

- <http://www.haufe.de/immobilien>
- 24.02.2009

News

23.02.2009 | Finanzen & Steuern

Schrottimmobilienkäufer gewinnen gegen Badenia

Im Streit um sogenannte Schrottimmobilien haben mehrere geprellte Käufer Schadensersatzansprüche gegen die Bausparkasse Badenia zugesprochen bekommen. Über 350 Verfahren sind noch anhängig.

Das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe teilte am Freitag mit, dass vor wenigen Tagen sieben Urteile gegen Badenia gefällt worden seien. Dabei ging es um sechs Wohnungen in Wuppertal sowie ein Appartement in einem Berghotel im pfälzischen Kandel. Laut OLG waren die für die Objekte angegebenen Mietpool-Ausschüttungen unrealistisch. Die Käufer seien dadurch arglistig getäuscht worden. Dies müsse sich die Bausparkasse zurechnen lassen, weil sie mit dem Immobilienvertrieb zusammengearbeitet habe.

Beim OLG sind mehr als 350 solcher Verfahren anhängig. Die Käufer der überbewerteten Immobilien fordern ihre Verluste von der Karlsruher Bausparkasse zurück, die den Käufern zur Finanzierung der Geschäfte Darlehen gewährt hatte. Rund ein Dutzend dieser Fälle hat das OLG bereits entschieden. Hintergrund sind die Immobilienverkäufe der inzwischen insolventen Dortmunder Firma Heinen & Biege. Sie vertrieb in den 1990er Jahren Wohnungen, die als Steuersparmodell ohne Eigenkapital zur Altersversorgung gerade für weniger solvente Käufer gedacht waren. Badenia hatte mehr als 7000 solcher Käufe finanziert.

Praxis-Tipp:

Es hängt von vielen Faktoren ab, ob überhaupt Ansprüche gegen die Kredit finanzierende Bank bestehen, und wenn ja, ob sie den „Kapitalanleger“ zufriedenstellen. Als Handreichung zur Einschätzung der Situation dient die folgende **Checkliste**.

- Wurde ein Fondsanteil oder eine Eigentumswohnung erworben?
- Liegt eine arglistige Täuschung über wertbildende Faktoren des Objekts vor? Oder handelt es sich um bloße werbemäßige Anpreisungen?
- Kann die arglistige Täuschung bewiesen werden?
- Sind Fondsiniiatoren, Gründungsgesellschafter, Prospektherausgeber, Bauträger, Mietgaranten, Finanzdienstleister oder Vertriebsunternehmen noch nicht insolvent und daher wirtschaftlich potente Anspruchsgegner?
- Liegt eine Haustürsituation vor? Wenn ja, kann diese bewiesen werden?

- Liegt Anhaltspunkte über ein institutionalisiertes Zusammenwirken zwischen Verkäufer/Vertreiber und Bank/Bausparkasse vor?
- Wurde eine ordnungsgemäße Belehrung über das Widerrufsrecht erteilt? Wenn nein, kann der Mangel der ordnungsgemäßen Belehrung bewiesen werden?
- Wurde der Darlehensvertrag vor oder nach dem Immobilien- oder Anteilskauf abgeschlossen (im Hinblick auf einen Schadensersatzanspruch)?
- Hatte die Bank einen konkreten Wissensvorsprung über eine arglistige Täuschung des Verkäufers oder des Vermittlers?
- Wurde ein Treuhänder eingeschaltet und enthält der Treuhandvertrag weitreichende Vollmachten?
- Wurde dem Treuhänder zusätzlich im formularmäßigen Zeichnungsschein die Spezialvollmacht zum Abschluss des Bankdarlehensvertrags erteilt?

 dpa/Haufe Online-Redaktion