

Pressemitteilung

## **Verjährung in Schrottimmobilienfällen: Vorsicht – nicht nur das Jahresende zählt**

Betroffene sollten Ansprüche zeitnah durch spezialisierten Anwalt prüfen lassen

**Nürnberg, 27. November 2012.** Das Jahr geht zu Ende – und damit kann eine wichtige Frist oftmals verstreichen: In zahlreichen Fällen gescheiterter Immobilienkapitalanlagen kann mit Ablauf des 31.12.2012 die Verjährung eintreten. Marcus Hoffmann und Mirko Göpfert, Partner der auf Bank-, Kapitalanlage- und Immobilienrecht spezialisierten Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte in Nürnberg warnen jedoch: „Verjährungsfristen können nicht nur am Jahresende ablaufen.“

Mit Ablauf dieses Jahres sollte man unbedingt die regelmäßige dreijährige Verjährungsfrist des § 195 BGB zu beachten. Wenn der Anleger bereits im Jahr 2009 Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis „von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners“ im Sinne des § 199 Abs.1 Nr. 2 BGB hatte, muss spätestens am 31.12.2012 gehandelt werden.

### **Wirtschaftliche Schieflage**

Einige Gerichte unterstellten eine solche Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis teilweise bereits dann, wenn die finanzierte Immobilienkapitalanlage wirtschaftlich in Schieflage geraten ist, beispielsweise Mieteinnahmen zurückgegangen sind. „Auch wenn diese Auffassung rechtlich schwer haltbar ist, kann es bereits aus diesem Grund erforderlich sein, geeignete Maßnahmen zur Hemmung der Verjährung kurzfristig einzuleiten“, erklärt der langjährig

prozesserfahrene Rechtsanwalt Mirko Göpfert. „Ansonsten besteht die Gefahr, dass die im Prozess verfolgten Ansprüche des Anlegers ohne Sachprüfung abgelehnt werden.“

## **Vergessene Gefahr**

Bei sämtlichen seit dem Jahr 2003 abgeschlossenen finanzierten Immobilienkapitalanlagen, bei welchen insbesondere die ehemalige GMAC-RFC Bank GmbH, die jetzt unter Paratus AMC GmbH firmiert, in Erscheinung getreten ist, lauert jedoch eine weitere, oft vergessene Gefahr. Hier kann bereits Anfang nächsten Jahres die absolute zehnjährige Verjährungsfrist des § 199 Abs. 3 Nr. 1 BGB eingreifen.

## **Taggenaue Frist**

„Danach verjähren Ansprüche völlig unabhängig von einer Kenntnis des Anlegers in zehn Jahren von ihrer Entstehung an“, erläutert Rechtsanwalt Hoffmann. „Die Frist wird auf den Tag genau ermittelt. Wenn sich ein Anleger also beispielsweise im Februar 2003 an einer finanzierten Kapitalanlage beteiligt hat, tritt die Verjährung der Ansprüche bereits im Februar 2013 exakt an dem Tag ein, als die jeweiligen Ansprüche aufgrund einer Aufklärungspflichtverletzung oder einem Beratungsverschulden der finanzierenden Bank entstanden sind“, warnt Rechtsanwalt Göpfert. Nach diesen Zeitpunkten können Ansprüche nicht mehr aktiv geltend gemacht werden.

Gerade Anleger, die seit Anfang 2003 investiert haben, sollten daher frühzeitig in ihrem Einzelfall das Bestehen möglicher Haftungsgrundlagen durch einen auf dem Gebiet des Bank- und Kapitalanlagerechts fachkundigen Rechtsanwalt prüfen lassen, um Ansprüche fristwährend vor der Verjährung zu schützen.

## **Hoffnung trotz Verjährungsproblematik**

Auch wenn Anleger den Verdacht haben, dass Schadensersatzansprüche bereits verjährt sind, ist es nicht zu spät. „Trotz und gerade wegen dieser Verjährungsproblematik ist es jetzt noch wichtiger, qualifizierte Hilfe in Anspruch zu nehmen“, sagt Rechtsanwalt Göpfert. „Viele Anleger wissen nicht: Oft gibt es noch Hoffnung.“

Jeder Einzelfall sollte sorgfältig durch einen spezialisierten Anwalt aufgearbeitet werden. „Nur so kann man feststellen, ob etwaige Ansprüche auch tatsächlich verjährt sind. Denn bei Verjährungsfristen handelt es sich nicht um starre Fristen. Beispielsweise muss überprüft werden, ob Verhandlungen geführt worden sind. Ist dies der Fall, kann hieraus eine Hemmung der Verjährung und damit eine Verlängerung der Verjährungsfrist resultieren“, erklärt Rechtsanwalt Marcus Hoffmann.

Eine weitere gute Nachricht für Anleger: „Betroffenen kann auch bei verjährten Schadensersatzansprüchen häufig noch geholfen werden. Insbesondere können gegen die teils existenzgefährdenden Finanzierungen Schritte eingeleitet werden“, so die Nürnberger Rechtsanwälte. „Das Wichtigste hierbei ist, keinesfalls das Darlehen bei der ursprünglich finanzierenden Bank vollständig zurückzuzahlen“, stellt Rechtsanwalt Göpfert klar.

Zeichen (inkl. Leerzeichen): 4.266

# Hoffmann & Partner

Rechtsanwälte  
Bankrecht · Kapitalanlage recht · Immobilienrecht

## Über Hoffmann & Partner Rechtsanwälte

Hoffmann & Partner Rechtsanwälte sind ausschließlich auf dem Gebiet des Bank-, Kapitalanlage- und Immobilienrechts tätig. Ihr Schwerpunkt liegt im Bereich gescheiterter finanziert Immobilienkapitalanlagen, den so genannten Schrottimmobilen. Die fachspezifisch erfahrenen Anwälte vertreten ausnahmslos Anleger gegenüber finanzierenden Banken, Initiatoren und Vertriebsbeauftragten. Sitz der Kanzlei ist Nürnberg. Weiterführende Informationen: [www.hoffmann-rechtsanwaelte.de](http://www.hoffmann-rechtsanwaelte.de)

Folgendes druckfähiges Bildmaterial zum Download im steht Ihnen im Pressebereich unter [www.hoffmann-rechtsanwaelte.de/Presse](http://www.hoffmann-rechtsanwaelte.de/Presse) zur Verfügung:

- **Marcus Hoffmann**  
*Rechtsanwalt und geschäftsführender Partner, Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte*
- **Mirko Göpfert**  
*Rechtsanwalt und geschäftsführender Partner, Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte*
- **Logo Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte**

## Pressekontakt:

### Hoffmann & Partner Rechtsanwälte

Pressebüro  
Virchowstraße 20d

Tel: +49 (0) 911 567 940 25  
Fax: +49 (0) 911 657 940 1  
E-Mail: [presse@hoffmann-rechtsanwaelte.de](mailto:presse@hoffmann-rechtsanwaelte.de)