



### Angeschaut:

Neues Magazin:  
Legal Tribune ONLINE



### Hingeschaut:

Projektentwickler:  
Aus Alt mach Neu



### Nachgeschaut:

Schrottimmobilien:  
Viel Geld für Nichts

1  
2010

# JUSTUF

Das große Magazin für junge Juristen

## Global Real Estate

Anwälte im internationalen  
Immobilien-geschäft



Der amerikanische Weg zum LL.M.  
Dr. Sebastian Boesing recherchiert vor Ort

AUSGABE JUNI 2010 (1.2010)  
WEIMANN presse & verlag, Mülheim an der Ruhr

Legal Tribune ONLINE  
[www.LTO.de](http://www.LTO.de)

Erfahrung:

## Wenn die Traumwohnung zum Albtraum wird: Schrottimmobilien

Am Ende begab er sich aus Verzweiflung in den Hungerstreik. Ulrich Kusche hatte nicht nur sein Vermögen, sondern auch seinen Lebensmut verloren. Das Unheil nahm seinen Lauf als der Pastor und seine Frau, eine Schulleiterin, aus dem norddeutschen Jesteburg im Jahre 1996 von einem Finanzberater aufgesucht wurden.

Die Eigentumswohnung, so der Vermittler, sollte erst vermietet werden, um sich so selbst zu tragen. Später könnten die Kunden durch den Verkaufserlös die Rente aufbessern oder aber die Wohnung als Alterswohnsitz nutzen. Die monatliche Belastung für das Ehepaar sollte nicht mehr als 639,- Deutsche Mark betragen. Etwaige Mietausfälle würden durch einen Mietpool, in den alle Mieter einzahlen, abgesichert. Die Wohnung würde pünktlich zum Eintritt in den Ruhestand im Jahre 2010 abbezahlt sein. Das Ehepaar war überzeugt und unterschrieb den Kaufvertrag über

230.000 DM. Dann kam das böse Erwachen: Die monatlichen Belastungen überstiegen die in Aussicht gestellten 639,- DM um das Doppelte. Zwar fanden sich durchgängig Mieter. Aber die Verwaltergebühren für den Mietpool ließen die Einnahmen aus Vermietung exorbitant schrumpfen. Schließlich entpuppte sich auch noch die Wohnung selbst als der totale Flopp. Der Verkaufspreis lag weit über der Schätzung eines Gutachters, der den tatsächlichen Wert mit 126.000 DM bezifferte.

**Einsturzgefahr**

**Eltern haften für ihre Kinder**

80.000 DM gingen an versteckten Provisionen an den Vermittler.

Dieses Schicksal von Pastor Kusche, über das „Spiegel-Online“ einst berichtete, ist leider typisch für die Praxis von Schrottimmobilien. „Es handelt sich dabei um durchweg überteuert angebotene Eigentumswohnungen zum Zwecke der Altersversorgung, die unter dem Vorwand der Steuerersparnis verkauft werden. Angeblich sei kein Eigenkapital erforderlich, weil die Kombination aus Steuerersparnis und Mieteinnahmen ausreichen sollen, um die Immobilie abzuzahlen. Anders als es der Begriff vermuten lässt, ist dabei in den meisten Fällen nicht die Immobilie selbst als Substanz Schrott, sondern nur als Kapitalanlage“, so Rechtsanwalt Dr. Julius Reiter. Von Düsseldorf aus vertritt seine Kanzlei Baum,

Reiter & Kollegen, zu deren Partnern der Ex-Bundesinnenminister Gerhart Baum zählt, bundesweit geprellte Anleger. Schon seit „den Bauherrenmodellen in den 70er Jahren“ ist das Phänomen von sogenannten Schrottimmobilien in Deutschland präsent und bis heute aktuell, wie Reiter an einem konkreten Beispiel aufzeigt: „In Norddeutschland, wo die Mietpreise grundsätzlich geringer sind als im Süden, wird eine Wohnanlage gebaut. Ein Strukturvertrieb vermarktet Eigentumswohnungen in dieser Wohnanlage mit 100% Finanzierung. Die geworbenen Anleger aus Süddeutschland, die höhere Kaufpreise gewohnt sind, werden damit gelockt, dass sie Steuern sparen könnten und sich die Immobilie durch Mieteinnahmen von alleine trägt. Schließlich sei die Immobilie ja so herausragend, dass die Bank bereit ist, 100% zu finanzieren. Tatsächlich ist für die Bank bei der Finanzierung nicht der Wert der Im-

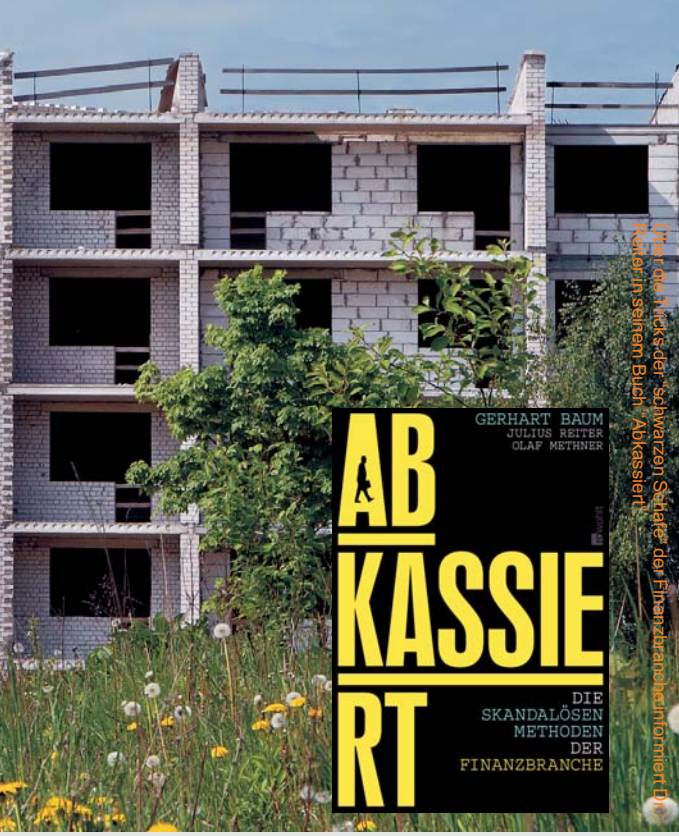
### VITA

**Rechtsanwalt Dr. Julius F. Reiter** studierte Rechtswissenschaften in Kiel, Paris und Köln. Er war sieben Jahre lang wissenschaftlicher Mitarbeiter im Deutschen Bundestag; Referendariat OLG Düsseldorf, Verwaltungsuniversität Speyer; Promotion Humboldt-Universität Berlin. Seit 1998 ist Reiter als Rechtsanwalt in Düsseldorf mit Tätigkeitsschwerpunkt Bankhaftungs-, Kapitalanlage- u. Kreditrecht sowie Arbeitsrecht tätig. Im Jahre 2001 gründete er seine



**Dr. Julius F. Reiter**  
Rechtsanwalt

jetzige Kanzlei Baum Reiter & Kollegen; seit Januar 2008 Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.



mobilität, sondern allein die Bonität des Käufers maßgeblich. Letztlich geht für die Bank die Rechnung dann auch meist auf: Die meisten Schuldner zahlen als eine Art Zinskclave der Bank das ganze Darlehen zurück, der andere Teil der Käufer geht zur Schuldnerberatung und dann in die Insolvenz. So werden Gewinne privatisiert und Verluste auf die Allgemeinheit abgewälzt.“

Allerdings beschränkt Reiter seine Kritik nicht nur auf die Banken als Profiteure dieses Geschäftsmodells, sondern macht eine „bankenfreundliche Rechtsprechung“ mitverantwortlich: „Die Vertragsfreiheit wird bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit zugelassen. So hat auch der BGH nicht als Korrektiv gedient, sondern ein weitgehend auf organisierte Falschberatung beruhendes Modell sanktionslos gestellt“. Zwar habe der BGH Korrekturen seiner Rechtsprechung zur „Effektivierung des Verbraucherschutzes“ vorgenommen. Aber diese Urteile sind aus Reiters Sicht „noch nicht aus-

reichend, um den Beratungssumpf auszutrocknen“. Dabei bestehen die juristischen Fußangeln bei Schrottimmobilen stets in den Haftungsgrundlagen: „Die Kunden kaufen ein Finanzprodukt nur, weil sie dem Berater vertrauen. Das Produkt und das Zahlenwerk verstehen sie meist nicht, weil es zu kompliziert ist. Dies nutzen viele Vermittler aus. Bei der Neuauflage des Schrottimobilienbetruges werden vom Berater systematisch die Bonitätsunterlagen gefälscht und bei Online-Banken eingereicht“.

Fliegt der Pfusch dann auf, stellt sich den geprellten Kunden bei diesem Geschäftsmodell immer wieder dasselbe Problem: Der Strukturvertrieb ist zumeist innerhalb einer weitgehend vermögenslosen GmbH organisiert und haftungsrechtlich nicht erfolversprechend greifbar. Der Vermittler hingegen scheidet ebenfalls als Haftungsgegner aus, weil er über keine entsprechende Versicherung verfügt. Deshalb läuft der Geschädigte

gegen diese Akteure ins Leere. Als einziger Gegner verbleibt dem Kunden die finanzierende Bank: „Diese ist aber durch die Rechtsprechung haftungsrechtlich abgesichert“. Die Krux: „Die auf Fälschung beruhenden Bonitätsunterlagen werden dem Anleger zu seinen Lasten gelegt. Er gilt als nicht schutzwürdig und muss sogar mit einer Strafanzeige der Bank wegen Betruges rechnen“.

Welche Stellschrauben sollte der Gesetzgeber also drehen? Für Reiter gibt es im Kern drei Maßnahmen, die er den Verantwortlichen gerne in den Block diktieren würde: „Erstens: Die Finanzaufsicht muss auch den Verbraucherschutz als Ziel verfolgen, um sich dem Steuerzahler wie auch den Bankkunden gleichermaßen verpflichtet zu fühlen, anstatt nur die Insolvenz von Banken zu verhindern. Der Graue Markt muss von der Finanz-

aufsicht kontrolliert werden. Zweitens: Wir brauchen bessere Haftungsgrundlagen. Eine Beweislastumkehr muss eingeführt werden, damit der Anleger vor Gericht Waffengleichheit bekommt. Nur dann kann eine neue Kultur der Beratung einziehen, bei der das Kundeninteresse im Mittelpunkt steht. Falschberatung muss richtig teuer werden. Sonst ändert sich nichts. Drittens: Es sollte die qualifizierte Ausbildung von Finanzberatern und der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung zur Pflicht gemacht werden.“

Auch wenn seine rechtspolitischen Forderungen nicht erhört werden sollten, bleibt Reiters Begeisterung für den Anlegerschutz ungebrochen: „Es ist eine enorme Genugtuung, als Anwalt auf der Seite der Schwächeren zu stehen und diesen mit qualifizierter Hilfe gegen mächtige Gegner aus einer Lebensblockade zu befreien.“

Anzeige

**PRAXIS**  
**Finden statt Suchen**

Spezialisierte Services  
für den zielgerichteten  
Karrierestart:

- Bewerber Newsletter
- jur. Fach-Stellenmarkt
- Job Robot

[www.Karriere-Jura.de](http://www.Karriere-Jura.de)