

Frankfurter Rundschau vom 23.01.2002

Dubiose Immobiliengeschäfte laufen munter weiter

Banken messen Urteil des Europäischen Gerichtshofs wenig Bedeutung zu / Verbraucherschützer erwägen Sammelklage

Von Hermannus Pfeiffer

Opfer von Immobilienbetrü gern schöpfen neuen Mut. Dafür sorgt ein Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH). Die Luxemburger Richter entschieden, dass Bankkunden ein Widerrufsrecht haben, wenn sie einen Realkredit aufnehmen, mit dem eine Immobilie finanziert wird. Tausende betrogener Käufer und ihre Anwälte hoffen jetzt auf Wiedergutmachung für überteuerte, kreditfinanzierte Eigentumswohnungen in Ost und West durch die Banken.

Bei dem seit Ende der achtziger Jahre grassierenden Immobilienbetrug machten und machen flotte Nadelstreifen-täter ihren Kunden ein so genanntes Erwerbmodell schmackhaft (siehe Zur Sache). Dabei kauft das Opfer eine Wohnung per Darlehen auf Pump. Die finanziellen Lasten, so versprechen die Täter, seien auf Grund von Steuerersparnissen und Mieteinnahmen minimal. Nach Vertragsabschluss stellt sich die Kapitalanlage jedoch als völlig überteuert heraus, zugesagte Mietgarantien platzen und die versprochenen Steuervorteile bleiben aus. Die Folge: Die Käufer sitzen auf einer fast wertlosen Immobilie und einem hohen Schuldenberg.

Trotzdem fordert die Bank von den Betrogenen die pünktliche Bedienung von Darlehen und Zinsen. "Vielfach wurden Vollfinanzierungen überteuerter Eigentumswohnungen als Paket mit der Wohnung verkauft - mit Wissen und Unterstützung durch Kreditinstitute", klagt Rainer Metz von der Verbraucher-Zentrale Nordrhein-Westfalen.

Der EuGH hat nun Mitte Dezember in einer lange erwarteten Entscheidung festgestellt, dass es für viele der geprellten Immobilienkäufer ein Widerrufsrecht gibt und damit Hoffnung auf eine Entschädigung durch Banken und Sparkassen (Rechtssache C-481/99). Demnach können auch viele Realkreditverträge - wie der Kauf eines Staubsaugers oder eines Zeitschriftenabonnements - als so genannte Haustürgeschäfte angesehen werden, urteilten die Luxemburger Richter. Für diese gilt daher ebenfalls die Gemeinschaftsrichtlinie "betreffend den Verbraucherschutz im Falle von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen", unter Juristen kurz Haustürgeschäfte richtlinie genannt. Sie sieht ein Widerrufsrecht für die Verbraucher vor.

Diese Entscheidung haben sie dem Ehepaar Heininger zu verdanken. Es hatte vor dem Münchner Oberlandesgericht behauptet, von einem Immobilienmakler, der es 1993 aus eigener Initiative zu Hause aufsuchte, überredet worden zu sein, eine Wohnung zu erwerben. Zugleich drehte er ihm ein grundpfandrechtlich abgesichertes Darlehen der heutigen Hypo-Vereinsbank (HVB) an. Fünf Jahre später klagten die Eheleute mit der

Begründung, ihnen sei das Widerrufsrecht nicht bekannt gewesen, auf Auflösung ihres Kreditvertrags und verlangten von dem bayerischen Finanzkonzern eine Rückzahlung der geleisteten Beträge.

Das Kreditinstitut weigerte sich - aus gutem Grund, denn es soll mehr als 100 000 ähnlich dubiose Immobiliengeschäfte finanziert haben und fürchtete, von einer Schadenersatzwelle überrollt zu werden. Die Klage der Familie Heiningen wurde zunächst vom Oberlandesgericht verworfen. Der daraufhin angerufene Bundesgerichtshof (BGH), der Immobilienopfer gerne abwimmelt, drückte sich vor einer Entscheidung und verwies den Fall nach Luxemburg. Es gehe um die Auslegung des Gemeinschaftsrechts, meinten die Karlsruher Richter. Sie wollten deshalb von ihren EuGH-Kollegen wissen, ob die europäische Haustürgeschäfte-Richtlinie auch auf einen normalen Realkreditvertrag anwendbar sei.

Die Antwort lautet schlicht: ja. Ein EuGH-Sprecher erklärt in schönster juristischer Tautologie: "Der Gerichtshof stellt zunächst fest, dass nur die im Rahmen eines Haustürgeschäfts geschlossenen Realkreditverträge in den Anwendungsbereich der Haustürgeschäfte-Richtlinie fallen." Daran ändere sich aber nichts, wenn der Vertrag grundpfandrechtlich abgesichert sei. "Der Schutz, der dem Verbraucher gewährt werde, der einen solchen Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Gewerbetreibenden geschlossen habe, werde nicht dadurch entbehrlicher, dass der Kreditvertrag durch ein Grundpfandrecht abgesichert werde." Im Klartext heißt dies, von cleveren Nadelstreifen-Tätern überförmelte Immobilienkäufer haben ein Rücktrittsrecht vom Bankkredit. Und der EuGH setzte noch einen drauf: Wenn der Verbraucher nicht über sein Widerrufsrecht belehrt wurde, könne er seinen Darlehensvertrag sogar noch Jahre später schadlos kündigen.

Nun ist wieder der BGH am Zuge. Im Fall Heiningen sollte das EuGH-Urteil letztlich bedeuten, dass die Familie aus dem Kreditvertrag schadlos herauskommt und die Hypo-Vereinsbank ihr Darlehen abschreiben kann.

Der Präzedenzfall könnte eine Lawine loslösen. Den Banken drohen Milliardenzahlungen, denn etwa 300 000 Bürger mit kleinem und mittlerem Einkommen sind Immobilienopfer, schätzt der Bundesverband der Verbraucherzentralen in Berlin. Ihnen allen wurden überhöhte Eigentumswohnungen von windigen Geschäftsleuten angedreht und von Banken und Sparkassen finanziert. Und das schmutzige Geschäft boomt weiter, berichten Verbraucherzentralen. Zur Zeit sollen vor allem denkmalgeschützte Schrott-Immobilien in Leipzig, Dresden und Zwickau die Renner sein.

Die Finanzinstitute wiegeln jedoch ab. Das EuGH-Urteil habe kaum praktische Relevanz. In den Wohnungen der Kunden finde allenfalls der erste Kontakt statt, argumentieren sie. Beim Bundesverband deutscher Banken heißt es: "Realkredite sind üblicherweise keine Haustürgeschäfte, sondern sie werden in den Räumen der Bank abgeschlossen."

Opfer sehen dies anders. Üblicherweise sollen Immobilien-Täter bei ihren privaten Hausbesuchen bereits Blanko-Kreditverträge mitgebracht haben. In

anderen Fällen empfiehlt Verbraucherschützer Metz, zu prüfen, "ob eine Haustürsituation gegeben war und beispielsweise eine Überraschungswirkung bei einem späteren Abschluss noch fortwirkte". Verbraucherzentralen denken jetzt über eine Sammelklage nach. Außerdem fordern sie die Gerichte auf, die deutschen Bestimmungen endlich "EU-rechtskonform" auszulegen.

Die Wirkung des Luxemburger Spruchs könnte jedoch noch über die Gerichtssäle hinaus reichen. "Zugleich ist das Urteil eine volle Klatsche gegen den deutschen Gesetzgeber", meint Rechtsanwalt Eberhard Ahr. Dieser habe die EU-Richtlinie offensichtlich fehlerhaft umgesetzt. "Die gerade erst in Kraft getretene Reform des Bürgerlichen Gesetzbuches ist schon wieder zu reformieren", sagt Ahr. Der Bremer Finanzexperte vertritt einige hundert Immobilienopfer und hofft, wie viele seiner Kollegen, auf eine Novellierung des deutschen Verbraucherschutzrechtes. Entsprechende Änderungen erwartet sogar die HVB.

Allerdings befürchten die Verbraucherzentralen, dass sich nicht alle Hoffnungen der Opfer erfüllen. Die HVB rechnet ohnehin nicht mit unmittelbaren finanziellen Folgen aus dem Luxemburger Richterspruch. Dafür sei das folgende Procedere zu langwierig, und es blieben selbst nach dem klaren EuGH-Urteil zu viele Punkte unklar. Außerdem habe man sich immer guten Gewissens an die deutschen Gesetze gehalten, heißt es in München. Sollten dennoch alle juristischen Dämme brechen, stehe nicht die Bank, sondern die Bundesregierung in Regress. "Schließlich wäre dann der Schaden durch Nicht-Umsetzung von EU-Recht entstanden", sagt eine Sprecherin der bayerischen Großbank.

Zur Sache

-----

#### Abzockerei mit Erwerbermodellen

Mit so genannten Erwerbermodellen verkaufen findige Finanzberater alte und neue Immobilien an Menschen, die weder über ausreichende Finanzen noch über einschlägige Kenntnisse verfügen. Sie versprechen ihren Opfern eine seriöse Geldanlage und erhebliche Steuerersparnisse. Letzte Zweifel vertreiben die Vertreter mit dem Hinweis auf die Finanzierung durch ein bekanntes Kreditinstitut. Im Regelfall haben die obskuren Verkäufer einen Darlehensantrag schon in der Tasche. "Wenn diese Bank einen solchen Kredit an mich vergibt", erzählt ein Geneppter, "muss das Geschäft mit der Eigentumswohnung korrekt sein, habe ich damals gedacht".

Bislang stehen vor allem Commerzbank und Hypo-Vereinsbank in der Kritik, in großem Maßstab dubiose Erwerbermodelle finanziert zu haben. Die Kreditinstitute verteidigen sich mit eigener Unkenntnis oder mit dem Hinweis, "nicht zuständig" zu sein. Dokumente belegen allerdings den Verdacht, dass die Banken wussten, was sie tun, und ihre naiven Kunden "ins offene Messer", so ein Anwalt, laufen ließen.

Die Verbraucher-Zentrale Nordrhein-Westfalen hat einen Ratgeber "Erwerbermodelle - Rechtsfragen beim Kauf von Eigentumswohnungen und

Immobilienbeteiligungen als Anlageobjekte" herausgegeben. Er kostet 7,67 Euro (plus zwei Euro Versand) und wird gegen Rechnung zugesandt (Mintropstraße 27, 40215 Düsseldorf oder im Internet: [www.vz-nrw.de](http://www.vz-nrw.de)).

Viele Immobilienopfer haben sich lose organisiert. Kontakte laufen über die Telefon-Nummer 07044-940574. Informationen finden sich auf der Internetseite [www.immobetrug.de](http://www.immobetrug.de).  
hp