

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>11</b>
<b>Einleitung</b>	<b>13</b>
<b>Abschnitt I - Die Immobilie als Kapitalanlage – Anlagekonzepte</b>	<b>15</b>
<b>A. Der geschlossene Immobilienfonds</b>	<b>15</b>
I. Grundlagen	15
II. Gesellschaftsrechtliche Gestaltung	15
1. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts	16
2. Die Kommanditgesellschaft	17
III. Vorteile für den Anleger	18
1. Steuerliche Vorteile	18
a) Allgemeines	18
b) Einkunftsart	19
c) Abzugsfähige Aufwendungen	20
2. Weitere Vorteile	20
IV. Risiken des geschlossenen Immobilienfondskonzepts	20
1. Mietverträge	20
2. Instandhaltung	21
3. Finanzierung	21
4. Steuerliche Rahmenbedingungen	22
<b>B. Weitere Konzepte</b>	<b>22</b>
I. Bauherrenmodell	22
1. Kölner Modell	22
2. Hamburger Modell	23
II. Erwerbermodell	24
III. Der offene Immobilienfonds	24

<b>Abschnitt II -</b>	
<b>Die Haftung des finanzierenden Kreditinstituts wegen Verletzung von Aufklärungspflichten</b>	<b>27</b>
<b>A. Grundlagen</b>	<b>27</b>
I. Begriffsbestimmung	27
II. Anspruchsgrundlage	28
1. Verletzung der Pflichten aus einem allgemeinen Bankvertrag	28
2. Vertrauenshaftung	30
3. Gesetzliches Schuldverhältnis	34
<b>B. Aufklärungspflichten der finanzierenden Bank</b>	<b>35</b>
I. Aufklärungspflicht bezüglich des Inhaltes des Kreditvertrages	35
1. Leistungsfähigkeit des Kreditnehmers	35
2. Kreditart	41
3. Einzelfälle	45
II. Aufklärungspflicht bezüglich der Verwendung der Darlehensmittel	46
1. Grundsatz	46
a) Vertragszweck	48
b) Funktion der Bank	50
c) Ergebnis	53
2. Ansatzpunkt für die Annahme einer ausnahmsweise bestehenden Aufklärungspflicht hinsichtlich des Verwendungszwecks: Funktion von Aufklärungspflichten	53
a) Allgemeine Risiken der Fondsbeteiligung	56
b) Innenprovision	60
c) Ausnahmetatbestand nach der Rechtsprechung: Besonderer Gefährdungstatbestand/Interessenkollision	64
d) Einzelfälle	70
e) Aufklärungspflicht wegen geschäftlicher Unerfahrenheit des Darlehensnehmers?	72
III. Zurechnung des Verhaltens Dritter	77
IV. Verwirkung	83

<b>C. Anspruch auf Schadensersatz</b>	<b>88</b>
<b>D. Zusammenfassung</b>	<b>89</b>

### **Abschnitt III -**

<b>Auswirkungen der Nichtigkeit der Vollmacht zum Abschluss des Darlehensvertrages</b>	<b>91</b>
--	-----------

<b>A. Formerfordernisse nach dem Verbraucherkreditgesetz</b>	<b>91</b>
--	-----------

I. Formerfordernisse nach § 4 Abs. 1 VerbrKrG	91
1. Schriftformerfordernis, § 4 Abs. 1 Satz 1 – 3 VerbrKrG	93
a) Zweck: Warnfunktion	93
b) Abgrenzungskriterium der h. M.: Bindungswirkung	94
c) Ergebnis der Überprüfung des Kriteriums „Bindungswirkung“	95
d) Umfang des Schriftformerfordernisses	98
2. Die Angaben nach § 4 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 VerbrKrG	99
a) Zweck: Nicht Warnfunktion, sondern Markttransparenz	99
b) Auswirkung auf die Vollmachtserteilung	100
(a) Grundsatz	100
(b) Ausnahme: Umgehung, § 18 Satz 2 VerbrKrG	102
II. Rechtsfolgen von Formmängeln, § 6 VerbrKrG	106
1. Anwendbarkeit des § 6 VerbrKrG	107
2. Heilung auch bei fehlender Schriftform	108
3. Voraussetzungen der Heilung: Empfang des Darlehens	108
a) Überweisung an den Verbraucher	109
b) Überweisung auf das Konto eines Dritten	109
(a) Grundsätze	109
(b) Genehmigung durch den Darlehensnehmer	113

<b>B. Formerfordernisse nach dem Rechtsberatungsgesetz</b>	<b>116</b>
--	------------

I. Erlaubnispflicht	116
1. Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten	116
2. Geschäftsmäßiges Betreiben	119
3. Ausnahmetatbestand, Art. 1 § 5 Nr. 1 RBerG	120
II. Erteilung der Erlaubnis	120

III. Fehlen der erforderlichen Erlaubnis: Auswirkung auf die Vollmacht	121
<b>C. Rückabwicklung bei Unwirksamkeit der Vollmacht</b>	<b>123</b>
I. Bereicherungsrechtliche Grundsätze zu den sog. Anweisungsfällen	124
II. Anwendung auf die vorliegende Fallgestaltung	125
1. Anspruch gegen die Fondsgesellschaft	125
2. Anspruch gegen die Gesellschafter	128
3. Folgen der Inanspruchnahme eines Gesellschafters	131
a) Inanspruchnahme eines Kommanditisten	131
b) Die Situation bei der GbR	134
<b>D. Zusammenfassung</b>	<b>135</b>
 <b>Abschnitt IV -</b>	
<b>Der Einwendungsdurchgriff nach § 9 Abs. 3 VerbrKrG</b>	<b>137</b>
<b>A. Anwendbarkeit, § 9 Abs. 4 VerbrKrG</b>	<b>137</b>
<b>B. Verbundenes Geschäft</b>	<b>138</b>
<b>C. Einwendungen gegen die Beitrittserklärung</b>	<b>144</b>
I. Die Grundsätze über die fehlerhafte Gesellschaft	144
II. Konsequenzen	145
<b>D. Zusammenfassung</b>	<b>151</b>
 <b>Literaturverzeichnis</b>	<b>153</b>