

Käufer von Schrottimmobiliën brüskiert

Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofes schwächt Rechtsposition von Erwerbun unrentabler Eigentumswohnungen

VON RICHARD HAIMANN

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat Schadensersatzansprüche von Käufern so genannter Schrottimmobiliën enge Grenzen gesetzt. Nach dem neuen Grundsatzurteil (Az: XI ZR 6/04) können sich die Geschädigten nur dann von ihren Darlehensverpflichtungen gegenüber den finanzierenden Banken lösen, wenn sie nachweisen können, dass sie über den Wert der Immobilie vom Verkäufer „arglistig getäuscht“ wurden und die „Unrichtigkeit der Angaben des Verkäufers oder Vermittlers“ für die Bank „nach den Umständen des Falles evident“ waren. „Das Urteil ist eine Verhöhnung der Betroffenen“, kommentiert der Münchner Anlegerschutzanwalt Peter Mattil. „Arglistige Täuschung ist bei diesen Geschäften niemals nachweisbar.“

In den 90er Jahren hatten mehrere Vertriebsgesellschaften Kleinanlegern unrentable Eigentumswohnungen verkauft. Die zum Erwerb benötigten Bankkredite wurden gleich mit vermittelt. Die Vertriebsgesellschaften gingen bald darauf in die Insolvenz. Die Mietentnahmen waren weit geringer als prognostiziert, einige Wohnungen konnten gar nicht vermietet werden. Zahlreiche Anleger sind in ihrer Existenz bedroht, weil sie die Kredite aus eigener Kraft nicht tragen können.

Zahlreiche Geschädigte haben die finanzierenden Banken verklagt. Allein gegen die Badenia Bauparkasse sind rund 1700 Klagen eingegangen. Die Opfer fordern eine Rückabwicklung des Darlehensvertrags. Im Gegenzug sollen die Banken die unrentablen Wohnungen übernehmen. In der Ver-



Verhandlungssaal des Bundesgerichtshofes: Unter den scharfen Augen des dem Künstler Markus Luppertz gestalteten **Bundesadlers** fällt der BGH ein wenig verbraucherfreundliches Urteil

gangenheit hatte der für das Bankrecht zuständige XI. Senat des BGH in diesen Fällen zugunsten der Banken entschieden. Das Landgericht Bochum und das Oberlandesgericht Bremen hatten den Europäischen Gerichtshof (EuGH) angerufen, weil sie die BGH-Urteile für anlegerfeindlich und europarechtswidrig erachteten.

Der EuGH urteilte daraufhin im Oktober 2005, Banken müssten die Risiken der Kapitalanlage tragen, wenn der Darlehensvertrag in einer „Haustürsituation“ abgeschlossen wurde. Diese ist immer dann gegeben, wenn der Vermittler den Käufer

in dessen Wohnung oder am Arbeitsplatz aufsucht und dort neben dem Kaufvertrag für die Immobilien auch der Kreditvertrag für die Finanzierung unterzeichnet wird. Im März verurteilte das Oberlandesgericht Bremen auf Grundlage des EuGH-Urteils die Crailsheimer Volksbank zur Rückzahlung eines Darlehens über 75.000 € an einen geschädigten Kunden.

Bei seinem jüngsten Urteil nun blieb der XI. Senat des BGH unter dem Vorsitz von Gerhard Nobbe jedoch weitgehend bei seiner bisherigen Rechtsauffassung. Das vom EuGH gebilligte Widerrufsrecht bei

der Kreditaufnahme gelte nicht, wenn die Geschädigten erst den Kaufvertrag und danach den Darlehensvertrag unterzeichnet hätten. „Die Erteilung einer Widerrufsbelehrung konnte sie vor den Risiken des Immobilienkaufs nicht mehr schützen“, heißt es in der Urteilsbegründung. Für Anlegerschutzanwalt Mattil wird damit das Recht der Verbraucher „mit Füßen getreten“. Es sei doch offensichtlich, dass beide Geschäfte in engstem Zusammenhang stehen und keiner der Kleinanleger den Kaufvertrag ohne Zusicherung eines Kredits hätte abschließen können.

Ein Gericht, zwei Senate, viele Urteile

► In der Causa Schrottimmobiliën vertreten II. und XI. Senat des BGH in ihren Urteilen teilweise völlig unterschiedliche Positionen – mit Konsequenzen für die Betroffenen:

Täuschung durch Prospekt oder Vermittler

II. Senat: Ansprüche gegen die Bank, wenn verbundenes Geschäft vorlag;

XI. Senat: Ansprüche nur ausnahmsweise, nicht aber gegen Initiatoren, Gründer, Manager;

Widerruf bei Haustürgeschäft

II. Senat: keine Rückzahlung des Kredits an die Bank;

XI. Senat: schloss sich der Auffassung des II. Senats an, Grund war die Vorgabe des EuGH;

Nichtige Vollmacht an Treuhänder

II. Senat: keine Verpflichtungen des Anlegers, alle Verträge sind nichtig, Rückabwicklung;

XI. Senat: Nichtigkeit wird dadurch geheilt, dass die Bank sich auf Wirksamkeit verlassen konnte, alle Verträge wirksam;

Falsche Angaben im Kreditvertrag

II. Senat: alle Verträge sind nichtig, Rückabwicklung des Kreditvertrags zwingend;

XI. Senat: Kreditverträge sind wirksam und gesetzliche Zinsen geschuldet;

Eigentumswohnungen (Realkredite)

XI. Senat: Anspruch gegen die Bank, wenn arglistige Täuschung durch Vermittler vorlag.

Wichtiger Hinweis: Künftig wird ausschließlich der tendenziell bankfreundliche XI. Zivilsenat des BGH entscheiden.

PETER MATTIL, RECHTSANWALT