honorar beanspruchen darf. Unabhängig davon, ob der Rechtsanwalt von sich aus das Mandat niedergelegt hat, oder ob der Mandant gem. § 627 BGB gekündigt hat, so hatte für ihn die Tätigkeit des Rechtsanwalts – weder als Prozeßvertreter eines Einzelmandats noch als der der Interessengemeinschaft – kein Interesse im Sinne des § 628 Abs. 1 S. 2 BGB. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut des § 628 Abs. 2 BGB. Zu diesem – an sich selbstverständlichen – Ergebnis kommt Richter am LG Fritz Mugler,¹² der im übrigen die herrschende Meinung hinsichtlich des entfallenen Honoraranspruchs wegen fehlenden Interesses heftig kritisiert.

Interessengemeinschaften von »juristischen Laien«

Mit dem Argument, in der Gemeinschaft wäre man stärker und durch die Masse der Geschädigten könnten günstigere Vergleiche ausgehandelt werden, haben sich um die notleidenden Anlageobjekte häufig unterschiedliche Gruppierungen gebildet. Viele der Geschädigten erhoffen sich bei dieser Art der Schadensregulierung einen »Mengenrabatt«. Sofern die Initiatoren der jeweiligen Interessengemein-

11 So in einem Fall, in dem eine Erbengemeinschaft nachträglich auseinandergesetzt werden sollte.

12 Richter LG Fritz Mugler, »Die Vergütung des Rechtsanwalts in Fällen vorzeitiger Kündigung des Mandats«, AnwBl. 2000, S. 19 ff.

schaften keine Rechtsanwälte sind, können ihnen die oben erläuterten Vorschriften nicht entgegengehalten werden. Denn juristische Fachkenntnisse (Anwaltshaftung) können nicht vorausgesetzt werden, das Ständerecht gilt nur für Rechtsanwälte.

Die Praktikabilität oder Rechtmäßigkeit einer derart initiierten Interessengemeinschaft ist jedoch trotzdem nicht gewährleistet. Denn Ziel dieser Interessengemeinschaft ist es regelmäßig, Vergleiche mit den jeweiligen Schädigern zu schließen.

Unerlaubte Rechtsberatung

Unabhängig von einer etwaigen vorangegangenen Beteiligung bei der Anlagevermittlung selbst verstößt ein derart operierender Schadensregulierer gegen das Rechtsberatungsgesetz (RBERG). Auch wenn dieses Gesetz in der freien Marktwirtschaft immer wieder Gegenstand heftiger Kritik ist, da Rechtsanwälte sich durch dieses Gesetz ein Monopol sichern würden, so ist es derzeit geltendes Recht. Die maximal zu verhängende Geldbuße von circa 5.000 Euro nach § 8 RBERG ist angesichts der oben erläuterten Größenordnung und Häufigkeit allerdings ein äußerst geringer Betrag.

Gem. § 1 RBERG ist die geschäftsmäßige Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten nur Personen mit der hierfür erforderlichen Erlaubnis vorbehalten. Viele »Berater« betreiben nach ihrer Ansicht gar keine Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten, sondern eine rein wirtschaftliche Beratung. Eine saubere Trennung dieser beiden Bereiche stellt sich dann als besonders schwierig dar, wenn sie ineinander greifen.

In derartigen Fällen hat der BGH¹³ entschieden, daß zunächst auf den Kern und Schwerpunkt der fraglichen Tätigkeit abzustellen ist, also darauf, ob sie überwiegend auf wirtschaftlichem Gebiet liegt und die Wahrnehmung wirtschaftlicher Belange bezweckt, oder ob die rechtliche Seite der Angelegenheit im Vordergrund steht und es wesentlich um die Klärung rechtlicher Verhältnisse geht. »Eine Tätigkeit, die sich darauf richtet, im Wege des Vergleichs sowie aus

13 Urteil vom 18. Mai 1995, III ZR 109/94.

Kulanz- oder sonstigen Gründen eine Umgestaltung rechtlicher Verhältnisse zu erzielen«, sah der BGH 1995 als Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten an. In Anbetracht zunehmender Dienstleistungsangebote von Inkassounternehmen, Banken, Renten- und Finanzberatern häufen sich die Gerichtsentscheidungen, die sich um unerlaubte Rechtsberatung ranken. In den letzten Jahren ergingen die Entscheidungen regelmäßig zu Lasten der beklagten Berater. So hatte etwa das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe¹⁴ über einen Fall zu entscheiden, bei dem ein Unternehmensberater in den Bereichen Zwangsversteigerungen und Kreditlasten Schuldnerberatung vorgenommen hatte. Eine für Kapitalanleger wesentliche Entscheidung zum Thema unerlaubte Rechtsberatung hat der BGH (BGHZ, 145, 265 ff) letztes Jahr gefällt. Besonders bei von sog. »Strukkis« vertriebenen Immobilien wurden teilweise sämtliche oder nahezu sämtliche Rechtsgeschäfte durch einen notariell beurkundeten Geschäftsbesorgungsvertrag mit Vollmacht zu Gunsten eines Treuhänders getätigt. Hierzu hat der BGH entschieden, daß dieser Geschäftsbesorgungsvertrag – je nach Umfang und Art der vorzunehmenden Tätigkeiten – der Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz bedarf. Weiterhin hat der BGH am 17. Februar 2000 entschieden, daß ein Steuerberater keinen Honoraranspruch aufgrund eines nichtigen Geschäftsbesorgungsvertrags habe.

Die rechtliche Neugestaltung der Verträge, mithin die Umschuldung, Sanierung und eine finanztechnische Beratung mit den Gläubigern, Banken oder Treuhändern wird in den meisten Fällen vom Gericht als unerlaubte Rechtsberatung angesehen. Je nach Tätigkeit des Beraters wird die Rechtsprechung zu entscheiden haben.

Möglicherweise ist diese Rechtsprechung am Wendepunkt angelangt. Bereits am 6. Dezember 2001 hat der Bundesgerichtshof die juristischen Ratgebersendungen als zulässig erachtet. Am 20. Februar 2002 hat das Bundesverfassungsgericht auch Inkassounternehmen die Rechtsberatung unter gewissen Umständen erlaubt.

14 OLG Karlsruhe vom 16. Dezember 1998 (6 U 181/98).

Projektbezogene Interessengemeinschaften

Tatsache ist: Die Initiative zur Bildung einer Interessengemeinschaft ist häufig auf die unmittelbar an dem Projekt Beteiligten zurückzuführen, d.h. auf die Initiatoren oder die Vertreter der jeweiligen Kapitalanlagen.¹⁵ Als negatives Beispiel hierfür ist bereits die ASG-Anlegerschutzgemeinschaft aus dem WGS-Konkurs in die Schlagzeilen geraten.¹⁶

In welchen Größenordnungen sich derart gegründete Gemeinschaften bewegen, belegt das Beispiel der Interessengemeinschaften um die Fonds der Hanseatischen Anlage Treuhand Secura Vermögensberatungsgesellschaft mbH & Co. KG, kurz HAT. Nach dem Konkurs derselben haben sich um zahlreiche Fonds Interessengemeinschaften gebildet mit dem Ziel, die monatliche Belastung durch Vergleichsverhandlungen mit der beteiligten Bank zu reduzieren. Der Preis: 0,5 Prozent des jeweiligen Nennbetrags der Fondsbeteiligung mußte in die Interessengemeinschaft investiert werden.

Nach dem Informationsrundsreiben der Interessengemeinschaften der »HAT-Fonds Gesellschafter« vom 11. Dezember 1998 hatten sich zum damaligen Zeitpunkt 18 verschiedene HAT-Fonds aus rund 4.700 Gesellschaftern (von 8.500) zusammengefunden. Das angegebene Gesellschaftskapital von rund 230 Millionen Euro als Basis genommen, bedeutet dies bei oben berechneter Einzahlung in die Interessengemeinschaften ein Gesellschaftskapital der Interessengemeinschaften in Höhe von etwa 1,15 Millionen Euro. Mit dem Geld soll »die möglichst lückenlose Aufarbeitung der Vergangenheit mit dem Ziel, die wirtschaftlichen Ergebnisse der jeweiligen Fondsbeteiligung, insbesondere durch eine kostengünstige gemeinschaftliche Geltendmachung und Durchsetzung aller etwaig im Zusammenhang mit der Beteiligung bestehenden individuellen Ansprüche jedes Gesellschafters sowie etwaig gesamthänderisch gebundener Ansprüche auf Leistung von Schadensersatz« verbessert werden.

Erreicht haben die Interessengemeinschaften einen 30prozentigen Schuldenerlaß für ihre Gesellschafter, eine Reduzierung der Zinssät-

15 DFI gerlach report, Nr. 7/98, S. 4.

16 Finanztest 11/99, S. 56 ff »Gemeinsam untergehen«.

ze auf die nächsten zehn Jahre, den Verzicht der Bank auf eine Vorfälligkeitsentschädigung sowie die jederzeitige entschädigungsfreie Ablösung der Darlehen – »ein sehr gutes Ergebnis« – nach Ansicht des Rechtsanwalts, der die Interessengemeinschaften vertreten hat. Rechtsanwalt Anton Feck aus Dortmund sieht dieses Ergebnis nicht so positiv.¹⁷ Die Rechtsprechung scheint seine Ansicht zu unterstützen; die Entscheidungen über die fehlerhafte Beratung des Vermittlers häufen sich.

Rechtsprechung

Mit der Entscheidung vom 5. März 1999 gewährte das OLG Bamberg¹⁸ einem Immobilienfondsgesellschafter gem. § 3 Haustürwiderrufgesetz (HTWG) Rückgewähr der geleisteten Zinszahlungen von der beklagten Bank, da der Gesellschafter den Darlehensvertrag nach HTWG widerrufen hatte. Das OLG Bamberg begründet sein Urteil mit dem Fortwirken der Haustürwiderrufssituation auch bei dem später abgeschlossenen Darlehensvertrag. Dem Urteil liegt die Rechtslage vor Inkrafttreten des Verbraucherkreditgesetzes (VerbrKrG) zugrunde. Diese Entscheidung wurde am 2. Mai 2000 vom 11. Senat in der Revision aufgehoben. Nahezu inhaltsgleich zum OLG Bamberg hat am 30. März 1999 das OLG Stuttgart¹⁹ entschieden. Diese Entscheidung wurde rechtskräftig. Am 25.10.2000 erging vom OLG Frankfurt²⁰ eine weitere Entscheidung zu Gunsten des Anlegers, basierend auf dem Widerrufsrecht nach dem HTWG. Hier wurde die Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung festgestellt.

Grundlegend ist die neueste Entscheidung des BGH vom 9. April 2002 zum Widerruf eines Darlehensvertrags in einer sog. »Haustürsituation«. Während bislang die Rechtsprechung auf Grundlage der Verweisung vom HTWG in das Verbraucherkreditgesetz und des dort für Immobiliengeschäfte grundsätzlich einschlägigen § 3 II Nr. 2 für grundpfandrechtlich gesicherte Kredite ein Widerrufsrecht nach dem

17 Euro am Sonntag vom 18.4.1999.

18 Az. 6 U 73/98.

19 Az. 6 U 141/98.

20 9 U 59/00.

HTWG abgelehnt hatte, sah sich der BGH nunmehr durch den Europäischen Gerichtshof (EuGH) zu einer anderen Auslegung dieser Verweisung genötigt. Der EuGH hatte nämlich am 13. Dezember 2001 entschieden, daß ein Ausschluß des Widerrufsrechts für Real kredite nach den europarechtlichen Vorgaben für das HTWG nicht möglich sei.

Unklar sind derzeit noch immer die Rechtsfolgen dieser Entscheidung. Während die Banken sich auf den Standpunkt stellen, daß mit dem Widerruf allein das Darlehensverhältnis rückabzuwickeln sei, wollen die Anleger und deren Rechtsanwälte auch den jeweiligen Kaufvertrag in die Rückabwicklung einbeziehen. Die Banken sollen daher statt des gewährten Darlehens die finanzierte Fehlinvestition erhalten. Insoweit sind weitere Prozesse zu erwarten.

Urteile gegen Initiatoren und Treuhänder

Bereits mit der Entscheidung vom 31. Mai 1990 hat der BGH²¹ die Prospekthaftung für die Initiatoren eines sogenannten Bauherrenmodells angenommen, da der Emissionsprospekt ähnlich der Publikums-gesellschaften oft die einzige Informationsquelle darstelle. Die Angaben des Prospektes müßten daher alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Aspekte beinhalten; die Angaben müssen vollständig und richtig sein.

Schwierig ist die Situation allerdings, wenn der Initiator Konkurs bzw. Insolvenz angemeldet hat. Die persönliche Haftung der Geschäftsführer der HAT wurde zum Beispiel vom LG München²² abgelehnt, da diese die Prospektierung der HAT in der erforderlichen Sorgfalt vorgenommen hätten und für deliktisches Handeln nichts ersichtlich sei.

Die Klage vor dem Landgericht (LG) München I²³ gegen die »IVC«, rechtliche Nachfolgerin der »Dr. Jehl-Treuhand Steuerberatungsgesellschaft mbH« in Sachen HAT-Gewerbefonds 50 Saxon-Carree und HAT-Immobilienfonds 54 »Am Fetscherplatz« Dresden

21 VII ZR 340/88.

22 Az.: 28 O 14294/97.

23 Az.: 28 O 14294/97.

wurde dagegen abgewiesen. Einer der Gründe hierfür war die Verjährungsfrist von sechs Monaten bei Prospekthaftungsansprüchen ab Kenntnis vom jeweiligen Prospektmangel. Ansprüche aus Prospekthaftung im weiteren Sinne oder aus culpa in contrahendo (vorvertraglicher oder nebenvertraglicher Pflichtverletzung) wurden nicht substantiiert dargelegt oder sind verjährt bzw. wirksam ausgeschlossen. Das OLG München vertrat die Ansicht, daß der Treuhänder kein Prospektverantwortlicher im Sinne der Prospekthaftung im engeren Sinne sei bzw. keine vertraglichen Aufklärungspflichten wegen fehlender Rentabilität, Richtigkeit der Prospektangaben hinsichtlich Mietgarantie, personeller Verflechtungen und Mieterwartung habe.²⁴

Erfolgreich war dagegen die Klage vor demselben LG gegen die Dr. Jehl Treuhand²⁵ und auch gegen den Vermittler, die Firma »Allgemeine FinanzConsult«, kurz AFC (HAT Fonds 48, 50 und 52). Nach Ansicht der 28. Kammer bestanden Prospekthaftungsansprüche wegen falscher oder unvollständiger Prospektangaben gegen »Personen, die für die Geschicke der Gesellschaft und damit für die Herausgabe der Prospekte verantwortlich sind, wie auch die Gründer und Gestalter der Gesellschaft sowie die Personen, die hinter der Gesellschaft stehen und neben der Geschäftsleitung besonderen Einfluß ausüben und deshalb Mitverantwortung tragen«.

Da sowohl die Treuhand als auch die AFC bei der Abfassung und Gestaltung der Prospekte eine führende Rolle gespielt haben, besteht der Anspruch; nach Ansicht dieser Kammer war der streitgegenständliche Fall nicht verjährt²⁶, da wegen der engen Verflechtungen mindestens die fünfjährige Verjährungsfrist gegeben sei. § 68 StBerG sei nicht anwendbar, da die Dr. Jehl Treuhand nicht als Steuerberater, sondern als eine dem Initiator gleichstehende Person in Anspruch genommen wurde. Der Ausschluß der Haftung, der bei der 29. Kammer unter anderem zur Klageabweisung geführt hat, stellt nach Ansicht der 28. Kammer den »untauglichen Versuch dar, durch eine einseitige Erklärung die Rechtsfolgen zu beseitigen, die mit der Inanspruchnahme des Namens der Beklagten und deren Renommee ausgelöst wurden«. Mit Urteil vom 26. September 2000 hat der zehnte

24 19 U 3949/99 beim OLG München.

25 Az.:28 O 22899/98.

26 In Anlehnung an BGH, VII ZR 376/89.

Senat des BGH die Haftung eines Wirtschaftsprüfers aus Prospekthaftung ausgeschlossen, lehnte jedoch eine Haftung aus culpa in contrahendo nicht grundsätzlich ab.

Urteile gegen Vermittler

Neben dem Prospekthaftungsansprüchen, von dem das LG München I in obengenannter Entscheidung auch gegen den Vermittler, die AFC, ausgeht, kommt ein Anspruch aus dem Auskunftsvertrag in Betracht. Aus einem solchen hat das LG Dessau mit Urteil vom 28. Januar 1998²⁷ einen Vermittler eines Fondsanteils der »Hanseatische Aktiengesellschaft« (HAG) zum Schadensersatz verurteilt, da dieser unter anderem nicht auf die Kritik der Fachpresse bezüglich des Anlageobjekts hingewiesen hatte.

Mit der Entscheidung vom 27. November 1998²⁸ hat auch der BGH einen Schadensersatzanspruch aus Beratungsvertrag gegen den beklagten Verkäufer angenommen, da dieser im Rahmen eingehender Vertragsverhandlungen und auf Befragen des Käufers mittels eines Dritten einen ausdrücklichen Rat erteilt hatte. Dritter war in diesem Fall eine Vermittlungsgesellschaft für Kapitalanlagen, die die steuerliche Rentabilitätsberechnung falsch vorgenommen hatte.

Bereits 1997²⁹ hat der BGH einen Schadensersatzanspruch gegen den Vermittler eines Grundstücks auf Schadensersatz aus culpa in contrahendo verurteilt. Er hatte bei den Vertragsverhandlungen falsche Angaben gemacht. Aktueller ist die Entscheidung des LG Freiburg vom 7. Mai 1999³⁰, bei dem das Gericht ebenfalls die Beratungspflichten des Vermittlers als verletzt angesehen hatte.

Gegen einen Vermittler sind auch vom LG Hannover im November 2001 zwei Entscheidungen in Sachen Drei-Länder-Fonds ergangen.³¹

27 Az.: 4 O 2379/97.

28 Az.: V ZR 344/97.

29 Az.: V ZR 29/96.

30 Az.: 14 O 8/99.

31 Az.: 13 O 2066/01 und 13 O 3037/01.

Erfolgsaussichten etwaiger Klagen

Auch aus der lediglich exemplarisch vorgenommenen Aufzählung der Urteile ergibt sich folgende Situation: Ein Vorgehen gegen die Initiatoren ist häufig zwecklos, da diese in Konkurs/Insolvenz gegangen sind. Die Durchgriffshaftung gegen die jeweiligen Geschäftsführer ist mühsam zu begründen, hier ist eine umfangreiche Recherche erforderlich. Dieser Anspruch wird meist nicht geltend gemacht.

Wirtschaftlich ist ein Vorgehen gegen die Banken sicherlich sinnvoll. Allerdings würde dann – von den Banken im Vorfeld angekündigt – das Verfahren voraussichtlich bis in die letzte Instanz gehen. Die Wahrscheinlichkeit für das Obsiegen der Banken vor dem berichtigten 11. Senat des BGH ist trotz der Entscheidung vom 9. April 2002 relativ hoch. Gegen Treuhänder und Vermittler erscheint ein Vorgehen sinnvoller. Zu beachten ist allerdings, daß sowohl Treuhänder als auch der Hauptvertrieb als GmbHs firmieren und die Ansprüche zumeist verjährt sind.

Grundsätzlich sollte vor allem erwogen werden, die Vermittler in Anspruch zu nehmen. Dies natürlich nur, sofern sie nicht verschwunden oder insolvent (geworden) sind. Dazu sind häufig umfangreiche Recherchen nötig; teilweise werden die relevanten Informationen in den Interessengemeinschaften ausgetauscht. Die Beteiligung an einer derartigen Interessengemeinschaft hat daher auch gewisse Vorteile.

Rolle der Geschäftsführer von »Interessengemeinschaften«

Bei der Gründung einer Interessengemeinschaft aus dem Umfeld des Anlageprojekts ist den Geschädigten wahrscheinlich nicht bewußt, daß sie zum zweiten Mal dieselben Personen bezahlen. Beispielsweise war zumindest Herr Kornblum am Vertrieb des jeweiligen HAT-Fonds beteiligt, um den er nach dem finanziellen Niedergang eine Interessengemeinschaft gegründet hat. Jener Herr Kornblum, der ausweislich der Vereinbarung über die Bildung der Interessengemeinschaft der Gesellschafter des HAT-Fonds Nr. 48, Ziffer 4 als

Geschäftsführer der Interessengemeinschaft jährlich eine Vergütung in Höhe von 0,05 Prozent der Nennbeträge der Fondsbeteiligungen, zuzüglich Auslagen und Aufwendungen erhalten sollte, hat nachweislich selbst Fondsanteile der Firma HAT als Untervertreter der Allgemeinen FinanzConsult an die Geschädigten veräußert.

Ob die vertraglich vereinbarte erfolgsbezogene Vergütung ausgezahlt wurde, ist nicht bekannt. Nimmt man jedoch nur die oben bereits genannte Zahl von 230 Millionen Euro als Ausgangspunkt, so würden die Geschäftsführer der Interessengemeinschaften nach den Gesellschafterverträgen jährlich 115.000 Euro erhalten, zuzüglich etwaiger Auslagen und Erfolgshonorare.

Die Möglichkeit, daß diese Herren selbst für den entstandenen Schaden haften,³² wurde von den Interessengemeinschaften nicht in Betracht gezogen. Gerade bei der Vermittlung der HAT-Fonds liegt jedoch eine Beraterhaftung nahe. Die gesamte Verkaufsstrategie war auf die Steuerersparnis ausgerichtet. So weist bereits das Deckblatt des Vertriebsprospekts der AFC die hohen Steuervorteile, Mehrwertsteuer-Erstattung und Sonderabschreibung nach dem Fördergebietsgesetz aus. Auf Seite 4 wird gleich als erste Pressestimme zitiert: »Dreifach Steuern sparen mit Immobilienfonds: Der Steuerhit der 90er Jahre«. Die Erklärung am Ende des Prospektes, daß für die steuerlichen Angaben keine Gewähr übernommen werde, kann am Gesamtbild nichts mehr ändern.

Das tatsächliche Anlageobjekt wird zwar im Hauptprospekt anschaulich präsentiert, die finanziell relevanten Daten befinden sich jedoch in Prospektteil B auf Seite 6. Vom Gesamtvolumen des Fonds in Höhe von circa 50 Millionen Euro werden lediglich circa sechs Millionen Euro auf die Anschaffung des Grundstücks und etwa 23 Millionen Euro auf die Herstellung des Gebäudekomplexes verwendet. Hinzu kommen noch Notargebühren, Grunderwerbssteuer, Gerichtskosten, Steuerberater etc. Interessant ist die Position »Eigenkapitalbeschaffung« (was in etwa einer Vermittlungsprovision für den Vertrieb entspricht) in Höhe von über vier Millionen Euro. Umgerechnet auf das Gesamtzeichnungskapital bedeutet dies in etwa 8,75 Prozent. Dazu kommen dann jeweils die Durchführungsgebühren in

32 So z.B. das Urteil des BGH vom 13. Januar 2000.

Höhe von 5 Prozent des Fondsanteils. Insgesamt belaufen sich daher die Vertriebsgebühren ausweislich des Prospektes bereits auf 13,75 Prozent.

Betrug

Es stellt sich die Frage, ob sich die Geschäftsführer neben der Haftung aus der Vermittlung der Fondsanteile auch für einen Betrug verantworten müssen. Gem. § 263 Abs. 1 StGB wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldbuße bestraft, wer in der Absicht, sich oder einem Dritten einen rechtswidrigen Vermögensvorteil zu verschaffen, das Vermögen eines anderen dadurch beschädigt, daß er durch Vorspiegelung falscher oder durch Entstellung oder Unterdrückung wahrer Tatsachen einen Irrtum erregt oder unterhält.

Eine Täuschung ist ein Verhalten, das objektiv irreführt oder einen Irrtum unterhält und damit auf die Vorstellung eines anderen einwirkt.³³ Ob eine aktive Täuschungshandlung vorgenommen wurde, ist nicht bekannt. Als Täuschungshandlung kommt einerseits die Vorspiegelung der »Alleinverantwortung« der jeweiligen Banken, andererseits die Unterdrückung relevanter Tatsachen in Betracht. Durch die Aufnahme von Verhandlungen mit den Banken und mit zahlreichen Rundschreiben wurde der Eindruck erweckt, daß einzig die Banken verantwortlich waren.

Die Zielvorstellung der Geschädigten, die in der Gründungsvereinbarung der Interessengemeinschaft vage mit »kostengünstige gemeinschaftliche Geltendmachung und Durchsetzung aller etwaig im Zusammenhang mit der Beteiligten bestehenden individuellen Ansprüche jedes Gesellschafters sowie etwaig gesamthänderisch gebundener Leistung von Schadensersatz« ist damit vollständig in den Hintergrund gerückt.

Jeder Rechtsanwalt hätte bei Vorlage des gesamten Sachverhalts sämtliche Anspruchsgegner erkennen müssen. Der von der Interessengemeinschaft beauftragte Rechtsanwalt stand den Gesellschaftern dank schlechter Information oder gezielter Intervention durch die

33 Tröndle/Fischer, § 263, Rnr. 6.

Geschäftsführer für Einzelfragen oft nicht zur Verfügung. Während den Gesellschaftern am 6. August 1998 mitgeteilt wurde, daß die beauftragte Kanzlei aus standesrechtlichen Gründen nicht genannt werden könne, sah sich diese schon am 31. Juli 1998 nicht daran gehindert.³⁴

Ob den Geschädigten insgesamt ein Schaden entstanden ist, konnte nicht ermittelt werden. Zwar haben die Gesellschafter der Interessengemeinschaften einen Beitrag in Höhe von 0,5 Prozent ihres Fondsanteils erbracht und einen Teilerlaß mit den Banken ausgehandelt. Ob die Kapitalanleger von den Banken oder Vermittlern den gesamten Schaden ersetzt bekommen hätten, bleibt Spekulation.

Vereine

Von den jeweiligen Anlageobjekten losgelöst, haben sich bundesweit auch einige Vereine gebildet. So bietet zum Beispiel der Verein für Existenzsicherung in Karlsfeld bei München Hilfe zur Selbsthilfe an. Gegen einen Jahresbeitrag von derzeit 160 Euro und eine einmalige Aufnahmegebühr in Höhe von 60 Euro kann jeder Immobiliengeschädigte die Dienste des Vereins in Anspruch nehmen. Hierzu gehören beispielsweise die Analyse und Prüfung der Finanzierungen, die den Mitgliedern vorgelegt wurden. Auch die finanztechnische Verhandlung mit der Bank sollte zu den Leistungen des Vereins gehören.

Obwohl dieser Verein 1986 mit dem Ziel gegründet wurde, Schäden von Verbrauchern vor Vertragsschluß abzuwenden, hat sich dessen Schwerpunkt mittlerweile auf die Schadensreparation verlagert. So werden zahlreiche Informationsveranstaltungen durchgeführt, in dreimonatigen Abständen erhalten die Vereinsmitglieder die Vereinszeitung. Aus den umfangreichen Selbstauskünften der eintretenden Mitglieder soll eine umfassende Auswertung die Namen derer offenbaren, die gehäuft auftauchen und besonders gut bei derartigen Anlagen verdient haben.

Im Bereich der Pressearbeit – vor allem bezüglich der HypoVereinsbank – hat der Verein in den vergangenen Jahren hervorragende

34 DFI gerlach report vom 31. Juli 1998.

Dienste geleistet. Aufgrund des persönlichen Einsatzes ist es dem Vorstand nach eigenen Angaben immer wieder gelungen, zu Gunsten seiner Mitglieder außerordentliche Erfolge zu erzielen. Angesichts der Vielzahl der Geschädigten ist ein persönlicher Einsatz und eine individuelle Beratung offensichtlich kaum möglich. Die häufig in vergleichbaren oder gleichgelagerten Fällen mit dem außergerichtlichen Insolvenzverfahren beauftragten Verbraucherstellen leisten häufig eine umfassendere Beratung – haben dagegen aber Wartezeiten von mehreren Monaten bis zu vier Jahren. Eine konkrete Auswertung der Selbstauskunft erhalten die Mitglieder von obengenanntem Verein nur auf aktive Nachfrage der Mitglieder. Der wesentliche Informationsfluß erfolgt damit nur über die Vereinszeitung.

Ob derartige Vergleichsverhandlungen mit der Bank für den Geschädigten sinnvoll sind, kommt auf den Einzelfall an. Unabhängig davon werden sie als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 8 Rechtsberatungsgesetz (RBerG) beurteilt. Nach Ansicht der meisten Juristen stellt die sogenannte finanztechnische Verhandlung mit der Bank nichts anderes als eine Rechtsbesorgung im Sinne des Art. 1 § 1 RBerG dar. Streng formalistisch ist jede Angelegenheit, die entweder auf Rechtsverwirklichung oder auf Rechtsgestaltung gerichtet ist, eine Rechtsberatung im Sinne des Art. 1 § 1 RberG.³⁵ Eine reine Wirtschaftsberatung stellen derartige Verhandlungen mit der Bank wohl nicht dar. Hier sei auf die im Abschnitt »Projektbezogene Interessengemeinschaften« gemachten Ausführungen verwiesen.

Zu berücksichtigen ist auch, daß der Gesetzgeber mit Einführung der Insolvenzordnung als Voraussetzung für das Insolvenzverfahren die Prämisse aufgestellt hat, jeder Schuldner müsse die Bescheinigung einer geeigneten Person oder Stelle über den Versuch einer außergerichtlichen Einigung beibringen. Der Einigungsversuch in den hier gelagerten Fällen kann jedoch nur die Verhandlung mit der Bank (sowie weiterer Gläubiger) sein.

Solange der Verein nicht als offizielle Schuldnerberatung tätig ist, nutzt daher dem Schuldner ein fehlgeschlagener Verhandlungsversuch nichts, er trägt aber die Kosten. Eine unbefriedigende Situation

35 Henssler/Prütting, Bundesrechtsanwaltsordnung, Art. 1 § 1 RberG, Rnr. 3 mit Hinweis auf die Rechtsprechung des BGH.

bei den Wartezeiten der Schuldnerberatungsstellen! Dieser Eindruck relativiert sich, wenn man die Beratungen dieses Vereins unter dem Gesichtspunkt betrachtet, der grundlegend für das Rechtsberatungsgesetz ist – dem Verbraucherschutz.

Das Rechtsberatungsgesetz soll gewährleisten, daß Rechtsberatung nur durch die Personen erfolgt, die qualifiziert sachkundig sind. Bei einer Schuldnerberatungsstelle besteht für den Geschädigten die Gewähr der besonderen Sachkunde durch die Regierung. Eine Gewähr für die besondere Sachkunde gibt es bei dem Verein für Existenzsicherung jedenfalls derzeit nicht.

Das Fehlen qualifizierter Rechtskenntnisse vermittelt zum Teil die Vereinszeitung, deren Beiträge zeitweise sehr auf die Kritik an bestimmten Banken oder Rechtsanwälten fixiert sind. Zeitweise werden in derartigen Vereinszeitungen diverse Serviceleistungen angeboten, so zum Beispiel die Vermittlung von Versicherungen oder etwaige Reiseanmeldungen.

Aber auch andere Vereine im Bereich der Schuldnerberatung sind ins Zwielicht geraten. So wurde in der ARD-Sendung »Plusminus« über einen weiteren Verein mit Schwerpunkt in Kreditfragen berichtet. Aufgrund eines Prozesses eines geschädigten Ehepaares gegen den damaligen Geschäftsführer dieses Vereins ist er in die Negativschlagzeilen geraten.

Auch dieser Verein – von einer Geschädigten gegründet – wuchs durch deren Popularität in Presse und Fernsehen und wurde teilweise staatlich unterstützt. Nun mußte sich der Geschäftsführer des Vereins, Lebensgefährte der Gründerin, vorwerfen lassen, ein geschädigtes Ehepaar um seine Wohnung betrogen zu haben. Zum halben Marktpreis soll er laut Plusminus die Wohnung erst gekauft und dann an das Ehepaar überteuert vermietet haben. Hierzu konnten jedoch keine genaueren Feststellungen getroffen werden.

Tips für Betroffene

Wenn Sie als Kapitalanleger schon einmal den Fehler gemacht haben, vorschnell und kritiklos ein unüberschaubares Risiko einzugehen, machen Sie diesen Fehler nicht noch einmal! Wenn Sie wegen einer bestehenden Mietgarantie oder aus anderen Gründen jahrelang bezahlt haben, bevor Sie das Problem der drohenden Insolvenz oder des Totalverlustes erkannt haben, spielen ein oder zwei Monate jetzt meist keine Rolle.

Also lassen Sie sich nicht zu einer Unterschrift drängen!

Informieren Sie sich durch Tageszeitungen, Fachpresse, Medien, Branchenbücher oder Internet über die jeweiligen Berater. Informationen können Sie zudem über die örtlichen Anwaltsvereine bekommen. Auch die Interessengemeinschaften oder andere Kapitalanleger können Ihnen bei Ihrer Auswahl helfen. Grundsätzlich gibt es auch die Möglichkeit, die Tagespresse zu Hilfe zu nehmen. Immer wieder befinden sich zum Beispiel in der Süddeutschen Zeitung oder Abendzeitung Berichte über Extremfälle, zu denen ein Rechtsanwalt Stellung nimmt.

Machen Sie sich aber bewußt, dass der Ihnen vorliegende Artikel höchstwahrscheinlich auf einer Initiative des jeweiligen Anbieters beruht, d.h. eine Art fachlicher Werbung darstellt. Durch einen einzigen Artikel erhalten Sie damit lediglich die Selbsteinschätzung des jeweiligen Anwalts oder Vereins. Inhaltskontrollen oder Gütesiegel gibt es leider nicht.

Verlassen Sie sich also nicht allein auf einen Zeitungsartikel. Fragen Sie bei Anwälten oder Vereinen doch einfach an, wie sie schwerpunktmäßig arbeiten. Werden mehr außergerichtliche Vergleiche abgeschlossen, oder favorisiert die ausgewählte Kanzlei Prozesse?

Aus der Fachpresse lassen sich meist objektivere Informationen als aus der Tagespresse entnehmen. Als Beispiele seien hier der Finanzreport oder der gerlach report genannt. Auch Der Spiegel, Stern oder Focus berichten gelegentlich von vereinzelt Fällen oder nehmen Bewertungen von Rechtsanwälten vor. Manchmal – meist in Zusammenhang mit einer Grundsatzentscheidung des BGH – erscheinen Artikel in Zeitschriften und Magazinen. Achten Sie darauf, womit sich diese Berater fachlich auseinandersetzen. Hat der Berater

einen Überblick über die Rechtslage, oder setzt er sich nur mit einer einzigen Gerichtsentscheidung auseinander? Handelt es sich bei diesen Gerichtsentscheidungen um (höchstrichterliche) Urteile oder um bloße Beschlüsse?

Ein einfacher und gangbarer Weg der Informationsbeschaffung ist in diesem Zusammenhang das Internet. Wer bei einer Suchmaschine die Begriffe »Kapitalanlage«, »Rechtsanwalt«, »Immobilienbetrug« oder »Erwerbermodell« eingibt, wird sicherlich über kurz oder lang fündig. Im Internet gibt es auch Diskussionsforen, in denen sich zahlreiche Betroffene mit Erlebnisberichten ihr Leid von der Seele schreiben. Oft stehen dort auch brauchbare Ratschläge und Warnhinweise, um die nächste für den Anleger aufgestellte Falle zu umgehen. Diese Informationen sollten Sie nutzen.

Achten Sie bei der Auswahl eines Rechtsanwaltes zum Beispiel darauf, wie lange die Kanzlei schon im Kapitalanlagerecht tätig ist.

Wie bei einer Bewerbung können Sie auch bei der Auswahl eines Rechtsanwalts nach Referenzen fragen. Allerdings unterliegt auch der Name eines Mandanten der anwaltlichen Schweigepflicht. Insofern können Sie hier bei den Antworten eines Rechtsanwalts auch Rückschlüsse auf seine Verschwiegenheit ziehen.

Zu Ihrer Information können Sie über das Internet beispielsweise eine Anfrage stellen, ob der ausgewählte Rechtsanwalt das Mandat übernehmen will und was von Ihrer Seite zu tun ist. Verlangt der Anwalt Ihre Originalakten – lassen Sie sich bitte nicht darauf ein! Sie wollen und sollen doch sehen, wie der Anwalt vorgeht.

Sollte die Kanzlei dagegen ausschließlich einen ausgefüllten Fragebogen von Ihnen haben wollen, ist eine umfassende Beratung nahezu ausgeschlossen. Ebenso ist in derartigen Fällen kein gerichtliches Verfahren angestrebt, da hierfür die Beweismittel beigelegt werden müssen.

Bei der Vereinbarung eines Pauschalhonorars sollten Sie kritisch prüfen, wie weit das Mandat geht. Das können Sie aus der Vollmacht bzw. aus der Honorarvereinbarung entnehmen.

Ein weiteres wichtiges Auswahlkriterium: Nimmt sich der Rechtsanwalt Zeit, Ihre Fragen zu beantworten? Gibt er Ihnen die Ratschläge auch schriftlich? Letzteres erleichtert das Verständnis und die Überprüfbarkeit.

Grundsätzlich ist es auch in Ihrem Interesse, wenn Ihr Anwalt sich Zeit für Sie nimmt und umfassend berät. Das kann er nur, wenn er die gesamten Unterlagen von Ihnen erhält. Wenn er dann eine Honorarvereinbarung unterzeichnet haben möchte, kann die Beratung insgesamt teurer werden als ohne – muß es aber nicht. Das hängt von Ihrem Engagement ab. Eine Honorarvereinbarung auf Stundenbasis deutet darauf hin, dass ihr Anwalt sich die Zeit nimmt, Sie umfassend zu beraten bzw. zu vertreten. Andere Anwälte arbeiten vielleicht billiger, beraten dafür aber nicht umfassend oder sind telefonisch bzw. persönlich für Sie nicht erreichbar. Wollen Sie sich das leisten?

Noch billiger wird es natürlich bei Interessengemeinschaften oder Vereinen. Wenn Sie für dieses Geld aber nicht die Leistung erhalten, die Sie sich eigentlich erwarten, haben Sie trotzdem zu viel bezahlt. Die günstigste Alternative ist jedenfalls die Schuldnerberatung.

Machen Sie sich Ihr Ziel bewußt: Wollen Sie das Insolvenzverfahren, oder wollen Sie sich aktiv gegen Banken, Initiatoren und Vermittler zu Wehr setzen?

Es gibt keinen »richtigen« Weg, Ihnen zu Ihrem Recht zu verhelfen. Überlegen Sie sich, welchen Weg Sie einschlagen wollen und was Sie darin in Zeit und Geld investieren können. Je mehr Eigeninitiative Sie entwickeln – ob mit oder ohne Anwalt – desto größer sind Ihre Erfolgchancen.

Worauf Sie generell achten sollten: Lassen Sie sich nicht von Anfang an auf einen Gegner fixieren. Es kommen durchaus mehrere Anspruchsgegner in Betracht. Wie bereits dargestellt wurde, ist nicht unbedingt die Bank der sinnvollste Gegner. Gerade die Vermittler lassen sich wegen fehlerhafter Beratung in die Verantwortung nehmen. Unter Umständen kann wegen eines unwirksamen Finanzierungsvermittlungsvertrages die Finanzierungsprovision zurückverlangt werden. Auch sind die Rechtsanwälte oder Treuhänder nach Ansicht der Rechtsprechung sehr leicht in der Haftung. Gerade bei juristischer Vorbildung legt die Rechtsprechung einen sehr hohen Maßstab an die Aufklärungspflichten an. Hier gelten jedoch häufig kürzere Verjährungsfristen.

Kommentarliteratur:

Palandt, Bürgerliches Recht, 61. Auflage, C. H. Beck, München 2002

Tröndle/Fischer, Strafgesetzbuch, 49. Auflage, C. H. Beck, München 2000

Henssler/Prütting, Bundesrechtsanwaltsordnung, C. H. Beck, München 1997

Aufsätze:

Rechtsanwalt/Notar Horst Eylmann, »Die Interessenkollision im Strafverfahren«, Anwaltsblatt 1998, S. 359

Richter am Landgericht Fritz Mugler, »Die Vergütung des Rechtsanwalts in Fällen vorzeitiger Kündigung des Mandats«. AnwBl. 2000, S. 19 ff.

Prof. Dr. Schanz, »Grundvorgang und Folgen massenhaft betriebener Immobilienfinanzierung«, Zeitschrift für Wirtschafts- und Unternehmensethik, 2/2001, S. 217–238

Ströbel, BRAK-Mitteilungen 1998, S. 263