

Praktiker-Empfehlungen für Führungskräfte



Nicole Mutschke ist Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht sowie Arbeitsrecht. Für V&S beantwortet sie regelmäßig aktuelle Fragen zu ihren Rechtsgebieten.

E-Mail: info@kanzlei-mutschke.de
www.kanzlei-mutschke.de

Frage des Monats:

„Kommt es zur Renaissance der Schrottimmoblie?“

Angesichts der Finanzkrise sind Immobilien als Wertanlage gefragt wie nie. 63 Prozent der berufstätigen Bundesbürger halten eine Immobilie für eine besonders sichere Altersabsicherung – so das Ergebnis einer aktuellen Erhebung der Postbank. Doch es ist nicht alles „Betongold“, was glänzt. Auch skrupellose Geschäftemacher haben den Trend erkannt und verkaufen ahnungslosen Anlegern minderwertige Immobilien zu überbewerteten Preisen. Ausgelöst durch die Finanzkrise zeichnet sich daher eine neue Welle von sogenannten Schrottimmobliien ab.

Was ist eigentlich eine Schrottimmoblie? Anders als man meinen könnte, ist damit nicht eine nahezu abbruchreife Immobilie in absolut desolatem Zustand gemeint. Der Ausdruck „Schrottimmoblie“ bezeichnet eine Immobilie, die weit über Wert und unter falschen Versprechungen bezüglich der Rendite verkauft wird. Häufig ist es den Objekten aber nicht anzusehen, dass es sich im juristischen Sinne um eine Schrottimmoblie handelt.

Woran erkennt man eine Schrottimmoblie? Entscheidendes Indiz ist in der Regel natürlich, dass der Kaufpreis deut-

lich über dem tatsächlichen Wert der Immobilie lag. Häufig weisen aber bereits verschiedene Indizien im Vorfeld des Kaufes darauf hin, dass es sich um ein unseriöses Angebot handeln könnte: Die Käufer werden unaufgefordert angerufen und mit verlockenden Aussichten zu einem persönlichen Beratungsgespräch überredet. Oft wird auch gleich eine hundertprozentige Finanzierung durch eine Bank mit angeboten.

Wann aber ist eine Immobilie sittenwidrig überbewertet? – Die Beantwortung dieser Frage ist natürlich gerade für Laien schwierig. Es gibt die verschiedensten Methoden der Wertermittlung. Regelmäßig werden auch in Rechtsstreitigkeiten Gutachter eingesetzt, weil auch Richter bei der Beurteilung auf Experten angewiesen sind. Vor diesem Hintergrund ist eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) aus dem Jahre 2009 (Az.: V ZR 177/08) sehr hilfreich. Hier hielt der BGH eine sittenwidrige Überbewertung für schlüssig und ausreichend dargelegt, weil die 14-fache Jahresnettomiete unter der Hälfte des Kaufpreises lag. Jeder kann daher selbst rechnen, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen. Soweit der Kaufpreis über dem 14-fachen der Jah-

resnettomiete liegt, sollten Betroffene hellhörig werden. Je deutlicher der Kaufpreis über dem 14-fachen der Jahresnettomiete liegt, desto eher kommt eine sittenwidrige Überbewertung in Betracht.

Gegen wen habe ich Ansprüche, wenn ich tatsächlich eine Schrottimmoblie erworben habe? Für seine fehlerhaften Versprechungen haftet natürlich zunächst der Berater beziehungsweise das Unternehmen, für das der Berater aufgetreten ist. Soweit der Kaufpreis sittenwidrig überbewertet war, ist der Kaufvertrag sogar unwirksam, sodass auch ein Anspruch gegenüber dem Verkäufer auf Rückzahlung des Kaufpreises besteht. Leider sind Berater und Verkäufer aber in vielen Fällen nicht mehr greifbar und/oder insolvent, sodass es wenig sinnvoll ist, in diese Richtung aktiv zu werden.

Es kann aber auch die finanzierende Bank als Anspruchsgegner in Betracht kommen. Anleger können sich in Fällen eines institutionalisierten Zusammenwirkens der kreditgebenden Bank mit dem Verkäufer oder Vertreter des finanzierten Objekts unter erleichterten Voraussetzungen mit Erfolg auf einen die Aufklärungspflicht auslösenden konkreten Wissensvorsprung der finanzierenden Bank im Zusammenhang mit einer arglistigen Täuschung des Anlegers durch unrichtige Angaben der Vermittler oder Verkäufer berufen.

Mein Rat

Wer bereits eine Immobilie gekauft hat und merkt, dass sich die Versprechungen des Beraters als falsch erweisen, sollte nicht den Kopf in den Sand stecken, sondern prüfen lassen, ob er möglicherweise Ansprüche gegen den Berater, Verkäufer und die finanzierende Bank hat. Nicht selten ist es fatal, sich die Situation schön zu reden und auf steigende Mieten zu hoffen. Die Chancen stehen besser, wenn man schnell aktiv wird. Es ist sinnvoll, sich bei Zweifeln direkt an einen Fachanwalt zu wenden und den Einzelfall prüfen zu lassen.