



## mzs: Schrottimmobilien und kein Ende

Von **Ulrich Mediger**, Rechtsanwalt in der Kanzlei mzs Rechtsanwälte

### Zur aktuellen rechtlichen Lage bei so genannten „Schrottimmobilien“ im Hinblick auf die Entscheidung des BGH vom 26. Februar 2008, XI ZR 74/06

Erneut musste der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 26. Februar 2008, Az. XI ZR 74/06, einen Fall im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie ohne Eigenkapital entscheiden. Diese so genannten „Schrottimmobilien“ beschäftigen den für diese Streitigkeiten zuständigen XI. Zivilsenat nunmehr seit nahezu zehn Jahren. Bedeutsam an dieser Entscheidung ist, dass das Oberlandesgericht (OLG) Bremen als Gericht der Vorinstanz als erstes und bisher einziges Gericht eine Schadensersatzpflicht der finanzierenden Bank bejaht hatte, weil eine Belehrung des Darlehensnehmers nach dem damals geltenden Haustürwiderrufgesetz (HWiG) unterblieben war.

#### Hintergrund

In den 80er und 90er Jahren wurden verstärkt Anleger dazu bewogen, eine fremdfinanzierte Immobilie ohne Eigenkapital zu erwerben. Diese Anleger wurden dabei regelmäßig im Rahmen einer „Haustürsituation“, das heißt durch unaufgeforderte Ansprache eines Vermittlers in ihrer Privatwohnung oder am Arbeitsplatz, zum Erwerb bestimmt. Sie ließen sich dann durch die üblichen Versprechungen (Steuerersparnis; Deckung der Darlehenszinsen durch konstant hohe Mieteinnahmen; Wertsteigerung des Objekts von durchschnittlich 2 bis 4% pro Jahr) überzeugen. Die Bezeichnung als

„Schrottimmoblie“ ist insoweit irreführend, als dass es sich bei den betreffenden Objekten zwar nicht um „Bauruinen“ handelt. Allerdings wurden die Objekte regelmäßig vollkommen übersteuert verkauft und die aversierte Wertsteigerung blieb aus, beziehungsweise ein Wertverlust trat ein. Des Weiteren wurde die Höhe der zu erzielenden Miete falsch angegeben. Sollte die Miete durch die Einschaltung eines Mietgaranten gesichert werden, so ging dieser sehr oft nach wenigen Monaten bankrott. Letztlich verbleibt den Erwerbern heute eine Immobilie mit geringerem Wert sowie eine enorme finanzielle Belastung, da die Darlehensraten weiterhin in voller Höhe erbracht werden müssen. Die Zahl der geschädigten Anleger wird auf zirka 300.000, der Gesamtschaden auf zirka 30 Mrd. € geschätzt. Die Inanspruchnahme der primär verantwortlichen Vermittler und Bauträger auf Schadensersatz wegen Falschberatung oder arglistiger Täuschung scheidet gewöhnlich an der Vermögenslosigkeit dieser Gesellschaften oder Personen. Die Inanspruchnahme der finanzierenden Bank stellt sich hingegen aus rechtlichen Gründen als schwierig dar. Nach ständiger Rechtsprechung ist eine kreditgebende Bank nur unter ganz besonderen Voraussetzungen zur Risikoaufklärung über das finanzierte Geschäft verpflichtet. Grundsätzlich findet daher keine Verlagerung des wirtschaft-



lichen Risikos für den Kauf des Objekts vom Darlehensnehmer auf die Bank statt. Schadenersatzansprüche sind daher nur in bestimmten Ausnahmefällen denkbar. Der BGH hat mit Urteil vom 16. Mai 2006, Az.: XI ZR 6/04, die Rechte der Verbraucher aber dahingehend gestärkt, dass nunmehr unter erleichterten Umständen auch eine evidente Falschberatung des Vermittlers/Bauträgers gegenüber der Bank geltend gemacht werden kann, wenn diese beiden institutionalisiert zusammengewirkt haben. Bis zur „Heininger-Entscheidung“ im Jahre 2002 vertrat der BGH die Ansicht, dass das HWiG keine Anwendung auf Verbraucherdarlehensverträge findet, sodass ein mögliches Haustürwiderrufsrecht bis zu diesem Zeitpunkt kaum eine Rolle spielte. In der Praxis wurden diese Darlehensverträge daher in der Mehrheit nicht mit einer entsprechenden Belehrung versehen. Ein Verbraucher könnte den Darlehensvertrag – das Vorliegen einer Haustürsituation vorausgesetzt – somit auch heute noch widerrufen. Die Ausübung des Widerrufs ist für den Verbraucher jedoch wenig sinnvoll. Denn der Widerruf würde nicht zur gewünschten Rückabwicklung der Kapitalanlage in der Art und Weise führen, dass der Darlehensnehmer sämtliche erbrachten Leistungen erstattet bekäme und die Bank lediglich auf die Immobilie verwiesen werden könnte.

### Die Entscheidung des BGH

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Klägerin, eine kleinere Volksbank, verlangt die Rückzahlung eines durch eine Grundschuld gesicherten Darlehens. Dieses Darlehen hatte der beklagte Darlehensnehmer aufgenommen, um damit den Erwerb eines Appartements in einem von einer Pächterin hotelähnlich betriebenen Boarding-House zu finanzieren. Zum Erwerb wurde der Darlehensnehmer von einem Vermittler geworben. Nach Abschluss des Kaufvertrages schloss der Beklagte mit der Klägerin im Oktober 1992 einen Darlehensvertrag ab, der keine Widerrufsbelehrung nach dem HWiG enthielt. Die Pächterin wurde bereits fünf Monate nach Eröffnung des Boarding-Houses insolvent, die Bauträgerin zwei Jahre später. Der Beklagte widerrief im Jahre 2001 seine Darlehensvertragserklärung nach dem HWiG. Das Landgericht Bremen hatte der Zahlungsklage stattgegeben, das OLG Bremen hatte sie abgewiesen. Nach Aufhebung des Urteils durch den BGH hat das OLG Bremen dem Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaft (EuGH) mehrere Fragen zur Auslegung der EG-Haustürgeschäftsrichtlinie vorgelegt. In seinem Urteil vom 25. Oktober 2005 entschied der EuGH, dass die Verbraucher, die im Falle einer ordnungsgemäßen Widerrufsbelehrung eingegangene Risiken im Zusammenhang mit dem finanzierten Geschäft hätten vermeiden können, vor den Folgen der Verwirklichung dieser Risiken zu schützen sind. Aufgrund dieser Vorgaben des EuGH hatte das OLG Bremen die Klage erneut abgewiesen und dabei eine verschuldensunabhängige Schadenersatzpflicht der Bank bejaht. Des Weiteren entschied das OLG, dass eine rechtliche Ver-

mutung dafür besteht, dass ein Verbraucher bei einer ordnungsgemäßen Belehrung auch tatsächlich fristgerecht widerrufen hätte. Der BGH hob die Entscheidung des OLG auf und verwies sie zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurück. Entgegen vorheriger Aussagen ging der XI. Zivilsenat zwar nunmehr davon aus, dass ein Verschulden der Banken hinsichtlich der unterbliebenen Belehrung denkbar sei. Allerdings lehnte er gleichzeitig die Annahme einer Vermutungswirkung zugunsten des Verbrauchers ab. Dieser muss in jedem Fall nachweisen, dass er – eine ordnungsgemäße Belehrung vorausgesetzt – auch tatsächlich widerrufen hätte. Ansonsten bestehe kein ursächlicher Zusammenhang zwischen der fehlenden Belehrung und dem eingetretenen Schaden. Weiterhin kam auch eine Schadenersatzpflicht der Bank wegen institutionalisierten Zusammenwirkens mit dem Vermittler in Betracht.

### Auswirkungen der Entscheidung

Ein Schadenersatzanspruch wegen unterbliebener Widerrufsbelehrung ist nach den vom BGH geforderten Voraussetzungen nur schwer in der Praxis vorstellbar. Neben dem Nachweis, dass der Verbraucher überhaupt in einer Haustürsituation zum Erwerb bestimmt wurde, müsste dargelegt und bewiesen werden, dass er bei hypothetisch ordnungsgemäßer Belehrung nach dem HWiG auch innerhalb einer Woche den Darlehensvertrag widerrufen hätte. Dieser Nachweis wird nur schwer zu führen sein. Denn der Verbraucher erlangt die Motivation zur Rückabwicklung der Kapitalanlage in der Regel nicht daraus, dass er im Rahmen eines Haustürgeschäfts übereilt und unter Druck zum Erwerb der Immobilie bestimmt wurde, sondern weil ihm mittlerweile bekannt ist, dass die Kapitalanlage fehlgeschlagen ist. Diese Kenntnis erlangt der Verbraucher gewöhnlich erst nach Ablauf von Monaten oder Jahren. Die großen Hoffnungen der Verbraucher, die in die Entscheidungen des EuGH und des OLG Bremen gesetzt wurden, sind damit bisher nicht erfüllt worden. Ein Einlenken des BGH in dem Sinne, dass entgegen der aktuellen Rechtsprechung widerleglich vermutet werden kann, dass ein Verbraucher bei ordnungsgemäßer Belehrung auch fristgerecht widerrufen hätte, ist derzeit wohl nur dann zu erwarten, wenn ein erneutes Einschreiten des EuGH ihn dazu zwingt.

### Die Bedeutung für den unabhängigen Vermittler

Das Vorliegen einer Haustürsituation hat für den damaligen Vermittler keine Auswirkungen. Regressansprüche zugunsten des Anlegers können daraus nicht entstehen. Die Geltendmachung eines Schadenersatzanspruchs nach der modifizierten Rechtsprechung des BGH vom 16. Mai 2006 setzt immer eine evidente Falschberatung des Vermittlers/Bauträgers voraus. Diese kann für sich genommen, eine Schadenersatzpflicht nach den Grundsätzen der Beraterhaftung nach sich ziehen. In vielen Fällen werden solche Ansprüche jedoch aufgrund des langen Zeitablaufs bereits verjährt sein. ■