

Pressemitteilung

## **Schrottimmobilien und die 4 Finten der Rechtsschutzversicherungen**

Erwerber sollten Rechtsschutzdeckung stets eingehend überprüfen lassen

***Nürnberg, 10. Oktober 2013.* Rechtsschutzversicherungen wissen es: Die anwaltliche Hilfestellung in Schrottimmobilienfällen ist teuer. Daher wird eine Kostenübernahme häufig abgelehnt. Wie die Praxis zeigt, geschieht dies oft zu Unrecht. „Anleger sollten die Deckungspflicht stets durch einen versierten Anwalt überprüfen lassen“, empfehlen Dr. Marcus Hoffmann und Mirko Göpfert, Partner der im Bank- und Kapitalanlagerecht tätigen Kanzlei Dr. Hoffmann & Partner Rechtsanwälte aus Nürnberg.**

### **Finte 1 – der Baurisikoausschluss nach ARB 1988 und früher**

Am häufigsten wird der so genannte Baurisikoausschluss bemüht. Hiernach sind – vereinfacht gesprochen – Rechtsstreitigkeiten rund um den Bau von der Versicherung ausgeschlossen. „Dies führt aber nicht immer dazu, dass die Versicherung die Deckung wirklich verweigern kann. Gelten bei Versicherungsverträgen, die vor dem 01.07.1994 abgeschlossen wurden, die ARB 1988 oder frühere, muss die Versicherung zumindest für ein Vorgehen gegen die Bank die Kosten übernehmen“, berichtet Rechtsanwalt Dr. Hoffmann unter Verweis auf die Entscheidung des BGH vom 19.02.2003, IV ZR 318/02.

## **Finte 2 – der Baurisikoausschluss nach ARB 1994 und später**

Auch dann, wenn spätere ARB vereinbart wurden, also beispielsweise ARB 1994, ist eine Kostenübernahme nicht gänzlich ausgeschlossen. „Zwar hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 20.09.2004, IV ZR 170/03, entschieden, dass der Baurisikoausschluss ab den ARB 1994 auch ein Vorgehen gegen die finanzierende Bank erfasst. In einem solchen Fall ist jedoch stets zu prüfen, ob es wirklich um den Bau oder die Sanierung einer Immobilie geht. Wird eine Bestandsimmobilie ohne bauliche Veränderung erworben, ist der Baurisikoausschluss nämlich in aller Regel nicht einschlägig und die Versicherung hat die Kosten zu tragen“, erläutert Rechtsanwalt Mirko Göpfert.

## **Finte 3 – Vorvertraglichkeit**

Ein weiterer häufig anzutreffender Versuch, die Deckungszusage zu verweigern, ist die Berufung auf die so genannte Vorvertraglichkeit. Diese kann einschlägig sein, wenn die Versicherung erst abgeschlossen wurde, nachdem der Erwerb bereits vollzogen war. Hier muss jedoch konkret geprüft werden, mit welchen Argumenten im Einzelfall eine Rückabwicklung begehrt werden kann. „Kommt ein Widerruf des Darlehensvertrages in Betracht, was gerade in letzter Zeit immer häufiger vorkommt, ist regelmäßig zumindest im Hinblick auf den Widerruf nicht von einer Vorvertraglichkeit auszugehen. Dies bestätigte der BGH in seinem Beschluss vom 17.10.2007, IV ZR 37/07“, merkt Dr. Hoffmann an.

## **Finte 4 – Vollstreckungsabwehr**

In Schrottimmobilienfällen kommt es oft zu Vollstreckungshandlungen der finanzierenden Bank. Die Kostenübernahme für eine erforderliche Vollstreckungsabwehrklage wird teils mit dem Argument abgelehnt, die Abwehr von Vollstreckungsmaßnahmen aus Titeln, die älter als fünf Jahre sind, sei ausgeschlossen.

„Der BGH hat in seinem Urteil vom 17.01.2007, IV ZR 124/06, jedoch klargestellt, dass damit nicht die typischen vollstreckbaren Grundschulden gemeint sind. Rechtsschutzversicherungen haben also die Kosten zu tragen“, stellt Rechtsanwalt Göpfert klar.

Die Ablehnung der Kostenübernahme seitens der Versicherer erfolgt also häufig zu Unrecht. Betroffenen Anlegern ist deshalb dringend zu raten, eine Deckungsanfrage nur mit anwaltlicher Hilfe vorzunehmen. Zwar ist gerade in Schrottimmobilienfällen ein bankrechtliches Vorgehen häufig alternativlos. Dennoch mildert die Deckungszusage einer Rechtsschutzversicherung zweifelsohne die Kostenbelastung.

Zeichen (mit Leerzeichen): 3.657

## Über Dr. Hoffmann & Partner Rechtsanwälte

Dr. 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.drhoffmann-partner.de](http://www.drhoffmann-partner.de)

Folgendes druckfähiges Bildmaterial zum Download im steht Ihnen im Pressebereich unter [www.drhoffmann-partner.de/Presse](http://www.drhoffmann-partner.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**

# Dr. Hoffmann & Partner

Rechtsanwälte

Bankrecht ▪ Kapitalanlagerecht ▪ Immobilienrecht

## **Pressekontakt:**

### **Dr. Hoffmann & Partner Rechtsanwälte**

Pressebüro

Virchowstraße 20d

Tel: +49 (0) 911 567 940 25

Fax: +49 (0) 911 657 940 1

E-Mail: [presse@drhoffmann-partner.de](mailto:presse@drhoffmann-partner.de)