

Pressemitteilung

Schrottimmoblie?

Was kann man tun, was sollte man tun – ein 6-Punkte-Leitfaden

Nürnberg, 6. März 2013. Wer meint, eine „Schrottimmoblie“ erworben zu haben, sollte sein Vorgehen genau überdenken. Denn nicht jeder finanzierte Kauf einer „Steuersparimmoblie“ zur Kapitalanlage ist generell nachteilig. Dennoch sollten Anleger ihre Kapitalanlage fachkundig auf Wert und Wirtschaftlichkeit sowie rechtlich prüfen lassen. Dies empfehlen Dr. Marcus Hoffmann und Mirko Göpfert, geschäftsführende Partner der ausschließlich im Bank-, Kapitalanlage- und Immobilienrecht tätigen Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte in Nürnberg.

Wer bezüglich seiner Immobilienkapitalanlage Bedenken hat oder sogar Fehlentwicklungen feststellt, kann sich in einem ersten Schritt anhand des 6-Punkte-Leitfadens einen Überblick über seinen individuellen Handlungs- und Beratungsbedarf verschaffen, den die durch jahrelange Praxiserfahrung ausgezeichneten Rechtsanwälte entwickelt haben.

- 1. Rechtsanwalt:** Bei Zweifeln sollte man einen auf die Materie spezialisierten Rechtsanwalt kontaktieren und ohne Rechtsrat nichts „auf eigene Faust“ unternehmen. Hier zeigt die Erfahrung, dass Fehler (Darlehenstilgung, Verkauf der Immobilie ohne Restschuldenregulierung etc.) gemacht werden, die im Nachhinein oft nicht wieder korrigiert werden können. Ein fachkundiger Rechtsanwalt wird eingehend zum Einzelfall beraten und Betroffene bei der Regulierung begleiten.

- 2. Objekt:** Man sollte den Verkehrswert der Immobilie durch Fachkundige prüfen lassen. Gemeinsam mit dem Anwalt ist darauf zu achten, dass ein qualifizierter Sachverständiger diese Prüfung vornimmt. Ein Anhaltspunkt für die fachliche Eignung kann die öffentliche Bestellung und Vereidigung durch eine IHK oder Architektenkammer sein (Sachgebietsnummer IHK: 1400). Festgestellt werden muss der Wert im Zeitpunkt des Erwerbs. Von wirtschaftlicher Bedeutung ist auch der aktuelle Wert.
- 3. Bank:** Die Erfahrung zeigt: Das Kernproblem ist die bestehende Schuldenlast. Zumeist klafft eine erhebliche Lücke zwischen dem aktuellen Verkaufswert und der Restverbindlichkeit bei der Bank. Dies ist das zentrale Problem und sollte daher vorrangig gelöst werden. Oft lassen sich wirtschaftlich tragfähige Lösungen finden. Ist die Schuldenfrage geklärt, kann versucht werden, etwaige verbleibende Restschäden bei anderen Beteiligten zu liquidieren. Grundsätzlich gilt: Erst Schulden, dann Schaden klären.
- 4. Verkäufer/ Bauträger:** Existenz und wirtschaftliche Lage sind zu überprüfen. Hier helfen Handelsregister und einschlägige Wirtschaftsauskunftsdateien. Ein vorschnelles Handeln ist nicht sinnvoll und im Zweifel teuer. Nur wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass wirtschaftlich tatsächlich eine Entschädigung zu erlangen ist, sollte ein Vorgehen in Betracht gezogen werden.
- 5. Vertrieb/ Vermittler:** Hier gilt das Gleiche. Rechtlich wird der „Vermittler“ zwar oftmals als der wichtigste und „einfachste“ Anspruchsgegner eingeordnet. Abgesehen von teils schwierigen Zurechnungsfragen (Wer ist tatsächlich verantwortlich und für wen handelte der Vermittler?), ist

jedenfalls stets genau zu prüfen, ob eine Entschädigung in wirtschaftlicher Hinsicht tatsächlich zu erwarten ist. Sonst wird letzten Endes unnütz weiterer Schaden durch zusätzliche, erneut uneinbringliche Kosten verursacht.

- 6. Notar:** Notare müssen für etwaige Amtspflichtverletzungen eintreten. Generell ist aber zu beachten, dass Notare nur „nachrangig“ haften, falls bei den übrigen Beteiligten keine Entschädigung zu erlangen ist. Auch hier heißt es deshalb: Vorsicht vor zu schnellem und unüberlegtem Vorgehen. Dies kann fruchtlos und teuer werden.

Darüber hinaus gilt grundsätzlich, dass kein vorschneller Verkauf der Immobilie vorgenommen werden sollte. „Dieser ist, sofern überhaupt möglich, in aller Regel mit weiteren und nicht unerheblichen Verlusten verbunden und nur dann sinnvoll, wenn zugleich die Restschuld geklärt wird“, warnt Rechtsanwalt Göpfert.

Auch das Darlehen sollte keinesfalls kurzfristig durch eine andere Bank oder aus Eigenmitteln abgelöst werden. „Unsere Erfahrung aus vielen Vergleichsverhandlungen hat gezeigt, dass man sich so in aller Regel die Möglichkeit nimmt, mit der ursprünglich finanzierenden Bank eine wirtschaftlich sinnvolle und schnelle Einigung zu finden“, weiß Rechtsanwalt Dr. Marcus Hoffmann.

Auch dann, wenn die Investition bereits sehr lang zurück liegt, kann in vielen Fällen weitreichende Hilfe in Aussicht gestellt werden. In den Altfällen der Neunziger Jahre, in welchen die ehemalige „Hypo-Bank“ (Bayerische Hypotheken- und Wechsel-Bank AG), später HypoVereinsbank AG (UniCredit Bank), in großem Maße aufgetreten

ist, lassen sich oftmals für den Anleger vorteilhafte außergerichtliche Regulierungen erreichen. „Zudem folgten Rechtsschutzversicherungen und Gerichte bereits unserer Rechtsauffassung, dass selbst bei eingetretener Verjährung der Forderung der finanzierenden Bank entgegengetreten werden kann“, erläutern die Rechtsanwälte Dr. Hoffmann und Göpfert.

Zeichen (inkl. Leerzeichen): 5.026

Über Hoffmann & Partner Rechtsanwälte

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

Folgendes druckfähiges Bildmaterial zum Download im steht Ihnen im Pressebereich unter www.hoffmann-rechtsanwälte.de/Presse zur Verfügung:

- **Dr. 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-rechtsanwälte.de