

Botschaft an den BGH – vornehmlich den XI. Zivilsenat – hinsichtlich der Rechtsprechung bei Immobilienfehlfinaanzierungen sogenannter Erwerber-/Treuhandmodelle

Zahllose Geschädigte, Opfer windiger Finanzberater von Strukturvertrieben und Drückerkolonnen, sind von der gegenwärtigen Rechtsprechung des XI. Zivilsenats unter dem Vors. Richter Gerd Nobbe maßlos enttäuscht.

Warum sie ihre Rechte mißachtet sehen und Täterschutz vor Opferschutz Vorrang zu haben scheint, liegt in folgenden Punkten begründet:

- **Bis zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs lebten rechtschaffene Bürger und Steuerzahler noch in geordneten Verhältnissen;** das änderte sich, als sie in einer Haustürsituation durch Empfehlung über einen Bekannten oder Arbeitskollegen darauf unvorbereitet angesprochen wurden, etwas im Hinblick auf eine zusätzliche Altersversorgung zu unternehmen, indem sie in Immobilien oder Fonds investieren sollten
- Ihnen wurden **fernab vom Wohnort Immobilien in einem Rundum-Sorglospaket angedreht**, die Darlehensvertragsunterlagen hatte der Vermittler auch gleich mitgebracht. Es wurde in Aussicht gestellt, die Immobilie z.B. nach 5 J. mit Gewinn wieder verkaufen zu können – der Vermittler bot bereits vorsorglich dabei seine Hilfe an.
- Weit entfernt niedergelassene Geldinstitute, allen voran die HypoVereinsbank (aber auch andere große bekannte Geldhäuser sowie zahlreiche Sparkassen und Volksbanken), entdeckten das Geschäft und gaben einen **100%-Fernkredit**, oft gegen Abschluß bzw. Abtretung einer Kapital-Lebensversicherung
- Es wurde anhand von **Hochglanzprospekten** und seriös klingender Argumente („Berufsrichtlinien unabhängig arbeitender Finanzkaufleute“) eine **Finanzanalyse und ein Berechnungsbeispiel** erstellt, was glauben machen sollte, dass sich die Immobilie abgesehen von einer geringen, verkraftbaren mtl. Zuzahlung durch Mieteinnahmen und **angebliche Steuervorteile** von selbst tragen sollte
- Die **Steuervorteile entpuppten sich als nur ein psychologischer Köder**, da solche ruinösen Objekte selbst **untersten Einkommenschichten**, Azubis, Witwen/Witwern und Rentnern/innen angedreht wurden (keine typische Klientel für solcherart Modelle des Grauen Kapitalmarktes)
- Das renommierte Kreditinstitut habe die Immobilie **bankgeprüft** (und stellte dafür ja auch Gebühren in Rechnung).
- Die **Immobilien wurden drastisch überteuert vermarktet**, da nicht offengelegte Innenprovisionen wegen einer ganzen Reihe bei diesem Geschäft Beteiligter künstlich eine höhere Werthaltigkeit des Objektes vortäuschten (viel Luft drin).
- Der Notar stand – vom Vermittler ausgesucht – auch nach Feierabend oder am Wochenende willfährig zu Diensten, um den Deal über die Bühne zu bringen, und las den ganzen Vertragstext nur herunter; Aufklärungspflichten wurden verletzt, der Erwerber, der vom Vermittler bewußt oft persönlich zum Notar verbracht wurde, konnte als Nichtjurist nicht die Tragweite seiner verhängnisvollen Unterschrift mit **vorsorglicher ZV-Unterwerfungsklausel** ermessen. So haben Notare reihenweise ein vor solcherart Geschäften warnendes Rundschreiben der Bundesnotarkammer, bereits am 29.06.84 (!) an alle Notare bundesweit ergangen, ignoriert.
- Der „**Treuhänder**“ wurde durch den notariell beurkundeten Geschäftsbesorgungsvertrag **derart umfänglich mit Vollmachten ausgestattet**, dass sich der Erwerber wirtschaftlich und unwiderruflich (!) praktisch völlig aus der Hand gab – der vorprogrammierte Ruin, der aber erst in einigen Jahren vom Ausmaß her deutlich werden sollte.
- So hat der Erwerber **„im Paket“ gekauft**, besser gesagt, es wurde ihm mit rhetorischem Geschick angedreht (denn seine Kaufabsicht war ja nicht ursprünglich initiativ, sondern ist ihm eingeredet worden).

- **Reparaturstaus** von Schrottimmobilien wurden **verschwiegen**, zusätzliche empfindliche Sonderzahlungen, zu denen die Eigentümer gesamtschuldnerisch verpflichtet sind, waren die Folge.
- In Sicherheit wiegen sollende, aber praktisch wertlose Mietgarantien sind nach kurzer Zeit geplatzt, der **Mietgarant ging mit seltsamer Regelmäßigkeit pleite**
- nach 5 J. erster Zinsfestschreibungsphase mußte eine **Anschlußfinanzierung** getätigt werden, **jetzt zu 100%**, da das oft i.H.v. 10% vorfinanzierte Eigenkapital (Disagio) nun mitzufinanzieren war; Folge: noch höhere Belastungen, Erschöpfung finanzieller Reserven, notleidender Kredit
- **nahezu Unverkäuflichkeit der Objekte**, selbst Makler winken ab („nicht fungibel“) – ZV und herber Verlust drohen

Auf völliges Unverständnis bei den auf diese Art gebeutelten Mitbürgern stößt die gegenwärtige Rechtsprechung des XI. Zivilsenats des BGH, da

- eine künstliche „**Trennungstheorie**“ erfunden wurde (Bankkredit und Kaufvertrag sind aber nicht zu trennen, wurden sie doch vom Vermittler mit nur 1 Unterschrift durch weitreichende Vollmacht inszeniert, sie stellen also **vielmehr ein verbundenes Geschäft** dar)
- das HTWG Bürger, die in einer Haustürsituation einen Immobilienkredit abgeschlossen haben – zumal in **Ermangelung einer Widerrufsbelehrung** – weniger schützen soll, als wenn sie nur einen Staubsauger kaufen oder ein Zeitschriften-Abo unterzeichnen??
- die **Formvorschriften des VerbrKrG abgeschwächt** werden, um eine Nichtigkeit des Darlehensvertrages zu verhindern
- besonders drastisch die juristischen Begründungen : der **Treuhänder habe sich nicht in einer Haustürsituation befunden (!)**, weshalb das HTWG nicht zur Anwendung kommen solle (Urteil vom 02.05.00), die Vollmacht für den Treuhänder entfalte der Bank gegenüber einen Rechtsschein, auf den diese hätte vertrauen können (Urteile vom 24.04.01); hier wird aber ganz klar ignoriert, dass der **Treuhänder von Anfang an zur Anbieterseite** und nicht zur Erwerberseite zu zählen ist, da er dem Erwerber ohne eigenen Einfluß „vorgesetzt“ wurde, wie dies auch für das Kreditinstitut gilt, das sich der Darlehensnehmer nicht selbst aussuchen konnte und i.d.R. nie betreten hat. **Also dem abgekarteten Spiel von Anfang an, ohne es zu ahnen, ausgeliefert!**

Wir fordern und erwarten deshalb: Die Respektierung der zum Schutz des Kreditnehmers geschaffenen Gesetze in ihrer ursprünglich vorgesehenen Form; der organisierte Massenbetrug mit Immobilien muss die zu tragende Verantwortung der Schädiger, die bundesweit und vor allem in den Neuen Bundesländern reichlich verbrannte Erde hinterlassen haben, mit aller Härte des Gesetzes nach sich ziehen!

Wir fordern anlässlich der Kundgebung am 11.03.2002 vor dem BGH in Form eines „Aufstands der Anständigen“ (O-Ton Kanzler Gerhard Schröder) die Beachtung der Grundrechte für rechtschaffene Bürger, die massenhaft infolge eines vorsätzlich ausgeklügelten Systems in die Schuldenfalle geraten sind, für die Schadensersatz als mindeste Genugtuung angezeigt wäre. Der soziale Abstieg und damit weitere Belastungen für den Steuerzahler wurden von Anfang an von den Initiatoren billigend in Kauf genommen und haben sich schon zahlreich bewahrheitet. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere diejenigen zu beklagen, die angesichts der Aussichtslosigkeit der beschriebenen Situation ohne einen sichtbaren, gangbaren Ausweg den Freitod gewählt haben. Doch das berührt die Abzocker in keiner Weise, die munter weiter derartigen Geschäften nachgehen, sich gar noch sicher im Recht wählend.

Sehen Sie Ihre Verantwortung als unabhängige Richter, die den Menschen und seinen Wert höher ansehen sollten als die Einhaltung oder freie Interpretation unmenschlicher Paragraphen, zumal sie Betrugsoffer einer Kapitalumverteilungsmaschine geworden sind und auch noch den Spott ertragen müssen. In einer Zeit der allgegenwärtigen Übervorteilung im Handel ist nun eine verbraucherfreundliche Rechtsprechung, wie sie der EuGH hat deutlich werden lassen, mehr als geboten. Genau aus diesem Grund rufen wir ja die Gerichte um Hilfe an. Viele können selbst das

nicht, weil sie die hohen Anwalts- und Gerichtskosten nicht mehr aufbringen können. Sind das deshalb Menschen 2. Klasse? Doch wohl nicht. Sie versuchen in zunehmender Weise, das Internet als Instrument der Aufklärung und Informationsvernetzung zur Aufklärung dieser Betrügereien zu nutzen und potentielle Erwerber vor den beschriebenen Fällen zu warnen.

In diesem Sinne erwarten wir ein verbraucherorientiertes Urteil am 09.04.2002 in der Sache Heiningen ./ HypoVereinsbank, orientiert an der EU-Haustürgeschäfte-Richtlinie.

Im Interesse Hunderttausender,
die auf diese Weise zu Geschädigten wurden
und als selbst Betroffener



(L. B. Werner, Stv. Vorsitzender des SVD e.V.)

Anlage: Aufsatz von Prof. Dr. Schanz „Grundvorgang und Folgen massenhaft betriebener Immobilienfinanzierung“

(ca. 70 weitere Unterschriften)