

Schrottimmobilien – noch Hoffnung für die Käufer?

Auch die harte Haltung des BGH lässt Hintertürchen für den Anleger offen

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hatte in einem Aufsehen erregenden Urteil entschieden, dass Kapitalanleger einen Kreditvertrag für einen Wohnungskauf auch nach Jahren noch widerrufen können, wenn es sich um ein so genanntes Haustürgeschäft gehandelt hat und eine Belehrung über das Recht zum Widerruf unterblieben war. Der Bundesgerichtshof (BGH) ist diesem Richterspruch zwar gefolgt, hat aber die Auffassung vertreten, die aufgrund des Widerrufs vorzunehmende Rückabwicklung des Darlehensvertrages berechtige den Darlehensnehmer nicht, der Bank die Wohnung statt des Darlehens zurückzugeben. In einem Vorlagebeschluss an den EuGH hat das Landgericht Bochum die Meinung vertreten, diese Auslegung verstoße gegen die EU-Richtlinie über Haustürgeschäfte. In einem brandneuen Beschluss (Az. XI ZR 447/02) hat der BGH diese Ansicht mit der Begründung zurückgewiesen, die EU-Richtlinie überlasse es dem Recht der einzelnen Mitgliedstaaten, die Folgen eines Widerrufs zu regeln. In seinem Beschluss vom 23.09.03 (XI ZR 352/02) hat der BGH diese Auffassung nochmals bekräftigt. Er hält es für ausgeschlossen, dass der EuGH zu dem Ergebnis gelangen könne, nach einem wirksamen Widerruf des Darlehensvertrages sei der finanzierte Wohnungskaufvertrag auch bei Nichtvorliegen eines verbundenen Geschäfts in die Rückabwicklung einzubeziehen. Der Senat weist in diesem Beschluss darauf hin, dass es nach dem derzeit geltenden deutschen Recht nicht möglich sei, eine abweichende Ansicht des EuGH im Wege richtlinienkonformer Auslegungen umzusetzen. Nach der eindeutigen Regelung des § 3 Abs. 1 Haustürwiderrufsgesetz haben die Vertragsparteien nach einem Widerruf „die empfangenen Leistungen zurückzugewähren“. Diese Rechtsfolge tritt nach geltendem Recht nur dann nicht ein, wenn der Kreditnehmer die Darlehenssumme durch Zahlung der finanzierenden Bank an den Wohnungsverkäufer nicht empfangen hat oder wenn Darlehens- und Wohnungskaufvertrag nach dem erkennbaren Willen der Vertragsparteien verbundene Geschäfte sind. Mit anderen Worten: Die möglicherweise von dem EuGH vertretene Auslegung könnte nur durch den Gesetzgeber und nicht durch Gerichte umgesetzt werden. Damit stehen Käufer vor dem Problem, dass ein aus dem Verkauf oder einer Versteigerung der Wohnung zu erzielende Erlös bei weitem nicht ausreicht, um den Kredit zurückzubezahlen.

Ein für den Anleger wirtschaftlich besseres Ergebnis lässt sich nur dann erzielen, wenn Kauf- und Kreditvertrag eine wirtschaftliche Einheit bilden. Das hat der BGH in ständiger Rechtsprechung grundsätzlich verneint. Die Trennung der Verträge könne nur dann aufgehoben werden, wenn sich aus Sicht des Anlegers das Geschäft so darstelle, als stünde ihm nur ein Vertragspartner gegenüber. Mit diesem Argument wird der Käufer ein Gericht nur schwer überzeugen können, da die Rechtsprechung davon ausgeht, auch dem juristischen Laien sei bekannt, dass Kauf und der zum Kauf gewährte Kredit getrennte Rechtsgeschäfte darstellen.

Dem steht aber die Tatsache entgegen, dass die Initiatoren von Steuersparmodellen und die Verkäufer damit werben, hinter dem Projekt stehe eine namhafte Bank. Mit dieser Aussage soll das Vertrauen des Käufers in die Immobilie gewonnen werden. Sicher nicht beabsichtigt sind die Rechtsfolgen, die das Landgericht München (Urteil vom 24.04.03, Az. 28 O 17577/01) hieran zugunsten des Anlegers geknüpft hat. Hat die Bank nicht nur den Käufer der Wohnung finanziert, sondern sich auch an dem Bauträger (Verkäufer der Wohnung) beteiligt, resultiert hieraus eine Interessenkollision. Die Bank wäre vor Abschluss des Darlehensvertrages gegenüber dem Kreditnehmer verpflichtet gewesen, auf diese Beteiligung hinzuweisen. Das LG München hat keinen Zweifel daran gelassen, dass die Bank in einem solchen Fall über ihre Rolle als Kreditgeber hinausgegangen ist und daher mangels

Aufklärung ihres Kunden über die Verflechtungen zum Bauträger sich schadensersatzpflichtig gemacht hat. In diesen Fällen kann die Frage der wirtschaftlichen Einheit von Kauf- und Kreditvertrag offen bleiben, der Käufer gelangt dennoch zu dem gewünschten Ziel: Rückgabe der Immobilie an die Bank im Zuge der Rückabwicklung des Kreditvertrages. Das folgt aus der juristischen Begründung der Entscheidung des LG München. Die Bank muss sich die Verletzung einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht vorwerfen lassen. Im Wege des Schadensersatzes ist der Kreditnehmer so zu stellen, als sei er mit dem Geschäft nicht in Berührung gekommen. Das bedeutet, er ist aus dem Kreditvertrag nicht mehr verpflichtet, die Bank hat ihrem Kunden alle Aufwendungen, insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen sowie Kosten für den Erwerb der Immobilie zu ersetzen und vom Kreditnehmer gestellte Sicherheiten freizugeben. Auf diesen Schadensersatzanspruch muss sich der Käufer die erzielten Mieteinnahmen und die vereinnahmte Steuerersparnis anrechnen lassen. Die Steuervorteile aber nur dann, wenn diese endgültig bei dem Anleger verbleiben, das heißt aufgrund der Rückabwicklung nicht wieder an das Finanzamt zurückbezahlt werden müssen.

Auch nach der neuen Rechtsprechung des BGH soll sich der Anleger nicht damit abfinden, dass er die Wohnung, die ihm zu einem überhöhten Preis verkauft wurde, weiterhin behalten und den Kredit abbezahlen muss. Es empfiehlt sich, zum Beispiel durch Einsicht in das Handelsregister herauszufinden, ob die finanzierende Bank zum Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilie am Bauträger beteiligt war und ob im Verkaufsprospekt oder in den Informationsmaterialien des Vertriebes hierauf hingewiesen wurde.

Eine weitere Möglichkeit für den Anleger, sich vom Darlehensvertrag zu lösen, hat der BGH mit Hinweis auf das Rechtsberatungsgesetz eröffnet. Werden die Verträge aufgrund eines Geschäftsbesorgungs- oder Treuhandvertrages abgeschlossen und verfügt der Treuhänder nicht über eine Erlaubnis zur Rechtsberatung, ist der Geschäftsbesorgungs- und Treuhandvertrag nichtig. Die Frage, welche Auswirkungen diese Nichtigkeit auf den das Objekt finanzierenden Darlehensvertrag hat, ist vom Bundesgerichtshof geklärt. Erfolgt auch der Abschluss des Darlehensvertrages durch den Treuhänder, gilt die zugrunde liegende Vollmacht ebenfalls als unwirksam. Das muss nicht notwendigerweise bedeuten, dass der mittels dieser Vollmacht abgeschlossene Darlehensvertrag gleichfalls wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz nichtig ist. Trotz unwirksamer Vollmacht kann ein wirksamer Darlehensvertrag vorliegen. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Bank die Vollmacht im Original bzw. bei notarieller Beurkundung in Ausfertigung vorgelegt wurde und die Bank eine etwaige Unwirksamkeit der Vollmacht weder kannte noch kennen musste. In seinem Urteil vom 05.09.03 (3 O 622/02) hat das LG Bonn eine weitere Einschränkung mit dem Gedanken des Rechtsmissbrauches begründet. Das Landgericht führt aus, dass eine Berufung auf die Unwirksamkeit der Vollmacht dann nicht mehr möglich sei, wenn der Vollmachtgeber verpflichtet gewesen wäre, unmittelbar nach Abschluss des Darlehensvertrages eine so genannte Unterwerfungsklausel zu unterzeichnen, wonach er sich der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Die Berufung auf die Nichtigkeit der Vollmacht sei dann rechtsmissbräuchlich. Das LG Bonn weist weiter darauf hin, dass selbst wenn der Treuhandvertrag nichtig sein sollte, dies den Darlehensvertrag nicht erfassen könne, wenn dieser vom Darlehensnehmer persönlich unterzeichnet wurde.

Die besprochenen Entscheidungen zeigen, dass die Chancen eines Ausstiegs aus der Steuersparimmobilie bzw. des Darlehensvertrages nur durch eine sorgfältige Analyse des Sachverhaltes beurteilt werden können. Eine eingehende Rechtsberatung ist daher unerlässlich.

Der Autor ist Rechtsanwalt in Freiburg