

MERKBLATT FONDSBEITRITT

Investitionen in **Immobilienfonds** werden wegen Ihrer vorgeblich sicheren Entwicklung gerne zur privaten Rentenvorsorge gewählt. Wer in Immobilienfonds investieren will, sollte sich mit folgenden Themen auseinandersetzen:

- Vollmachten
- Haustürgeschäfte
- Aufklärungspflicht des Kreditgebers.

A. Vollmachten

Werden im Zusammenhang mit dem Fondsbeitritt Vollmachten erteilt, so sollte der Verbraucher zwingend verstehen, in welchem Umfang er Vollmacht erteilt und an welche Gesellschaft/Person.

B. Haustürgeschäfte

Wurde der Anleger in seinem Privatbereich auf einen Fondsbeitritt angesprochen, so kann er den Vertragsabschluss grundsätzlich **zwei Wochen** lang widerrufen.

I. Widerrufsbelehrung

Der Widerruf ist in der Regel zwei Wochen lang nach ordnungsgemäßer Widerrufsbelehrung möglich. Die Belehrung über das Widerrufsrecht erfordert:

- deutliche Gestaltung in Textform
- Name und Anschrift des Erklärungsempfängers
- Benennung des Fristbeginns ab Belehrung
- Benennung der Fristdauer von zwei Wochen.

Erfolgt die Belehrung nach Vertragsschluss, so kann **einen Monat** lang widerrufen werden. Wenn keine ordnungsgemäße Belehrung erfolgte, kann unbefristet widerrufen werden.

II. Muster-Widerrufsbelehrung

„....Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt frühestens mit Erhalt dieser Belehrung. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können die empfangenen Leistungen ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, ist insoweit ggf. Wertersatz zu leisten. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen sind innerhalb von 30 Tagen nach Absendung der Widerrufserklärung zu erfüllen.“

C. Aufklärungspflichten der Kreditgeber

Eine Verletzung von Aufklärungspflichten seitens der Vertragsbank wird bei Steuersparmodellen (wie **Bauherren-, Bauträger- und Erwerbermodellen**) von den Gerichten selten bejaht. Die kreditgebende Bank darf in vielen Fällen davon ausgehen, dass die Kunden zur **Risikoaufklärung** entweder selbst über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen oder sich der Hilfe von Fachleuten bedient haben.

Aufklärungs- und Hinweispflichten können sich aber aus besonderen Umständen des Einzelfalls ergeben:

- wenn die Bank im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des Projekts über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgeht,
- wenn sie einen zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft oder dessen Entstehung begünstigt,
- wenn sie sich im Zusammenhang mit der Kreditgewährung sowohl an den Bauträger als auch an die einzelnen Erwerber in schwer wiegende Interessenkonflikte verwickelt
- oder wenn sie in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat und dies auch erkennen kann.