

infobrief 15/04

Montag, 21. Juni 2004 UR

Stichwörter

Immobilienfinanzierung, Fremdvermietung, Steuersparmodell, BGH-Entscheidung, EuGH-Entscheidung, Haustürwiderruf, verbundenes Geschäft, effektiver Jahreszins

GÄRUNGSPROZESSE BEIM BUNDESGERICHTSHOF: IMMOBILIENSENAT WIDERSPRICHT BANKENSENAT DES BGH / HOFFNUNG FÜR KÄUFER VON „SCHROTTIMMOBILIEN“

Anleger, die durch den Kauf von „Schrottimmobilien“ geschädigt wurden, können durch ein neues BGH-Urteil und eine Verhandlung vor dem Europäischen Gerichtshof neue Hoffnung schöpfen.

Der II. BGH-Senat fällt jetzt ein verbraucherfreundliches Urteil, das für ein bei zigtausenden von Verbrauchern angewandtes ruinöses Absatzsystem große Wirkung zeigen könnte. Es ging um Anteile an Immobilienfonds, die nur mit sog. „Schrottimmobilien“ gefüllt waren, und die man nach mündlichen Informationen aus der Verhandlung mit dem Versprechen einer angeblichen Altersvorsorge über dubiose Treuhänder auf Kredit an der Haustür an die Kunden gebracht hatte. Dabei soll die Kredittilgung auch noch über eine Kapitallebensversicherung umgeleitet worden sein.

Der II. Senat setzt sich dem Vernehmen nach nun ausdrücklich vom bankfreundlichen XI. Senat ab, dessen Rechtsprechung er (ebenso wie übrigens der EuGH) als Zerstörung des Verbraucherschutzrechtes ansehen soll. Er nimmt nach der uns mitgeteilten mündlichen Begründung wohl an, dass es sich bei diesen Geschäften um insgesamt „verbundene Geschäfte“ handele. Das bedeutet, der Widerruf umfasst beide Geschäfte, Einwendungen aus dem Immobilienvertrag können im Kreditvertrag geltend gemacht werden. Ferner muss der Effektivzinsatz sämtliche Kosten, also auch die der verbundenen Kapitallebensversicherung widerspiegeln. Außerdem muss, soweit keine Grundpfandrechtl. Sicherung besteht, sie auch im Gesamtbetrag enthalten sein.

Er entschied am Montag über Ansprüche an Not leidende geschlossene Immobilienfonds. Wenn die Fondsrücker nach dem Scheitern des Fonds nicht mehr greifbar sind für Regressansprüche, können dem Urteil zu Folge auch die finanzierenden Banken haftbar gemacht werden. Die Anleger können der Bank, die ihnen das Geschäft vermittelt hat, die Fondsanteile übertragen.

Sie müssen den zur Finanzierung aufgenommenen Kredit nicht zurückzahlen und bekommen bereits bezahlte Raten zurück – allerdings müssen sie sich ihre Steuerersparnisse, die der eigentliche Zweck des Geschäfts waren, anrechnen lassen.

Man darf auf die schriftliche Begründung gespannt sein.

Das Landgericht Bochum hat dem Europäischen Gerichtshof jetzt einen vergleichbaren Fall zur Überprüfung vorgelegt, um so die unterschiedliche Rechtsprechung des XI. Senats des BGH und des EuGH zu beenden. Seit dieser Woche verhandelt das Gericht in Luxemburg.

Der EuGH wird im September daher zum zweiten Mal darüber entscheiden, was er mit der Rechtsprechung des XI. Senats unter dem in der Presse mehrfach wegen seiner Bankkontakte gerügten Präsidenten Nobbe macht. Der XI. Senat hatte ja das erste Urteil des EuGH, das ihm Verkenning des Verbraucherschutzes in den EU-Richtlinien vorgeworfen hatte, mit einem Trick „umgesetzt“. Er gab zwar den Geschädigten notgedrungen ein Widerrufsrecht, lehnte jedoch eine Geschäftsverbindung ab. Dadurch wurde den Kunden praktisch mitgeteilt, sie könnten den Kredit widerrufen, müssten ihn aber sofort aus eigener Tasche zurückbezahlen. Zinsen bekämen sie nicht zurückerstattet. Auf den Schrottimmobilien blieben sie sitzen. Diese Rechtsprechung hatte sogar ebenso wie übrigens die überhöhten Vorfälligkeitsentschädigungen einen gewissen Erfolg beim Gesetzgeber, der sie abzusichern versuchte.

Man kann nur hoffen, dass der Chefsyndikus der Hypo Real Estate Holding AG (HypoVereinsbank) Dr. Helmut Bruchner, der zugleich Kurator der bankrechtlicher Vereinigung ist (für die wiederum der Senatspräsident Nobbe zusammen mit dem Chefsyndikus der Deutschen Bank die Hälfte des Vorstandes stellt) und der zugleich Mitherausgeber der BKR sowie allgegenwärtig bei Tagungen und Publikationen selbst bis in die Verbraucherverbände hinein zu sein scheint, mit dem von ihm angeführten Rechtsausschuss des deutschen Hypothekenverbandes die Gewaltenteilung überstrapaziert haben.

Die Trennung von Recht und Wirtschaftspolitik, von Lobbyismus und Wissenschaft, muss von den Fachjuristen im Recht der Finanzdienstleistungen geklärt werden. Sie sollten ihren unseligen Titel des „Bankjuristen“ gegen den Titel von Finanzdienstleistungsjuristen eintauschen. Der Ansehensverlust, den der Bundesgerichtshof durch das unheilige Zusammenwirken von Bruchner und Nobbe nicht nur in Deutschland sondern auch auf europäischer Ebene erlitten hat, und dem die herrschende Bankrechtswissenschaft scheinbar teilnahmslos partizipierend gegenüber steht, bedarf dringend der Korrektur. Der zweite Senat scheint dies verstanden zu haben.