

Enttäuschte Hoffnungen

Wann sich geprellte Käufer von ihren Kreditverträgen für Schrottimmobilien lösen können

Berlin. Die Chancen geprellter Immobilienanleger, ihr Geld wieder zu bekommen, sind nach einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) gesunken. Nach der Entscheidung haben es Investoren, die den Kauf von Fonds so genannter Schrottimmobilien mit Krediten finanziert haben, schwerer, aus den Verträgen herauszukommen. Manche Fonds gingen pleite, andere erfüllten wegen der renditeschwachen Immobilien die Erwartungen der Anleger nicht. Diese blieben auf den teils hohen Kreditraten sitzen, ohne Ausschüttungen des Fonds erwarten zu können.

Missbrauch von Rundum-Vollmacht

Die obersten deutschen Zivilrichter entschieden, dass trotz eines Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz die zum Kauf der Fondsanteile abgeschlossenen Darlehensverträge gültig bleiben. In den Fällen versprachen Vermittler den Anlegern Steuererleichterungen und hohe Renditen durch die Fonds. „Ein Vertriebsmodell bestand darin, die Käufer eine Rundum-Vollmacht unterschreiben zu lassen“, berichtet der Berliner Rechtsanwalt *Thomas Storch*. Damit schloss der Treuhänder den für die Investition notwendigen Kreditvertrag ab und durfte beispielsweise auch eine Lebensversicherung als Sicherheit stellen. Solche umfangreichen Vollmachten behält das Gesetz jedoch Rechtsanwälten vor. In der Regel waren aber die bevollmächtigten Vermittler keine Juristen. Manche Gerichte hatten deshalb zuvor entschieden, dass auch die von den Treuhändern abgeschlossenen Kreditverträge angefochten werden können. In der Folge brauchten die Anleger die häufig noch über zehn Jahre laufenden Tilgungen nicht weiter zu leisten und bekamen bisher gezahlte Raten zurück. Diese Ansicht teilte

der zuständige XI. Senat des BGH nicht. Er befand, dass sich die Bank auch auf eine ungültige Vollmacht verlassen darf. Dies gelte jedenfalls in den Fällen, in denen ihr eine Vollmachturkunde im Original vorgelegt wurde. „In diesen Fällen bleiben die Anleger an den Kredit gebunden“, sagt *Thomas Storch*.

Die Richter gaben den Banken auch in einem weiteren Punkt Recht. In den Fällen, in denen die Bank den Fondskredit durch eine Eintragung im Grundbuch abgesichert hat, können sich die Anleger ebenfalls nicht aus der Verpflichtung lösen. Zuvor hatten Gerichte entschieden, dass ein Fehler, durch den die Vermittlung des Fonds unwirksam wurde, auch den Kreditvertrag hinfällig macht. Vielen Anlegern wurde die Investition nämlich schön gerechnet, weshalb sie das Geschäft wegen Täuschung anfechten konnten. Weil Kauf und Kredit dabei in einem Zug vermittelt wurden, erklärten die Vorinstanzen beide Verträge gleichermaßen für unwirksam.

Von dem Urteil sind nicht alle geprellten Anleger von Schrottimmobilien betroffen. „Wer unter anderen Bedingungen investiert hat, bekommt sein Geld womöglich doch noch zurück“, meint *Storch*. Die Vermittler der Fonds haben Verbrauchern die Anlage zum Teil auch in deren Wohnungen aufgeschwatzt. In diesen Fällen bekommen die Anleger nach der bisherigen Rechtsprechung ihr Geld zurück. Normalerweise müssen Kunden bei Geschäften an der Haustür über ihr Widerrufsrecht belehrt werden. Das ist aber meist nicht geschehen.

Offen ist die Rechtslage hingegen immer noch bei den Eigentumswohnungen, die als Schrottimmobilien angesehen werden. Hat der Vermittler die Kunden zu Hause besucht und zum Abschluss eines Kredits überredet, muss sich die Bank diese Haustür-Situation nach einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (Aktenteichen: C-350/03, C-229/04) zurechnen lassen. Eigentlich bestünde damit ein Widerrufsrecht des Kredits. Aber der BGH hat diese Folge bislang noch

nicht anerkannt. „Anleger , die davon betroffen sind, müssen die Rechtsprechung genau verfolgen“, sagt *Storch*.

VON RUPRECHT HAMMERSCHIDT

Berliner Zeitung vom 6./7. Mai 2006