

Bis auf Widerruf

Schrottimmobilien.

Die Jagd auf Drücker und Banken ist eröffnet: Mit einem richtungsweisenden Urteil stärkt der Europäische Gerichtshof die Verbraucherrechte. Käufer können überbewertete Mietwohnungen möglicherweise zurückgeben.

von Wolfgang Klötters (*Auszug*)

Das Ehepaar Loche aus Magdeburg machte sich vor sieben Jahren ein ganz besonderes Weihnachtsgeschenk. In Festtagsstimmung unterschrieben die beiden Lehrer am 24. Dezember Verträge für den Kauf und die Finanzierung einer 143.670 Euro teuren Eigentumswohnung in Wilhelmshaven, am Südstrand 78 – 90.

Das Objekt hatte ihnen ein Vertreter des Dortmunder Strukturvertriebs Heinen & Biege aufgeschwatzt: Durch Miete und Steuerersparnisse sei das die ideale Altersvorsorge. „Und all das ohne Eigenkapital und Risiko bei geringen Raten“, erinnert sich Gisela Loche.

Der Wohnungskauf wurde für die Loches zum Alptraum. Heute wissen sie: Die Immobilie war weit weniger wert als ihr Kaufpreis, die Finanzierung überbewertet. Statt zu kassieren müssen die Lehrer zubuttern, weil sie weniger Mieteinnahmen erhalten als zugesagt.

So wie den Loches geht es Zehntausenden von geprellten Anlegern. Doch ein neues Urteil des Europäischen Gerichtshofs und eine zunehmende verbraucherfreundliche Rechtsprechung deutscher Gerichte dürfte ihnen Auftrieb geben: Zahlreiche Anleger können künftig die Geschäfte widerrufen und rückabwickeln. Das wird die beteiligten Kreditinstitute schwer belasten.

Beim Ehepaar Loche finanzierte die Deutsche Bausparkasse Badenia die Immobilie mit einem Sofortkredit und zwei aufeinander folgenden Bausparverträgen. Selbst bei einem vorübergehenden Leerstand der Wohnung seien die Einnahmen für die Schuldentilgung garantiert, versprach der Verkäufer: Alle Mieten des Gebäudekomplexes flössen in einem Pool. Nach Abzug der Gemeinkosten werde der Überschuss auf die einzelnen Vermieter verteilt...

Inzwischen sind Manfred und Gisela Loche da ganz anderer Meinung. Der Sachverständige Bernd Müller aus St. Wendel rechnete ihnen vor, dass sie bei Abschluss eines einfachen Hypothekendarlehens gegenüber dem Badenia-Modell 87.500

Euro an Finanzierungskosten hätten sparen können. Statt nach 34 Jahren wäre das Ehepaar seine Schulden schon nach 20 Jahren los.

Außerdem haben die Loches eine hoffnungslos überbewertete Wohnung gekauft: „Der Preis der Allwo-Wohnungen enthielt normalerweise bis zu 20 Prozent Vermittlungsprovisionen für die Heinen & Biege Gruppe“, verrät ein ehemaliger leitender Angestellter der Drückerkolonne. Insgesamt, so der Insider, hätten die Käufer von Allwo-Objekten, die meist aus dem Wohnungsbestand der Neuen Heimat stammten, mindestens 30 Prozent zuviel gezahlt.

Doch nicht nur das: Auch der Mietpool, zu dem sich alle Wohnungskäufer vertraglich verpflichten mussten, wurde für das Lehrerehepaar zum Fass ohne Boden. Statt aus dem gemeinsamen Topf Mieteinnahmen zur Schuldentilgung zu schöpfen, müssen Gisela und Manfred Loche wegen hoher Leerstände in ihrer Wohnanlage selber Kapital zuschießen – allein für das Jahr 1999 stolze 4.158 Euro.

Das könnte sich auf Grund eines am 13. Dezember vom Europäischen Gerichtshof (EuGH) gefällten Urteils gründlich ändern. Wie Capital berichtete (siehe Heft 24/2001, S. 74), zählen Immobilienkredite, die der Kunde zu Hause oder am Arbeitsplatz vermittelt bekam, zu den Haustürgeschäften (siehe „Was sind Haustürgeschäfte?“). Da kaum einer der Darlehensnehmer über sein Widerrufsrecht belehrt wurde, müssten die meisten so gestellt werden, als hätte es die Verträge nie gegeben.

„Für Banken, deren Kredite über Drücker zu Stande gekommen sind, besteht die Gefahr, dass sie die Kreditraten zurückzahlen und unter Umständen sogar die Immobilie übernehmen müssen“, prophezeit der Düsseldorfer Anwalt Julius Reiter, warnt aber vor euphorischen Erwartungen. „In der Praxis wird jeder Einzelfall geprüft werden müssen. Ein Freibrief für die Verbraucher ist das EuGH-Urteil nicht.“

Die Hausjuristen der Hypovereinsbank hingegen, der ein Schaden in Milliardenhöhe droht, wollen schon heute wissen, dass der bittere Kelch erfolgreicher Kundenklagen an ihnen vorüber gehen wird. „Wir haben uns in der Vergangenheit stets an die Gesetze gehalten“, sagt Sprecherin Cornelia Klaila. Weil der Gesetzgeber entgegen einer EU-Richtlinie aus dem Jahr 1990 ein Sonderrecht für Immobilienkäufe geschaffen habe, so Klaila, müsse der Staat für Schäden der Kunden haften. Mit anderen Worten: Der Kunde müsse nicht die Bank, sondern den Staat verklagen. Ob das Schwarzer-Peter-Spiel gelingt, kann allerdings erst geklärt werden, wenn der Bundesgerichtshof neues Recht gesprochen hat.

Sicher ist für die Loches einstweilen nur: Bei dem im August 2000 Pleite gegangenen Strukturvertrieb Heinen & Biege ist nichts mehr zu holen. Und Schadenersatzklagen gegen die Badenia Bausparkasse scheiterten in der Vergangenheit an Beweisschwierigkeiten. Den Klägern hätte der Nachweis gelingen müssen, dass die Badenia mit dem Vertriebsunternehmen Hand in Hand arbeitete und die Verantwortlichen von den betrügerischen Vertriebsmethoden gewusst haben. Zum Zeitpunkt der Klage ein fast unmögliches Unterfangen.

„Bislang sind 117 Entscheidungen zu Gunsten der Deutschen Bausparkasse Badenia und anderer vorfinanzierender Kreditinstitute ergangen. Lediglich in einem Fall, den das Gericht als Ausnahme gewertet hat, wurde in erster Instanz ein Urteil zu Gunsten des Kunden gefällt. Gegen dieses Urteil haben wir Berufung eingelegt“, heißt es in einer Stellungnahme der Badenia. Die Gerichte hätten immer wieder betont, so Badenia-Sprecher Hans-Eckhard Röher, „dass ein Darlehensnehmer das Risiko der Verwendung eines Darlehens selbst zu tragen hat“.

Ähnliche Erfolgserlebnisse bei Anlegerklagen vor Land- und Oberlandesgerichten können deutsche Großbanken wie etwa die Bayerische Hypothekenbank, heute Hypovereinsbank, die Commerzbank oder die Dresdner Bank seit Anfang der neunziger Jahre vorweisen. Auch hier schmetterten die Gerichte in der Vergangenheit die Klagen Tausender von Kapitalanlegern ab, die auf vergleichbare betrügerische Vertriebsmethoden hereingefallen sind.

Trotzdem: Es gibt Hoffnung für die betroffenen Anleger – auch für jene, die sich nicht auf das Haustürwiderrufsgesetz und das EuGH-Urteil berufen können. Immer mehr Land- und Oberlandesgerichte urteilen inzwischen verbraucherfreundlich. Auch der Dritte Senat des BGH stellt sich in einem aktuellen Urteil auf die Seite der Anleger (siehe „Gegen die Bank“).

Und Teilerfolge gab es durch juristische Hintertürchen auch schon in der Vergangenheit. So zum Beispiel bei kreditfinanzierten Investitionen in Immobilienfonds der 1997 in Konkurs gegangenen WGS Wohnungsbaugesellschaft mbH Stuttgart. Bei diesem Modell ohne Eigenkapitaleinsatz sollten die Kredite über Fondsausschüttungen und Steuerersparnisse getilgt werden. Als Kreditgeber mit von der Partie: mehrere Volksbanken und die L-Bank mit Krediten von knapp 290 Millionen Euro.

Insgesamt vertrauten rund 42.000 Kapitalanleger mit einem Anlagevolumen von mehr als einer Milliarde Euro den abenteuerlichen Versprechungen und Beispielrechnungen der WGS-Vertriebsleute. So waren Immobilien teilweise wesentlich kleiner als in den Prospekten beschrieben. Dass für die Lebensversicherungen, die zur Kredittilgung eingesetzt wurden, Prämien zu zahlen waren, unterschlugen die WGS-Vertriebsleute sogar völlig.

Auf Anraten ihrer Rechtsanwälte, haben viele Anleger schon seit langem die Zahlungen ihrer Kreditraten an die L-Bank einfach eingestellt. Die Bank aber hält still. Um Zwangsvollstreckungen durchzubringen, müsste die Bank klagen. „Das wird sie jedoch gegenwärtig tunlichst vermeiden, weil sie befürchten muss, dass im Zuge von Gerichtsverfahren enge Verflechtungen zwischen Vertrieb und Bank zu Tage kommen könnten“, erklärt Tobias Peilsticker von der Münchner Kanzlei Wilhelm Lachmair & Kollegen.

Intensive Verflechtungen zwischen dem Vertriebsunternehmen Heinen & Biege und der Badenia Bausparkasse glauben inzwischen eine ganze Reihe von Fachanwälten und Interessengemeinschaften nachweisen zu können. So war Badenia-Vorstandsmitglied Elmar Agostini, der das Unternehmen inzwischen verlassen hat, in der Zeit der Immobilienvermittlungen nicht nur stellvertretender Vorsitzender im Aufsichtsrat des Immobilienverkäufers Allwo, sondern auch Beiratsmitglied des Strukturvertriebs Heinen & Biege.

Am 25. November 1999 leitete der Beirat gleich eine Vielzahl von Maßnahmen in die Wege, um mithilfe der Badenia Bausparkasse den immer größer werdenden Liquiditätsengpass bei der Heinen & Biege Gruppe zu beseitigen. So beschloss er, den Sanierungsprozess des Strukturvertriebes durch ein Kontrollgremium zu begleiten. „Ziel ist die vollständige und umfassende Information der Badenia Bausparkasse AG über alle aus- und eingehende Zahlungsströme“, heißt es in der Vereinbarung zwischen der Geschäftsführung und dem Beirat. In einem vertraulichen Brief an Gesellschafter Uwe Heinen meldete Elmar Agostini am 17. Dezember 1999 Vollzug.

Kommentar des Rechtsprofessors Udo Reiffner, Direktor des Instituts für Finanzdienstleistungen in Hamburg: „Aus den Unterlagen geht eindeutig hervor, dass die Badenia das Vertriebsunternehmen wie eine interne Abteilung behandelt hat. Im juristischen Sinne war der Vertrieb Erfüllungsgehilfe der Bank.“ Anlegeranwalt Reiter bereitet für Hunderte von enttäuschten Immobilienkäufern entsprechende Klagen vor. Gisela Loche jedenfalls schöpft neuen Mut: „Vielleicht kommen wir ja doch noch mit einem blauen Auge davon.“

Quelle: Capital, Heft 2/02, Seite 66-69