

„Schrottimmobilien“- Aktueller Rechtsstand

(Rechtsanwälte Klaus Kratzer & Kollegen, Nürnberg)

Aus Anlaß der Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofes vom 25.10.05 in den Rechtssachen C – 350/03 und C – 229/04 zu den Rechtsfolgen eines Widerrufs nach § 1 HWiG (hierzu siehe in FINANZtest 12/2005 und FINANZtest Sonderheft Schrottimmobilien), geben wir Ihnen hiermit einen Überblick über die wesentlichen Entwicklungen der Rechtsprechung im Bereich „Schrott-Immobilien“.

1.

Haftung der Bank bei Vorliegen einer sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung zum Erwerbszeitpunkt

Seit jeher war unumstritten, daß eine sittenwidrige Überhöhung des Kaufpreises zur Nichtigkeit des Kaufvertrages gemäß § 138 BGB führt und damit schadensersatzrechtliche Ansprüche gegenüber der Verkäuferpartei bestehen (etwa: BGH, Urteil vom 18.01.1980, WM 1980, 597 f; BGH vom 18.04.2000, WM 2000, 1245).

Voraussetzung hierfür war, daß der Kaufpreis im Verhältnis zum tatsächlichen Verkehrswert um ca. 100 % abweicht.

Dieser Wert stellt jedoch keine feste Grenze dar. So entschied der BGH etwa im Urteil vom 18.01.1980 (WM 1980, 597 f), daß bereits ein Mißverhältnis von 77 % ausreichen kann.

Da in den vorliegenden Haftungsfällen die Verkäufergesellschaften aber in der Regel aus nur schwach kapitalisierten juristischen Personen bestanden und (planmäßig) bereits seit langer Zeit insolvent sind, mußte der weitaus schwierigere Weg beschritten werden, aus den zu eruierenden Gesamtumständen eine Haftung der finanzierenden Bank zu gerieren.

Diese Bemühungen dauerten fast 6 Jahre.

Zwischenzeitlich kann die Rechtsprechung zur Haftung der Bank bei Vorliegen einer sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung allerdings als gesichert betrachtet werden.

Die diesbezügliche **Grundsatzentscheidung des BGH** wurde durch unsere Kanzlei erfochten am **20.01.2004, Az: XI ZR 460/03** (veröffentlicht in: BKR 2004, 185).

Diese Revisionsentscheidung erging zum Urteil des OLG Dresden vom 15.11.2002 (veröffentlicht in: BKR 2003, 114).

Auch wenn die Leitsätze der Entscheidung des BGH vom 20.01.2004 zur Zurechnungsproblematik des Haustürwiderrufsgesetzes formuliert wurden (die Rechtsprechung des XI. Zivilsenates zur Zurechnung wird nunmehr durch die EuGH-Entscheidung vom 25.10.2005 korrigiert),

bestand die wesentliche juristische Bedeutung der Entscheidung vom 20.01.2004 in den Ausführungen des Senates zur Haftung der Bank bei Vorliegen einer sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung.

Im Rahmen dieser Entscheidung stellte der XI. Zivilsenat erstmalig fest, daß auch die finanzierende Bank bei Vorliegen einer sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung dem Anleger zum Schadensersatz verpflichtet ist, soweit sie von dieser Kenntnis hatte oder haben mußte. Angesiedelt wird dieser Haftungstatbestand im Rahmen der p.V.V.-Haftung der Bank nach der Ausnahmetatbestandsrechtsprechung des XI. Zivilsenates:

Die Bank haftet für eine Aufklärungspflichtverletzung.

Diese Entscheidung wurde im folgenden durch mehrere Urteile, insbesondere der Oberlandesgerichte Nürnberg, München, Karlsruhe und Frankfurt/Main umgesetzt und darf zwischenzeitlich als gesichert bezeichnet werden.

Als Anlage überreiche ich Ihnen eine nicht abschließende Liste der Urteile, die eine Haftung der Bank bei Vorliegen einer sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung positiv bestätigen.

Überreichen darf ich Ihnen diesbezüglich in Ablichtung die Entscheidung des OLG München vom 13.05.2004, des LG Berlin vom 16.03.2005, des OLG München vom 05.07.2005 sowie den Beschluß des LG Frankfurt/Main vom 30.08.2005.

Insbesondere im Urteil des OLG München vom 13.05.2004 wird klargestellt, daß bei Vorliegen einer objektiven sittenwidrigen Überteuerung eine **Vermutung für die subjektive Kenntnis der Bank** vorliegt, die die Bank entkräften kann, aber auch muß.

Dies ist für die Beweislastverteilung und damit die Erfolgsaussichten eines Klageverfahrens von zentraler Bedeutung.

Gemäß dieser Entscheidung obliegt es dem Kläger nur, hinreichend zur objektiven sittenwidrigen Überteuerung vorzutragen, dann ist das Gericht gezwungen, per Sachverständigengutachten den tatsächlichen Wert des Objektes zum Erwerbszeitpunkt feststellen zu lassen.

Ergibt sich hieraus objektiv eine sittenwidrige Überteuerung der Eigentumswohnung, besteht eine gesetzliche Vermutung für die subjektive Kenntnis der Bank.

Diese zu entkräften, ist für die Bank äußerst schwierig. Sie müßte nachvollziehbar vortragen und darlegen, weshalb sie trotz einer bereits objektiv durch Sachverständigengutachten nachgewiesenen sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung von einem weitaus höheren Wert ausgegangen ist, obwohl sämtliche Umstände dagegen sprechen:

So etwa die wesentlich niedrigeren ortsüblichen Mieten (im Gegensatz zum Bankansatz), die wesentlich niedrigeren Werte aus den Grundstücksmarktberichten, der örtlichen Gutachterausschüsse, etc.

Auch die vormals übliche Ausrede, man hätte den Kaufpreis einfach als Verkehrswert übernommen, führt die Bank nicht weiter.

Im Rahmen einer sehr schönen Entscheidung des OLG Karlsruhe vom 18.05.2004 (OLGR Karlsruhe 2004, 448) wurde klargestellt, daß eine solche Vorgehensweise als grob fahrlässig einzustufen ist und damit eine Haftung wegen grob fahrlässiger Unkenntnis zu bejahen ist.

Im Rahmen seiner Entscheidung vom 18.01.2005 (WM 2005, 375) konkretisierte der XI. Zivilsenat auch seine Rechtsprechung zur Haftung der Bank bei Vorliegen eines konkreten Wissensvorsprunges (Ausnahmetatbestandsrechtsprechung 2).

Weiß hiernach die Bank von der weitgehenden Wertlosigkeit des Mietgarantieversprechens (schwach kapitalisierter Mietgarant, der die Mietgarantieversprechen für 200 Erwerber sicherstellen soll) und sind ihr die falschen Mietversprechen des Vertriebes bewußt, verfügt sie über einen aufklärungspflichtigen konkreten Wissensvorsprung.

Klärt sie den Anleger nicht entsprechend auf, haftet sie ihm schadensersatzrechtlich.

Hervorzuheben ist auch noch die Entscheidung des **LG Berlin vom 16.03.2005**, gegen die die HypoVereinsbank AG nicht in Berufung ging. Die Entscheidung ist damit **rechtskräftig**.

Dies hat folgenden Hintergrund:

Im Rahmen der umfassenden Beweisaufnahme wurde auch der damalige Leiter der Baufinanzierungsabteilung der HypoBank einvernommen.

Dieser bestätigte, daß es der HypoBank bereits in den Jahren 1993 und 1994 **bewußt** war, daß die **Immobilienpreise in den östlichen Bundesländern einbrechen** würden.

Zum ersten Male wurde hierdurch (wenn auch schlecht protokolliert) das uns von Seiten eines ehemaligen Bankmitarbeiters zugespielte Vorstandsschreiben der HypoBank vom 29.07.1993 bestätigt.

Im Rahmen dieses von den Vorständen Dr. Heiss und Dr. Huber unterzeichneten Schreibens wurde bekanntgegeben, daß der Wohnungsbau deutlich risikobehafteter ist und mit sinkenden Mieten und Verkehrswerten zu rechnen ist.

Trotz alledem wurden vom Vorstand noch Beleihungsausläufe von über 160 % genehmigt!

Die Relevanz dieser Aussage ist gar nicht hoch genug einzuschätzen.

Da das Urteil zugunsten des Mandanten diese Passage leider nicht hinreichend deutlich dokumentierte, zog es die Bank vor, gegen das Urteil keine Berufung einzulegen.

Wäre dieser Punkt im Rahmen des Berufungsverfahrens noch deutlicher von Seiten des Gerichtes herausgearbeitet worden und hätte es eine diesbezügliche Entscheidung des Kammergerichtes oder gar des XI. Zivilsenates beim BGH gegeben, hätte dies für die HypoVereinsbank AG das Ende der Auseinandersetzung bei den Wohnungen bedeutet, die in den östlichen Bundesländern nach Juli 1993 veräußert worden sind.

Hervorzuheben ist desweiteren noch, die **Entscheidung des OLG München vom 05.07.2005**. Der Banksenat des OLG München (das OLG München verfügt über zwei Banksenate: den 5. und den 19. Zivilsenat) stellt hierbei fest, daß sogar eine Überhöhung des Kaufpreises von nur 57 % bzw. 61 % bei Vorliegen besonderer Umstände für eine Schadensersatzpflicht der Bank ausreichen kann.

Diese Entscheidung ist auch für den zweiten Teil (Haustürwiderrufsgesetz) von großer Bedeutung, da mit diesem Urteil nochmals ausdrücklich klargestellt wird, daß Darlehensnehmer selbst am heutigen Tage noch ihr Widerrufsrecht gemäß § 1 HWiG a. F. ausüben können.

Die Banken wenden vermehrt ein, ein Widerrufsrecht sei bereits verwirkt.

Es wird ausdrücklich klargestellt, daß eine Verwirkung des Widerrufsrechtes (gemäß ständiger Rechtsprechung) nicht in Betracht kommt.

Auch nicht in einem Fall, wie dem vorliegenden: Darlehensvertrag bereits 1990 geschlossen. Es wird bekräftigt, daß das Widerrufsrecht weder durch Zeitablauf, noch durch eine zwischenzeitliche Konditionsvereinbarung verwirkt sein kann (wie BGH, Urteile vom 18.10. und 15.11.2004), und sogar eine Widerrufsbelehrung der Bank, die im Rahmen einer Konditionenanpassung erteilt wurde, unschädlich ist.

2.

Bankberatung

Als abschließend geklärt darf zwischenzeitlich auch die Rechtsprechung des BGH für die Fälle gelten, daß ein Anleger ausnahmsweise direkt von einem Bankangestellten beraten worden ist.

Nach mehreren Urteilen des OLG Karlsruhe (etwa: Urteil vom 29.11.2001, WM 2002, 1295) sowie des OLG Nürnberg (etwa: Urteil vom 05.06.2002, Az: 12 U 3275/01), stellte auch der **XI. Zivilsenat beim BGH in seiner Entscheidung vom 13.01.2004, Az: XI ZR 355/02**, in Anlage beigefügt, klar, daß einer kreditgebenden Bank in einem solchen Falle wesentlich erhöhte Aufklärungspflichten zukommen.

So darf etwa aus dem Leitsatz 1 des Urteils vom 13.01.2004 wie folgt zitiert werden:

*„Empfiehl eine kreditgebende Bank einem Anlageinteressenten eine Beteiligung an einem Bauherrenmodell, so muß sie ihn **ungefragt** informieren, wenn die erzielten Mieterträge der in einem steuersparenden Bauherrenmodell bereits erstellten Eigentumswohnungen nicht den im Anlageprospekt prognostizierten Mieten entsprechen und die Vermietung der Wohnungen Schwierigkeiten bereitet.“*

Berät die Bank selbst, muß sie den Anleger in der Tat ungefragt über Unstimmigkeiten auch in der Modellberechnung oder im Prospekt hinweisen.

So etwa gemäß dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 29.11.2001, wenn die ortsübliche Miete ca. 17 % niedriger ist, als die in der Modellberechnung zugrundegelegte.

Auch das Bestehen einer Mietgarantie durch eine GmbH ändert hieran nichts (Leitsatz der Entscheidung vom 29.11.2001).

Gegen entsprechende Urteile gehen (vernünftige) Banken nach entsprechenden Beweisaufnahmen in der ersten Instanz nicht einmal mehr in Berufung.

So etwa: das bereits oben zitierte Urteil des LG Berlin vom 16.03.2005 gegen die HypoVereinsbank AG.

3.

Treuhandfälle

Hier fehlt (nach spektakulären Anfangserfolgen) noch der wirklich große Durchbruch.

Zwar besteht der XI. Zivilsenat nach wie vor auf seiner Auffassung aus dem Grundsatzurteil vom 14.05.2002, Az: XI ZR 148/01:

Demgemäß hat die Nichtigkeit der Vollmacht der Treuhänder (wegen Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz) zur Folge, daß auch die Darlehensverträge unwirksam sind.

Auch eine Rechtsscheinhaftung aus §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 1 BGB greife nur dann ein, wenn die Bank beweisen könne, daß im Einzelfall zum Zeitpunkt der Darlehensvertragsunterzeichnung eine Ausfertigung der Vollmacht vorlag.

Dieser Nachweis der Bank, die insofern beweispflichtig ist, gelingt ihr insbesondere im Jahresendgeschäft (Abschluß der Darlehensverträge zum Jahresende hin, etwa ab dem 15.12. d. J.) in der Regel nicht.

Gelingt ihr dieser Nachweis aber nicht, ist sie sogar zur Rückentrichtung der von Seiten des Darlehensnehmers geleisteten Zahlung verpflichtet (so etwa: Urteil LG Würzburg vom 16.08.2005, Az: 22 O 2180/04, in Anlage).

Ein solches Vorgehen ist für die Darlehensnehmer allerdings nach wie vor mit einem beachtlichen Prozeßrisiko verbunden. Es gibt keine Garantie dafür, daß eine entsprechende Beweisaufnahme positiv verläuft.

Aus diesem Grunde wurde sowohl von unserer Kanzlei, als auch von der Kanzlei Dr. Fuellmich & Kollegen seit geraumer Zeit der Versuch unternommen, die Rechtsscheinhaftung gemäß §§ 171, 172 BGB auszuhebeln.

Nach mehreren Instanzentscheidungen kann sich die Bank auf eine Rechtsscheinhaftung überhaupt nicht berufen, wenn sich die Kreditgewährung durch die finanzierende Bank als Beteiligung an der unerlaubten Rechtsbesorgung darstellt.

Mithin der Nachweis gelingt, daß die Bank mit dem Geschäftsbesorger, sowie dem Bauträger von vornherein kollusiv zu Lasten der Darlehensnehmer zusammenarbeitete.

Der XI. Zivilsenat konterkariert diese Bemühungen allerdings in mehreren Entscheidungen (so etwa: Urteil vom 16.03.2004, Az: XI ZR 60/03; Urteil vom 09.11.2004, Az: XI ZR 315/03), indem er die Voraussetzungen an den Nachweis einer derartigen Beteiligung an der unerlaubten Rechtsbesorgung derart hoch ansetzt, daß sie kaum zu erfüllen sind.

Von mehreren Verbraucherschützern (auch BGH-Anwälten) wird dem XI. Zivilsenat diesbezüglich eine tendenziöse Rechtsprechung unterstellt.

Dies ist aufgrund der vorliegenden Urteile nicht ganz von der Hand zu weisen.

Allerdings drängt sich bei den Treuhändfällen unserer Kanzlei in jüngster Zeit ein folgenschwerer Verdacht auf, der zu einer Wende der Rechtsprechung durchaus führen kann.

Ich darf mich diesbezüglich auf meine Zusammenfassung vom 13.09.2005 (Treuhändfälle, voraussichtlicher Prozeßbetrug der HypoVereinsbank AG) vollinhaltlich beziehen.

Die Angelegenheit wird soeben in zwei Verfahren vor dem OLG Bamberg, sowie dem OLG Düsseldorf einer Klärung zugeführt.

Nach der (noch) Rechtsprechung des XI. Senates hilft auch die Entscheidung des EuGH zum HWiG den Anlegern der Treuhandfälle nicht weiter, da die Darlehensverträge nicht von diesen selbst, sondern vom Treuhänder unterzeichnet worden sind.

Hier soll dem Darlehensnehmer ein Widerruf nicht möglich sein.

Wir halten auch diese Rechtsprechung zwar für eindeutig europarechtswidrig. Das Verfahren C – 229/04 klärt diese Frage aber nicht, so daß hier ein weiteres Verfahren vor dem EuGH erforderlich wäre.

Hierauf sind wir m.E. aber nicht angewiesen, da auch die Treuhandfälle über die Rechtsprechung zur sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung geklärt werden können, insbesondere nachdem der **BGH mit Urteil vom 17.6.05, V ZR 220/04**, entschied, daß bei GeschBesFällen bei der Feststellung des „besonders groben Mißverhältnisses“ auf den **Gesamtaufwand** im Verhältnis zum (tats.) Wert des gesamten „Leistungspaketes“ abzustellen ist. Gemessen am Gesamtaufwand (und nicht am niedrigerem Kaufpreis) dürfte aber bei den uns bekannten Fällen fast stets eine sittenwidrige Überteuerung festzustellen sein.

K. Kratzer
Rechtsanwalt

Nürnberg, den 28.10.05

Zur Person:

- *spezialisiert im Bereich Bankrecht, Kapitalanlage- und Kreditrecht*
- *erfolgreiche Führung mehrerer Großverfahren gegen Banken, etwa FOKKER- und MACULAN-Anleihe-Haftungsfälle (OLG Nürnberg vom 28.01.98, 12 U 2131/97, rechtskräftig)*
- *2002: Sachverständiger im Anhörungsverfahren vor dem BMJ zur Novelle der Schuldrechtsreform*
- *2003: Einleitung eines Vertragsverletzungsverfahrens gegen die BRD vor der Europäischen Kommission, AZ: 2003/4297, wegen Nichtbeachtung europäischer Verbraucherschutzrechte durch deutsche Gerichte und Gesetzgeber*
- *Mitglied der Bankrechtlichen Vereinigung Deutschlands e.V.*