



Dax 6000: Top-Investoren verraten ihre Kurs-Ziele



Biotech: Die Profiteure der neuen Fusionswelle



ThyssenKrupp: Was die Aktie bei der Zerschlagung wert ist

Nr. 52/1
20. Dezember 2001

DAS MODERNE WIRTSCHAFTSMAGAZIN

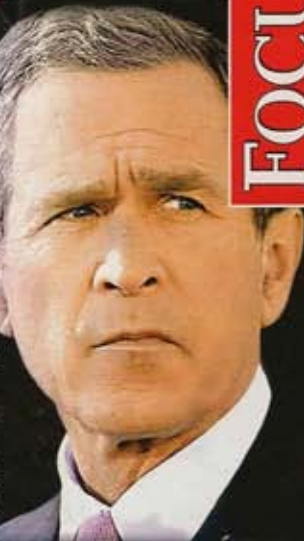
DM 5,50 € 2,81
www.focus-money.de

FOCUS MONEY

2002

MENSCHEN · AKTIEN · KURSE

Schweden 30,- Österreich 40,- € 2,91 - Luxemburg 130,- € 3,22 - Belgien 130,- € 3,22 - Niederlande 7,00,- € 3,18 - Frankreich 22,- € 3,35 - Italien 75,00,- € 3,87 - Spanien 65,- € 3,85 - Kanada 65,- € 4,00 - Portugal (Cont.) 175,- € 3,87 - Griechenland 140,- € 4,11 - Slowenien 1060,- SIT



George W. Bush
Wann sich die Wirtschaft erholt



Wim Duisenberg
Was der Euro bringt



Ron Sommer
Wer an der Börse gewinnt



Gerhard Schröder
Wie seine Chancen stehen



Die 33 wichtigsten Tipps zum Euro!

Schecks • Überweisungen • Kreditkarten • Verträge
Umtausch • Einkauf • Sicherheitsmerkmale...

AKTIEN *im Focus*

- ▶ AMGEN
- ▶ BULGARI
- ▶ DEUTSCHE BÖRSE
- ▶ LVMH
- ▶ SCM MICROSYSTEMS
- ▶ SINGULUS

MOBILFUNK



80 Tarife im Vergleich
Die Checkliste zum günstigsten Handy-Vertrag

KURS-POTENZIAL



Übernimmt AOL Amazon?
Exklusiv-Interview mit Amazon-Chef Jeff Bezos





Mietverluste: Investoren bleiben oft auf leeren Wohnungen sitzen

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: 545 650 Mark. Doch Jahre später folgte die Ernüchterung: Die versprochenen Mieten blieben aus, per Gutachten stellte sich 2000 heraus, dass die Immobilie allenfalls 352 000 Mark wert war. Doch von Kredit und Wohnung kam Rehm nicht los.

Kein Einzelfall. Hunderttausende überbewertete „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 300 000, 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 Anleegeranwalt Mathias Nittel.

Bis zu diesem Urteil scheiterten Anleger, die ihre Immobilie nach 1991 ge- ▶

„Immer häufiger nimmt die Justiz inzwischen auch Banken in die Pflicht“



Angelika Jackwerth,
Anwältin und
Anlegerrechtsexpertin
aus Göttingen

kauf 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 Hänsler & Häcker-Hollmann, ist da ganz anderer Meinung. „Der EuGH hat eindeutig erklärt, dass das Widerrufsrecht nicht be-

Europäischer Gerichtshof: Sein Urteil macht Immobilienanlegern Hoffnung



fristet 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 Widerrufsbelegungen 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

ANLEGERRECHTE

Schadensbegrenzung

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 – überteuert 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 aufge-

schwätzt 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.



Justizia: Geprellte Anleger können klagen