

## Fernkredite

### Fauler Bankenzauber

**Mit leeren Versprechungen wie „bankgeprüft“ und „absolut sicher“ verkaufen windige Immobilienvermittler im Zuge von Steuersparmodellen überteuerte Eigenheime. Deutsche Großbanken spielen dabei kräftig mit.**

Als der heute 67jährige Mediziner Heinz K. aus Brandenburg 1992 in Homburg an der Saar ein 36 Quadratmeter großes Studentenappartement als Kapitalanlage kaufte, glaubte er an eine profitable Geldanlage, die zudem noch jede Menge Steuern sparen könnte. Schließlich hatte ihm der seriös wirkende Vermittler genau vorgerechnet, dass sich die Investition in die Appartementanlage „Am Forum“ selbst ohne Eigenkapital über Mieteinnahmen und Steuerersparnisse nicht nur von selber trage, sondern auch nach einigen Jahren aufgrund phantastischer Wertsteigerung mit gutem Gewinn problemlos zu verkaufen sei. Vollends überzeugt war der in seinem Leben stets auf Sicherheit bedachte Mediziner jedoch erst, als ihm der redege wandte Vermittler versprach, seine Investition sei „bankgeprüft“ und „absolut sicher“ – ansonsten würde wohl kaum die seriöse Bayerische Hypothekenbank den notwendigen Kredit bereitstellen.

#### **Leere Versprechungen statt Renditen**

Heute muss Heinz K. resignierend feststellen: „Ich bin reingelegt worden. Vermieter habe ich seit 1992 nur für einige Monate. Seit einem Jahr steht die Wohnung leer. Jeden Monat habe ich bis vor kurzem allein 1 200 Mark an Zinsen und Tilgung an die Filiale der Bayerischen Hypothekenbank in Bielefeld gezahlt. Mit der Bank selber hatte ich nie einen Kontakt. Ich dachte, wenn eine große Bank dahintersteht, kann nichts passieren.“ Noch immer zahlt Heinz K. monatlich 450 Mark für die laufenden Kosten, nachdem er aus Angst vor einer nicht endenden Kostenspirale den Kredit im vergangenen Jahr getilgt hatte.

Auch was seine Studentebude wirklich wert ist, weiß der Mediziner heute besser. Beim Erwerb hatte er den stolzen Betrag von 4 800 Mark pro Quadratmeter auf den Tisch gelegt. „Inzwischen aber mussten viele Wohneinheiten zu 700 Mark für den Quadratmeter zwangsversteigert werden, weil die Eigentümer ohne die versprochenen Mieteinnahmen pleite waren“, weiß Bernd Müller, Vorstandsmitglied des „Bund der Kapitalanleger e. V.“ in Ottweiler\*, der im Auftrag von geprellten Käufern eine Interessengemeinschaft gebildet hat. Die Vermittler hätten alle ge-

schädigten Käufer nach der gleichen Masche hereingelegt, nur die finanzierende Bank wechselte. Bernd Müller: „In der Appartementanlage 'Am Forum' waren es mal Filialen der Commerzbank, mal Filialen der Bayerischen Hypo, mal auch kleinere Banken. Auffallend ist, dass die kreditgebende Bank nie am Wohnort des Kreditnehmers ansässig war und deshalb auch kein persönlicher Kontakt zwischen Geldgeber und Kreditkunde stattfand.“

#### **Fast alle Großbanken spielen mit**

Wie viele Milliarden Mark über windige Immobilienvermittler und mithelfende Banken beim Verkauf völlig überteuerter Wohnungen bisher bundesweit abgezockt wurden, vermag heute niemand zu sagen. Fest steht, dass zur Zeit Tausende hereingelegte Immobilienkäufer rechtlichen Rat suchen. Anlegeranwalt Julius Reiter von der Kanzlei Dittke, Schweiger, Kehl in Düsseldorf: „In den vergangenen Jahren sind doch die Immobilienvermittler wie Hyänen über Kapitalanleger hergefallen und haben mit ihren leeren Versprechungen auch den letzten Schrott verkauft.“ Axel Prümm, Chefredakteur beim Branchendienst „Kapital-Markt-intern“ glaubt sogar, dass es nicht nur auf der Vermittler-

seite unkoscher zugegangen sei: „Bei den dubiosen Angeboten arbeiteten oft genug große Vermittlerfirmen über zahlreiche Unterfirmen als GmbHs mit Notaren und renommierten Geldhäusern Hand in Hand.“ Fast keine deutsche Großbank hätte sich das Geschäft entgehen lassen. Ins Scheinwerferlicht der dunklen Geschäfte seien die Deutsche und die Dresdner Bank, Commerzbank, die NordLB und die Bank für Gemeinwirtschaft sowie vor allem aber die Bayerische Hypothekenbank gerückt.“

#### **Auch geschäftstüchtige Notare sind beteiligt**

.....

Einer der größten Vermittler der Branche zum Beispiel würde über rechtlich selbstständige Vertreter zahlreicher Vertriebsgesellschaften in ganz Deutschland rund vier Milliarden Mark im Jahr kassieren. Axel Prümm: „Damit die Käufer die in höchsten Tönen angepriesenen Wohnungen erst gar nicht in Augenschein nehmen, wurden systematisch vom Wohnort des Kunden weit entfernte Immobilien angeboten.“ Auch ein exklusiver Kreis von Notaren hätte kräftig mitgemischt, um das Geschäft in trockene Tücher zu bringen. Prümm: „Die ließen sich sogar nachts und an Weihnachten aus ihren Betten klingeln, um an schnellen Beurkundungen kräftig zu verdienen.“

Auch dass die kreditgebenden Banker von den windigen Geschäften nichts wuss-

ten, bestreitet der Branchenexperte: „Zumindest hätten sie die Pflicht gehabt, die Substanz der Immobilien zu prüfen. Die verdienten ja schließlich nicht nur an den Krediten, sondern auch durch die Provisionen für Lebensversicherungen, die sie mit ihren Kunden zur Absicherung zusätzlich abgeschlossen haben.“

Der Jurist Julius Reiter ist deshalb überzeugt, die Banken für ihre Beteiligung an den auf Betrug angelegten Geschäften in die Haftung nehmen zu können: „Es kann nicht angehen, dass einige Banken mit dubiosen Finanzhaien zusammenarbeiten und dabei auch noch dick verdienen, später aber – wenn es um die Haftung geht – so tun, als hätten sie den Betrüger nie gekannt.“

Gelänge es, die Banken haftbar zu machen, sei der Käufer so zu stellen, als hätte der Wohnungskauf nie stattgefunden. Der Kreditgeber müsste die überbewerteten Eigentumswohnungen übernehmen, seine Kunden aus den Kreditverträgen entlassen und auch alle im Zuge des Geschäftes entstandenen Kosten abzüglich der vielleicht erzielten Mieteinnahmen und Steuerersparnisse bezahlen.

Die Hoffnung, doch noch mit einem blauen Auge davonzukommen, können die hereingelegten Kunden aus der in den vergangenen Jahren immer verbraucherfreundlicheren höchstrichterlichen Rechtsprechung schöpfen. Obwohl noch keine der bereits schon laufenden Kla-

gen gegen Kredithäuser mit einem konkreten richterlichen Urteil abgeschlossen ist, gibt es nämlich eine Reihe von Urteilen des Bundesgerichtshofes (BGH), auf die sich die Richter im Einzelfall beziehen können. Die Schneise von den BGH-Urteilen hin zum konkreteren Fall wollen die Anlegeranwälte mit Hilfe des Paragraphen 278 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) schlagen. Nach dieser Vorschrift haftet ein Vertragspartner für falsche Angaben eines Erfüllungsgehilfen genauso, als hätte er die falschen Angaben selber gemacht. Dabei braucht die Hilfsperson noch nicht einmal einer Weisung oder Kontrolle zu unterstehen.

#### **Banken als Erfüllungsgehilfen windiger Geschäftemacher**

.....

Die Argumentationskette des Düsseldorfer Advokaten: Die überbewerteten Immobilien wurden meist über sogenannte Fernkredite finanziert, bei denen der Bankgestellte den Kreditnehmer nie zu Gesicht bekommen hat. Der Vermittler legte dem Banker lediglich ein vom Käufer unterschriebenes Vertragsformular vor. Für das schnelle Kreditgeschäft brauchte der Bankvertreter als nur noch gegenzuzeichnen. Bei solchen Fernkrediten, so Reiter, sei der Vermittler faktisch Erfüllungsgehilfe und verlängerter Arm der Bank. Die Folge: Das Geldhaus kann für alle durch den Vermittler entstandenen Schäden genau wie für ei-

gene Angestellte in die Haftung genommen werden.

### **Die Gegenargumente der Kreditvermittler**

Bankjuristen sehen das allerdings anders. In einer Stellungnahme der Bayerischen Hypobank zu einem konkreten Fall heißt es beispielsweise: „Gerade in Zeiten eines darniederliegenden Immobilienmarktes werden die Hoffnungen des Anlegers in seine Kapitalanlage – vorübergehend – enttäuscht. Dieses Risiko kann der Bank auch im nachhinein nicht aufgebürdet werden.“ Würden im Auftrag des Wohnungskäufers auch Finanzvermittler oder sonstige

dritte Personen tätig, ohne von der Bank beauftragt worden zu sein, „muss sich die Bank ein eventuelles Fehlverhalten der vom Wohnungseigentümer beauftragten Person nicht zurechnen lassen.“

### **Fazit**

Wie die Richter demnächst in Einzelfällen entscheiden werden, darf nun mit Spannung erwartet werden. „Sind jedoch erst einmal Präzedenzfälle geschaffen, kann das für alle beteiligten Banken zusammen zu Schadenersatz in Milliardenhöhe führen,“ glaubt Anlegerschützer Axel Prümm. In den betroffenen Bankfilialen

scheint jedenfalls schon die blanke Angst um sich zu greifen. Als der Anwalt Julius Reiter zur Klärung eines Falles die Düsseldorfer Filiale einer Frankfurter Großbank aufsuchte, leugneten die Banker schlicht, die betrügerische Vertriebsgesellschaft überhaupt zu kennen. Reiter: Als ich dann ohne Worte auf einen dicken Ordner mit dem Namen der Firma im Regal zeigte, kamen die ganz schön ins Stottern. Nicht nur die Vertriebsmensen, auch die Banken spielen halt oft mit verdeckten Karten.“

*Wolfgang Klöters*

## **Verbraucherfreundliche Gerichtsurteile**

Obwohl noch keine Klage gegen Banken als Kreditgeber abgeschlossen ist, gibt es eine Reihe wichtiger Urteile des Bundesgerichtshofes (BGH), aus denen betroffene Anleger Hoffnung schöpfen können.

- So befand der BGH sinngemäß, dass Darlehensanträge in aller Regel eingehende Gespräche voranzugehen pflegen und sich Banken durch Einschaltung einer vollständig selbständigen Vermittlungsfirma nicht aus der Verantwortung für persönliche Vertragsverhandlungen entziehen können (Az.: V ZR 29/96).
- In einem weiteren BGH-Urteil heißt es, dass eine Bank für die Beratungsfehler eines Maklers und Vermittlers haftet, wenn sie diesem die Vertragsverhandlungen allein überlässt (Az.: XI ZR 318/95).
- Hinzu kommt: Ein Vertragspartner haftet nach Paragraph 278 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für falsche Angaben eines Erfüllungsgehilfen genauso, als hätte er die Angaben selber gemacht.