



Hier wohnt der Immobilienfrust

Viel zu teuer

In diesem Haus kaufte Frank N. eine Wohnung und hat sich dafür hoch verschuldet

ZU TEUER GEKAUFT Wer mehr als das 12-Fache der Jahresmiete zahlt, hat ein Problem. Doch es gibt Hoffnung auf Schuldenerlass - aber nicht mehr lange

Seine Frau ist im sechsten Monat schwanger, als sich Frank N. 1994 von einem Berater der »Kölner Gruppe« eine 1,5-Zimmer-Wohnung in Herne als Kapitalanlage aufschwätzen lässt. Seine Ersparnisse betragen damals genau 9 000 D-Mark. Um die Wohnung zu kaufen, nimmt er ein Darlehen bei der Sparkasse Castrop-Rauxel über 150 000 D-Mark auf.

Böse Falle Schon bald nach dem Kauf stellt sich heraus, dass die Mieteinnahmen aus dem sogenannten Mietpool bei Weitem nicht ausreichen, um die Raten für das Darlehen aufzubringen. Zwölf Jahre hält er den Wahnsinn durch, dann geht ihm die Puste aus. Er schaltet die Düsseldorfer Rechtsanwältin Nicole Mutschke ein, die sich bundesweit auf solche Fälle spezialisiert hat. Sie weiß, dass der Fall Frank N. beileibe kein Einzelfall ist: »Nach dem Kauf



»Vor der Schuldrechtsreform galt grundsätzlich, also auch für Kapitalanleger, eine sehr großzügige Verjährungsfrist von 30 Jahren. Das ist seit 2002 nicht mehr der Fall«

Nicole Mutschke
Fachanwältin für Bankrecht

einer Immobilie stellt sich oft heraus, dass die Einnahmen nicht wie erwartet fließen, das Objekt stark sanierungsbedürftig ist und daher außerplanmäßige Zahlungen notwendig werden. Viele Erwerber wurden durch rhetorisch geschickte Berater geblendet und unter Druck gesetzt, sodass sie die Wohnungen sogar ohne Besichtigung kauften und einen viel zu hohen Preis zahlten.« Frank N. hat weit über das 14-Fache der Nett Jahresmiete für die Wohnung bezahlt, ohne sie gesehen zu haben. Viel zu viel.

Rote Linie für Kaufpreis

Wenn der Kaufpreis höher als das 14-Fache der Nett Jahresmiete liegt, ist nach der Rechtssprechung des Bundesgerichtshofs ein auffälliges Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung schlüssig dargelegt (BGH, 2.4.2009, Az.: V ZR 107/08). »In der Praxis«, so

die Düsseldorfer Anwältin, »kommen zu uns sogar Leute, die teilweise das unglaubliche 35-Fache oder sogar 90-Fache der Nett Jahresmiete gezahlt haben.«

Aushebeln Für die Strategie, die Rechtsanwältin Mutschke für ihre Mandanten verfolgt, ist diese rote Linie von großer Bedeutung: »Wenn eine Bank ein Darlehen über beispielsweise 100 000 Euro für eine Immobilie, die eigentlich nur 50 000 Euro wert ist, vergibt, dann haken wir genau an diesem Punkt ein. Denn die Bank darf – so der Bundesgerichtshof – nicht die Augen davor verschließen, wenn sich die sittenwidrige Überteuering einem Bankmitarbeiter geradezu aufdrängt.« Für ihre Mandanten bedeutet das eine gute Chance, sodass viele Kreditinstitute bereits außergerichtlich auf einen Teil ihrer Forderungen zähneknirschend verzichten.

Achtung - hier droht Verjährung

Doch die Zeit, sein Recht einzufordern, eilt. Zum 31. Dezember 2011 verlieren viele Anleger ihre Ansprüche gegenüber Beratern oder Banken. Das hängt mit der Schuldrechtsreform aus dem Jahre 2001 zusammen, die zum 1. Januar 2002 in Kraft getreten ist. Die Anwältin: »Mit der Schuldrechtsreform änderte sich nämlich 2002 die Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche von Kapitalanlegern von bislang 30 Jahren auf kennnisabhängige drei Jahre bzw. maximal kennnisunabhängige zehn Jahre, wie es § 199 Absatz 3 BGB vorsieht.« Damit dürften Ende dieses Jahres alle Ansprüche verjähren, die vor 2002 entstanden sind.

Kostenmodell Trotzdem ist der Ausgang solcher Verfahren vor Gericht stets ungewiss. Da ist die Frage naheliegend, ob man dem schlechten Geld für eine überteuerte Immobilie gutes für einen Rechtsstreit hinterherwerfen sollte. Nicole Mutschke bietet vielen Mandanten außergerichtlich eine Art amerikanisches Honorarmodell. »Wir berechnen eine Pauschale von 500 Euro. Erst wenn wir mit der Bank einen Vergleich erzielen und so die Schulden des Mandanten gegenüber der Bank massiv reduzieren, stellen wir eine erhöhte Vergleichsgebühr von ca. 2,5 bis 3,5 Prozent des Kaufpreises in Rechnung.« ■

GUTER RAT

Angst vor einem Finanzkollaps ist ein schlechter Ratgeber. Achten Sie auf die Fakten wie Kaufpreis und Nettomiete

Dr. Jörg Baumgarten
Redakteur



JÖRG BAUMGARTEN jörg.baumgarten@guter-rat.de