

Pressemitteilung

Schrottimmobilien: Hoffnung auf Rückabwicklung bei Ausbleiben versprochener Wertsteigerungen

Nürnberg, 17. Juni 2014. In einer noch wenig beachteten Entscheidung vom 26.11.2013, Az.: 14 U 960/12, stellte das OLG Dresden fest, dass Verkäufer so genannter Schrottimmobilien absehbare Wertverluste beim Wiederverkauf nicht verschweigen dürfen. Erstmals beschäftigt sich ein obergerichtliches Urteil detailliert mit einer wichtigen Kernfrage gescheiterter Immobilieninvestitionen, so Dr. Marcus Hoffmann und Mirko Göpfert, Partner der im Bank-, Kapitalanlage- und Immobilienrecht tätigen Kanzlei Dr. Hoffmann & Partner Rechtsanwälte aus Nürnberg.

Hintergrund des Gerichtsverfahrens war ein klassischer Neufall so genannter Schrottimmobilien: Die Kläger erwarben im Jahr 2006 eine finanzierte Eigentumswohnung im Rahmen eines Steuersparmodells. In den Beratungsgesprächen wurden Angaben zur Wertsteigerung und zum Wiederverkauf gemacht. „Hierbei hatten die Berater nicht darauf hingewiesen, dass bei einem Wiederverkauf ganz erhebliche Abschläge hingenommen werden müssen“, erläutert Rechtsanwalt Dr. Marcus Hoffmann.

Oft Diskrepanz zwischen Erwerbs- und Verkaufspreis

Das OLG Dresden stellte fest, dass der Verkäufer, der in einem

solchen Fall mit einem späteren Objektverkauf wirbt, das Entfallen des Steuervorteils für den Abkäufer als wesentlichen Faktor der Wertbildung nicht verschweigen dürfe. „Gerade die häufig anzutreffende erhebliche Diskrepanz zwischen Erwerbspreis und Verkaufspreis nach Auslaufen der steuerlichen Förderung verursacht enorme Schäden. Diese können Immobilienkapitalanlagen schon anfänglich zum Scheitern verurteilen“, ergänzt Rechtsanwalt Göpfert.

In der Vergangenheit wurden solche Angaben häufig als unbeachtliche und unverbindliche Prognosen abgetan. „Der BGH hat hier vielfach entsprechende Äußerungen als bloße werbende Anpreisungen behandelt, die keine Haftungsfolgen nach sich ziehen würden“, wissen die erfahren Praktiker der Kanzlei Dr. Hoffmann & Partner zu berichten.

Das OLG Dresden geht nun erstmals einen Schritt weiter und nimmt eine wesentliche Differenzierung vor. „In derartigen Fällen muss sorgfältig zwischen Umständen unterschieden werden, die bereits beim Erwerb feststehen und damit nicht als Prognose zu behandeln sind und solchen, die erst noch von künftigen Entwicklungen abhängig sind“, erläutert Rechtsanwalt Dr. Hoffmann.

Erhebliche Abschlüge bei Denkmalschutzimmobilien

Gerade bei den hier betroffenen Denkmalschutzimmobilien, die zu tausenden an Kapitalanleger zum Zweck der Steuerersparnis veräußert werden, zeigen sich erhebliche Abschlüge beim Wiederverkauf. Häufig erreicht der mögliche Verkaufspreis nach einigen Jahren nur noch 30 bis 50 Prozent des ursprünglichen Erwerbspreises. „In diesen Fällen scheitert der Erfolg der Kapitalanlage oft am Verlust beim Wiederverkauf. In Kenntnis dieser Preisschere hätten sich die Anleger sicher nicht für den

Erwerb entschieden, was zugleich Grund für das Verschweigen dieses wesentlichen Umstandes ist“, fügt Rechtsanwalt Göpfert hinzu.

Beratungsunterlagen prüfen lassen

Betroffene sollten daher ihre Beratungsunterlagen sorgfältig prüfen. „Ergeben sich Hinweise auf eine mögliche Falschdarstellung von Wertentwicklung und Wiederverkaufspreis kann hierin nach unserer Überzeugung nicht nur ein Beratungsfehler, sondern unter Umständen sogar eine arglistige Täuschung gesehen werden. Über letztere müssten dann im Einzelfall auch die finanzierenden Banken aufklären“, erklären Rechtsanwalt Dr. Hoffmann und Rechtsanwalt Göpfert.

Zeichen (inkl. Leerzeichen): 3.521

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

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

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

Dr. Hoffmann & Partner

Rechtsanwälte

Bankrecht ▪ Kapitalanlagerecht ▪ Immobilienrecht

Pressekontakt:

Dr. Hoffmann & Partner Rechtsanwälte

Pressebüro

Nadin Friemel

Virchowstraße 20d

Tel: +49 (0) 911 567 940 25

Fax: +49 (0) 911 657 940 1

E-Mail: presse@drhoffmann-partner.de