

vom 6. September 2002

---

## Gerhart Baum kämpft für Kleinanleger

Exminister erhebt schwere Vorwürfe gegen Bausparkasse Badenia - 6500 Anleger betroffen

Die Badenia-Bausparkasse gerät in die Kritik, weil ihr tausende von Kleinanlegern fragwürdige Finanzierungen mit ebenso fragwürdigen Vermittlern vorwerfen. Jetzt wird der frühere FDP-Innenminister Gerhart Baum als Anwalt aktiv.

Von Meinrad Heck, Karlsruhe

Gerhart Baum will sich „auf die Seite der Schwächeren stellen“. Seine Kanzlei vertritt von rund 6500 Betroffenen mehr als 100 Kleinanleger. Insgesamt geht es um 409 Millionen Euro. Die Anleger hatten vor Jahren über dubiose Immobilienvermittler heute meist wertlose Wohnungen gekauft, von garantierten Mieteinnahmen nichts gesehen und müssen dennoch auf viele Jahre hinaus ihre monatlichen Darlehensraten zahlen. Als Immobilienvermittler trat die Dortmunder Heinen & Biege GmbH auf. Deren Berater lockten Kleinverdiener mit Wohnungseigentum ohne Eigenkapital. Sie verkauften die Immobilien und den Finanzierungsvertrag der Badenia-Bausparkasse gleich mit dazu.

Seit August 2000 ist die Heinen & Biege GmbH pleite. Gleichzeitig ermittelt die Staatsanwaltschaft gegen die Verantwortlichen wegen des Vorwurfs, wertlose Wohnungen zu überhöhten Preisen verkauft zu haben und gleichzeitig unhaltbare Mieteinnahmen versprochen zu haben. Nun fordern die 6500 Anleger Schadenersatz. Da der dubiose Immobilienvermittler aber pleite ist, halten sie sich an die Badenia-Bausparkasse. Die wiederum weist alle Vorwürfe von sich und erklärt in dem seit Jahren schwelenden Streit ein ums andere Mal, sie sei lediglich als Kreditgeber aufgetreten, nicht mehr und nicht weniger. Fleißig beharrt sie deshalb auf Einhaltung der Ratenzahlungen und scheut auch vor Zwangsvollstreckungen nicht zurück.

Das wiederum erbost den früheren Innenminister Baum. In einer Arbeitsgemeinschaft mit anderen Anwaltskanzleien hat er die saarländische Wirtschaftsdetektei Fuchsgruber KG recherchieren lassen - aus seiner Sicht mit Erfolg. Baum zufolge könne sich die Karlsruher Badenia eben nicht mehr nur mit ihrer Rolle als Kreditgeber herausreden. Denn Fuchsgruber beschaffte Dokumente, die eine enge wirtschaftliche Verflechtung zwischen führenden Köpfen der Badenia und der Heinen & Biege GmbH belegen. „Erdrückend“, so Baum, sei dieses Beweismaterial.

Tatsächlich saß der - mittlerweile ausgeschiedene - Karlsruher Badenia-Finanzvorstand Elmar Agostini im Beirat der umstrittenen Heinen & Biege, woraus die Kleinanleger den Schluss ziehen, dass Badenia in diesem Deal eben nicht nur Kredite vermittelt, sondern auch Einfluss auf die Geschäfte der „Immobilienhaie“ genommen hat. Das weist die Badenia von sich. Ihr Finanzvorstand Agostini habe nur „ehrenamtlich“ in jenem Beirat gesessen und sei „mit dem operativen Geschäft überhaupt nicht befasst gewesen“.

So manches Schreiben dieses Badenia-Vorstandes an den Chef der umstrittenen Immobilienvermittler, Uwe Heinen, in Dortmund liest sich jedoch etwas anders. Heinen hatte seine Kleinanleger mit Wohnungskäufen „ohne Eigenkapital“ geködert, und ein ums andere Mal musste ihn Agostini bremsen. Eine solche Werbung, schrieb der Badenia-Mann, der mit dem operativen Geschäft nicht befasst gewesen sein will, sei „nicht zulässig“. Und als sich plötzlich der Bundesgerichtshof für interne Provisionen aus Kreditvermittlungen, die einem Uwe Heinen satte Einnahmen durch die Badenia einbrachten, interessierte, wurde deren Finanzvorstand erneut aktiv. Da müssten, schrieb Agostini an Heinen, „Lösungen erdacht“ werden. Denn auch Agostini war klar, dass „Bausparkassen keine Provisionen finanzieren dürfen“.

Wer von den Kleinanlegern am Ende mit den Ratenzahlungen für seine Wohnung nicht mehr zurechtkam, dem schickte die Badenia schon mal ein paar Formulare für eine professionelle Schuldnerberatung. Für manchen Betroffenen ein „Zeugnis arroganter Kurzsichtigkeit“. Hunderte haben sich über das Internet zu Interessengemeinschaften zusammengefunden. Und bisweilen werden heftige Vorwürfe an die Badenia adressiert: Sie habe „Immobilien mittels dubioser Vertriebsmethoden in betrügerischer Weise an den

Mann gebracht“.

Wer sich geschädigt fühlt, der berief sich auf Anraten seiner Rechtsanwälte fortan auf die Kündigungsmöglichkeiten bei so genannten Haustürgeschäften. Quasi zwischen Tür und Angel seien Hauskauf und Kreditvertrag abgeschlossen worden, noch dazu unter Zeitdruck. Beide Parteien glauben die Rechtsprechung auf ihrer Seite. Die Badenia beruft sich auf Urteile, nach denen sie nicht schadenersatzpflichtig sei, weil sich ihre Funktion nun mal „auf die eines Kreditgebers beschränkt“ habe. Gleichzeitig weiß die Bausparkasse um den „schlechten Zustand“ einzelner von ihr finanzierter Wohnungen. Dies sei natürlich „sehr bedauerlich“. In einem Fall hat jedoch das Landgericht Wiesbaden einem betroffenen Kleinanleger Recht gegeben. In den Kreditverträgen sei von einer „dynamischen Zinsbelastung“ die Rede, dass daraus steigende Monatsraten werden können, ist nach Ansicht der Richter „allenfalls für einen versierten Darlehensnehmer errechenbar“.

Baum hofft deshalb auf eine Einsicht der Bausparkasse. Die ersten Schadenersatzklagen sind eingereicht. Weitere sollen folgen.

© Stuttgarter Zeitung online vom 06.09.2002