



## 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

„Schrottimmobilie“ 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-

