

## Hoffnung für geprellt Anleger

### *Im Prozess um Schrottimmobilien zeichnet sich ein Sieg der Investoren gegen Banken ab*

Berlin, 17. Juni. In Zeiten der großen Skepsis gegenüber Europa wird zumindest eine Gruppe nicht in die allgemeine Kritik einstimmen. Käufer von so genannten Schrottimmobilien nämlich, die sich von ihren Banken betrogen fühlen, hoffen auf den Europäischen Gerichtshof (EuGH). Vor deutschen Gerichten hatten sie wegen der Rechtsauffassung des Bundesgerichtshofes (BGH) stets das nachsehen. Sie fordern von den Instituten wie einst die britische Premierministerin Margaret Thatcher von ihren Kollegen: Ich will mein Geld zurück. Nach den Schlussanträgen des Generalanwaltes des EuGH sieht es nun so aus, als könnten sie damit ebenso erfolgreich sein wie die eiserne Lady. Bevor das Urteil gesprochen ist, sollten Betroffene bei weiteren Absprachen mit ihrer Bank jedoch vorsichtig sein. Der Berliner Rechtsanwalt *Thomas Storch* vermutet, einige Institute könnten versuchen, mit Zusatzvereinbarungen den Richterspruch zu unterlaufen.

### **Falsch beraten**

Schon seit geraumer Zeit Beschäftigen die Fälle der Schrottimmobilien die Gerichte. In den 90er-Jahren wurden praktisch wertlose Wohnungen von Vermittlern unter blumigen Versprechungen an Anleger verkauft. Angeblich sollte sich die Finanzierung durch Miete und Steuerersparnis selbst tragen. Profitiert haben von diesen Geschäften jedoch nur die finanzierenden Banken. Die Verbraucher entdeckten viel zu spät, dass ihnen der freundliche Vermittler eine Investition schöngerechnet hatte. Sie besitzen nun Wohnungen, die sie kaum verkaufen oder vermieten können. Die Tilgung und Zinsen für das Darlehen müssen sie dennoch zahlen.

Das könnte sich jedoch mit einem für diesen Herbst erwarteten Urteil des EuGH ändern. Grund zur Hoffnung gibt die Haltung des Generalanwaltes Philippe Léger. An dessen Anträgen sind die Luxemburger Richter zwar nicht gebunden, aber in der Regel folgen sie der Argumentation ihrer Generalanwälte. Léger plädiert dafür, dass Investoren ein unbeschränktes Widerrufsrecht haben, wenn sie vom Vermittler bei sich zu Hause oder im Büro – einer so genannten Haustürsituation – zur Unterschrift überredet wurden. Ferner greift das Recht nur, so weit die Bank nicht darüber belehrt hat. Dies ist nach Auskunft des Verbraucherzentrale Bundesverbandes (vzbv) regelmäßig der Fall. Der BGH hatte das Widerrufsrecht dagegen mit einer Einschränkung noch faktisch ausgehebelt. Denn danach musste der Verbraucher nicht nur beweisen, dass eine Haustürsituation bei Vertragsschluss vorlag, sondern auch, dass die involvierte Bank von dieser Situation wusste. Damit waren die meisten Investoren überfordert.

Diese Zurechnung der Situation ist nach Ansicht des Generalanwaltes nicht Voraussetzung für einen Widerruf. Die Folge ist, dass das Darlehen rückabgewickelt wird, sagt Frank-Christian Pauli vom vzbv. Er hat den Prozess für die Verbraucherschützer beobachtet. „Damit wäre ein großer Stolperstein beseitigt“, kommentiert er den Schlussantrag des Generalanwaltes. Die Verbraucher müssten dann zwar die Nettodarlehenssumme sofort an die Bank zurückzahlen. Sie erhalten jedoch ebenfalls sämtliche an die Bank geleisteten Tilgungsraten und die Zinsen zurück.

Die Frage, ob die Verbraucher das Darlehen aber mit dem gesetzlichen Zins verzinsen müssen, ist nicht deutlich von dem Generalanwalt beantwortet worden. Verbraucherschützer Pauli geht aber nicht davon aus, dass die Banken für die fehlende Widerrufsbelehrung über gesetzliche Zinsen für ihre Verfehlung belohn werden. Er versteht die Ausführung von Léger so, dass es als Sanktion der

fehlenden Belehrung gar keine Zinsen für die Darlehenssumme gibt.

### **Folgen für Verbraucher**

Die Banken könnten nun versuchen, ihre Kunden über das Widerrufsrecht nachzubelehren, was laut Gesetz möglich ist. Folge wäre, dass nach einer solchen Belehrung ein Zinsanspruch ab diesem Zeitpunkt entsteht, sagt Rechtsanwalt *Storch*. Ebenso sollten sich Verbraucher vor Umschuldungen oder Sondertilgungen von Experten beraten lassen. Denn der Widerruf kann nur gegenüber der ursprünglich finanzierenden Bank geltend gemacht werden. Außerdem erlischt dieses Recht einen Monat nach vollständiger Darlehensrückzahlung.

*VON RUPRECHT HAMMERSCHMIDT*

*Berliner Zeitung vom 18./19. Juni 2005*