

Richter stärken Verbraucherschutz

Europäischer Gerichtshof: Bankkunden erzielen Erfolg im Streit um Schrottimmobilien / Betroffene sollten sich beraten lassen

Berlin, 25. Oktober. Im Streit um so genannte Schrottimmobilien haben die geschädigten Bankkunden vor dem Europäischen Gerichtshof einen Erfolg erzielt. Die Luxemburger Richter entschieden, dass die Geldinstitute in bestimmten Fällen in die Pflicht genommen werden können (Aktenzeichen: C-350/03; C-229/04). Voraussetzung sei dabei, dass der Darlehensvertrag zum Kauf der Immobilie in einer privaten Umgebung zustande kam und die Kunden nicht über ihr Widerrufsrecht informiert wurden. Denn das EU-Recht verpflichtet die Banken bei Haustürgeschäften dazu, ihre Kunden über diese siebentägige Widerrufsfrist zu belehren.

Verkäufe im großen Stil

Nach Auskunft der Verbraucherzentrale Bundesverband (VZBV) wurden jedoch bei den Verkäufen von Schrottimmobilien diese Belehrungen meistens versäumt. In den 90er-Jahren wurden in großem Stil praktisch wertlose Wohnungen verkauft. Verbraucherschützer schätzen, dass hunderttausende Kunden auf überteuerte Angebote hereingefallen sind. Typischerweise suchten Vermittler Anleger in deren eigenen vier Wänden auf und verkauften die Immobilie gleich im Paket mit einem Darlehensvertrag einer Bank. Sie versprachen, dass sich die Kredite durch Mieteinnahmen und Steuerersparnisse selbst finanzieren würden. Doch stellte sich später heraus, dass die angepriesenen Objekte weder zu vermieten noch weiter zu verkaufen sind. Das EuGH-Urteil macht aus Sicht des VZBV deutlich, dass der Verbraucher bei einem Fehlenden Widerruf keine negativen Folgen des Geschäftes tragen muss. Zwar haben die Richter offen gelassen, wie die

Geschäfte im Einzelfall behandelt werden sollen, jedoch sei eindeutig, dass „die Betroffenen so gestellt werden müssen, als hätten sie das Geschäft nicht abgeschlossen“, sagte Verbraucherschützer Frank-Christian Pauli. Für die Umsetzung müssten nun die deutschen Gerichte sorgen. Pauli empfiehlt Betroffenen sich beim Vorgehen gegen die Banken beraten zu lassen.

Experten sehen im Ergebnis drei Möglichkeiten, wie das Urteil ausgelegt werden kann. Stellen die Gerichte fest, dass das deutsche Recht dem Verbraucher keinen Schutz gewährt, müsste der Staat haften, weil er das EU-Recht nicht umgesetzt hat. Haften dagegen die Banken, kommen zwei Varianten in Betracht. Am günstigsten wäre es für Verbraucher, sie könnten die Wohnung an die Bank geben und bräuchten das Darlehen nicht zurückzahlen.

Eine andere Auslegung der Entscheidung könnte dazu führen, dass die Betroffenen zwar das Darlehen zurückzahlen, aber keine Zinsen dafür berappen müssen. Der Berliner Rechtsanwalt *Thomas Storch* betonte, dass die Verträge bereits über zehn Jahre laufen. In dieser Zeit hätte mancher Bankkunde schon so viel an Zinsen gezahlt, dass die Summe in etwa der des Kredites entspricht. Diese Beträge könnten gegeneinander verrechnet werden. Auf Umschuldungsangebote von Banken sollten Betroffene sich nicht einlassen, warnte *Storch*. Dadurch könnten sie ihr Recht auf Widerruf verlieren.

VON RUPRECHT HAMMERSCHMIDT

Berliner Zeitung vom 26. Oktober 2005