

**Münsterische Beiträge zur Rechtswissenschaft**

---

**Band 33**

**Stellung der Bank bei der Finanzierung  
von Immobilienanlagen**

**Von**

**Dr. Peter Otto**



**Duncker & Humblot · Berlin**

**PETER OTTO**

**Stellung der Bank bei der Finanzierung  
von Immobilienanlagen**

## **Münsterische Beiträge zur Rechtswissenschaft**

**Herausgegeben im Auftrag der Rechtswissenschaftlichen Fakultät  
der Westfälischen Wilhelms-Universität in Münster durch die Professoren  
Dr. Hans-Uwe Erichsen Dr. Helmut Kollhosser Dr. Jürgen Welp**

**Band 33**

# **Stellung der Bank bei der Finanzierung von Immobilienanlagen**

**Von  
Dr. Peter Otto**



**Duncker & Humblot · Berlin**

CIP-Titelaufnahme der Deutschen Bibliothek

**Otto, Peter:**

Stellung der Bank bei der Finanzierung von Immobilienanlagen

/ von Peter Otto. — Berlin : Duncker u. Humblot, 1988

(Münsterische Beiträge zur Rechtswissenschaft ; Bd. 33)

Zugl.: Münster (Westfalen), Univ., Diss., 1988

ISBN 3-428-06551-4

NE: GT

D 6

Alle Rechte vorbehalten

© 1988 Duncker & Humblot GmbH, Berlin 41

Satz: Irma Grininger, Berlin 62

Druck: Werner Hildebrand, Berlin 65

Printed in Germany

ISBN 3-428-06551-4

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Einleitung</b>	15
<b>B. Wirtschaftlicher Hintergrund</b>	18
<b>I. Standortbestimmung der Immobilienanlage im sog. „grauen“ Kapitalmarkt</b>	18
1. Berlin-Darlehen .....	18
2. Abschreibungs- bzw. Verlustzuweisungsgesellschaften .....	19
3. Immobilienanlagen .....	21
a) Marktbedeutung .....	21
b) Anlagemotive .....	22
<b>II. Anlagekonzept</b> .....	24
1. Technik der Steuerersparnis .....	24
a) Negative Einkünfte und Verlustausgleich .....	24
b) Ausnutzung von Steuerprogression und leverage-effect .....	26
2. Anlageformen .....	28
a) Bauherren-Modelle .....	28
aa) Kölner Modell .....	29
bb) Altbausanierungs-Modell .....	31
cc) Mietkauf-Modell .....	32
b) Erwerber-Modelle .....	33
aa) Ersterwerber-Modell .....	33
bb) Bauträger-Modell .....	34
c) Fonds-Modelle .....	36
aa) Offene Immobilienfonds .....	36
bb) Geschlossene Immobilienfonds .....	37
(1) Kommanditgesellschaft .....	38
(2) Hamburger-Modell .....	40
(3) BGB-Gesellschaft .....	40
(4) Bruchteilsgemeinschaft .....	42
<b>III. Typische Anlagerisiken</b> .....	43

1. Konzeptionelle Risiken .....	43
a) Anlageorganisation .....	43
b) Finanzierung .....	44
c) Steuerliche Gestaltung .....	46
2. Personelle Risiken .....	47
a) Seriosität der Vertragspartner .....	47
b) Leistungsfähigkeit der Vertragspartner .....	47
3. Objektbezogene Risiken .....	48
IV. Funktion der Bank .....	49
1. Bank als Anbieter? .....	50
2. Bank als Kreditgeber .....	50
a) Finanzierung des Initiators .....	51
b) Finanzierungen auf der Anlegerseite .....	53
aa) Kreditvergabe bei Bauherren- und Erwerber-Modellen .....	53
bb) Finanzierungskonzeptionen bei geschlossenen Immobilienfonds .....	54
(1) Globalfinanzierung auf Gesellschaftsebene .....	54
(2) Individualfinanzierung auf Gesellschafterebene .....	55

### C. Anspruchsverlust der finanzierenden Bank

I. Fehlerhafte Bevollmächtigung des Anlegervertreters .....	56
1. Fehlerquellen .....	57
a) Beurkundungsfehler .....	57
aa) Treuhändervollmacht .....	57
bb) Treuhandvertrag .....	58
cc) Sonstige Vertragsabreden .....	59
b) Zur Anfechtung berechtigender Irrtum .....	60
2. Rechtsfolgen für die Bank .....	61
a) Darlehensvertrag kraft Rechtsscheinsvollmacht (§§ 172, 173 BGB) .....	62
b) Genehmigung des Anlegers .....	64
II. Vollmachtsmißbrauch .....	65
1. Kollusives Zusammenwirken zwischen Bank und Treuhänder .....	66
2. Evidenz mißbräuchlichen Vertreterhandelns .....	66
III. Verbotswidriges Verhalten bei Vertragsschluß .....	68

1. Verbotsnormen .....	68
a) § 4 PAngV .....	69
b) § 56 I Nr. 6 GewO .....	69
2. Nichtigkeitsfolge bei Zuwiderhandlung? .....	70
a) Auslegung durch die herrschende Meinung .....	70
aa) Vertragsgültigkeit bei Verletzung des § 4 PAngV .....	70
bb) Grundsatz der Vertragsnichtigkeit bei Verstößen gegen § 56 I Nr. 6 GewO .....	71
b) Ansatzpunkte zur Kritik .....	72
aa) Mängel des Auslegungsergebnisses .....	73
bb) Mängel der Auslegungsmethode .....	73
c) Einheitliche Lösung nach abgrenzungsfähigen Kriterien .....	75
aa) Unterscheidung nach dem Verbotsadressaten .....	75
bb) Unterscheidung nach dem Verbotsgegenstand .....	75
d) Gegenprobe vom Ergebnis her .....	76
3. Widerrufsmöglichkeit nach § 1 I HaustürWG .....	77
a) Notarielle Beurkundung .....	78
b) Kreditverhandlungen aufgrund „vorhergehender Bestellung“ .....	78
aa) Eindeutigkeit der Bestellung .....	79
bb) Provokation der Bestellung .....	82
IV. Auszahlung des Darlehens an Dritte .....	83
1. Mittelabfluß beim Darlehensgeber .....	84
2. Mittelzufluß beim Darlehensnehmer .....	85
V. Anfechtung des Darlehensvertrages wegen arglistiger Täuschung .....	86
1. Entwicklung der herrschenden Meinung zur Bestimmung des Dritten i.S.v. § 123 II 1 BGB .....	87
2. Rechtsschutz nach Maßgabe individueller Bedürftigkeit? .....	88
3. Abgrenzung nach gesetzlichen Wertungsgrundsätzen .....	90
a) Zurechnung von Täuschungshandlungen analog § 166 I BGB ...	90
aa) Anwendbarkeit des Stellvertretungsrechts auf Falschangaben des Vertreters .....	91
bb) Anlagevermittler als Vertreter der Bank? .....	92
b) Zurechnung von Täuschungshandlungen über § 278 BGB .....	93
aa) Vorvertragliche Pflicht zur Unterlassung von Täuschungshandlungen .....	93
bb) Anlagevermittler als Erfüllungsgehilfe der Bank? .....	95



(1) Befugnis zur Führung von Kreditverhandlungen .....	95
(2) Rechtsschein einer Verhandlungsermächtigung .....	96
cc) Zurechnungszusammenhang .....	97
VI. Einwendungsdurchgriff .....	99
1. Traditionelle Anwendungsgrundsätze der Rechtsprechung .....	99
a) Unterscheidung nach dem Schutzbedürfnis .....	100
aa) Abzahlungskauf und Verbraucherschutz .....	100
bb) Eigenverantwortlichkeit des Immobilienanlegers .....	101
b) Einwendungsdurchgriff als allgemeines Problem des Finanzierungs- darlehens .....	103
aa) Neuorientierung der Rechtsprechung .....	103
bb) Abschied vom Differenzierungskriterium der Schutzbedürftig- keit .....	104
2. Konkretisierung allgemeingültiger Voraussetzungen des Einwendungs- durchgriffs .....	106
a) Die Sphärentheorie Hopt's .....	107
aa) Risikoverteilung nach der arbeitsteiligen Übernahme von Ver- antwortung am Markt .....	107
bb) Stellungnahme .....	108
(1) Arbeitsteilung und privatautonome Risikowahl .....	108
(2) Einwendungsdurchgriff als Regelungsinstrument für Über- schreitungen der vertraglichen Zuständigkeit? .....	108
b) Gesellschaftsrechtlicher Lösungssatz .....	109
aa) Partnerschaftliche Geschäftsverkoppelung .....	110
bb) Rechtliche Qualifikation als „Verkaufsgesellschaft“ .....	111
(1) Finanzierungsgeschäft und finanziertes Geschäft als Gesell- schafterverbindlichkeiten .....	112
(2) Rechtsbindungswille von Bank und Händler/Projektinitia- tor .....	113
(3) Gesellschaftlicher Absatz finanzierter Immobilienanlagen? .....	114
<b>D. Haftung auf Schadensersatz</b> .....	116
I. Positive Vertragsverletzung .....	116
1. Abschluß eines Beratungs- oder Auskunftsvertrages? .....	117
2. Die Lehre vom „allgemeinen Bankvertrag“ .....	118
II. Culpa in contrahendo .....	119
1. Vorvertragliches Schuldverhältnis .....	120

2. Pflichtenkreis der Finanzierungsbank .....	120
a) Pflicht zur Aufklärung über das Finanzierungsgeschäft .....	121
aa) Der Kreditvertrag und seine Bedingungen .....	122
bb) Rechtliche Selbständigkeit des Kreditgeschäfts .....	123
cc) Allgemeine Finanzierungsgrundsätze .....	124
b) Pflicht zur Aufklärung über das finanzierte Geschäft .....	125
aa) Informationspflicht aufgrund überlegenen Wissens .....	126
(1) Nachforschungsaufwand der Bank .....	126
(2) Bankgeheimnis und geschäftliche Fairness .....	127
bb) Informationspflicht aufgrund gefährdenden Tuns .....	128
III. Prospekthaftung .....	130
1. Dogmatische Grundlagen .....	131
a) Einordnungsversuche der Literatur .....	131
b) Richterliche Rechtsfortbildung der c.i.c. ....	133
2. Bank als Anspruchsgegner .....	134
a) Haftung auf der Grundlage persönlichen Vertrauens .....	134
aa) Haftung als Vertragspartner .....	135
bb) Haftung als Sachwalter .....	136
b) Garantenhaftung .....	137
aa) Haftung als berufsmäßiger Sachkenner .....	137
bb) Haftung als Projektinitiator, -gründer oder -gestalter .....	138
IV. Allgemeine Haftungsvoraussetzungen .....	140
1. Verschulden .....	141
a) Freizeichnung .....	141
aa) Wirksamkeit allgemeiner Geschäftsbedingungen vor Vertrags-	
schluß .....	142
bb) Freizeichnungsschranken bei „Kardinalpflichten“ .....	143
b) Mitverschulden .....	144
2. Schaden .....	147
a) Schadensumfang .....	147
b) Vorteilsausgleichung .....	148
aa) Anrechnung von Steuereinsparungen .....	149
bb) Vorteilsermittlung .....	150
3. Kausalität .....	151
a) Haftungsbegründende Kausalität .....	152
b) Haftungsausfüllende Kausalität .....	153

4. Verjährung .....	153
<b>E. Schlußbetrachtung</b> .....	156
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	158
<b>Rechtssprechungsübersicht</b> .....	173

## Abkürzungsverzeichnis

a.A.	anderer Ansicht
a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
AbzG	Gesetz betreffend die Abzahlungsgeschäfte
AcP	Archiv für die zivilistische Praxis
AG	Die Aktiengesellschaft
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGBG	Gesetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen
Alt.	Alternative
Anh.	Anhang
Anm.	Anmerkung
arg.e.	argumentum ex
AT	Allgemeiner Teil
Aufl.	Auflage
AuslInvestmG	Gesetz über den Vertrieb ausländischer Investmentanteile und über die Besteuerung der Erträge aus ausländischen Investmentanteilen
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BB	Der Betriebsberater
Bd.	Band
BdF/BMF	Bundesminister der Finanzen
BerlinFG	Berlinförderungsgesetz
Beschl. v.	Beschluß vom
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
BörsenG.	Börsengesetz
BSpKG	Bausparkassengesetz
BT-Drucks.	Bundestags-Drucksache
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
bzw.	beziehungsweise
c. i. c.	culpa in contrahendo
DB	Der Betrieb
ders.	derselbe
d. h.	das heißt
dies.	dieselbe
DJT	Deutscher Juristentag
DM	Deutsche Mark
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift

DStB	Der Steuerberater
DStR	Deutsches Steuerrecht
DStZ	Deutsche Steuer-Zeitung
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
EntwHStG	Entwicklungshilfe-Steuergesetz
Erl.	Erläuterung
EStG	Einkommenssteuergesetz
EStDV	Einkommenssteuer-Durchführungsverordnung
etc.	et cetera
f./ff.	folgende
FinMin	Finanzminister
FN	Fußnote
FR	Finanzrundschau
FS	Festschrift
FWW	Die freie Wohnungswirtschaft
gem.	gemäß
GewArch	Gewerbearchiv
GewO	Gewerbeordnung
ggf.	gegebenenfalls
Großkomm.	Großkommentar
HaustürWG	Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften
HGB	Handelsgesetzbuch
h.L.	herrschende Lehre
h.M.	herrschende Meinung
HS	Halbsatz
i.a.R.	in aller Regel
IdW	Institut der Wirtschaftsprüfer
insbes.	insbesondere
i.S.e.	im Sinne einer
i.S.v.	im Sinne von
i. ü.	im übrigen
i.V.m.	in Verbindung mit
JA	Juristische Arbeitsblätter
JR	Juristische Rundschau
JuS	Juristische Schulung
JW	Juristische Wochenschrift
JZ	Juristenzeitung
KAGG	Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften
Kap.	Kapitel
KG	Kammergericht/Kommanditgesellschaft
KWG	Gesetz über das Kreditwesen
LG	Landgericht
LM	Lindemaier/Möhring
MDR	Monatsschrift für deutsches Recht
MK	Münchener Kommentar
ModEngG	Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz
Mot.	Motive
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
Nr.	Nummer
o.ä.	oder ähnliches

OFD	Oberfinanzdirektion
OLG	Oberlandesgericht
o.V.	ohne Verfasser
PAngV	Preisangabenverordnung
pp	pergite pergite
pVV	positive Vertragsverletzung
rd.	rund
Rdnr.	Randnummer
RG	Reichsgericht
RGRK	Reichsgerichtsräte-Kommentar
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
RPK	Recht und Praxis der Kapitalanlage
S.	Seite
SeuffA	Seufferts Archiv
s.o.	siehe oben
sog.	sogenannt
Staud.	Staudinger
StBerG	Steuerberatungsgesetz
StuW	Steuer und Wirtschaft
s.u.	siehe unten
u. a.	unter anderem
u.a.m.	und anderes mehr
Urt. v.	Urteil vom
u.s.f.	und so fort
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
UWG	Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb
vgl.	vergleiche
Vorbem.	Vorbemerkung
VVG	Gesetz über den Versicherungsvertrag
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
WiStG	Gesetz zur Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts
WM	Wertpapier-Mitteilungen
WoModG	Wohnungsmodernisierungsgesetz
WP	Die Wirtschaftsprüfung
WPO	Wirtschaftsprüferordnung
WRP	Wettbewerb in Recht und Praxis
WW	Wirtschaftswoche
z. B.	zum Beispiel
ZfBR	Zeitschrift für Baurecht
ZGR	Zeitschrift für Unternehmens- und Gesellschaftsrecht
ZHR	Zentralblatt für Handelsrecht
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht (Insolvenzrecht — Zeitschrift für die gesamte Insolvenzpraxis)
ZonenrandFG	Zonenrandförderungsgesetz
ZPO	Zivilprozeßordnung
z. T.	zum Teil
z. Z.	zur Zeit



## A. Einleitung

„Eigentum im eigentlichsten Sinne ist immer Grundeigentum, und der Trieb, Erworbenes in Grund und Boden zu verwandeln, immer das Zeugnis für Menschen von gutem Schlage.“

An die Immobilienanlage oder den Immobilienanleger unserer Tage dachte Oswald Spengler<sup>1</sup> sicher nicht, als er sich in dieser Weise zum kulturellen Wert des Eigentums äußerte. Grund und Boden – für Spengler noch die Inkarnation „kosmischer“ Verbundenheit, Sinnbild sozialer Verwurzelung und Beständigkeit – haben seither ihr Gesicht gewandelt. Namentlich neue Formen der Eigentumsbildung, wie das Wohnungseigentum oder die Beteiligung an Anlagefonds, haben gemeinsam mit steuerlichen Verlustzuweisungen bewirkt, daß das Grundeigentum heute weniger unter dem Blickwinkel der „eigenen Scholle“, sondern vielmehr als Steuersparobjekt gesehen wird. In dieser veränderten Rolle ist die Immobilie zum festen Bestandteil der Angebotspalette eines Marktes geworden, der Fachkreisen unter der Bezeichnung „grauer Kapitalmarkt“<sup>2</sup> geläufig ist.

Nicht zuletzt um der versprochenen Steuervorteile willen nehmen es die Immobilienanleger in Kauf, daß sie auf diesem Nebenschauplatz des Kapitalverkehrs dem freien und weitgehend unkontrollierten Kräftespiel des Marktes ausgeliefert sind. So werden sie – anders als bei klassischen Geldanlagen wie z. B. der Aktie – häufig nicht hinreichend über ihre Kapitalanlage unterrichtet. Spezielle Anlegerschutzvorschriften gesellschafts- oder börsenrechtlicher Art fehlen.<sup>3</sup> Die Anleger bleiben daher auf den lückenhaften Schutz angewiesen, den das allgemeine Recht bietet, und auch dieser ist oft genug durch entsprechende Vertragsvereinbarungen eingeschränkt.

In einem florierenden Wirtschaftsprozess spielen derlei Fragen allerdings scheinbar nur eine untergeordnete Rolle. Wenn es um's Geldverdienen geht,

---

<sup>1</sup> Spengler, *Der Untergang des Abendlandes*, Bd. II, 4. Kap., I 4.

<sup>2</sup> Vgl. dazu etwa: Bremer, *Grauer Kapitalmarkt und Anlegerschutz*, ZGR 1973, 410 ff., Coen/Krämer, *Der Prospektprüfungsbericht als Informationsinstrument für Investoren im Rahmen des Bauherrenmodells*, RPK Nr. 11 vom 22.12.1981, S. 1; Crezelius, *Grauer Kapitalmarkt und Rechtsordnung*, BB 85, 209; Garz-Holzmann/Gurke, *Anlegerschutz am grauen Kapitalmarkt*, DB 1983, 29; Kohl/Kübler/Walz/Wüstrich, *Abschreibungsgesellschaften, Kapitalmarkteffizienz und Publizitätszwang*, ZHR 138 (1974), 3; Sturm, *Die Begrenzung künftiger Verlustmöglichkeiten bei beschränkt haftenden Unternehmern*, WM 1980, 915; Uhlenbruck, *Abschreibungsgesellschaften*, S. XII.

<sup>3</sup> Im einzelnen: Krieger in FS für Stimpel, *Empfiehlt sich eine gesetzliche Regelung der Publikums-KG?*, S. 308 ff.; auch: Quast, *Bauherren- und Bauträgermodell. Das Bauherrenmodell lebt*, DB 1983, 1518.



werden Rechtsvorschriften nicht selten als lästig und störend empfunden. Das Rechtsgefühl wird gewöhnlich erst dann sensibilisiert, wenn Komplikationen auftreten und die mit einem Geschäft verbundenen Erwartungen enttäuscht werden. Die Entwicklung am „grauen Kapitalmarkt“ bildet hier keine Ausnahme. Nachhaltiges Interesse an einem Anlegerschutz im allgemeinen und an Fragen der Haftung für erlittene Ausfälle im besonderen zeichnete sich erst ab, nachdem seit Anfang der siebziger Jahre viele Investoren Verluste in Milliardenhöhe<sup>4</sup> erlitten.

Die Frage nach der Rechtslage hat allerdings – isoliert betrachtet – oft nur akademischen Wert. Gerät ein Anlageprojekt in Schwierigkeiten, so stellt sich für den rechtsuchenden Investor zumeist die Vorfrage, welcher seiner Geschäftspartner zu einem Schadensausgleich wirtschaftlich überhaupt noch in der Lage ist.<sup>5</sup> Erfahrungsgemäß sind die bei einem Immobilieninvestment (zumeist als Fremdkapitalgeber<sup>6</sup>) beteiligten Banken die leistungsstärksten Vertragskontrahenten des Anlegers. Gerade an sie wird er sich daher mit Reklamationen halten (wollen), wenn Initiatoren, Konzeptoren und Vertreter der Immobilienanlage vor der Pleite stehen. In den letzten Jahren sahen sich die Banken wiederholt der Situation gegenüber, daß ihre Debitoren unter Berufung auf verschiedene Rechtseinwendungen die Rückzahlung der gewährten Kredite verweigerten oder sogar Gegenansprüche – namentlich aus culpa in contrahendo und Prospekthaftung – geltend machten.

Gegenstand der vorliegenden Arbeit ist es, Grundlagen und Grenzen der Einstandspflichten auszuloten, die sich für eine Bank aus der Finanzierung von Immobilienanlagen ergeben können. Begrifflich sollen dabei unter Immobilienanlagen solche Modellkonzeptionen verstanden werden, durch die der Anleger

- Eigentum – vor allem Wohnungs-, Gesamthands- oder Bruchteilseigentum – an inländischen Immobilien erhält und
- gleichzeitig aufgrund spezieller Konstruktionen besondere steuerliche Vorteile verwirklichen kann.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Die exakte Höhe der von den Anlegern bereits getragenen Kapitalverluste ist schon deswegen nicht zu ermitteln, weil viele Investoren sich Konkursverwaltern und Staatsanwälten gegenüber verschweigen, sei es, weil Schwarzgelder angelegt wurden, oder weil man sich geniert, allzu leichtgläubig Betrügnern auf den Leim gegangen zu sein, oder weil es auch einfach an Zutrauen in die Fähigkeit der Gerichte fehlt, die Anlage noch zu retten. Im Einzelnen dazu: *Hopt*, Inwieweit empfiehlt sich eine allgemeine gesetzliche Regelung des Anlegerschutzes?, *Gutachten G zum 51. DJT in Stuttgart*, G 34; *Coen/Krämer*, RPK Nr. 11 vom 22.12.1981, S. 1; *Uhlenbruck*, a.a.O., S. 28; Beispiele zu spektakulären Pleiten auf dem Immobiliensektor finden sich u.a. bei *Uwe H. Schneider*, Sonderrecht für Publikumspersonengesellschaften, ZHR 142 (1978), S. 231; aus der neueren Wirtschaftspresse vgl. auch *WW* Nr. 20 vom 9.5.1986: „Das Milliarden-Loch“; *Rechtsmagazin* Nr. 5/86: „Die große Pleite: Bauherrenmodelle am Ende.“

<sup>5</sup> In diesem Sinne auch: *Hansmeyer*, Das Bauherrenmodell als Bankangebot, *Der Langfristige Kredit*, 1981, 686; *Hopt* in FS für Stimpel, Haftung der Banken bei der Finanzierung von Publikums- und Bauherrenmodellen, S. 266.

<sup>6</sup> Ausführlich zur Rolle der Bank noch unten B IV.

Die Rechtsfragen sind mit der ökonomischen Seite der Immobilienanlagen eng verknüpft. Die Rolle der Bank – namentlich Inhalt und Umfang ihrer Finanzierungstätigkeit – sowie die Risiken, für die sie eintreten soll, erklären sich erst aus den facettenreichen Beteiligungsformen, die der Markt dem Immobilienanleger offeriert. Die Anlagemodelle wiederum differieren je nach Art und Ausgestaltung des ihnen zugrundeliegenden steuerlichen und rechtlichen Konzepts. Im folgenden sei daher der juristischen Erörterung eine komprimierte Darstellung zum wirtschaftlichen Gesamtzusammenhang bei Kapitalanlagen im Immobiliarebereich vorgeordnet.

---

<sup>7</sup> Vgl. auch *Gaydoul/Pabst/Stuhrmann*, Eigentumswohnung als steuerbegünstigte Kapitalanlage, 1.1, S. 3; *Giering/Hilpert* in *Rädler/Raupach*, Handbuch der steuerbegünstigten Kapitalanlagen, III. Teil, S. 389.