

Schrottimmobilien

Viele Verbraucher haben sich in den 90er-Jahren zu teuren Käufen verleiten lassen. Doch es gibt Möglichkeiten, sich von diesen finanziell belastenden Engagements zu trennen

Haushoch verschuldet

Für nichts und wieder nichts zahlt ein Berliner Ehepaar seit Jahren jeden Monat rund 1.000,00 € an ihre Bank, weil sie sich für eine Immobilie bis über beide Ohren verschuldet haben. Rund 125.000,00 € hatte die winzige Wohnung in einem Göttinger Studentenwohnheim gekostet. Heute ist sie nicht mehr zu verkaufen – eine so genannte Schrottimmobilie. Der Busfahrer bei der BVG und seine Frau, die als Krankenschwester arbeitet, hatten so gut wie kein Eigenkapital. Bei der Finanzierung kamen noch einmal ordentlich Zinsen drauf. Das war Anfang der 90er Jahre. Inzwischen ist klar, das Objekt ist nicht zu verkaufen und damit wertlos.

Banken uneinsichtig

Viele Investoren mit kleinem Geldbeutel haben sich auf die vermeintlich lohnende Anlage in Form von Immobilienfonds oder kleinen Wohnungen eingelassen – und sind hart gelandet. Inzwischen beschäftigen die Fälle die obersten Gerichte. Macher Geschädigter hat gute Chancen, sein Geld zurückzubekommen.

Auf drei Arten wurden Schrottimmobilien von Banken und Vermittlern an Kleinanleger verkauft. Zum einen gab es die Anlage in Form von Immobilienfonds. Hier hat der Bundesgerichtshof bereits entschieden, dass die Geschädigten ihr Geld zurückfordern können. Der Kunde wird so gestellt, als ob nichts geschehen wäre. Er gibt den Fondsanteil an seine Bank, ist die Kreditschulden los und die Bank muss ihm die gezahlten Tilgungsraten wieder zurück überweisen. Jedoch rechnet der Berliner Rechtsanwalt

Thomas Storch damit, dass die Banken sich dem Urteil nicht ohne weiteres beugen werden. „Die Institute spekulieren darauf, dass die Verbraucher das Risiko eines weiteren Prozesses scheuen“, stellt der Jurist fest. Denn durch die jahrelangen hohen Belastungen sind die Geschädigten oft schon völlig überschuldet. Sie müssten für den Prozess gegen ihre Bank ein weiteres Mal viel Geld in die Hand nehmen.

Manche Geldhäuser versuchen jetzt noch schnell mit einem Tausch, die teuren Folgen des BGH-Urteils abzuwenden. Sei schlagen den Kunden einen Ersatz des alten Vertrages durch einen neuen Vertrag vor. „Damit wären dann aber alle Rechte auf eine völlige Rückabwicklung verbaut“, warnt *Storch*.

Das Ehepaar aus Berlin hat jedoch keinen Fondsanteil erworben, sondern die Göttinger Studentenbude direkt gekauft. Der Deal verlief ganz typisch: Unter einem Vorwand vereinbarte ein Vermittler am Telefon einen Besuch bei den Eheleuten. Während des Gesprächs schnitt der Profi nebenbei das Thema Altersvorsorge an und fragte nach Einkommen des Busfahrers und der Krankenschwester. Selbst wären die beiden wohl nie darauf gekommen, dass sie von den rund 1.500,00 € netto im Monat eine Wohnung kaufen könnten. Doch der Vermittler rechnete Ihnen die Investition schön. Miete und Steuervergünstigungen, so versprach er, sollten bereits die Tilgung samt Zinsbelastung tragen. Das Paar fasste Vertrauen, weil das Geschäft immerhin von der Commerzbank finanziert wurde. Auch andere Großbanken wie die HypoVereinsbank finanzierten großzügig Schrottimmobilien. Zum Teil schreckten Vermittler auch nicht davor zurück, Bekannten und Freunden eine wertlose Immobilie aufzuschwatzen.

Auch solche Fälle lagen dem Bundesgerichtshof vor. Allerdings einem anderen Senat als die Fonds-Fälle. Die Richter des elften so genannten Bankensenats entschieden zu Gunsten der Geldhäuser. Zwar können Geschädigte

nach dem Urteil den Darlehensvertrag widerrufen – aber nur, wenn sie die Darlehenssumme in einem Zug zurückbezahlen. „Das kann sich kaum ein Kunde leisten“, sagt Rechtsexperte Storch. Mit anderen Worten: die Verbraucher bleiben auf ihren Schulden sitzen, weil sie ihre Wohnung nicht mehr loswerden. Und anders als bei den Fonds-Anteilen muss die Bank sie nicht im Tausch gegen die Entlassung aus dem Kreditvertrag annehmen.

Hilfe könnte aber vom europäischen Gerichtshof (EuGH) kommen. Denn genau diese Fallgestaltung, wie sie auch das Berliner Ehepaar erlebt hat, hat ein deutsches Gericht den Richtern in Luxemburg zur Entscheidung vorgelegt. Der EuGH könnte durch aus feststellen, dass der Bakensenat das deutsche Recht zu verbraucherfeindlich ausgelegt hat. Dann, so hofft die Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv), „könne die bisherige Rechtsprechung des elften Senats des BGH hierzu keinen Bestand mehr haben.“ Falls der EuGH im Sinne der Verbraucher urteilt, hätten das Berliner Ehepaar und mit ihnen etliche Geschädigte die Gleichen Rechte wie in den Fällen des Fondsanteile-Kaufs. Sie könnten den Darlehensvertrag rückgängig machen, indem sie der Bank die Wohnung geben und ihre Tilgungsraten zurück erhalten. Die Verbraucherschützer empfehlen Geschädigten, die Entwicklung in diesen Fällen sehr aufmerksam und regelmäßig zu verfolgen und das Jahresende wegen der möglichen Verjährung im Blick zu behalten. Vor einem weiteren Deal mit Vermittlern oder Banken sollte Rat eingeholt werden.

Treffen beim Notar

In einem dritten Fall sind die Rechte der Verbraucher noch nicht einmal annähernd geklärt. In diesen Fällen haben die Geschädigten zwar ebenfalls Schrottwohnungen gekauft. Aber sie haben sich mit den Vermittlern nicht in der eigenen Wohnung getroffen, sondern bei

einem Notar. Mit einem rechtlichen Trick, der inzwischen gesetzlich ausgeschlossen ist, wurden sie in das Geschäft gelockt, das nunmehr nicht ohne weiteres angreifbar ist. Denn ohne, dass sie es wussten, wurde die Vertragsgestaltung so gewählt, dass es rein rechtlich so aussieht, als wären die Kunden auf die Immobilienkäufer zugegangen und hätten von sich aus ein Kaufangebot gemacht. Ihre Chancen, doch noch aus den Verträgen herauszukommen, stehen deshalb nicht besonders gut.

VON RUPRECHT HAMMERSCHMIDT

Berliner Zeitung vom 21. September 2004