Schrottimmobilien: institutionalisierte Zusammenarbeit muss nachgewiesen sein

22.02.2007: Das Oberlandesgericht Nürnberg fällte Ende 2006 ein Urteil gegen die Hypovereinsbank, das wegweisend für viele tausend weitere geprellte Anleger in Schrottimmobilien sein kann. Voraussetzung für Schadenersatz von den Banken bleibt nach wie vor der Nachweis der institutionalisierten Zusammenarbeit zwischen Kreditfinanzierer und Immobilienvermittler

Die steuerimmobilie.de-Redaktion erläutert die aktuelle Rechtssprechung im Schrottimmobilienfall gegen die Hypovereinsbank, erklärt welche geprellten Anleger eine Chance auf Schadenersatz haben und gibt Tipps zur Auswahl eines seriösen Vermittlers.

Die Rechte von geprellten Kapitalanlegern von kreditfinanzierten, minderwertigen und überteuerten Immobilien, so genannten Schrottimmobilien, werden dieser Tage durch vielerlei Urteile gestärkt. Nicht nur die Bundesverfassungsrichter, sondern auch der Europäische Gerichtshof beschäftigt sich auf Hochtouren mit den Fragen des Schadenersatzes für die Investoren in minderwertige Immobilien, die von Vermittlern getäuscht wurden. Dennoch ist es ein Oberlandesgericht, und zwar das in Nürnberg, das aktuell ein wichtiges Urteil für die Anleger und gegen die Banken gesprochen hat. Im vorliegenden Fall mit dem Aktenzeichen 12 U 104/05 konnte lückenlos nachgewiesen werden, dass Vermittler und kreditfinanzierende Bank institutionalisiert zusammenarbeiteten und so wurde die Hypovereinsbank zu Schadenersatz, Rücknahme der Immobilie und des Darlehens sowie Freigabe aller Sicherheiten. Ein Schritt in die richtige Richtung für viele tausend Kapitalanleger, die in den 90er Jahre auf falsche

Versprechen von Vermittlern hereingefallen sind und jetzt mit den finanziellen Folgen der Investition kämpfen

Im aktuellen Fall des Oberlandesgerichtes Nürnberg, so berichtet es das Wirtschaftsmagazin Capital in seiner aktuellen Ausgabe, wurde einem Ehepaar von einem Vermittler der Firma System Vorsorge Kapitalvermittlung (SVK) eine Einzimmerwohnung vermittelt, gelegen in einer, zum Zeitpunkt des Kaufes 1993, noch nicht fertig gestellten Anlage. Mit überzogenen Vermietungspreisen köderte der Vermittler das Ehepaar und übergab ihnen zugleich einen Kredit bei der rechtlichen Vorgängerin der Hypovereinsbank. Bis 1999 zahlte das Ehepaar pünktlich alle Kreditraten, musste dann allerdings einer Zwangsversteigerung zustimmen. Für 15.000 Euro wurde die Immobilie, die zu einem Preis von 96.185 Euro gekauft wurde, schlussendlich versteigert und das Ehepaar blieb auf den Schulden für den Kredit in Höhe von 113.000 Euro sitzen. Verwertungen und Pfändungen folgten. Der Anwalt des Ehepaares, Klaus Kratzer, konnte die Oberlandesrichter nun von der institutionalisierten Zusammenarbeit von Vermittler und Bank überzeugen, anhand von Zeugenaussagen und beweiskräftigen Unterlagen. Glück für das geprellte Ehepaar, denn die Zwangsvollstreckungen wurden nach dem Urteilsspruch ebenso eingestellt wie der Kreditvertrag. Weiterhin ist die Hypovereinsbank gegenüber ihren ehemaligen Kunden schadenersatzpflichtig und zwar haftet die Bank für den ganzen bis zum jetzigen Zeitpunkt (immerhin 14 Jahre) entstandenen Schaden haftbar. Viele weitere Anleger, primär Kreditkunden der Hypovereinsbank, aber auch Kunden der Commerzbank, der Volks- und Raiffeisenbanken sowie Sparkassen, hoffen nun auf ein gutes Ende für Ihr eigenes Anlagedesaster. Nach wie vor ist es allerdings schwierig die Richter von der institutionalisierten Zusammenarbeit der Vermittler mit den Banken zu überzeugen.

Weitere Urteile, so berichtet es das Wirtschaftsmagazin Capital weiter, stärken allerdings die Hoffnungen der Schrottimmobilienanleger. Der Bundesgerichtshof urteilte, dass Schadenersatzansprüche mit dreijähriger Verjährungsfrist nach Kenntnisname der Möglichkeit Schadenersatz zu erhalten (frühestens Mai 2006) eingereicht werden können und dass ein institutionalisiertes Zusammenwirken durch Zeugenaussagen und Unterlagen bewiesen werden kann, auch wenn die Unterlagen und Zeugen erst nach Klageeinreichung in das Verfahren einbezogen werden. Auch für Anleger, die Ihre Klage bereits verloren haben, ist eine Klage gegen die Bundesrepublik Deutschland noch denkbar. Wurde in der Ablehnung der Schadenersatzansprüche die Begründung angeführt, dass keine Zusammenarbeit zwischen Vermittler und Bank nachgewiesen werden kann, so können

Staatshaftungsansprüche gelten gemacht werden.

Mit diesen Urteilen wurden zwar die Hoffnungen für geprellte Anleger vergrößert, allerdings ist der Nachweis einer Zusammenarbeit zwischen Banken und Vermittlern nach wie vor sehr schwierig und vor allem gilt es für Schrottimmobilienanleger einen langen Atem zu beweisen.

(Den ausführlichen Artikel lesen Sie in der aktuellen Ausgabe des Wirtschaftsmagazins Capital Nr. 5)

Kommentar der steuerimmobilie.de

Erneut werden von den Gerichten die Rechte von geprellten Schrottimmobilienanlegern gestärkt. Grundsätzlich befürworten die Experten der steuerimmobilie.de diese vermehrte Beschäftigung der Gerichte mit den in den 90er Jahren aufgetretenen Fällen von Schrottimmobilien sehr. Nicht nur einzelne Anleger haben durch die unlauteren Verbindungen zwischen Banken und Vermittlern, und der daraus folgenden Fehlinvestition, erheblichen Schaden erlitten, auch die ganze Immobilienbranche wurde in ihrem Ruf geschädigt und kämpft noch bis heute gegen das Negativimage. Wir sind allerdings der Meinung, dass die Gerichte noch weiter gehen müssten, die bereits seit Mitte der 90er Jahre anhängigen Fälle, schneller zu einer Entscheidung bringen müssten und die Frage der Zusammenarbeit zwischen Banken und Vermittlern eingehender prüfen müssten, denn auch nach dem Urteil des Oberlandesgerichtes gestaltet es sich für private Kläger überaus schwierig eine Zusammenarbeit in genanntem Umfang nachzuweisen. Es bleibt zwar nicht zwingend eine Einzelfallentscheidung, dennoch werden insititutionalisierte, unseriöse Vermittlungsgeschäfte noch viel zu wenig geahndet und nicht hart genug bestraft.

Die Experten der steuerimmobilie.de arbeiten seit über 13 Jahren auf dem Gebiet der Immobilienvermittlung, haben sich ein fachkompetentes Expertennetzwerk erarbeitet und breite Erfahrung in der Kundenberatung und Vermittlungspraxis. Nicht selten wurden auch wir mit den Nöten von geprellten Anlegern konfrontiert, wenn Schrottimmobilieninvestoren auf uns zu kamen und Hilfe erbaten. Auch in diesen Fällen standen die Berater der steuerimmobilie.de und unsere fähigen Juristen des Expertennetzwerkes mit Rat und Tat zur Seite, mussten allerdings immer wieder feststellen, dass die Mühlen der Bürokratie

auch bei den Gerichtsbarkeiten nicht sehr schnell malen, so dass nicht selten erst nach einem Jahrzehnt oder mehr ein Urteil gesprochen wurde.

Um allen Immobilieninteressierten aufzuzeigen, dass auf dem Sektor der Immobilienvermittlung die Prüfung von Vermittlern genauso wichtig ist wie der Qualitätscheck der Immobilie selbst und dass derartiges nur durch versierte, erfahrene Berater geschehen kann, haben wir die Website steuerimmobilie.de entworfen, die Sie objektiv informiert und unseren unverbindlichen Beratungsservice anbietet. Auf unseren Seiten finden Sie alles Wissenswerte über Immobilieninvestitionen, auf was Sie achten müssen, welche Chancen und Risiken Sie beachten sollten und dass nicht jedes Investment in Immobilien für Sie passend sein muss. Individualität steht bei uns im Vordergrund. Sowohl bei der Beratung wie bei der Auswahl der Immobilie und der Erstellung eines maßgeschneiderten Anlagekonzeptes, arbeiten wir mit höchster Sorgfalt und nur mit ausgesuchten Experten wie Bauträgern, Finanzierungsunternehmen usw. zusammen. Im Hinblick auf die Sicherheit, die wir unseren Kunden vermitteln wollen, haben wir weiterhin die SI-Zertifikate erstellt, die Ihnen nicht nur die Wertigkeit der Immobilie selbst durch eingehende Prüfung und Versehung mit einer Schulnote präsentiert, sondern auch alle zu beachtenden weiteren Faktoren und Beteilitgten bewertet. Mit uns als Beratungspartner können Sie sich sicher sein neben objektiven, ehrlichen Informationen und Rundumservice auch das nötige Fachwissen und die Erfahrung zu finden, die bei einer Immobilieninvestition zentral ist. Gerne beraten wir auch Sie was Ihre persönliche Immobilienkapitalanlage anbetrifft. Klicken Sie einfach auf diesen Link zu unserem Kontaktformular, wir setzen uns schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung.

dr