

## Im Blickfeld

### Fortgesetztes Sterben

Rund 40 Offene Immobilien-Publikumsfonds gibt es in Deutschland. Noch! Denn mittlerweile steht für ein Zehntel der Sondervermögen fest, dass sie innerhalb der nächsten drei Jahre beerdigt werden und jedem vierten Fonds – nämlich jenen, deren Anteile derzeit nicht zurückgenommen werden – droht das gleiche Schicksal. Doch je länger die Anleger warten müssen, bis sie wieder an ihr investiertes Kapital herankommen, desto stärker drängen sie aus den Fonds heraus. Folglich wird eine „Wiedereröffnung“ schwieriger, weil der Liquiditätsbedarf immer weiter steigt. Doch auch für neue Kapitalanleger verliert der Fonds an Attraktivität. Zwar könnten die Fondsobjekte stärker beliebt werden, doch geht das zulasten der Rendite.

Es bleibt meist nur der Verkauf von Liegenschaften, der allerdings mit erheblichen Problemen verbunden ist: Erstens muss auch bei Veräußerungen die Portfolioausrichtung des Fonds erhalten bleiben. Zweitens brauchen Immobilientransaktionen viel Zeit, sodass die zweijährige Frist in schwierigen Märkten möglicherweise zu knapp bemessen ist. Für Top-Objekte gäbe es sicherlich auch in diesen Marktphasen Käufer und attraktive Preise, doch muss das Fondsmanagement – drittens – bestrebt sein, die Objekte zu halten und stattdessen versuchen, renditeschwache Immobilien abzustößen. Doch – viertens – weiß der Markt um den Verkaufsdruck des Fonds und wird daher abwarten und auf günstigere Preise drängen.

Nach Aberdeen, Kanam und Morgan Stanley ist nun auch TMW Pramerica zur Fondsauflösung gezwungen. Dabei hatte die Kapitalanlagegesellschaft vieles versucht, um den Ende 2011 nur noch rund 730 Millionen Euro schweren „Weltfonds“ zu retten. Am 11. Dezember 2009 war das Sondervermögen wieder „geöffnet“ worden, nachdem es mehr als ein Jahr keine Anteilscheine zurückgenommen hatte. Doch schon zwei Monate später musste der Fonds erneut geschlossen werden. Seitdem bemühte sich das Management, den Weltfonds auf „grün“ zu trimmen. Nur noch nachhaltige Immobilien – möglichst mit Nachhaltigkeitszertifikat – sollten zum Portfolio gehören.

Doch die Investoren senkten den Daumen und drängten jetzt offensichtlich auf die Abwicklung, um endlich wieder Planungssicherheit zu haben. Denn Zeit hätte das Fondsmanagement noch gehabt. Erst am 8. Februar kommenden Jahres wäre es laut Gesetz zum Schwure gekommen. Doch solange wollten oder konnten die Anleger nicht warten. Bis zum 31. Mai 2014 wird der Fonds abgewickelt. Jetzt hoffen sie, dass der Aufschwung an den Immobilienmärkten wenigsten noch passable Verkaufserlöse ermöglicht. Allerdings hatte der Weltfonds wie seinerzeit der P2 Value von Morgan Stanley den Geburtsfehler, viele Objekte in einer ungünstigen Marktphase zu teuer eingekauft zu haben. Da ist es für die Anleger nur ein schwacher Trost, dass das Fondsmanagement verspricht, ab jetzt auf eine Verkaufsvergütung zu verzichten, sollte die jeweilige Liegenschaft unter dem zum Stichtag 31. Mai 2011 zuletzt ermittelten Verkehrswert veräußert werden.

Darf angesichts der anhaltenden Krise der Offenen Grundstücks Sondervermögen davon ausgegangen werden, dass Investoren und Fondsbranche ihre Lektion gelernt haben? Leider nur zum Teil. Nein, die Publikumsfonds stehen nicht mehr im Fokus, auch weil der Gesetzgeber das Produkt für institutionelle Investoren unattraktiver gemacht hat. Zweifellos ist der Spezialfonds für diese Anleger besser geeignet. Doch muss es beunruhigen, wenn in einem politischen Umfeld, das Publikumsfonds deutlich strenger, Spezialfonds aber äußerst lax reguliert, immer mehr Immobilien-Spezialfonds angeboten werden? Muss es misstrauisch machen, wenn in einer Marktphase, die im Core-Segment – dem typischen Ziel der Spezialfonds – schon wieder Übertreibungen zeigt, immer mehr Kapitalanlagegesellschaften gegründet werden? L.H.

### Geldmacher bei Formaxx am Ruder

Dass die Signal Iduna beim Finanzvertrieb Formaxx immer mehr die Regie übernimmt, ist konsequent und wohl auch unvermeidlich. Zunächst entsandte die Versicherungsgruppe aus Dortmund am 1. Juni 2011 ihr Vorstandmitglied Jens Geldmacher in das Hannoveraner Unternehmen, wo er den Vorstandsvorsitz

übernahm. Zeitgleich kündigte die Assekuranz an, sich mit 25 Prozent an dem Vermittler von Versicherungen, Kapitalanlagen und Baufinanzierungen beteiligen zu wollen.

Obwohl die Formaxx im Gründungsjahr 2007 – zu Beginn der Subprime- und späteren Finanzmarktkrise – einen denkbar schlechten Start erwischte, waren die Ziele und Erwartungen ambitioniert. Nichts geringeres als den Großen der Finanzvermittler wollte man massiv Marktanteile abjagen. Aus deren Personal rekrutierte das Unternehmen zunächst auch die Gründungsvorstände. Seitdem macht die Gesellschaft allerdings vor allem mit dem internen Stühlerücken von sich reden. Inzwischen wechselte nicht nur der Vorstand mehrfach und wurde von vier auf drei Mitglieder eingedampft, auch der Innendienst schmolz von 100 auf 88 und die Zahl der Berater sank von 675 auf nur noch 520.

Mit diesem Personalbestand wurden im letzten Geschäftsjahr, das am 30. September 2010 endete, Provisionseinnahmen in Höhe von 28 Millionen Euro erwirtschaftet. Für einen Gewinn reicht das jedoch nicht. Seit drei Jahren schreibt das Unternehmen rote Zahlen. Konnten diese zunächst noch als Anfangsverluste verbucht werden, verliert die Signal Iduna inzwischen die Geduld. Denn auf den Weg gebracht wurde die Formaxx mit einer Anschubfinanzierung der Deutschen Ring Gruppe. Deren Krankenkasse, die seinerzeit den Kredit in Höhe von 30 Millionen Euro gewährt haben soll, ist zwischenzeitlich von der Signal Iduna übernommen worden.

Mit Geldmacher entsendet die Versicherungsgruppe nun einen ausgewiesenen Experten für den Aufbau und die Steuerung von Finanzvertrieben. Bereits von 2003 bis 2006 brachte er als Vorstandsvorsitzender der Deutscher Ring Bausparkasse deren Außendienst auf Trab. In dieser Zeit steigerte er das Bausparneugeschäft von rund 140 Millionen Euro eingelöster Bausparsumme auf 307,6 Millionen Euro. Allerdings ist Geldmacher in der Sache Formaxx auch kein Unbeteiligter, denn seit 2006 gehörte er unter anderem den Vorständen der Deutscher Ring Gruppe an. Damit verantwortet er die Gründung und die Finanzierung des Hannoveraner Finanzvermittlers mit und muss diesen jetzt selbst auf Profitabilität trimmen. L.H.

## Richtige Entscheidung 1

Kontoführungsgebühren für Darlehensverträge hat der Bundesgerichtshof (BGH) für unzulässig erklärt. Mit ihrem Urteil vom 7. Juni 2011 unter dem Aktenzeichen XI ZR 388/10 untersagen die obersten Zivilrichter eine Praxis, die nach Angaben der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen in der Kreditwirtschaft weit verbreitet ist, sei es bei Konsumentenkrediten oder Immobilienfinanzierungen. Stellvertretend für die gesamte Branche war das Internationale Bankhaus Bodensee AG, das für die Führung eines solchen Kontos den Kreditnehmern monatlich zwei Euro in Rechnung stellte, von den Verbraucherschützern verklagt worden. Nachdem die Vorinstanzen jeweils der Beklagten Recht gaben, entschied der Elfte Zivilsenat des BGH gegen die Bank.

Ihren Spruch begründeten die Richter damit, dass der Kontoführungsgebühr keine vertragliche Gegenleistung oder eine zusätzlichen Sonderleistung der Bank gegenüberstehe. Vielmehr führe das Kreditinstitut das Darlehenskonto ausschließlich im eigenen Interesse zum Zwecke seiner Buchhaltung und Abrechnung. Wohingegen der Kreditnehmer seine regelmäßigen Zahlungspflichten in der Regel aus dem Kreditvertrag oder einem eigenständigen Zins- und Tilgungsplan entnehmen könne, sodass er auf das Führen eines gesonderten Darlehenskontos nicht angewiesen sei.

Zwar argumentierte die beklagte Bank, dass sie ihren Kunden am Ende eines Kalenderjahres eine Zins- und Saldenbestätigung zur Vorlage bei der Finanzverwaltung ausstellt, doch begründete sie die strittige Gebühr nicht damit. In der Vertragsklausel wurde als Zweck der monatlichen Kontoführungsgebühr ausdrücklich die Abgeltung der Kontoführung angegeben. Darin aber sahen die Bundesrichter eine unangemessene Benachteiligung des Kunden.

Ob dieses Urteil branchenweit gültig ist, wie die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen hofft, wird sich zeigen müssen. Denn es kommt auf die konkrete Vertragsklausel an, in der die Erhebung einer Kontoführungsgebühr begründet wird. Entsprechend genau werden die Rechtsabteilungen der Banken und Sparkassen in den nächsten Wochen die Ur-

teilsbegründung studieren. Auf Nachfrage teilte der Verband deutscher Pfandbriefbanken bereits mit, dass der Richterspruch für seine Mitgliedsinstitute keinen Handlungsbedarf hervorruft, da Kontoführungsgebühren in dieser Form nicht erhoben würden. Beispielsweise verzichtet Wüstenrot – sowohl die Bausparkasse als auch die Bank – seit Juni 2010 bei neu abgeschlossenen Vorausdarlehen und Zwischenkrediten beziehungsweise Bankdarlehen auf Kontoführungsgebühren.

Trotzdem will Wüstenrot die schriftliche Urteilsbegründung zu dem Verfahren abwarten und dann eingehend prüfen, um etwaige rechtliche Folgen abschätzen zu können. Denn nach Auffassung der Verbraucherschützer können Kunden, denen Kontoführungsgebühren für Darlehensverträge in Rechnung gestellt wurden, die gezahlten Beträge zurückverlangen. Wie weit das rückwirkend möglich ist, hängt jedoch davon ab, wann die dreijährige Verjährungsfrist beginnt. Ausgehend vom Datum der Urteilsverkündung verjähren Erstattungsansprüche auf die Zahlungen, die im Jahr 2008 und davor geleistet wurden. Nach Meinung der Verbraucherzentrale setzt die Verjährungsfrist jedoch erst mit Beendigung des Darlehensverhältnisses ein.

Ob es für die Kreditnehmer ein erfreuliches Urteil ist, bleibt abzuwarten. Denn zweifellos ist das Führen und Pflegen eines Kreditkontos – auch wenn es nur der bankinternen Buchhaltung dient – mit Aufwand verbunden, den sich die Bank in dem ohnehin margenarmen, weil wettbewerbsintensiven Geschäft nach Möglichkeit vom Kunden bezahlen lässt. Das konnte sie bislang ungestört über separate Gebühren tun. Künftig wird sie versucht sein, diese Kosten anderweitig zum Beispiel im Darlehenszins, im Agio oder im Disagio unterzubringen. Damit entfällt nach dem BGH-Urteil zwar ein Element der Konditionsgestaltung bei Kreditverträgen, doch den Variantenreichtum in der Produktgestaltung schränkt das kaum ein. Daher mag man glauben, dass das Urteil die Darlehensangebote besser vergleichbar macht, tatsächlich aber dürfte die Transparenz nur marginal zunehmen.

Trotzdem sollten die Banken den Richterspruch nicht allein von ihren Juristen auswerten lassen, sondern auch als mo-

ralischen Fingerzeig annehmen. Im Zuge der Finanzmarktkrise und der massiven Staatshilfe hat das Image der Branche ohnehin gelitten. Auf entsprechend wenig Gegenliebe darf die Kreditwirtschaft in der Politik hoffen, zumal die Volkseele auf vermeintliche Gebührentricks und Abzocke äußerst ungehalten reagiert. Daher sind die Institute sicherlich gut beraten, sich auch in der Preisgestaltung als redlich und ehrlich zu empfehlen.

L.H.

## Richtige Entscheidung 2

Bausparkassen dürfen für die Darlehensauszahlung eine Gebühr erheben. Einstimmig und ohne mündliche Verhandlung hat der 10. Zivilsenat des Hanseatischen Oberlandesgerichts (OLG) am 24. Mai 2011 unter dem Aktenzeichen 10 U 12/09 die Berufung der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen gegen ein entsprechendes Urteil des Landgerichts Hamburg (Aktenzeichen 324 O 777/08) zurückgewiesen und die Revision vor dem Bundesgerichtshof ausgeschlossen. Beklagte war die Deutscher Ring Bausparkasse, weil sie in ihren Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB) die Klausel führt: „Mit Beginn der Darlehensauszahlung wird eine Darlehensgebühr in Höhe von zwei Prozent des Bauspardarlehens fällig und dem Bauspardarlehen zugeschlagen (Darlehensschuld).“

Nach Ansicht der Verbraucherschützer steht diesem erhobenen Entgelt jedoch keine Dienstleistung der Bausparkasse für den Kunden gegenüber. Das sahen die Hamburger Richter in erster und zweiter Instanz anders. Sie beanstandeten es nicht, wenn eine Bausparkasse laufzeitunabhängige Kosten wie zum Beispiel die Bearbeitungsaufwendungen für die Darlehensgewährung vom Kunden verlangt. In seiner Urteilsbegründung verweist das Oberlandesgericht vielmehr auf die Besonderheiten eines „klassischen“ Bauspardarlehens, dass im Gegensatz zu Festzinshypotheken von Banken jederzeit ganz oder teilweise zurückgezahlt werden kann, ohne dass dafür eine Vorfälligkeitsentschädigung zu entrichten wäre. Die dadurch bei der Bausparkasse anfallenden Kosten dürfen deshalb mit einer Darlehensgebühr abgegolten werden.

## Im Blickfeld

Damit folgt das Hanseatische OLG dem vorinstanzlichen Landgericht. Dieses hatte bereits anerkannt, dass mit einem Bausparvertrag nicht nur ein Darlehen vereinbart wird, sondern verschiedene, ineinandergreifende Komponenten. Das Landgericht Hamburg hatte die Darlehensgewährung als eine Kernleistung des Bausparens aufgefasst, für die die Bausparkasse bei Inanspruchnahme auch ein Entgelt vom Bausparer verlangen kann. Dies könne nach Überzeugung der Richter in Form von Einzelpreisen wie Zinsen oder einer einmaligen Pauschalgebühr oder einer Kombination aus beiden gesehen.

Die Bausparkassen nehmen die Hamburger Entscheidung mit Wohlwollen auf, gestattet sie ihnen doch mehr Gestaltungsfreiheit bei ihren Tarifen. Allerdings hat dieses Entgelt eine weit geringere systemische Bedeutung für das Bausparen als die Abschlussgebühr, die der Bundesgerichtshof bereits für zulässig erklärt hat. Während alle Bausparkassen bei Vertragsabschluss eine Abschlussgebühr zwischen 1,0 und 1,6 Prozent der Bausparsumme berechnen, erheben nur einige Bausparkassen in ausgewählten Tarifen eine Darlehensgebühr in Höhe von 1,0 bis 3,0 Prozent der Darlehenssumme.

Im Übrigen verneinen die Richter des Hanseatischen OLG ausdrücklich eine Gleichsetzung der Darlehensgebühr mit der laufzeitabhängigen Kontoführungsgebühr für Darlehensverträge, die sich nur auf die bankinterne Buchungsdokumentation bezieht. Dabei folgte das Gericht einem erst im Februar dieses Jahres ergangenen Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe. Dieses hatte die einmalige Bearbeitungsgebühr oder ein Disagio bei der Kreditvergabe für zulässig und für nicht vergleichbar mit einer Kontoführungsgebühr für ein Darlehenskonto erachtet. In diesem Zusammenhang hat der Bundesgerichtshof (BGH) gerade klargestellt, dass eine Gebühr für das Führen des Darlehenskonto unzulässig ist (siehe vorangehende Meldung).

Bemerkenswert ist das Hamburger Urteil auch im Hinblick auf den noch beim Bundesgerichtshof anhängigen Streit zwischen der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen und der LBS Westdeutschen Landesbausparkasse. Statt einer Darlehensgebühr berechnet die Bausparkasse aus Münster bei Beginn der Darle-

hensauszahlung ein Agio von zwei Prozent des Bauspardarlehens. Dieses wird dem Bauspardarlehen zugeschlagen und erhöht damit die zu verzinsende Darlehensschuld, obwohl dem Bausparer nur 100 Prozent seines Bauspardarlehens zur Verfügung gestellt werden. Auch in diesem Fall klagen die Verbraucherschützer auf Unterlassung. Allerdings unterlagen sie sowohl vor dem Landgericht Dortmund (Aktenzeichen 8 O 319/08) als auch mit der Berufung vor dem OLG Hamm (Aktenzeichen 31 U 130/09). Letzteres sieht in der Agio-Klausel ebenso wie das Hamburger Gericht ein zulässiges Preiselement für die Darlehensinanspruchnahme. Allerdings wurde die Revision wegen Rechtsgrundsätzlichkeit und zur Fortbildung des Rechts zugelassen. Noch steht die höchstrichterliche Entscheidung dazu aus. Vieles spricht jedoch dafür, dass die bisherige Praxis Bestand haben wird. L.H.

### Verbraucherbeschwerden – nur Symbolcharakter

Die Statistik der Verbraucherbeschwerden wie sie die BaFin im ihrem kürzlich erschienenen Jahresbericht veröffentlicht dürfte angesichts der Vielzahl an tatsächlichen Transaktionen und Geschäftsvorfällen nur Symbolcharakter haben. 2010 wandten sich insgesamt 20 941 (22 329) Kunden von Versicherern, Kredit- und Finanzdienstleistungsinstituten mit Beschwerden, Anfragen oder Hinweisen an die BaFin. Gleichwohl sieht die Aufsicht in Beschwerden häufig wichtige Informationen über potenzielle Verstöße gegen aufsichtliche Vorschriften. Liegt ein solcher Verstoß vor, ermahnt die Aufsicht das Institut oder Unternehmen und fordert es auf, Maßnahmen zu ergreifen, die künftige Verstöße verhindern. Bestehen organisatorische Mängel, wirkt sie auf eine Änderung der Organisation hin und überwacht deren Umsetzung.

Dass nur eine sehr übersichtliche Fallzahl erfasst werden dürfte, zeigt sich auch an den Beschwerden über Kreditinstitute und Finanzdienstleister. Im Jahr 2010 bearbeitete die BaFin aus diesem Bereich insgesamt 6 575 (6 546) Eingaben. Dabei handelte es sich um 5 912 Beschwerden sowie 641 allgemeine Anfragen. In 22 Fällen nahm die Aufsicht gegenüber dem

Petitionsausschuss des Deutschen Bundestages Stellung. In 1 170 Fällen (davon 5 Petitionen) stuft sie die Beschwerden als ganz oder teilweise erfolgreich ein. Mehr als die Hälfte der Beschwerden entfiel auf die privaten Banken (3 254), die damit gemessen an der Zahl der Kreditinstitute überdurchschnittlich stark betroffen waren, 1 133-mal gaben Sparkassen Anlass zur Klage und 684-mal Genossenschaftsbanken.

Wie in den Vorjahren spiegelten die Kundenbeschwerden alle Bereiche des Bankgeschäfts wider. Einen Schwerpunkt bildete jedoch das Kreditgeschäft. Dabei ging es beispielsweise um Probleme bei der Kreditabwicklung im Einzelfall, der Darlehensabrechnung sowie der Durchführung von Zwangs-/Vollstreckungsmaßnahmen.

In welcher Relation die erfassten Beschwerden zu den tatsächlichen Geschäftsvorfällen stehen, lässt sich sehr gut am Bauspargeschäft erkennen. Von rund 30 Millionen Bausparverträgen, die per Ende 2010 von den Bausparkassen betreut wurden, gaben im Berichtsjahr 293 Anlass zur Beschwerde. Inhaltlich beklagten sich die Bausparer laut Jahresbericht besonders darüber, dass ihre voll angesparten beziehungsweise übersparten Bausparverträge durch öffentliche Bausparkassen gekündigt und die Guthaben ausgezahlt wurden. Die Verträge, so erläutert die BaFin den Sachverhalt, waren meist in den neunziger Jahren geschlossen worden und sahen eine vergleichsweise hohe Verzinsung beziehungsweise Bonifizierung vor.

Bereits 2007, so der Hinweis, hatten sich einige Verbraucher über die Kündigung ihrer Bausparverträge durch eine private Bausparkasse beschwert. Die Ombudsfrau der privaten Bausparkassen hatte diese Praxis jedoch für zulässig gehalten: Die Kündigung der Verträge mit einer Frist von drei Monaten sei möglich, da der eigentliche Zweck des Bausparens – die Erlangung eines Bauspardarlehens – bei Voll- beziehungsweise Übersparung nicht mehr erreicht werden könne; ein Bausparvertrag sei weder ein Sparvertrag noch eine Kapitalanlage. Auch die BaFin folgt dieser Argumentation und hält entsprechende Kündigungen in aller Regel für vertretbar. Sie weist freilich darauf hin, dass eine gerichtliche Klärung dieser Frage bislang nicht erfolgt ist. Mo.