

Wohnungsnepp an der Haustür

Nach dem BGH-Urteil: Geschädigte sollten einen Anwalt konsultieren

Berlin, 19. April. Unzählige Immobilienanleger, die sich auf überbewertete Steuersparmodelle eingelassen haben, können nach einem Aufsehen erregenden Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) neue Hoffnungen schöpfen. In der vergangenen Woche entschied der BGH, dass auch Kredite für Immobilien unter das Haustürwiderrufgesetz fallen. Danach können Eigentümer Kreditverträge, die in einer Haustürsituation abgeschlossen worden sind, unbefristet widerrufen, wenn sie nicht über ihr Widerrufsrecht aufgeklärt worden sind.

Nach Schätzung von Verbraucheranwälten sind rund 300.000 Anleger von der Entscheidung betroffen. Ihnen waren seit den 90er-Jahren von Vermittlern, die sie in ihrer Wohnung besuchten, vermietete Immobilien zum Steuersparen aufgeschwatzt worden. Gleichzeitig vorgelegte Kreditverträge renommierter Institute wie der HypoVereinsbank, der Deutschen Bank 24 oder der Commerzbank zur Finanzierung dieses Abenteuers verliehen dem Ganzen einen seriösen Rahmen.

Doch die meisten Käufer wollten am liebsten schon nach einigen Monaten wieder aus den Verträgen aussteigen: Denn die gekaufte Wohnung, die sie vor dem Kauf oft gar nicht gesehen hatten, war ihren Preis bei weitem nicht wert und brachte nur Verluste.

Zeugen aufbieten

Nach dem BGH-Urteil ist ein Ausstieg aus dem Kreditvertrag nun theoretisch möglich. Doch für die Betroffenen bleibt immer noch die Frage, ob sie die Bedingungen erfüllen, unter denen der Vertrag widerrufen werden kann. „Das wichtigste in dieser Situation ist es, sich juristischen Rat zu holen“, sagt Manfred Westphal, Bankenexperte bei der

Verbraucherzentrale Bundesverband Berlin. So sei in den meisten Fällen strittig, ob bei Abschluss des Vertrages überhaupt eine Haustürsituation vorgelegen habe und ob der Käufer über sein Widerrufsrecht belehrt worden sei.

Diese Fragen beschäftigen derzeit auch *Thomas Storch*, der als Anwalt rund 40 Mandanten vertritt, die auf windige Wohnungsvermittler hereingefallen sind. Um nachzuweisen, dass eine Haustürsituation vorgelegen habe, müsse der Vermittler zumindest einmal in der Wohnung gewesen sein, sagt er. „Doch oft sind Ehepaare betroffen. Keiner von ihnen darf die Aussage des anderen bezeugen.“ In diesen Fällen helfe es auch, wenn Kinder den Wohnungsanbieter in der Wohnung gesehen hätten oder es andere Zeugen wie beispielsweise Nachbarn gebe. Dass der Vermittler den Anleger wirksam über sein Widerrufsrecht belehrt hat, muss dagegen die Bank beweisen. Eine solche Belehrung muss schriftlich erfolgt sein. „Und sie muss sich deutlich von dem anderen Text abheben“, sagt *Storch*. „Sie darf nicht einer unter vielen Punkten sein. Oft werden seriöse Widerrufsbelehrungen extra gefettet und in einen Kasten gesetzt.“ Um wirksam zu sein, darf der Widerruf zudem von keiner Bedingung abhängig gemacht werden.

Drohung der Banken

In einigen Fällen hat *Storch* den Kreditvertrag für seine Mandanten bereits widerrufen, weil aus seiner Sicht alle Voraussetzungen dafür erfüllt waren. Doch einen Erfolg bedeutet das noch nicht. Denn der Darlehensvertrag mit der Bank und der Kaufvertrag mit dem Verkäufer sind zwei verschiedene Dinge. Mehrere betroffene Banken, in erster Linie die HypoVereinsbank, haben *Storch* bereits angekündigt, in Kürze das gesamte Restdarlehen zurückzufordern, während der Käufer die Wohnung behalten müsse.

„Unser Ziel ist es, mit der Kündigung aus beiden Verträgen herauszukommen“, sagt der Anwalt. Was der BGH dafür konkret zur Bedingung macht, weiß man erst, wenn

die Urteilsgründe vorliegen. „Doch in früheren Entscheidungen hat er dafür gefordert, dass beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden müssen“, sagt *Storch*. „Wahrscheinlich wird das auch in diesem Fall Voraussetzung sein.“ Eine Einheit zwischen beiden Geschäften liegt zumindest dann vor, wenn in dem Darlehensvertrag direkt auf die Finanzierung des Immobilienkaufs hingewiesen wird. Beweisen muss das der Kläger.

VON GUNDA WÖBKEN-EKERT

Berliner Zeitung vom 20./21. April 2002