

SCHROTTIMMOBILIEN

"Eine echte Perspektive auf Erfolg"

Von Petra Blum

Einige hunderttausend geprellte Anleger in Deutschland sitzen auf Schrottimmobilien. Das jüngste Urteil des Bundesgerichtshofs im Fall Badenia gibt ihnen Grund zur Hoffnung. Im Gespräch mit manager-magazin.de erklärt Klägeranwalt Julius Reiter, welche Chancen geschädigte Investoren jetzt haben.

mm.de: Wie beurteilen Sie die Aufhebung des Verfahrens durch den Bundesgerichtshof (BGH) und den Rückverweis an das Oberlandesgericht Karlsruhe?

Reiter: Die Aufhebung ist richtig, weil ein Verfahrensfehler gemacht wurde. Da stimme ich mit dem BGH voll überein. Das Oberlandesgericht Karlsruhe hatte die Badenia zu Schadenersatz wegen Beihilfe zum Betrug verurteilt, aber den früheren Finanzvorstand - obwohl die Badenia diesen als Zeugen geladen hatte - nicht angehört. Deswegen ist das Urteil aufgehoben und zurückverwiesen worden. Das ist aber auch schon das einzig Negative.

mm.de: Was bewerten Sie demnach als positiv?

Reiter: Der BGH hat die Feststellungen aus dem OLG-Urteil bestätigt. Senatspräsident Nobbe sagte wörtlich, dass der Mietpool, dem die Kleinanleger nach dem Finanzierungsmodell der Badenia beitreten mussten, "bewusst und systematisch betrügerisch" zum Nachteil der Anleger ausgelegt war. Aufgrund des BGH-Urteils vom Mai des vergangenen Jahres erfolgt eine Beweislastumkehr. Das heißt, jetzt muss die Bank beweisen, dass sie von dieser arglistigen Täuschung nichts gewusst hat. Senatspräsident Nobbe hat erhebliche Zweifel geäußert, ob dies der Badenia gelingen kann. Das waren ganz deutliche Worte.

mm.de: Der BGH hat ja auch in der Vergangenheit über Badenia-Fälle entschieden ...

Reiter: ... allerdings noch nie aufgrund einer so umfassenden Aktenlage, wie er selbst erwähnte. Insbesondere das Gutachten der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wiegt schwer, weil es die enge Zusammenarbeit zwischen betrügerischem Vertrieb und dem Vorstand der Badenia nachweist. Der Senatspräsident sagte wörtlich, wenn die Badenia sich nicht entlasten könne, dann würden sämtliche Miteigentümer dieser Wohnanlage in vollem Umfang Anspruch auf Schadenersatz haben. Das war an Eindeutigkeit nicht zu überbieten. Es war ein guter Tag für den Anlegerschutz in Deutschland.

mm.de: Hat der Richterspruch des BGH damit Signalwirkung für alle weiteren Prozesse?

Reiter: Ja, weil gegenüber der Badenia erstmals die Beweislastumkehr wirkt. Vorher war es so, dass die Anleger Beweise erbringen mussten, die ihren Anspruch begründeten, beispielsweise bankinterne Unterlagen, zu denen sie gar keinen Zugang hatten. Diese Unterlagen sind in der Regel ja im Besitz der Bank. Deswegen konnte diese auch alles abstreiten, was zu ihrer Haftung geführt hätte. Dies geht nun nicht mehr so einfach.

mm.de: Was bedeutet die Umkehr der Beweislast für die Banken?

Reiter: Das Urteil hat eine Signalwirkung für die ganze Bankenlandschaft: Wenn Anleger von Vermittlern arglistig getäuscht wurden, ist die Bank nicht mehr so haftungsrechtlich abgeschirmt, wie das bisher der Fall war. Und für die Badenia bedeutet dies, dass sämtliche Fälle, in denen ein Mietpool angelegt war - also die meisten der über 7000 Fälle - vor Gericht genau daraufhin überprüft werden müssen, ob die Angaben, die den Anlegern über den Mietpool gemacht wurden, richtig waren. Nach meiner bisherigen Einschätzung sind die meisten Mietpools angreifbar. Die geprellten Anleger haben jetzt eine echte Perspektive auf Erfolg.

mm.de: Der Vorstand der Badenia hat angekündigt, umfangreiche Vergleichsangebote machen zu wollen. Was können die Anleger davon erwarten?

Reiter: Die Badenia gibt in der Regel nur nach, wenn der Anleger wirtschaftlich vor dem Aus steht und ohnehin nichts mehr bei ihm zu holen ist. Die Vergleichsangebote sind im Lichte dessen, was der BGH formuliert hat, weitgehend unzureichend. Sie sehen in der Regel nämlich vor, dass nicht Schadenersatz geleistet wird, sondern dass der Schuldner nur gegen Zahlung einer Abstandssumme aus den Darlehensverpflichtungen entlassen wird. Das können viele gar nicht leisten. Was der Badenia-Vorstand als Vergleich anbietet, ist also nicht so großzügig, wie es in der Öffentlichkeit vielleicht wirkt. Und seine Bemerkung, dass in manchen Fällen die Erbtante helfen solle - das ist doch zynisch.

mm.de: Welche Perspektive haben die geprellten Anleger nach dem gestrigen Urteil? Können sie am Ende auf eine Entschädigung hoffen?

Reiter: Die ausdrückliche Feststellung des BGH, dass dieser Mietpool betrügerisch ist, gibt Grund zur Hoffnung, dass die Geschädigten aus ihrem Dilemma herauskommen. Ein anderes Problem ist, ob sie durchhalten.

mm.de: Inwiefern?

Reiter: Viele bluten finanziell aus, weil sie ja weiterhin ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachkommen müssen. Die Badenia hat daher bisher immer auf Zeit gespielt und davon profitiert. Deswegen fordern wir seit Jahren von der Badenia eine Generalbereinigung, damit die Anleger, die ja teilweise schon über zehn Jahre in der Schuldenfalle sitzen, nicht mehr monatlich zahlen müssen. Viele sind bereits in die Verbraucherinsolvenz gegangen. Volkswirtschaftlich betrachtet wird das alles auf Kosten der Gemeinschaft ausgetragen: Hier werden Leute, die für ihr Alter vorsorgen wollten, in die Armut getrieben.

mm.de: Wie wird Ihrer Meinung nach das neue Urteil des OLG Karlsruhe ausfallen?

Reiter: Ich gehe davon aus, dass die Badenia erneut zu Schadenersatz verurteilt wird. Dabei geht es um Rückzahlung der Darlehenszinsen und angesparten Bausparsummen, die zurückerstattet werden müssen. Die Wohnungen, die ja zum großen Teil Schrott sind, würden an die Badenia zurückfallen. Ich rechne damit, dass ein entsprechendes Urteil des OLG Karlsruhe noch dieses Jahr kommen wird.

Quelle: manager-magazin.de vom 22.03.2007