

# NEWSLETTER

## Bank- und Kapitalanlagerecht

### DIE THEMEN

Kapitalanleger-Musterverfahren	–	IVG 14 und Dritte Patentportfolio	> S. 1/2
Telekom-Prozess (T-Aktie)	–	Etappensieg für Kleinanleger	> S. 3
Wohnimmobilien/Finanzierung	–	Kreditrichtlinie wird entschärft	> S. 3/4
Bonitätsanleihen / BaFin und Verbraucherklagen / Anlagen mit Nachschusspflicht			> S. 4-6

### EDITORIAL



*Sehr geehrte Leser,*

*Weihnachten steht vor der Tür. Manche mögen denken, jetzt ist schon wieder ein Jahr fast vorbei, wie schnell das wieder ging – könnte man die Zeit doch einmal anhalten! Wieder andere sagen sich vielleicht, Gott sei Dank ist dieses Jahr bald vorüber – hoffentlich bringt das nächste mehr Glück.*

*Aus Sicht des Anlegerschutzes war 2016 „wechselhaft“ – hier nur einige Stichworte: Die Änderungen bezüglich des Widerrufsjokers („ewiges“ Widerrufsrecht) bei Immobiliendarlehen; die (noch nicht beendete) Aufarbeitung der VW-Dieselfläre; die Rechtsprechung hinsichtlich unerlaubt erhobener Bankgebühren bei Verbraucherkrediten; der juristische Streit um die Kündigung von Altverträgen durch Bausparkassen; viele weitere Pleiten bei geschlossenen Fonds (insbesondere Schiffsfonds); und einiges mehr.*

*Was sich nicht geändert hat: Wer denkt, dass er geschädigt wurde (z. B. durch falsche bzw. unzureichende Beratung), kann kaum auf Einsicht und freiwilliges Entgegenkommen des Finanzdienstleisters hoffen. „Wer sich nicht wehrt, bekommt auch nichts“ – dieser Satz hat weiterhin Gültigkeit. Man bekommt nichts geschenkt.*

*Letzteres gilt natürlich nicht für Heiligabend. Ob Socken oder Krawatte, Schmuck oder Spielzeug, CD, DVD oder einfach ein schönes Buch: Wir wünschen Ihnen reichlich Geschenke (auch nicht-materielle), ein besinnliches Fest und einen guten Rutsch ins Neue Jahr.*

*Herzlich, Ihr André Tittel*

## **Musterverfahren zum Immobilienfonds IVG 14: Eröffnungsbeschluss des Kammergerichts Berlin**

Im Kapitalanleger-Musterverfahren zum Immobilienfonds IVG EuroSelect 14 hat das Kammergericht in Berlin die Musterklägerin und die Musterbeklagten bestimmt und damit das Verfahren eröffnet. Die Musterklägerin wird von unserer Kanzlei vertreten.

Mit Bekanntgabe des Eröffnungsbeschlusses im Klageregister des Bundesanzeigers haben geschädigte Fondsanleger des IVG 14 nun sechs Monate Zeit, sich für das Musterverfahren nach dem Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz (KapMuG) anzumelden.

Dieses Anmeldeverfahren ermöglicht es Anlegern, mit weniger Zeit- und Kostenaufwand als bei einer individuellen Klage Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Der kostenintensive Gang durch die Instanzen wird ihnen erspart. Wer die Anmeldefrist von sechs Monaten verpasst, muss danach wieder den normalen Weg über eine eigene Klage gehen, um am Kapitalanleger-Musterverfahren teilzunehmen.

Musterbeklagte sind die Deutsche Bank AG, die Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG, die Commerzbank AG und die Treuhänderin PFM Private Funds Management GmbH. Den Musterbeklagten wird eine fehlerhafte Beratung durch die Verwendung eines fehlerhaften Emissionsprospektes vorgeworfen. Der Emissionsprospekt ist nach unserer Einschätzung schon aufgrund mehrerer erheblicher Mängel - unter anderem irreführende Informationen zum Kaufpreis der Immobilie und zu den finanziellen Verhältnissen des Joint-Venture-Partners sowie das Verschweigen erheblicher Risiken aus einem Swapgeschäft - nicht dazu geeignet, dem Anleger die Risiken der Beteiligung hinreichend deutlich zu machen.

Im Übrigen: Es ist nach unserer Ansicht ein Skandal, dass die Anleger inzwischen auch zwei Jahre nach dem Verkauf der Immobilie noch immer keine Endabrechnung der Fondsgesellschaft erhalten haben.

Grundsätzlich gilt zudem im Kapitalanleger-Musterverfahren: Je mehr Anleger sich an diesem Verfahren beteiligen, umso höher dürften die Chancen auf eine gute gerichtliche Einigung sein, da der Druck auf die Musterbeklagten mit wachsender Zahl der Beteiligten steigt. Aus den genannten Gründen empfehlen wir die Beteiligung am Musterverfahren.

---

## **Dritte Patentportfolio: Anmeldung zum Musterverfahren bis spätestens 10. Mai 2017**

Das Oberlandesgericht Frankfurt/Main hat am 10.11.2016 das Kapitalanleger-Musterverfahren für den geschlossenen Fonds „Dritte Patentportfolio“ eröffnet. In diesem Verfahren wird nun geklärt, ob der Emissionsprospekt Fehler enthält. Wir haben in unseren Klageverfahren zu diesem Fonds das Kapitalanleger-Musterverfahren bislang nicht beantragt, da wir auf unserem Wege schneller zum Ziel kommen wollten. Wir werden das Musterverfahren aber aktiv begleiten und fördern.

Es gibt zwei Möglichkeiten, sich am Musterverfahren zu beteiligen: entweder mit der Einreichung einer eigenen Klage, die dann im Verlauf des Musterverfahrens ausgesetzt wird – oder mit einer bloßen Anmeldung der Ansprüche. Eine eigene Klage hemmt die Verjährung umfassend auch im Hinblick auf alle weiteren individuellen Beratungsmängel und nicht nur für Ansprüche, die im Rahmen des Musterverfahrens geprüft werden. Sollte ein Kläger also noch weitere individuelle Haftungsansätze – wie ein zu spät überreichter Prospekt oder eine Anlage-Empfehlung als „sicher“ geltend machen kann, dann kann er die Klage auch noch nach einem eventuellen negativen Ergebnis des Musterverfahrens einfach weiterführen und diese Punkte unabhängig von den Prospektfehlern prüfen lassen.

Noch lange abwarten macht wenig Sinn. Wer sich für die (deutlich kostengünstigere) Anmeldung zum Musterverfahren entscheidet, sollte die halbjährige Frist beachten, die bis zum 10. Mai 2017 läuft. Bis dahin muss die Anmeldung erfolgt sein. Und danach ist es auch bis zur – generellen – zehnjährigen Verjährungsfrist ab Zeichnungsdatum nicht mehr weit.

---

## Etappensieg für Kleinanleger im Telekom-Musterprozess

Das OLG Frankfurt/Main hat im Kapitalanleger-Musterverfahren anlässlich des dritten Börsenganges der Deutschen Telekom AG im Jahre 2000 entschieden, dass das Unternehmen einen schwerwiegenden Fehler im damaligen Verkaufsprospekt verschuldet hat. Allerdings müsse in jedem Einzelfall geklärt werden, ob der Prospektfehler entscheidend für die Anlageentscheidung der einzelnen Kläger gewesen sei.

Der 3. Börsengang der Telekom erfolgte im Juni 2000. Der Ausgabepreis der sog. T-Aktie lag für Privatanleger bei 63,50 Euro, der Börsenkurs am 19.06.2000 bei 65,79 Euro. Er fiel bis Ende 2000 deutlich ab und notierte im September 2002 dann auf einem Tiefststand von 8,42 Euro. Über 16.000 Anleger machten daraufhin geltend, der Prospekt sei unrichtig gewesen und klagten auf Schadenersatz vor dem LG Frankfurt. Das Landgericht erließ im Juli 2006 einen Vorlagebeschluss nach dem Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz (KapMuG) an das OLG Frankfurt über bestimmte Tatsachen und Rechtsfragen, die für alle Schadenersatzklagen relevant sind.

Der BGH sah - laut einem Beschluss vom Oktober 2014 mit Bezug auf einen Musterentscheid des OLG Frankfurt vom Mai 2012 - in der Darstellung der Übertragung der Aktien der Sprint Inc., die im Eigentum der Telekom standen, auf ein Tochterunternehmen der Telekom einen Prospektfehler, da hier unzutreffend von einem „Verkauf“ die Rede war. Er verwies das Verfahren an das Oberlandesgericht zurück.

Nach Auffassung des OLG Frankfurt hat die Telekom nicht den ihr nach der gesetzlichen Regelung obliegenden Gegenbeweis geführt. Der Vortrag der Telekom dazu, wie es zur Verwendung des fehlerhaften Begriffs „Verkauf“ gekommen war, sei nicht widerspruchsfrei und nachvollziehbar. Hinsichtlich der Kausalität des Prospektfehlers für die Anlageentscheidung der einzelnen Kläger sei diese jeweils in den Ausgangsverfahren vom Landgericht im Einzelfall zu prüfen, da es um individuelle Fragen gehe. Aus diesem Grund verböten sich generelle Festlegungen, wie sie beide Musterparteien begehrt hatten.

*Quelle: Pressemitteilung des OLG Frankfurt v. 30.11.2016*

---

## Finanzierung von Wohnimmobilien: Kreditrichtlinie wird entschärft

Das Verbraucherministerium will die in die Kritik geratene Wohnimmobilienkreditrichtlinie nachbessern. Bei manchen Banken bestünden „Auslegungsunsicherheiten“ bei der Kreditvergabe an ältere Menschen, hieß es laut „Handelsblatt“. Die Institute würden die neuen gesetzlichen Regelungen aus Gründen der Vorsicht sehr restriktiv auslegen. Insbesondere ältere Menschen und Familien hatten sich darüber beschwert, dass ihnen zunächst zugesagte Kredite schlussendlich verweigert worden seien.

Gemeinsam mit dem Finanzministerium will das Verbraucherministerium das Gesetz an einigen Punkten klarer fassen und entschärfen. Laut „Handelsblatt“ sollen Banken künftig Wertsteigerungen, etwa aufgrund von Renovierungen, bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit berücksichtigen. Ausdrücklich vom Gesetz ausnehmen will die Bundesregierung zudem sogenannte Immobilienverzehrcredite. Bei diesen bekommt der Kreditnehmer das Geld zu Lebzeiten ausbezahlt.

Die Bank erhält als Sicherheit die Immobilie, die sie nach dem Tod des Schuldners nach Belieben verwerten kann.

Weiterhin sollen die Banken mehr Klarheit erhalten, wie eine korrekte Kreditprüfung auszusehen hat. Denn Kunden hatten mit der neuen Regel die Möglichkeit bekommen, die Bank bei Fehlern zu belangen und aus dem Darlehensvertrag auszusteigen. Im Falle eines Widerrufsjokers würden die Banken auf den Kosten sitzen bleiben. Aus Furcht vor möglichen Formfehlern hatten viele Geldhäuser daher Kreditanträge im Zweifelsfall eher abgelehnt.

Die neue Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist seit März 2016 in Kraft und soll dafür sorgen, dass Verbraucher sich beim Hauskauf nicht hoffnungslos verschulden und Banken keine faulen Kredite anhäufen. In der Praxis hat das Gesetz aber dazu geführt, dass Banken höhere Anforderungen an die Kreditwürdigkeit stellen.

---

## Banken biegen Verbot von Bonitätsanleihen ab

Die Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin legt ihr geplantes Verbot von Bonitätsanleihen auf Eis. Weil die Finanzbranche mit einer Selbstverpflichtung auf die Anlegerschutzbedenken der Behörde reagiert, stellen die Aufseher die avisierten Vertriebsbeschränkungen zurück. Sie werden nach sechs Monaten aber erneut prüfen, ob das Maßnahmenpaket der Branche wirkt.

Ende Juli hatte die BaFin den Entwurf einer Allgemeinverfügung veröffentlicht, mit der sie den Vertrieb von Bonitätsanleihen an Privatanleger untersagen wollte. Sie hatte dies unter anderem mit der Komplexität, der nicht nachvollziehbaren Preisbildung sowie der irreführenden Produktbezeichnung begründet. Bei Bonitätsanleihen erhalten Investoren am Laufzeitende ihren Einsatz nur dann zurück, wenn bei keinem der Referenzschuldner zwischenzeitlich ein Kreditereignis eintritt. Dabei muss es sich nicht um eine Insolvenz handeln, schon eine Schuldenrestrukturierung reicht aus.

Das geplante Verbot stieß in der Branche auf großen Widerstand. Das Volumen der ausstehenden Bonitätsanleihen beläuft sich auf mehr als sechs Milliarden Euro.

In ihrer Selbstverpflichtung erlegt sich die Industrie, vertreten durch die Deutsche Kreditwirtschaft (DK) und den Deutschen Derivate Verband (DDV), in zehn Grundsätzen mehr Transparenz und Anlegerschutz auf. Die Papiere sollen künftig als „bonitätsabhängige Schuldverschreibungen“ bezeichnet werden. Damit wird der Begriff „Anleihe“ vermieden, der Anleger in falscher Sicherheit wiegen könnte. Zudem werden die Papiere nur noch mit einer Mindeststückelung von 10.000 Euro emittiert – und stellen damit kein typisches Kleinanlegerprodukt mehr dar.

Außerdem dürfen sie nur noch an Anleger ab Risikobereitschaftsstufe 3 vertrieben werden. „Damit ist gewährleistet, dass Privatanleger keine Produkte angeboten bekommen, die nicht ihrem Risikoprofil entsprechen“, so die BaFin. Auch die Qualität der Referenzschuldner soll steigen: Ihre Bonität muss im „Investment Grade“-Bereich liegen. *Quelle: Fonds professionell online*

---

## BaFin macht bei Verbraucherklagen Druck

Banken und Sparkassen sollen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) zugunsten von Verbrauchern künftig schneller nachkommen. Dafür will die Finanzaufsicht BaFin sorgen. Dies erklärte kürzlich Elisabeth Roegele, Exekutivdirektorin Wertpapieraufsicht und verantwortlich für Verbraucherschutz, beim vierten Verbraucherschutzforum in Frankfurt.

Es sei immer wieder zu beobachten, dass die Institute höchstrichterliche Entscheidungen nicht zügig umsetzen, erklärte Roegele. Bei unzulässig erhobenen Gebühren oder dem Widerruf von Verträgen ließen sich die Geldinstitute gern massenhaft Zeit. Aus diesem Grund nehme auch die Unzufriedenheit der Verbraucher zu. Jährlich erreichen die BaFin rund 17.000 Beschwerden. Davon entfallen 11.000 auf Versicherer, 6.000 auf Banken und rund 1.000 auf verschiedene Wertpapierunternehmen.

„Wenn wir die Institute anschreiben, lenken diese meisten schnell ein“, sagte Roegele. Doch ab 2017 soll sich strukturell etwas ändern. Die Finanzaufsicher planen, den Geldinstituten im kommenden Jahr verstärkt auf die Finger zu schauen. Sie sollen darlegen, ob sie organisatorisch so aufgestellt sind, dass sie einschlägige Gerichtsentscheidungen schnell umsetzen können. „Und zwar bis in die letzte Vertriebseinheit.“

Die Zusammenarbeit zwischen der BaFin und dem 2015 installierten Marktwächter Finanzen funktioniere sehr gut, erklärte Roegele weiter. Es finde ein regelmäßiger Informationsaustausch über die Kundenbeschwerden statt, die bei den Verbraucherzentralen eingehen. „Diese werden mit unseren Informationen abgeglichen.“ So könne rasch beurteilt werden, ob bestimmte Missstände tatsächlich grundlegender Natur seien, also den kollektiven Verbraucherschutz betreffen, oder ob es Einzelfälle seien.

*Quelle: Fonds professionell online*

---

## Verbraucherschutzverband fordert Verbot für Anlagen mit Nachschusspflicht

Die BaFin arbeitet daran, den Vertrieb sogenannter CFDs an Privatanleger zu beschränken. Der Verbraucherzentrale Bundesverband (VZBV) begrüßt den Plan, den Vertrieb dieser „Differenzkontrakte“ mit Nachschusspflicht an Privatanleger zu verbieten. „Durch Nachschusspflichten können Verbraucher mehr Geld verlieren, als sie eingezahlt haben“, teilte der Verband mit. Darüber hinaus fordern die Verbraucherschützer eine baldige „Vertriebsbeschränkung für alle Produkte mit Nachschusspflichten“.

„Differenzkontrakte sind hochspekulative Produkte, bei denen Verbraucher im Fall von Nachschusspflichten ihr gesamtes Vermögen verlieren können“, sagte Dorothea Mohn, Leiterin des Finanzmarktteams beim VZBV. Die BaFin hatte zuvor den Entwurf einer Allgemeinverfügung veröffentlicht, mit dem sie die Vermarktung, den Vertrieb und den Verkauf von Differenzkontrakten beschränken möchte

Das Eingreifen der BaFin sei ein eindeutiges Signal an die Politik, so der VZBV, und ging weiter: „Eine Regulierung braucht es nicht nur bei CFDs, sondern für alle Anlageprodukte, bei denen Verbraucher mehr Geld verlieren können, als sie eingezahlt haben. Solche Produkte sollten nicht aktiv vertrieben werden. Das heißt, keine Werbung und keine Empfehlung in Beratungsgesprächen.“

## Kosten beim Immobilienkauf: Richter stoppen Reservierungsgebühr von Maklern

Das Landgericht Berlin hat einem Immobilienmakler untersagt, von Kaufinteressenten einer Wohnung oder eines Hauses eine Reservierungsgebühr zu verlangen (Urteil vom 8. November 2016, Az.: 15 O 152/16). Die Richter sehen darin eine unangemessene Benachteiligung der Kunden, wie die Frankfurter Allgemeine Zeitung (F.A.Z.) kürzlich berichtete.

Das beklagte Berliner Immobilienunternehmen hatte die Gebühr über eine Standardklausel in Vereinbarungen mit potenziellen Käufern verwendet. Die Klausel besagt der FAZ zufolge, dass der Makler die Einheit für einen bestimmten Zeitraum freihält und dafür Sorge trägt, dass die Einheit „in diesem Zeitraum vom Verkäufer nicht an Dritte veräußert wird“. Für die Reservierung war dann eine Gebühr fällig, wenn der Interessent die Immobilie innerhalb von zwei Jahren tatsächlich kaufen sollte. Darüber hatte sich eine Verbraucherin beschwert – geklagt hatte dann die Verbraucherzentrale Berlin.

Die Richter am Landgericht stellten sich auf die Seite der Verbraucherschützer, welche die Gebühr als unangemessene Benachteiligung für Kunden einstufen. Denn die Interessenten erhalten für die Gebühr laut Urteil keinen nennenswerten Vorteil. Damit sei nicht sichergestellt, dass sie das Objekt auch wirklich erwerben dürfen. Schließlich könnte der Eigentümer auch an eine andere Person verkaufen, so die Richter. Der Immobilienmakler argumentierte, dass es sich bei der Reservierung einer Immobilie um eine von der Maklertätigkeit unabhängige Leistung handle.

Bildquellen: Bild auf Seite 1: Kanzlei Kälberer & Tittel. Alle anderen Bilder: Fotolia.com

### KONTAKT | IMPRESSUM



Rechtsanwälte Kälberer & Tittel  
Partnerschaftsgesellschaft  
Knesebeckstr. 59-61  
10719 Berlin

Tel. 0049 (0)30 887178-0  
Fax 0049 (0)30 887178-111  
[www.kaelberer-tittel.de](http://www.kaelberer-tittel.de)

Redaktion: Bernd Frank (ViSdP)  
[frank@kaelberer-tittel.de](mailto:frank@kaelberer-tittel.de)