

## **SCHROTTIMMOBILIEN**

### **BGH sieht Mitverantwortung der Badenia**

Genugtuung für geprellte Anleger: Erstmals hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass die Bausparkasse Badenia eine Mitverantwortung für das betrügerische Geschäft mit Schrottimmobilien trägt. Auf eine klare Entscheidung müssen die Kläger aber noch warten.

Karlsruhe - Die geschädigten Anleger haben im Rechtsstreit mit der Badenia einen Etappensieg errungen. Zwar hat der Bundesgerichtshof (BGH) heute wegen eines Verfahrensfehlers ein Schadensersatzurteil gegen die Badenia aufgehoben und zur neuen Verhandlung an das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe zurückverwiesen. Zugleich aber stellte der BGH erstmals fest, dass die Badenia mit einem betrügerischen Immobilienvertrieb zusammengearbeitet hat.

Damit haben sich die Chancen der Kläger deutlich verbessert, von ihren Darlehensschulden bei der Bausparkasse loszukommen. "Das ist eine echte Perspektive für die Geschädigten", sagte Verbraucheranwalt Julius Reiter nach der Urteilsverkündung (Az: XI ZR 414/04).

Geklagt hatte eine Polizistin, die 1997 mit einem Badenia-Darlehen über umgerechnet 51.000 Euro eine überteuerte Wohnung im nordrhein-westfälischen Schwelm gekauft hatte. Das OLG hatte Ende 2004 der jungen Frau Recht gegeben, weil das Konzept des Wohnungsvermittlers Heinen & Biege für die Wohnungsanlage "von Anfang an betrügerisch" gewesen sei - wovon auch der ehemalige Badenia-Finanzvorstand Elmar A. gewusst habe. Die Klägerin verlangt deshalb eine Befreiung von ihren Kreditschulden.

Der inzwischen insolvente Dortmunder Immobilienvertrieb hatte in den neunziger Jahren mehr als 7000 von Badenia finanzierte Eigentumswohnungen verkauft. Wegen solcher Objekte sind gegen die Badenia rund 1800 Klagen anhängig.

Nach den Worten von Gerd Nobbe, dem Vorsitzenden des elften BGH- Zivilsenats, besteht an den Erkenntnissen des OLG kein Zweifel: "Die Badenia war aufs Engste mit Heinen & Biege verflochten und hat mit ihr zusammengearbeitet", sagte er bei der Urteilsbegründung. Dies ist der juristische Knackpunkt des Verfahrens: Weil Wohnungskauf und Darlehen rechtlich getrennte Geschäfte sind, kann sich der Anleger mit seinen Ansprüchen nur dann an die Bank wenden, wenn diese in die betrügerischen Machenschaften des Immobilienvertriebs involviert war.

Nach einem BGH-Urteil vom Mai 2006 müsste Badenia nun - um sich gegen Schadensersatzklagen wirksam zu verteidigen - vor Gericht beweisen, dass sie von den laut Nobbe "bewusst, systematisch und betrügerisch" überhöht kalkulierten Renditen der Eigentumsanlage nichts wusste. Leicht werde das sicherlich nicht, prognostizierte Nobbe: "Die Akten lesen sich teilweise wie ein Wirtschaftskrimi."

Gleichwohl sah der BGH keine andere Möglichkeit, als eine Neuauflage des Prozesses anzuordnen. Denn das OLG habe dem Ex-Badenia-Finanzvorstand zwar Beihilfe zum Betrug vorgeworfen, es aber versäumt, ihn als Zeugen zu vernehmen. "Das ist ein schwerer, grundrechtsrelevanter Fehler", sagte Nobbe.

In dem Fall ging es um einen so genannten Mietpool, der für die Käufer bestimmte Ausschüttungen vorsah. Laut BGH hat Heinen & Biege anfangs statt einer realistischen Rendite von rund 4,20 Euro pro Quadratmeter mehr als 5,80 Euro ausgeschüttet - um weitere Anleger anzulocken. Im Fall der Klägerin war für die 28-Quadratmeter-Wohnung ein monatlicher Nettoertrag von 126 Euro angegeben - tatsächlich musste sie schon im ersten Jahr 51 Euro pro Monat draufzahlen.

*wal/dpa*

Quelle: SPIEGEL ONLINE vom 20.03.2007