

# Schutzvereinigung Fondsbesitz **SVFB** e.V.

---

20.08.2007

## **Hoffnung für Anleger mit Finanzierungen bei Drittbanken**

**Auch die von der Procurator oder den Vermittlern organisierten Darlehn bei Drittbanken können unwirksam sein.**

Viele Anleger haben die Darlehn zur Finanzierung ihrer Fondsbeitritte zu den DBVI-Deutschlandfonds bei Drittbanken, wie der LBBW, der Sparda-Bank oder verschiedenen Volks- u. Raiffeisenbanken gewährt bekommen.

Auch diese Anleger können sich unter Umständen auf die Unwirksamkeit ihrer Darlehensverträge berufen und so die weitere Zahlung verweigern bzw. die bislang gezahlten Beträge zurückfordern.

Zahlreiche Anleger habe – auch bei Drittbanken – selbst **gar keine Darlehensverträge abgeschlossen**. Sie werden aus Darlehn in Anspruch genommen, die die Procurator GmbH in deren Namen gezeichnet hat. Hierbei gilt das gleiche, wie bei den Anlegern, die ihre Beitritte bei der Reithinger (ehemals C&H) Bank finanziert haben. Die der Procurator GmbH erteilten Vollmachten sind nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes wegen **Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz** unwirksam.

Damit sind Verträge, die mit diesen Vollmachten geschlossen wurden, nur in wenigen Ausnahmefällen wirksam.

Doch auch Anleger, die ihre Darlehensverträge selbst geschlossen haben, können sich unter bestimmten Voraussetzungen von ihren Verträgen lösen. Voraussetzung hierfür ist, dass die finanzierende Bank

- selbst einen zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken des Projekts **hinzutretenden besonderen Tatbestand für den Kunden schafft** oder dessen Entstehen zumindest begünstigt;
- im Bezug auf spezielle Risiken des zu finanzierenden Vorhabens gegenüber dem Darlehensnehmer **einen konkreten Wissensvorsprung hat**;
- im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des finanzierten Projektes und der Überschreitung ihrer Finanzierungsrolle **nach außen erkennbare Funktionen des Veräußerers übernimmt**.

Beispiele hierfür sind, wenn Banken, wie die Privatbank Reithinger, in die Konstruktion des Fonds direkt eingebunden sind. Hiervon kann auch ausgegangen werden, wenn Banken aufgrund interner Zusagen und Abreden mit der Fondsgeschäftsführung Kreditlinien bereitstellen, nachdem sie die Anlageprospekte geprüft und genehmigt haben.

Weiterhin liegen der Schutzvereinigung Informationen darüber vor, dass einige Banken tilgungsfreie Darlehen für die Dauer der Laufzeit der Beteiligung an den Deutschlandfonds ausgereicht haben. Bei solchen Finanzierungen wird davon ausgegangen, dass die volle Darlehenssumme nach Ende der Laufzeit aus dem Erlös des Verkaufs der Fondsbeteiligung zurückgeführt werden kann.

# Schutzvereinigung Fondsbesitz SVFB e.V.

---

Der Bundesgerichtshof hat in der Vergangenheit entschieden, dass Banken, die derart unübersichtliche Finanzierungen anbieten, ihre Kunden in besonderem Maße auf die Gefahren und Risiken die damit verbunden sind hinweisen müssen. Anderenfalls haben die Kunden der Bank gegenüber einen Anspruch auf Schadensersatz und müssen so gestellt werden, als hätten sie die schädliche Finanzierung nicht abgeschlossen.

Die finanzierende Bank hätte zudem darauf hinweisen müssen, dass die beherrschende Kommanditisten, die DBVI-AG, die eigenen Darlehen zur Finanzierung ihres Kommanditanteils durch indirekte Grundschulden auf den Immobilien der Deutschlandfonds abgesichert hat. Lässt sich der jeweiligen Drittbank nachweisen, über dieses Wissen verfügt zu haben, sind auch diese Darlehensverträge anfechtbar.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass die SVFB e.V. keine Rechtsberatung leisten kann und die vorstehenden Hinweise eine anwaltliche Überprüfung des individuellen Sachverhaltes nicht ersetzen können.