



Die 13 häufigsten Fallen der „Anlügeberater“...

... und wie Sie sie vermeiden und
sich als Opfer wehren können.

Von Rechtsanwalt *Cristian Martin*

VORWORT

Liebe Leser,

wenn Sie diese Broschüre in die Hand genommen haben, interessieren Sie sich gerade für eine gewinnbringende Anlage Ihres Geldes, um sich dadurch abzusichern und gleichzeitig Rendite zu erzielen. Vielleicht haben Sie aber auch bereits erste Erfahrungen mit Geldanlagen gemacht und vielleicht nicht die besten. Der Markt der privaten Kapitalanlage ist sehr facettenreich, kaum ein anderer Markt bietet so viele Chancen und Risiken. Und dabei geht es nicht nur um das Produktrisiko an sich, sondern auch um das Risiko, dass Dilettanten und Gauner gesetzliche Lücken ausnutzen, um nebulöse Anlageprodukte anzubieten oder den Anlegern gar gezielt

„das Fell über die Ohren zu ziehen“. Es ist das Risiko, dass Ihr Vertrauen erschlichen wird und Sie getäuscht oder gar betrogen werden. Diesem Risiko kann man begegnen, wenn man die Methoden und Tricks der „Anlügeberater“ kennt. Aber auch wenn man in eine solche Falle getappt ist, gibt es Mittel und Wege, zu retten, was noch zu retten ist. Mit welchen Tricks und „Stellschrauben“ Initiatoren, Verkäufer und Anlageberater ihre Prognosen schön rechnen und welche konkreten Fallen diese legen können, beschreibt diese Broschüre.



INHALTSVERZEICHNIS

Immobilien/Fonds

Falle 1 Cold-Calls Seite - 3

Falle 2 Zeitdruck Seite - 3

Falle 3 Paketverkäufe Seite - 3

Falle 4 Steuerfreibetrag Seite - 4

Falle 5 Verkehrswert Seite - 4

Falle 6 „Mitternachtsnotare“ Seite - 4

Falle 7 Mietgarantie Seite - 5

Falle 8 Besichtigung Seite - 5

Falle 9 verbindliches Kaufvertragsangebot Seite - 6

Falle 10 Steuervorteile Seite - 6

Falle 11 keine oder nur geringe Zuzahlung Seite - 7

Beteiligungen/Fonds Seite - 8

Falle 12 Verkaufsprospekte Seite - 9

Falle 13 Kündigung der Lebensversicherung Seite - 10

Warum die Rechtsanwaltskanzlei Cristian Martin? Seite - 12

GRAUER KAPITALMARKT

Der Graue Kapitalmarkt beinhaltet Angebote von Kapitalmarktprodukten, die nicht über die Bank oder die Börse gehandelt werden und keiner staatlichen Kontrolle unterliegen. Beispiele hierfür sind Investitionen in Denkmalschutz, Beteiligungen an Immobilienfonds, Private Equity Beteiligungen, Stille Beteiligungen, Genussscheine und Inhaberschuldverschreibungen. Aufgrund der fehlenden staatlichen Kontrolle besteht für den potenziellen Anleger die Gefahr, einem unseriösen Anbieter zu begegnen, der ein risikoreiches Kapitalanlageprodukt anbietet, ohne das damit verbundene Risiko ausführlich zu beschreiben. Um Risiken bereits im Vorfeld zu vermeiden, sollte der potenzielle Anleger die 10 häufigsten Fallen kennen. Gleichzeitig soll der bereits geschädigte Anleger über Lösungsansätze informiert werden.

IMMOBILIEN/FONDS

Falle 1 Cold-Calls

Vorsicht vor unerbetenen Anrufen (Cold-Calls) von sog. Meinungsforschungsinstituten, die Ihnen vermeintlich kostenlose und unverbindliche Beratung zwecks Steuersparnissen anbieten! Bedenken Sie immer, dass Ihnen niemand etwas schenken möchte. Dahinter verbergen sich unseriöse Vertriebsfirmen und Finanzdienstleister, die

lediglich das eigene Provisionsinteresse verfolgen. Fragen Sie den Anrufer, woher er Ihre Telefonnummer hat und weisen ihn explizit auf die Unzulässigkeit solcher Anrufe hin. Sie werden merken, wie schnell er das Gespräch beendet. Oder legen Sie einfach auf!

Falle 2 Zeitdruck

Windige Berater/Vermittler versuchen, mit Ihnen so schnell wie möglich zum Notar zu gehen. Schließen Sie keinen Vertrag unter Zeitdruck! Gem. § 17 Abs. 2 a BeurkG sollten Sie die Vertragsunterlagen mindestens zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin zur Verfügung bekommen haben. Sinn und Zweck dieser Vorschrift ist, dass der Käufer vor übereilten Handlungen geschützt wird; er soll Zeit haben, die Vertragsunterlagen in Ruhe, ggf. durch einen Rechtsanwalt und/oder Steuerberater prüfen zu lassen. Verzichten Sie nicht auf die Einhaltung der zweiwöchigen Frist!

Falle 3 Paketverkäufe

Vorsicht vor sog. Paketverkäufen! Der Vermittler verschafft Ihnen nicht nur die Eigentumswohnung/Fondsbeteiligung, sondern auch die dazu gehörige Finanzierung. Die Darlehenskonditionen müssen

nicht immer die für Sie günstigsten sein, auch hier verfolgt der Anlagevermittler seine Abschlussprovision. Holen Sie doch bei mindestens einem weiteren von Ihnen ausgewählten Kreditinstitut kurzfristig ein in der Regel kostenlos unverbindliches Finanzierungsangebot ein.

Falle 4 Steuerfreibetrag

Lassen Sie sich nicht täuschen, wenn der Vermittler den Steuerfreibetrag mit den Steuervorteilen gleichsetzt! Der Steuerfreibetrag stellt nicht zwingend den Netto-steuervorteil dar.

Falle 5 Verkehrswert

Sie sollten vor jedem Immobilienerwerb durch eigene Recherche (ggf. durch Einholung eines Verkehrswertgutachtens) ermitteln, ob der Kaufpreis im Verhältnis zum Wert der Immobilie gerechtfertigt ist. Ein auf Rückabwicklung gerichteter Schadenersatzanspruch ist jedoch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dann gegeben, wenn der Kaufpreis knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Immobilie (BGH v. 19.01.2001 V ZR 437/99). Dieser Rückabwicklungsanspruch ist aber dann wertlos, wenn die Verkäufergesellschaft insolvent ist. Als Alternativlösung kommt eine

Haftung der finanzierenden Bank in Betracht, die bei Vorliegen einer sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung dem Anleger zum Schadenersatz verpflichtet ist, soweit sie von dieser Kenntnis hatte oder haben musste (Grundsatzentscheidung des BGH v. 20.01.2004, XI ZR 460/03)

Falle 6 „Mitternachtsnotare“

Nach einem mehrstündigen Beratungs- und Verkaufsgespräch sagt der Vermittler, dass man nun die Wohnung notariell „reservieren“ müsse, weil sonst ein anderer Interessent „zuschläge“; Ein dem Vermittler vertrauter Notar habe unmittelbar nach der Beratung noch einen letzten Termin nach 20 Uhr frei. Mitternachtsnotare heißen die Notare deswegen, weil sie den Strukturvertrieben bei Tag und Nacht zur Verfügung stehen. Die beteiligten Notare haben einen zu engen Kontakt zu den Bauträgerfirmen, den Vermittlern und den Verkäufern und dies ist nicht mit dem unparteiisch zu führenden Amt eines Notars zu vereinbaren. Die wichtigsten Pflichten des Notars:

- unparteiischer Betreuer der Beteiligten
- Belehrungspflicht

- Hinweispflicht
- Beurkundungspflicht
- Durchführung und Überwachung der Verträge

Beachten Sie jedoch, dass der Notar gerade nicht verpflichtet ist, zu prüfen, ob eine Immobilie als Kapitalanlage für den Anleger geeignet ist. Er führt auch keine steuerrechtliche oder verkehrswerttechnische Prüfung der Immobilie durch. Verlassen Sie sich nicht auf die Richtigkeit der Aussagen des Vermittlers, nur weil der Wohnungskaufvertrag notariell beurkundet wird! Lassen Sie den Vertrag vor Beurkundung durch einen Rechtsanwalt und/oder Steuerberater überprüfen.

Falle 7 Mietgarantie

Durch Gewährung einer Mietgarantie wird Ihnen Sicherheit suggeriert. Diese wird aber für höchstens drei Jahre gewährt, danach tragen Sie wieder das volle Mietrisiko. Und haben Sie sich mal die Frage gestellt, was eine Mietgarantie ohne einen solventen Garanten wert ist? Lassen Sie sich nicht von einer Mietgarantie blenden.

Falle 8 Besichtigung

Sie wollen die zu erwerbende Wohnung besichtigen, doch der Vermittler sagt Ihnen, dass dies gerade nicht möglich sei, weil z. B. ein Termin mit dem Mieter nicht vereinbart werden konnte. Dadurch soll



Ihnen der tatsächliche Zustand der Wohnung verheimlicht werden. Oft befinden sich Wohnungen in einem desolaten Zustand und sind nicht einmal vermietet. Das liegt auch an der schlechten Wohnlage. Sie sollten daher darauf bestehen, die Wohnung vor Erwerb besichtigt zu haben.

Falle 9 verbindliches Kaufvertragsangebot

Selbst wenn der Vermittler behauptet, dass die Wohnung notariell „reserviert“ werden müsse (siehe Falle 6), handelt es sich um ein z. B. für einen Zeitraum von vier Wochen verbindliches Kaufangebot, d.h. unwiderruflich. Der Widerruf kann erst nach Ablauf der vier Wochen erklärt werden, wenn bis dahin der Verkäufer das Angebot nicht angenommen hat. Der Verkäufer wird aber das Angebot innerhalb der vierwöchigen Frist annehmen. Aufgrund dieser Vertragskonstruktion geben Sie die Entscheidung über das Zustandekommen des Kaufvertrages vollständig aus der Hand! Haben Sie bereits ein solches Kaufangebot abgegeben, so ist es zwar vier Wochen lang unwiderruflich, Sie können aber die auf das Angebot gerichtete Willenserklärung z. B. wegen arglistiger Täuschung mit der Folge anfechten, dass Ihre Erklärung als von Anfang an nichtig anzusehen

ist (Voraussetzung ist, dass Sie tatsächlich arglistig getäuscht wurden und dies ggf. – also im Rechtsstreit - nachweisen können).

Falle 10 Steuervorteile

Das beliebteste und wohl überzeugendste Argument beim Verkauf von Immobilien als Kapitalanlage. Mein Rat: tätigen Sie niemals eine Kapitalanlage allein aufgrund von Steuersparnissen. Vereinfacht dargestellt funktioniert das „Steuern sparen“ wie folgt: der Staat sagt Ihnen, dass Sie ihm zunächst einmal € 100,00 geben

und erst dann gibt er Ihnen € 10,00 in Form von Steuervorteilen zurück. Sie müssen also zunächst einmal investieren, quasi Verluste produzieren, damit diese dann Ihr Einkommen vermindern und Sie dadurch weniger Steuern zahlen. Entscheidend ist aber, dass Sie finanziell in der Lage sein müssen, zunächst einmal Verluste produzieren zu können!

Falle 11 keine oder nur geringe Zuzahlung

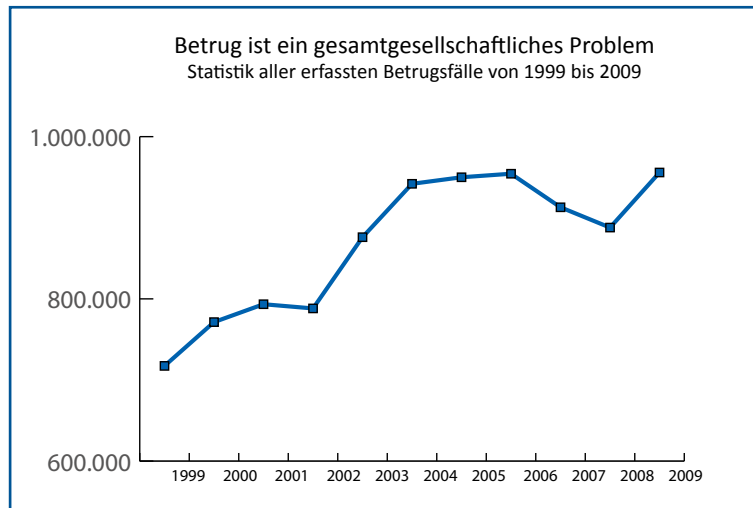
Seien Sie misstrauisch, wenn der Vermittler Ihnen sagt, dass der

Erwerb der Wohnung/Fondsbeziehung sich vollständig durch Mieteinnahmen und Steuervorteilen (ggf. noch durch eine von Ihnen zu leistende kleine Zuzahlung) trage, also quasi von alleine. Das gilt auch dann, wenn Ihnen ein sog. Berechnungsbeispiel vorgelegt wird. In über 2500 bislang mir bekannten Fällen habe ich keinen einzigen solchen Fall kennen gelernt! Die Berechnungsgrundlage des Vermittlers entpuppt sich als „Schönrechnerei“ und die monatlichen Kosten des Anlegers übersteigen sein ursprünglich geplantes Budget.

Der Verkäufer/Anlageberater ist verpflichtet, den Anleger richtig und vollständig über die tatsächlichen Umstände, die für den Kaufentschluss von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Beim Erwerb einer Immobilie sind dies insbesondere:

- Aufwendungen, die der Anleger erbringen muss, um das Objekt mit seinen Mitteln erwerben und halten zu können, also Finanzierungsaufwand, Unterhaltungskosten (Hausgeld), evtl. neu abzuschließende Lebensversicherung als zusätzliche Sicherheit für die Bank





- im Zeitpunkt der Beratung bereits abzusehende ungünstige Veränderungen der Mieteinnahmen, Nichtberücksichtigung eines Mietausfallwagnisses (BGH v. 20.07.2007 V ZR 227/06)
- richtige Angaben über die Rentabilität des Erwerbs und ein positives Bild der Ertrags-erwartung der Immobilie oder ihrer Wertsteigerung

Verletzt der Verkäufer/Anlageberater diese Aufklärungspflicht vorsätzlich oder fahrlässig, ist der geschädigte Anleger nach ständiger Rechtsprechung im Wege des Schadenersatzes so zu stellen, als wäre der aufgrund der fehlerhaften Beratung zustande gekommene Kaufvertrag nicht abgeschlossen

worden. Dem Anleger sind die mit dem Erwerb der Eigentumswohnung verbundenen Kosten (Darlehensbetrag nebst Zinsen, evtl. Mietpoolgebühren, WEG-Gebühren, Instandhaltungsrücklage, evtl. Vorfälligkeitsentschädigung) Zug um Zug gegen deren Rückübertragung zu erstatten.

BETEILIGUNGEN/FONDS

Hier bleiben bspw. die tatsächlichen Mietausschüttungen weit hinter den vom Anlageberater zugesicherten Mietausschüttungen zurück oder fallen gänzlich aus.

Falle 12 Verkaufsprospekte

Hat Ihnen der Vermittler die Prospektangaben, insbesondere die Vertragskonstruktion, etwaige personelle und wirtschaftliche Verflechtungen auf der Anbieterseite, Chancen und Risiken eingehend erläutert? Hat er Ihnen überhaupt vor Vertragsabschluss den Verkaufsprospekt und die Vertragsunterlagen übergeben und Ihnen ausreichend Zeit gegeben, sich mit diesen auseinanderzusetzen? Sofern Sie einen Fondsprospekt erhalten haben, sollten Sie diesen von einem Anwalt rechtlich prüfen lassen. Prospekthaftung setzt grundsätzlich voraus, dass die im Prospekt für die Beurteilung der Vermögensanlage wesentlichen Angaben unrichtig oder unvollständig sind. Typische Prospektfehler sind:

- Verstoß gegen zwingendes Bilanzrecht oder gegen das Aktualitätsangebot
- Täuschung über den Charakter und den Gegenstand einer Immobilienanlage (z. B. Untervermietung einer Immobilie, unrichtige Mietgarantie)
- Unzutreffende Prognosen und Werturteile (z. B. falscher Gesamteindruck über

die Vermögens-, Ertrags- und Liquiditätslage eines Unternehmens durch Beschönigung des Bilanzbildes, falsche Angaben über die Rendite, Wertzuwachs und zukünftige Steuervorteile)

- Täuschung über die Sicherheit und Rentabilität der Kapitalanlage
- Unrichtige oder fehlerhafte Angaben über rechtliche Risiken
- fehlende Angaben über die „weichen Kosten“

Der geschädigte Anleger kann von den Prospektverantwortlichen die Erstattung des von ihm geleisteten Erwerbspreises bis zur maximalen Höhe des Erstausgabepreises nebst Transaktionskosten, ggf. entstandene Maklercourtage, ggf. entgangene Gewinne nebst entgangene Steuer



vorteile erstattet verlangen Zug um Zug gegen Rückgabe des erworbenen Anlageproduktes. Darüber hinaus kann die bürgerlich-rechtliche Prospekthaftung Anwendung finden, z. B. bei Anlageprodukten, die nicht reguliert sind (Grauer Kapitalmarkt). Hier kann der Anleger alternativ auch am Vertrag festhalten und ist so zu stellen, als hätte er bei Kenntnis der wahren Sachlage den Preis gezahlt, den der Markt unter Berücksichtigung der wahren Sachlage zu zahlen bereit gewesen wäre (Differenzbetrag zwischen hypothetischem Preis und dem vereinbarten Preis).

Falle 13 Kündigung der Lebensversicherung

Der Anlagevermittler rät Ihnen zur Kündigung Ihrer bestehenden Lebensversicherung, weil diese nur eine geringe Rendite abwege und empfiehlt Ihnen den Rückkaufswert als „Startkapital“ in eine neu abzuschließende und renditeträchtigere Anlage (stille Beteiligung, Private Equity) einzuzahlen ohne Sie darüber aufzuklären, dass sich dadurch faktisch bereits eine Provisionsauszahlung sichert. Eine vorzeitige Kündigung der Lebensversicherung ist mit finanziellen Nachteilen verbunden ist, da Kosten und Provisionen zunächst von den Einzahlungen des Versicherungsnehmers abgezogen werden.

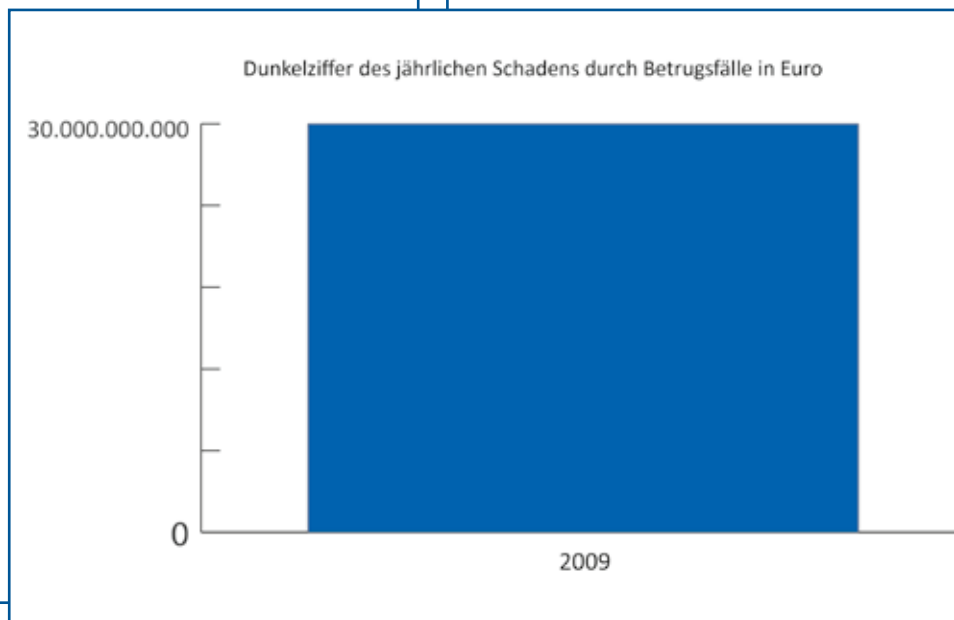
Darüber hinaus fehlt eine ausreichende Belehrung über die mit einer Unternehmensbeteiligung verbundenen spezifischen Risiken (insbesondere Totalverlustrisiko und Nachschusspflicht). Hier gibt es für den geschädigten Anleger zwei Lösungsansätze:

1. Der Anlagevermittler haftet auf Schadenersatz, da er den Anleger zur Zeichnung der Beteiligung verleitete, ohne dass eine ausreichende Risikobelehrung erfolgte, obwohl diese erforderlich war, sondern vielmehr eine besondere Sicherheit und eine feste Verzinsung der Beteiligung vorgespiegelt wurde. Der Schaden liegt nach Auffassung des LG München I v. 24.08.2007 (12 O 5224/07) bereits darin, dass

der Anleger mit einer Einlageverpflichtung belastet worden ist, die er bei ausreichender Kenntnis der Risiken nicht übernommen hätte. Eine besondere Verwerflichkeit des Vermittlerverhaltens bestehe darin, so das LG München, dass der Vermittler vordergründig sein Provisionsinteresse verfolgt habe und dabei eine Verzinsungsgarantie ausgesprochen habe, die dem Anleger den Eindruck vermittelte, eine besonders sichere und im Vergleich zu Lebensversicherung vorzuzugswürdige Anlage zu bieten.

2. Ein neues Urteil des Landgerichts Hamburg v. 20.11.2009, 324 O 1116/07, 1136/07, 1153/07 bringt für Versicherungsnehmer Hoffnung. Das Gericht hat bestimmte

Klauseln in den Allgemeinen Versicherungsbedingungen der Gesellschaften Deutscher Ring, Hamburg-Mannheimer und Generali (Volksfürsorge) für unwirksam erklärt. Es handelt sich um Kapitallebensversicherungs-, Rentenversicherungs- und Riesterverträge, die zwischen Herbst 2001 und Ende 2007 abgeschlossen und die inzwischen gekündigt oder beitragsfrei gestellt wurden. Bereits für zwischen 1995 und 2001 abgeschlossene Verträge hat der BGH die Klauseln für den Rückkaufswert für unwirksam erklärt (Az.: IV ZR 162/03). Als Faustregel gilt, dass der Rückkaufswert mindestens 4,5 % der Einzahlungen betragen muss. Versicherungsnehmer sollten daher zunächst die Versicherungsbedingungen Ihres Versicherers prüfen lassen und ggf. Ansprüche anmelden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die umstrittene Frage der Verjährung, weshalb schnelles Handeln geboten ist. Es ist davon auszugehen, dass die Versicherer die Entscheidung des BGH in ca. 1 ½ Jahren abwarten werden, so dass einige Ansprüche bis dahin zu verjähren drohen. Daher sollte man zumindest die Versicherung zum „Verzicht auf die Einrede der Verjährung“ bewegen oder eine Beschwerde beim Ombudsmann der Versicherungsgesellschaft einreichen.



WARUM DIE RECHTSANWALTSKANZLEI CRISTIAN MARTIN ?

Hier werden ausschließlich die Interessen der Anleger vertreten. Ein Anwalt kümmert sich um all Ihre Belange im Zusammenhang mit der fehlgeschlagenen Kapitalanlage unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Interessen, Bedürfnisse und wirtschaftlichen Situation. Oft geht es um viel mehr als nur um den Schadenersatz aufgrund einer Falschberatung (z. B. Miet- und WEG-Recht, Zwangsvollstreckung, Insolvenzrecht). Rechtsanwalt Martin beschäftigt sich seit fast sechs Jahren ausschließlich mit der Materie des Kapitalanlagerechts und sammelte in einer Berliner Großkanzlei sowohl spezifische Kenntnisse des Grauen Kapitalmarktes als auch praktische Erfahrungen. Er vertritt geschädigte Kapitalanleger im Bereich der steuerbegünstigten Immobilien und der Fonds- bzw. Gesellschaftsbeteiligungen gegen Verkäufer, Initiatoren und Banken. Er betreute ca. 800 Gläubiger im Insolvenzverfahren der Euro-Gruppe und der DM Beteiligungen AG und engagierte sich für den Anlegerschutz durch Beratung von Kapitalanlegern in der Verbraucherzentrale Rostock.

SO ERREICHEN SIE UNS:

Rechtsanwalt Cristian Martin
Färberstr. 20
90402 Nürnberg

Telefon: 0911/235 86 86
Fax: 0911/235 86 87
martin@rechtsanwalt-nbg.de
www.rechtsanwalt-nbg.de



Rechtsanwalt Cristian Martin
Färberstr. 20
90402 Nürnberg

Telefon: 0911/235 86 86
Fax: 0911/235 86 87
martin@rechtsanwalt-nbg.de
www.rechtsanwalt-nbg.de