

Wegfall der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau – Handlungsoptionen für geschädigte Berlin-Fonds-Anleger

Von RAin Dr. Petra Brockmann und RA. Peter Hahn, M.C.L., Hahn Rechtsanwälte Partnerschaft, Bremen und Hamburg

Sozialer Wohnungsbau in Berlin

Durch das Land Berlin wurde ab 1972 der soziale (Miet-)Wohnungsbau auf dem so genannten 1. Förderweg gefördert. Ziel war es, insbesondere für sozial schwache Bevölkerungsschichten günstigen Wohnraum zu schaffen. Das Land Berlin hat dafür Aufwendungshilfen aus öffentlichen Mitteln bereitgestellt, um die Differenz zwischen der so genannten Kostenmiete und der vom Sozialmieter zu tragenden „Mietermiete“ auszugleichen. Auf der Grundlage der am 1. Januar 1977 in Kraft getretenen Richtlinien über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Berlin (WFB 1977) vom 28. Juli 1977 wurden die Aufwendungshilfen als degressive Aufwendungszuschüsse und -darlehen durch die dafür zuständige Bewilligungsstelle der Wohnungsbaukreditanstalt Berlin (WBK – später: Investitionsbank des Landes Berlin – IBB) geleistet. Nr. 42 Abs. 2 WFB 1977 sah vor, dass „die Aufwendungshilfen ... vom Anfang des Monats der mittleren Bezugsfertigkeit für die Dauer von 15 Jahren, längstens jedoch bis zur planmäßigen Tilgung der zur Deckung der Gesamtkosten in Anspruch genommenen Fremdmittel“ gewährt werden.

Für die im 1. Förderweg geförderten Wohnungen hatte sich das Land Berlin in der Vergangenheit regelmäßig dafür entschieden, nach Ablauf von 15 Förderjahren (Förderphase I – „Grundförderung“) eine Förderung für weitere 15 Jahre anzuschließen (Förderphase II – „Anschlussförderung“).

Die Förderung sollte eine ausreichende Wohnungsverorgung aller Bevölkerungsschichten entsprechend den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ermöglichen und diese namentlich für diejenigen Wohnungssuchenden sicherstellen, die hierzu selbst nicht in der Lage sind (§1 Abs.2 Satz 2 II. WoBauG). Die Förderung erfolgte zu zwei Dritteln als verlörender Zuschuss, der eine steuerpflichtige Einnahme darstellt, und in Höhe von einem Drittel als Aufwendungsdarlehen.

So wurde beispielsweise bei dem R+W Immobilienfonds 80 GbR (Dr. Görlich-Fonds) eine Kostenmiete in Höhe von 33,65 DM zugrunde gelegt, die sich aus einer Miete in Höhe von 8,00 DM, die von dem Mieter aufzubringen ist, 17,10 DM als Aufwen-

dungszuschuss (zwei Drittel Zuschuss) und 8,55 DM als Aufwendungsdarlehen (ein Drittel Darlehen) zusammensetzt. Die Einnahme in Höhe von 33,65 DM stellt die so genannte Kostenmiete dar, die Miete, die erzielt werden musste, um die Immobilie zu bewirtschaften bzw. die Kreditkosten bezahlen zu können. Diese Aufwendungshilfen und -darlehen wurden vom Land Berlin fortlaufend ausgezahlt. Der vom Mieter zu tragende Anteil an der Kostenmiete erhöhte sich dabei ab dem zweiten Vermietungsjahr um 0,25 DM pro Quadratmeter monatlich. In gleichem Maße sank die Aufwendungshilfe. Auf diese Art und Weise wurden mindestens 400 Immobilienfonds gefördert, die mit dem Wegfall der Anschlussförderung vor dem „Aus“ stehen. Betroffen sind zudem ca. 27.000 Wohnungen, wobei die Angaben hierzu schwanken.

Wegfall der Anschlussförderung

Mit dem Wegfall der Anschlussförderung sind die betroffenen Berliner Fonds nicht überlebensfähig. Für die Anleger ist dieses eine bittere Pille, nicht nur deshalb, weil sie bei Insolvenz der Beteiligungsgesellschaft ihre eingezahlte Einlage verlieren dürften, sondern auch aus dem Grunde, weil die Fonds überwiegend in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts ausgestaltet sind und ausdrücklich eine Nachschussverpflichtung vorgesehen ist (so zum Beispiel beim R + W Immobilienfonds 80 GbR). Im Einzelnen:

Zur Entlastung des Berliner Haushalts wurde im Februar 2003 der Ausstieg aus der Anschlussförderung rückwirkend zum 01. Januar 2003 beschlossen. Betroffen sind Wohnungen und Immobilienfonds, bei denen die Grundförderung am oder nach dem 31.12.2002 endete.

Während die Rechtmäßigkeit der Versagung der Anschlussförderung für weitere 15 Jahre lange Zeit umstritten war, hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 11. Mai 2006 – 5 C 10.05 – nunmehr zugunsten des Landes Berlin entschieden. Danach ist es zulässig, wenn das Land Berlin nach Auslaufen der so genannten 15-jährigen Grundförderung keine Anschlussförderung mehr

bewilligt. Der Subventionsempfänger müsse grundsätzlich damit rechnen, dass bei Eintritt grundlegender Änderungen der allgemeinen Rahmenbedingungen die Subventionen gekürzt oder eingestellt werden, so das Bundesverwaltungsgericht. Gerade im Bereich der staatlichen Wohnungsbauauf Förderung könne der Einzelne nur eingeschränkt auf das unveränderte Fortbestehen einer günstigen Rechtslage vertrauen.

Rechtliche Ansätze

Welche rechtlichen Ansprüche gegen wen bestehen, muss anhand des jeweiligen Einzelfalles geprüft werden. Klagen gegen das Land Berlin halten wir aber für wenig erfolgversprechend (vgl. Landgericht Berlin, Urteil vom 24.05.2007 – 21 O 4/07 – u.a.). Betroffene Anleger sollten vielmehr ihre Ansprüche unter dem Gesichtspunkt der Gründungs- und Treuhandkommanditistenhaftung und der Haftung des Vertriebs beziehungsweise der Banken näher prüfen lassen.

Prospekthaftung im weiteren Sinne

Nach unseren Erfahrungen lassen sich bei näherer Prüfung regelmäßig Prospektfehler aufzeigen, die zu einer Schadensersatzhaftung der Verantwortlichen führen.

Wer beispielsweise als Gründungs- und Treuhandkommanditist mit dem Anleger in vertraglichen Beziehungen steht, haftet in umfassender Weise für fehlerhafte und irreführende Prospektangaben. Als unmittelbarer Vertragspartner des Anlegers nimmt dieser besonderes persönliches Vertrauen vor Zeichnung der Beteiligung in Anspruch und hat die Treugeber daher über sämtliche für die Anlageentscheidung wesentliche Umstände aufzuklären. Dazu gehören insbesondere Risiken, zumal dann, wenn diese geeignet sind, den Vertragszweck insgesamt zu vereiteln (BGH, Urteil vom 10.10.1994 – II ZR 95/93 – ZIP 1994, 1851 f.; BGH, Urteil vom 29.05.2000 – II ZR 280/98; BGH, Urteil vom 14.01.2002 – II ZR 40/02 BGH, Urteil vom 01.03.2004 – II ZR 88/02).

Nach unserer Ansicht weisen die Prospekte nahezu durchgängig nicht in der geforderten Deutlichkeit darauf hin, dass die Anschlussförderung ein gesonderter Bewilligungsakt

darstellt, der grundsätzlich auch versagt werden kann. Bereits daran lässt sich eine Pflichtverletzung festmachen. In zahlreichen Verkaufsprospekten wird die Anschlussförderung auch als gesichert bzw. problemlos dargestellt. Dabei wird zum Teil auf die „bisherige Praxis“ abgestellt. So heißt es beispielsweise in dem Emissionsprospekt der DG Immobilien-Anlage Nr. 37 „Berlin, Wegedornstraße“: „Nach bisheriger Praxis seitens des Förderinstituts bzw. des Berliner Senats wurde nach Ablauf des ersten Förderzeitraums grundsätzlich eine Anschlussförderung gewährt, um die bei Auslaufen der Förderung – trotz schrittweisem Förderungsabbau – sonst eintretenden erheblichen Mietermehrbelastungen, deren Durchsetzbarkeit nicht gewährleistet werden kann, tragbar zu halten.“ Bei dem Fonds R & W Immobilienfonds 80 GbR wird ebenfalls die Anschlussförderung als unproblematisch dargestellt, wenn auf Seite 12 des Emissionsprospektes darauf hingewiesen wird, dass für die Zeit „danach“ von einer Anschlussförderung auszugehen sei. Unter dem Gesichtspunkt der Prospekthaftung

im weiteren Sinne kommt regelmäßig auch die Haftung des Vermittlers beziehungsweise des Beraters in Betracht. Derartige Fonds sind oftmals auch über Banken vertrieben worden. Anlageberater und -vermittler haften im Einzelfall auf Schadensersatz, wenn sie sich den Inhalt des Prospektes „zu eigen gemacht“ haben.

Unabhängig von dem vorgenannten Aufklärungsobligo lassen sich oftmals auch weitergehende Prospektfehler ausmachen, auf die sich der Anleger stützen kann.

Haftung aus Anlagevermittlungs- und -beratungsvertrag

Aus den Anlagevermittlungs- und -beratungsverträgen resultiert auch die Verpflichtung, über mögliche Risiken der Kapitalanlage zu informieren. Der Anlageberater und -vermittler hat den Anlageinteressenten über sämtliche für die Anlageentscheidung wesentliche Umstände, insbesondere Risiken, in Kenntnis zu setzen.

Erfolgt keine ausreichende Risikoauflklärung, hat der Anlageberater und -vermittler den Beratern so zu stellen, wie wenn er

ordnungsgemäß informiert worden wäre. Der Anleger kann daher insbesondere die Rückerstattung der gezahlten Einlage zuzüglich Agio verlangen. Im Hinblick auf eine etwaige Nachschusspflicht ist der Anleger freizustellen. Bedeutung hat dies insbesondere für die zahlreichen geschlossenen Fonds in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Bei dieser Gesellschaftsform besteht insbesondere das Risiko, dass die Gesellschafter für Fondsverbindlichkeiten anteilig in Anspruch genommen werden.

Ergebnis

Nach unseren Erfahrungen lassen sich bei näherer Prüfung regelmäßig Pflichtverletzungen aufzeigen, die zu einer Schadensersatzhaftung der Verantwortlichen führen. Immerhin drohen den Gesellschaftern bei den GbR-Fonds der Totalverlust ihrer Einlagen und eventuelle Nachschusspflichten.

Weitere Informationen im Kanzleiprofil am Ende des Handbuchs.



Dr. Petra Brockmann Peter Hahn

Hahn Rechtsanwälte Partnerschaft (hrp) – Die Kanzlei für Kapitalanleger

vertritt bundesweit ausschließlich private und institutionelle Kapitalanleger. Mit Standorten in Hamburg und Bremen gehört sie zu den führenden Kanzleien in diesem Bereich. Ein Team von z.Z. neun Anwälten bearbeitet Fälle aus dem Bereich Wertpapiergeschäfte, Finanztermingeschäfte und Derivate, offene und geschlossene Immobilienfonds, andere geschlossene Fonds wie Neue Energie-Fonds, Medienfonds und Schiffsbeteiligungen, sog. Schrottimmobilen, Anlageberatung und -vermittlung, Prospekthaftung, typische und atypische Unternehmensbeteiligungen und Lebensversicherungen. Die Autoren Peter Hahn und Dr. Petra Brockmann sind Partner bei hrp.

Weitere Informationen zu hrp finden Sie unter www.hahn-rechtsanwaelte.de