

Verjährung bei Immobilienfonds - Grund zur Panik?

- RAin Tanja Celler und RA Peter Mattil, Kanzlei Mattil & Kollegen/München -

Unzählige Anleger haben sich an Fondsgesellschaften beteiligt, von denen sich viele in wirtschaftlichen Schwierigkeiten oder sogar in der Insolvenz befinden. Die Anleger erfahren derzeit von verschiedenen Seiten (Rechtsanwälte, Presseartikel), daß die möglicherweise bestehenden Ansprüche zum Jahresende verjähren. Viele Vermittler und Anleger sind deswegen verunsichert, da Interessengemeinschaften u. ä. in teilweise bedrängender Form zu gerichtlichen Maßnahmen vor Jahresende auffordern. Die Behauptung einer Anspruchsverjährung zum 31.12.2004 ist in dieser Pauschalierung jedoch nicht richtig:

Es ist zu unterscheiden, ob der Fondsanteil vor oder nach dem 01.01.2002 erworben wurde. Am 01.01.2002 wurde das Verjährungsrecht vollständig neu geregelt (Schuldrechtsmodernisierungsgesetz = SMG).

1.) Ansprüche wegen Pflichtverletzungen aus Vertrag:

Hier kommen insbesondere die Ansprüche gegen Vermittler, finanzierende Bank, Treuhänder und sonstige Personen, mit denen ein Vertragsverhältnis besteht, in Betracht. Solche Ansprüche verjähren nach altem Recht (bis 31.12.2001) in 30 Jahren von der Entstehung des Anspruches an. Durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz wurden die Verjährungsfristen ab dem 01.01.2002 völlig neu geregelt und vereinheitlicht. Die regelmäßige Verjährung beträgt nun 3 Jahre. Diese dreijährige Verjährung beginnt zu laufen ab der Entstehung des Anspruches und Kenntnis bzw. grob fahrlässiger Unkenntnis der anspruchsbegründenden Umstände und der Person des Schuldners. Der Lauf der Verjährung beginnt mit dem Schluß des Jahres, zu dem die vorgenannten Voraussetzungen vorliegen.

Wie sind nun sogenannte "Altfälle" (Anspruchsentstehung vor dem 01.01.2002) zu behandeln? Die überwiegende Zahl der Anleger, die unter dem Druck der Anspruchserhebung stehen, sind Fondsgesellschafter aus den 90er-Jahren. Für diese Ansprüche gilt die Überleitungs-Vorschrift des Art. 229 Nr. 6 EGBGB Abs. 4. Danach beginnt die neue Verjährungsregelung ab dem 01.01.2002 zu laufen. Die Panikmache resultiert daraus, daß die Verjährung oft fälschlicherweise ab 01.01.2002 plus 3 Jahre - 31.12.2004 berechnet wird. Dies ist aber nur richtig, wenn die Kenntnis aller anspruchsbegründenden Tatsachen und der Person der Verantwortlichen bereits vor dem 01.01.2002 vorlag. Wenn die Anleger aber erst nach dem 01.01.2002 diese Kenntnis erlangt haben (wie es in den meisten Fonds der Fall ist), beginnt die dreijährige Verjährung auch erst mit dieser Kenntnis (vg. auch 'k-mi' 11/04).

Beispiel: Erfahren die Gesellschafter im Dezember 2002 von einer Falschberatung oder sonstigen Pflichtverletzung, dauert die Verjährung bis Dezember 2005. Ohne eine Kenntnis von Pflichtverletzungen verjähren die "Altfälle" nach der neuen Verjährungshöchstgrenze von 10 Jahren am 31.12.2011.

2.) Ansprüche aus Delikt

Ansprüche aus Delikt sind insbesondere solche aus Betrug, Untreue, Kapitalanlagebetrug und vorsätzlich sittenwidriger Schädigung.

Hier gilt folgende Regelung: Schadenersatzansprüche verjähren in 3 Jahren ab Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis von Schaden und Schädiger. Nach altem Recht begann die Verjährung nur bei positiver Kenntnis, nicht aber bei grob fahrlässiger Unkenntnis. Sofern der Schädiger

ger sich persönlich bereichert hat (durch Zufluß von Provisionen, Gewinn aus dem Anlagegeschäft) beträgt die Verjährung allerdings 10 Jahre ab Entstehung des Anspruchs (bzw. 30 Jahre ab Begehung der Verletzungshandlung - diese Unterscheidung spielt für die hier behandelten Ansprüche aber keine Rolle).

Für "Altfälle" vor dem 01.01.2002 gilt also: Eine Verjährung deliktischer Schadenersatzansprüche tritt g. zum 31.12.2004 nur dann ein, wenn vordem 01.01.2002 die erforderliche Kenntnis über alle Umstände ! vorlag und der Schädiger sich nicht bereichert hat. Da eine Bereicherung jedoch in der Regel vorliegt, J verjähren die Ansprüche nicht zum 31.12.2004, sondern frühestens am 31.12.2011.

3.) Ansprüche aus Prospekthaftung:

Bei Prospekthaftungsansprüchen ist zwischen Prospekthaftung im engeren und Prospekthaftung im weiteren Sinne zu unterscheiden.

Die Prospekthaftung im engeren Sinne knüpft an typisiertes Vertrauen an (= eigentliche Prospekthaftung). Diese Ansprüche richten sich im Prinzip gegen diejenigen Personen, die in dem Prospekt nicht namentlich genannt sind, aber für den Prospektinhalt verantwortlich sind (Hintermänner, heimliche Initiatoren).

Prospekthaftung im weiteren Sinne: Diese knüpft an das besondere persönliche Vertrauen an. In der Regel wird es sich um die im Prospekt genannten (Prospektherausgeber, Vertrieb etc.) handeln. Hier bestehen beträchtliche Unterschiede bei der Verjährung:

Nach altem Recht verjährten Prospekthaftungsansprüche im engeren Sinne 6 Monate von der Kenntnis des Prospektmangels an, spätestens (ohne Kenntnis) in 3 Jahren ab Beitritt zur Gesellschaft. Die Ansprüche aus Prospekthaftung im weiteren Sinne verjährten nach der Regelverjährung, also in 30 Jahren.

Nach neuem Recht verjähren die Ansprüche aus Prospekthaftung im weiteren Sinne nun in drei Jahren ab Kenntnis, entsprechend der neuen Regel Verjährungsfrist.

Bzgl. der Prospekthaftung im engeren Sinne sind Rechtsprechung und Literatur hierzu noch uneinheitlich. Der Wortlaut des neuen BGB (§ 311 Abs. 3) ist nicht eindeutig. Vermutlich soll aber auch die Prospekthaftung im engeren Sinne in 3 Jahren ab Kenntnis vom Prospektfehler verjähren.

Für die hier interessierenden "Altfälle" gilt folgendes:

Die Prospekthaftung im weiteren Sinne: Da seit 01.01.2002 eine Verjährungszeit von 3 Jahren ab Kenntnis gilt, verjähren die Ansprüche zum 31.12.2004 nur dann, wenn die erforderliche Kenntnis vor dem 01.01.2002 vorlag. Wenn die Kenntnis über den Prospektfehler erst z. B. im Dezember 2002 eintritt verjähren Ansprüche im Dezember 2005.

Prospekthaftung im engeren Sinne: Hier galt bekanntlich die Regelung 6 Monate ab Kenntnis, 3 Jahre ab Beitritt. Vertritt man die Ansicht, daß nach neuem Recht die dreijährige Regelverjährung anzuwenden ist, wäre nach den Überleitungsvorschriften des § 229 Nr. 6 Abs. 3 EGBGB die kürzere Frist des älteren Rechts maßgebend, d. h. die 6-Monatsfrist ab Kenntnis bzw. 3-Jahresfrist ab Beitritt. Die Ansprüche aus enger Prospekthaftung, die vor dem 01.01.2002 entstanden sind, dürften daher bereits verjährt sein bzw. verjähren zum 31.12.2004.

Fazit:

Eine Verjährung von Ansprüchen zum 31.12.2004 tritt nur in ganz bestimmten Fällen ein, insbesondere bei Kenntnis aller Umstände vor dem 01.01.2002. Zu prüfen ist daher jeder Einzelfall. Eine verfrühte Klage ohne die erforderlichen Sachverhaltsermittlungen kann eher zu einem Schaden als zu einem Vorteil führen.

Anzumerken sei noch, daß nach der neuesten Rechtsprechung des BGH, unabhängig von einer Verjährung von Schadenersatzansprüchen, der Anleger u. a. in den Fällen der Täuschung durch den Initiator gegenüber der finanzierenden Bank, wenn ein sogenanntes verbundenes Geschäft vorlag, die Rückzahlung des Kredites verweigern kann.

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder