
"Schrottimmobilien" und das Versagen des deutschen Rechts

Von Hannes Rösler, Hamburg

I. Einleitung

Mit den Urteilen *Schulte* und *Crailsheimer Volksbank*¹ hat der *EuGH* erneut zu Problem- und *Schrottimmobilien* Stellung genommen. Der Gerichtshof sprach Anlegern bei unterlassener Belehrung über ihr Haustürwiderrufsrecht das Recht zu, sich ohne Schaden vom Darlehensvertrag lösen zu können. Der nachfolgende Beitrag analysiert das spannungsreiche *Dreiecksverhältnis* von Beratungsmängeln (Kreditwirtschaft), Rechtsversagen auf bundesdeutscher Ebene (XI. BGH-Senat und Bundesgesetzgeber) sowie den Einfluss des Europäischen Verbraucherrechts.

II. Problemaufriss

Die Problematik der Schrottimmobilien ist für die Finanzwirtschaft und – im später angeschnittenen Staatshaftungsfall – den Bundeshaushalt von großer Brisanz. Insgesamt soll der *Gesamtwert* der im Zusammenhang mit sog. Schrottimmobilien gewährten Kredite einen zweistelligen Milliardenbetrag erreichen. In Deutschland haben schätzungsweise rund 300.000 Anleger vor allem in den Neuzugern eine solche Immobilie auf Kredit gekauft. Ihnen wurden in einer Haustürsituation von Strukturvertrieben ganze Häuser, Eigentumswohnungen oder Anteile an einem geschlossenen Immobilienfonds, oft in Ostdeutschland situiert, unter Inanspruchnahme eines hypothekarisch gesicherten Kredits geradezu aufgeschwatzt. Die Tilgung des vertrauenssteigernd von renommierten Banken und Bausparkassen zur Verfügung gestellten Darlehens sollte sich durch Steuervorteile, Mieteinnahmen bzw. Ausschüttungen aus dem Immobilienfonds, Zinsen usw. praktisch von selbst finanzieren.

Doch statt der prognostizierten *Wertsteigerung* im Zuge eines Aufschwungs Ost können viele Ob-

jekte nicht vermietet werden. Das Mietpreisniveau sinkt. Gegebene Mietgarantien können infolge von Insolvenzen nicht eingehalten werden. Teils waren die Immobilien bereits anfänglich nicht werthaltig. Durch überschätzte, unvermietbare und wenig rentable Immobilien sind – bei zum Teil recht unterschiedlich gelagerten Fällen – Millionenverluste entstanden, und zwar gerade bei unerfahrenen Menschen aus mittleren bis untersten Einkommensschichten, die sonst niemals einen Immobilien(anteils)kauf getätigt hätten, sich aber in der Annahme, es würde sich um einen wichtigen Baustein in der privaten Altersvorsorge handeln, übereilt dazu entschlossen haben.

III. Beratungsmängel

Die Banken haben die Finanzierung der Anlagemodelle häufig ohne hinlängliche *Bonitätsprüfung* bewilligt und damit die Kreditvermittlung faktisch auf die Finanzvermittler ausgelagert. Gleichwohl ist auch damit geworben worden, die Anlagepakete seien bankgeprüft. Zudem waren einige Steuerberater und *Notare*, gelegentlich auch als Mitternachtsnotare bezeichnet, eng eingebunden. Zur Verhinderung dieser zweifelhaften Notarpraxis sollen gemäß dem 2002 eingefügten § 17 IIa S. 2 BeurkG bei Verbraucherverträgen zwischen Zusendung des Vertragsentwurfs und der Beglaubigung vierzehn Tage liegen.

Selbstverständlich ist zu beachten, dass Finanzinvestitionen immer ein *Prognoserisiko* enthalten, das zumal bei Kreditfinanzierung besonders schwerwiegend werden kann. Erinnert sei an Fälle im Zuge des Internet- und Wertpapierbooms um 2000 und die folgenden Milliardenverluste an den Börsen, die auch viele Kleinanleger trafen. Mit dem beträchtlich erweiterten Massengeschäft, das häufig auch den Erfordernissen einer privaten