

Fenster schließen Drucken 

Immobilienanlagen

Ausweg in Sicht



Ein aktuelles Urteil des Europäischen Gerichtshofs hilft geprellten Immobilienanlegern, ihr Geld zurückzufordern.

Hellmut Rehm war spontan begeistert. Was der Berater eines Wiesbadener Kapitalanlagenvermittlers dem 79-Jährigen auf dem heimischen Sofa erzählte, klang viel versprechend: Durch garantierte Mieten und attraktive Steuervorteile trage sich der Kauf der angepriesenen Wohnung im Düsseldorfer Bahnhofsviertel praktisch von selbst. Der Ex-Direktor unterzeichnete schließlich auch die angebotene Vollfinanzierung durch eine große deutsche Bank. Darlehenshöhe: 545650 Mark. Doch Jahre später folgte die Ernüchterung: Die versprochenen Mieten blieben aus, per Gutachten stellte sich 2000 heraus, dass die Immobilie allenfalls 352000 Mark wert war. Doch von Kredit und Wohnung kam Rehm nicht los.

Kein Einzelfall

Hunderttausende überteuerte „Steuersparimmobilien“ haben Strukturvertriebe im Zusammenwirken mit Bauträgern und Banken Anlegern an der Haustür angedreht. Nach Schätzungen des Verbraucherzentralen-Bundesverbands in Berlin liegt die Zahl der geprellten Investoren inzwischen bei rund 300000, der Schaden bei rund 18 Milliarden Mark.

Leitsätze aus Luxemburg. Ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) könnte den Investoren nun helfen, die Kredite loszuwerden. Nach der Entscheidung der Luxemburger Richter (Az. C-481/99) müssen Verbraucher die Möglichkeit haben, Kreditverträge zum Immobilienkauf, zu denen sie in ihrer Wohnung überredet wurden, zu widerrufen. „Im besten Fall können die Anleger dann ihr Grundstück einfach der Bank überschreiben und bekämen im Gegenzug sämtliche Raten inklusive Zinsen zurück“, erläutert der Heidelberger Anlegeranwalt Mathias Nittel. Bis zu diesem Urteil scheiterten Anleger, die ihre Immobilie nach 1991 gekauft hatten, am Verbraucherkreditgesetz. Das in diesem Jahr in Kraft getretene Gesetz schloss den Widerruf für solche Kreditverträge aus, die mit einer Grundschuld gesichert sind. Genau diese Vorschrift, so der EuGH, verstoße gegen EU-Recht.

Gelassene Geldinstitute

Das Verdikt aus Luxemburg lässt die Banken bis jetzt noch kalt. „Das Urteil bedeutet nicht, dass Kunden jetzt ihre Darlehensverträge widerrufen können“, so zumindest die Ansicht von Lothar Wand, Jurist beim Bundesverband deutscher Banken. Rückzahlungen im großen Stil werde es nicht geben. Angelika Ziemer, Anwältin bei der Esslinger Kanzlei Hänssler & Häcker-Hollmann, ist da ganz anderer Meinung. „Der EuGH hat eindeutig erklärt, dass das Widerrufsrecht nicht befristet werden dürfe. Die Auslegung gilt daher auch für Altfälle.“

Für Euphorie ist dennoch kein Platz. Betroffene können nur widerrufen, wenn sie nachweisen, dass der Kreditvertrag tatsächlich „an der Haustür“ angebahnt wurde. Das ist immer der Fall, wenn der Vermittler dem Kunden das Investment unaufgefordert zu Hause oder am Arbeitsplatz angeboten hat. Weitere Voraussetzung: Der Kunde wurde weder vom Vermittler persönlich noch im Vertragstext über sein einwöchiges Widerrufsrecht informiert. Weshalb manche Bank noch nachträglich Widerrufsbelehrungen verschickt. „Die sollte der Betroffene auf keinen Fall unterschreiben“, rät Anwältin Ziemer. Weitere Vermittlermasche: Um die Haustürsituation zu umgehen, ließen sie sich häufig – wahrheitswidrig – vom Anleger bescheinigen, sie seien auf dessen ausdrücklichen Wunsch gekommen. Hat der Investor gutmütig gegengezeichnet, kommt er auch mit Hilfe des EuGH kaum noch aus dem Kreditvertrag. Und auch Investoren, die ihr Darlehen inzwischen umgeschuldet haben, sind chancenlos.

Geregelter Rückzug

Einen weiteren Aspekt müssen jetzt deutsche Richter klären: „Der Bundesgerichtshof muss jetzt entscheiden, wie der Kredit bei erfolgreichem Widerruf rückabgewickelt wird“, erklärt Anwältin Ziemer. Bewertet der BGH Immobilienkauf- und Kreditvertrag als wirtschaftliche Einheit, muss sich der Anleger nur an die Bank halten, um sein Geld zurückzubekommen. Andernfalls müsste er beide Verträge gesondert abwickeln. Folge:

Der Anleger müsste zunächst vom Bauträger den Kaufpreis zurückholen und könnte erst dann bei der Bank das Darlehen rückgängig machen. Fatal: Ist der Bauträger inzwischen pleite, muss der Anleger dennoch der Bank die Darlehenssumme erstatten. „Da der BGH aber bereits bei Immobilienfonds die wirtschaftliche Einheit mit dem Kreditvertrag bejaht hat, ist zu erwarten, dass er auch bei Immobilien so entscheidet“, denkt Ziemer.

Sicherheitsnetze

Investoren, die der Spruch aus Luxemburg nicht rettet, sind aber auch nicht komplett rechtlos. „Die Chancen, bei Falschberatung Schadenersatz zu bekommen oder dem Würgegriff der Banken zu entinnen, sind in jüngster Zeit größer geworden“, beobachtet die Göttinger Rechtsanwältin Angelika Jackwerth. Am sichersten sei jedoch, sich selbst durch gründliche Information zu schützen. Zumindest dubiose Vermittler gerade jetzt wieder ihre Köder auswerfen und mit Schutz vor dem Euro oder der Riester-Rente locken.

Politische Pläne

Sich jedoch nur auf Eigeninitiative oder die Justiz zu verlassen hält der Verbraucherzentralen-Bundesverband für unzureichend. „Bei jeder Kaffeefahrt ist der Kunde besser geschützt als beim Kauf einer Immobilie und deren Finanzierung“, schimpft Manfred Westphal, Fachbereichsleiter für Finanzdienstleistungen. Sein Verband fordert daher von der Bundesregierung klare gesetzliche Regelungen für die Vermittlung solcher Investments. Beispiel: Beweiserleichterung für den Anleger und effektive Rechtsaufsicht über die Geschäfte.



Checkliste

Der graue Kapitalmarkt wird staatlich nicht beaufsichtigt. Der Anleger muss sich selber schützen.

- **Leere Versprechungen.** Meist ködern Immobilienanlage-Vermittler ihre Kunden mit Steuervorteilen und der langfristigen Sicherheit durch Mieteinnahmen. Oft gehen diese Rechnungen jedoch nicht auf. So muss etwa ein Anleger mit einem Steuersatz von 30 Prozent für eine Steuerersparnis von 300 Mark erst mal Verluste in Höhe von 1000 Mark produzieren. Mietgarantien von externen Unternehmen platzen häufig, da die Garanten nach kurzer Zeit pleite sind.
- **Eigenes Bild.** Wer den Markt genau kennt und sich die angepriesene Immobilie selbst angeschaut hat, kann besser abschätzen, ob die versprochene Miete realistisch ist und wie sich der Wohnungswert entwickelt. Informieren kann sich der Interessent etwa über Grundstücksmarktberichte vom Katasteramt oder bei ortsansässigen Maklern.
- **Finanzierungsplan.** Die komfortable Vollfinanzierung entpuppt sich häufig als Eigentor, denn der finanzierte Kaufpreis umfasst nicht nur den Immobilienwert, sondern meist auch diverse Provisionen und Beratungskosten. Vorsichtige Anleger vertrauen nicht allein auf die Angaben des Vermittlers, sondern lassen sich direkt von der Bank beraten und holen Angebote anderer Institute ein. Zusätzlicher Vorteil: Wer einen Termin beim Banker wahrnimmt, hat später bessere Chancen, auch die Bank bei Falschberatung in Anspruch zu nehmen.
- **Warnsignale.** Anlagebetrüger arbeiten meist mit den gleichen subtilen Tricks. Ziel der Maschen: den Investor vom

Wesentlichen ablenken. So verteilen sie hochglänzende, aber inhaltsleere Prospekte, weisen auf die einmalige Chance hin, um damit künstlich Zeitdruck für übereilte Entscheidungen zu erzeugen und geben ausweichende Antworten auf detaillierte Fragen.

- **Treuhandmodell.** Zum Teil schalten Vermittler Treuhänder ein, die dem Anleger lästige Organisationsarbeit abnehmen sollen. Mittels Generalvollmacht ermächtigt sie der Kunde, sämtliche notwendigen Geschäfte in seinem Interesse abzuwickeln. Eine riskante Unterschrift: Der Käufer hat später keine Möglichkeit mehr, die vom Treuhänder unterzeichneten Verträge zu ändern. Und da er sich nicht selbst mit den Vereinbarungen auseinandersetzt, kann er sich außerdem kein eigenes Bild von der wirtschaftlichen Bedeutung machen.

Grundsatzurteile

Beim Anlegerschutz geben Gerichte die Richtung vor – zunehmend zu Gunsten der Investoren. Ihnen bescherte der EuGH jetzt etwa Widerrufsmöglichkeiten bei Haustürgeschäften.

§ Maßgeschneiderte Beratung

Eine Bank muss bei einer Anlageberatung den Wissensstand des Kunden und dessen Risikobereitschaft berücksichtigen. Sie muss selber über das Investment genau informiert sein (BGH, Az. XI ZR 12/93).

§ Schönredner

Ein Vermittler, der bei der Beratung die Steuerersparnisse in den Vordergrund stellt, ohne ausreichend zu verdeutlichen, dass dem Kunden auf Grund des Darlehens erhebliche Kosten entstehen, haftet (LG München I, Az. 30 O 1855/01).

§ Gehilfen

Eine Bank haftet auch für die fehlerhafte Beratung des Vermittlers, wenn sie mit diesem dauerhaft und auf Grund fester organisatorischer Vereinbarungen zusammenarbeitet (BGH, Az. XI ZR 336/99).

Anlegerrechte

Wird die Immobilie zum Pleite-Investment, müssen Banken und Vermittler unter Umständen geradestehen.

Bank

Der solventeste Anspruchsgegner ist meist die kreditgebende Bank – gegen diese zu gewinnen aber auch schwierig. Grundsätzlich muss der Anleger selbst prüfen, ob die Wohnung ihr Geld auch wert ist. Der Anleger kann den Kredit aber etwa dann rückgängig machen, wenn das Institut erkennen musste, dass das Investment für den Anleger gefährlich und offensichtlich darauf angelegt ist, ihn zu schröpfen. Kannte sie spezielle Risiken des Objekts sogar und schwieg, kann der Kunde das Darlehen ebenfalls kündigen. Beispiel: Die Bank wusste, dass Angaben zu Mieteinnahmen oder zum Wiederverkaufswert manipuliert wurden oder die Immobilie gnadenlos – 100 Prozent über dem Marktwert – übersteuert ist. Problem: Der Kunde muss diese Tatsachen im Prozess beweisen.

Vermittler

Bessere Chancen haben Anleger, wenn sie gegen den Vermittler vorgehen. Sie stehen grundsätzlich in der Pflicht, wenn sie falsch beraten oder über Rentabilität oder Marktwert täuschen. Vermittler haften auch, wenn sie gegen den ausdrücklichen Kundenwunsch, eine sichere Anlage zu tätigen, ein Risikogeschäft aufgeschwatzt haben. Vorteil: Der Makler muss darlegen, dass er auf bestimmte Risiken oder negative Fachpresse hingewiesen hat.

Wer seine Kunden mit umfangreichen Berechnungsmodellen zur Steuerersparnis ködert, muss außerdem für die Richtigkeit einstehen.

Verkäufer

Für Beratungsfehler des Anlagevermittlers müssen auch Verkäufer oder Bauträger einstehen, wenn sie mit ihm zusammenarbeiten. Hält die erworbene Immobilie nicht, was versprochen wurde, oder hat sie gravierende Baumängel, können Investoren außerdem zumindest den Kaufvertrag rückgängig machen.

Melanie Rübartsch

Zurück zu:
 ► Mobilfunk

Weiter zu: