

Aus: Aachener Zeitung (Regionalausgabe Düren) Nr. 155 vom 8.7.2003

Dubiose Geschäfte?

Immobilienkäufer klagen Badenia an - Musterprozess

Aachen. Mit massiven Vorwürfen sieht sich die Badenia Bausparkasse konfrontiert. Bei der Finanzierung so genannter Steuerspar-Immobilien, die von der inzwischen insolventen Vertriebsgesellschaft Heinen & Biege an private Investoren -auch in Aachen - verkauft wurden, soll nicht alles mit rechten Dingen zugegangen sein. Mehrere Wohnungskäufer haben bereits gegen die Bausparkasse prozessiert - zumeist ohne Erfolg. Nun steht vor dem Oberlandesgericht Karlsruhe eine Berufungsverhandlung an. Der Kläger, den der Würselener Anwalt Norbert Maubach neben rund 300 anderen Betroffenen vertritt, hat gute Aussichten, dass das Gericht ihm nun Recht gibt. Denn Maubach will den Beweis führen, dass der ehemalige Justiziar von Heinen&Biege damals die Vermittler der Immobilien auf die Prozesse systematisch „vorbereitet“ und Aussagen einstudiert hat, die nicht immer der Wahrheit entsprachen. Der Justiziar bestätigte diese Praxis gegenüber der AZ. Nun will er vor Gericht gegen seine ehemaligen Arbeitgeber aussagen. (az)

- **AZ-Spezial Seite 5**

Seite 5

Spezial

Schon häufiger ist in der Vergangenheit über Prozesse gegen die deutsche Bausparkasse Badenia berichtet worden. Private Wohnungskäufer klagten immer wieder gegen die Finanzierung so genannter Steuerspar-Immobilien, vertrieben von der inzwischen insolventen Vertriebsgesellschaft Heinen & Biege, finanziert von der Badenia. Stets endeten die Prozesse positiv für die Bausparkasse, die eine 100-prozentige Tochter der Aachen-Münchener-Gruppe ist. In einer Berufungsverhandlung vor dem Oberlandesgericht Karlsruhe könnten die Chancen der Anleger besser stehen: Der ehemalige Justiziar von Heinen & Biege gibt zu, jahrelang Zeugen auf ihren Auftritt vor Gericht „vorbereitet“ zu haben.

Ein Zeuge kann Badenia Hunderte Millionen kosten

Wacklige Immobilienfinanzierung - Pilot-Prozess in Karlsruhe

Von Thorsten Pracht

Aachen. Am 18. Juli steht vor dem Oberlandesgericht Karlsruhe unter dem Aktenzeichen 15 U 21/02 der erste Verhandlungstag eines neuen Prozesses gegen die deutsche Bausparkasse Badenia an. Rechtsvertreter des Klägers ist der Würselener Anwalt Norbert Maubach. Er hat Grund zu der Hoffnung, dass die Badenia diesmal nicht mit einem positiven Urteil davonkommt. „Es gab in den bisherigen Prozessen unzählige Falschaussagen. Wir können beweisen, dass die Badenia auf die vorangegangenen Prozesse massiv Einfluss genommen hat“, sagt Maubach (siehe Interview). Die Bausparkasse Badenia, Karlsruhe, bittet nach mehreren AZ-Anfragen um „Verständnis, dass wir uns zu Fragen zu schwebenden Verfahren ebenso wenig äußern möchten wie - nicht zuletzt aus datenschutzrechtlichen Gründen - zu Fragen, die unsere Kunden betreffen.“ Maubach vertritt etwa 300 dieser Kunden. 300 von rund 7000 Anlegern, die dem fraglichen Finanzierungsmodell, dem so genannten „Dortmunder Verfahren“, von Badenia und Heinen & Biege aufgesessen sind. Zumeist ohne jegliches Eigenkapital kauften die in der Regel eher finanzschwachen Anleger eine Wohnung, teilweise bis zu 130 Prozent finanziert - also den Kaufpreis plus alle Provisionen und Nebenkosten. Mieteinnahmen sollten diese Finanzierung decken. Überzogene Provisionen sollen angeblich die Preise für die Wohnungen in die Höhe steigen lassen. „Die Folge war, dass die Leute ein Vielfaches mehr zurückzahlen mussten als bei einem normalen Darlehen“, behauptet Maubach. In einem Fall soll die Badenia-Finanzierung rund 85 000 Euro teurer gewesen sein als ein übliches Darlehen. Zudem ließen überzogene Mietberechnungen die Finanzierung bald in Schieflage geraten. „Ein Mietpool sollte das Ausfallrisiko minimieren und eine

gesicherte Ausschüttung an die Käufer gewährleisten", erklärt Maubach. Das Modell funktionierte auch scheinbar, und die Anleger schöpfen keinen Verdacht. Aber weil Mieteinnahmen nicht in der kalkulierten Höhe flossen und Leerstände den Mietpool schwächten, geriet das Modell in Schieflage. Diese soll zunächst von der Badenia aufgefangen worden sein. „Wir können belegen, welche Darlehen von der Badenia wann und wie in die Mietpools gegangen sind", sagt Maubach. Das endgültige Ende der Zahlungen aus dem Mietpool bedeutete für die Anleger eine Explosion der monatlichen Kosten, die einige in die private Insolvenz führte.

Zitieren wir in diesem Zusammenhang aus dem Geschäftsbericht 2002 der Badenia, der unserer Redaktion vorliegt: „Die Situation' der jeweiligen Wohnanlagen und der darin liegenden Eigentumswohnungen wurde sodann sehr stark von der Befähigung der Mietpool- und Wohnungsverwaltungen geprägt. Die mangelhafte Wohnungsverwaltung führte zu einem erhöhten Wohnungsleerstand. Dadurch blieben naturgemäß die ursprünglich veranschlagten Mieten aus. In der Folge unterblieben notwendige Instandhaltungsmaßnahmen. Dies führte wiederum zu einem stetigen Anstieg der Leerstandsquote.“

Thomas Siebert konnte die bereits angesprochene Insolvenz vieler Privatleute für sich selbst vermeiden. Sein Fall wird ab 18. Juli vor dem OLG Karlsruhe als so genannte Pilot-Sache für alle dort anhängigen Berufungen verhandelt. Er erinnert sich an das Jahr 1997: „Ich bekam das Angebot, eine Wohnung in Wuppertal zu kaufen. Dann ging alles Schlag auf Schlag: Mir wurden wilde Modelle vorgestellt – alles zuhause. Ich habe nie eine Bank von innen gesehen." Skeptisch wurde er erst, als die Kosten stiegen und erste Fälle an die Öffentlichkeit kamen. „Wenn ich heute darüber nachdenke, muss ich auch sagen: Es kann nicht sein, dass ich ohne Geld eine Immobilie kaufe", sagt er. Irgendwann traf er den Entschluss, selber aktiv zu werden. Sein Vorwurf: „Ich bin in keiner Weise beraten worden. Die ganzen Risiken, die im Zusammenhang mit einer Immobilie auftreten, sind nie erwähnt worden. Das waren nur Schönwetter-Reden." Maubach hält es für wahrscheinlich, dass das OLG die letzte Instanz ist. Damit hätte ein negatives Urteil für die Badenia weitgehende Konsequenzen. „Im schlimmsten Fall für die Badenia müssten die Immobilienkäufe komplett rückabgewickelt werden", sagt der Würseler Anwalt.

Welche Summe dann auf die Bausparkasse zukäme, kann man leicht ausrechnen. 108 000 Mark hat die Wohnung von Thomas Siebert gekostet. Legt man das als Durchschnitt zugrunde, ergibt sich eine Summe von 756 Millionen Mark. . .

IG Aachen

Auch in der Aachener Peliserkerstraße gibt es eine Wohnanlage mit Immobilien, die von Heinen & Biege vermittelt und über die Badenia finanziert wurden. Die Eigentümer haben sich zur Interessengemeinschaft Aachen zusammengeschlossen. Kontakt: www.ig-aachen.de, E-Mail: ig-aachen@gmx.

„Als Selbstmorde zunahmen, fühlte ich mich nicht mehr wohl“

Jürgen Lahrman hat Immobilien-Vermittler über Jahre hinweg systematisch auf ihren Auftritt als Zeugen vorbereitet

Die Prozesse gegen die Heinen & Biege Gruppe und insbesondere gegen die Deutsche Bausparkasse Badenia, seinerzeit Bausparkasse Badenia genannt, hat Jürgen Lahrman zunächst als Justiziar bei Heinen & Biege und später in einer Folgegesellschaft hautnah miterlebt. Mehr noch: Der für die Badenia positive Ausgang all dieser Verfahren ist möglicherweise auch darauf zurückzuführen, dass Lahrman Vermittler im Zeitraum von Anfang 1999 bis Ende Mai 2002 systematisch auf ihren Auftritt vor Gericht vorbereitete und mit ihnen Aussagen einstudierte, die fernab der Realität lagen. Jetzt will er vor Gericht gegen seine ehemaligen Arbeitgeber aussagen.

AZ-Interview

Wie liefen Ihre Gespräche mit den Vermittlern der Immobilienverkäufe ab?

Lahrmann: In 95 Prozent der Fälle war es üblich, dass ich die Vermittler allein aufgesucht habe und dann mit ihnen gesprochen habe. Ziel dieser Treffen war herauszufinden, wie deren Gespräche mit den Kunden zum Thema Finanzierung wirklich gelaufen sind und insbesondere was zum Thema Mietpool und Mietpoolausschüttung gesagt worden ist.

Was kam bei den Gesprächen heraus?

Lahrmann: Die Ergebnisse waren teilweise wirklich katastrophal. Es ist gerade nicht die Aufklärung vorgenommen worden, die die Heinen & Biege Gruppe und die Badenia sich als Mindeststandard gesetzt hatte. Ich denke, wenn die Aufklärung der Kunden nach diesem Mindeststandard in Bezug auf das Kaufobjekt, die Finanzierung, die Mietpoolausschüttung und den Mietpool erfolgt wäre, so wäre der Umsatz für die Heinen & Biege Gruppe und die Badenia in keinem Fall so entstanden, wie er dann eingetreten ist.

Als Folge dieser katastrophalen Ergebnisse wurde dann beschlossen, die Zeugen auf ihre Aussagen vorzubereiten?

Lahrmann: Wir sind in Abstimmung mit der Badenia - das muss man ganz deutlich sagen - zu dem Entschluss gekommen, dass wir versuchen sollten, die Vermittler auf die richtige Schiene in all den Einzelpunkten zu bekommen, in denen sie nach den Gesprächen mit mir die vorgegebene Linie verlassen hatten. Wir konnten uns sowohl aus Sicht der Badenia als auch von Heinen & Biege kein negatives Urteil erlauben. Das hätte einen Domino-Effekt gehabt, den damals keiner beschreiben konnte. Deswegen war die Anspannung groß.

Um wie viele Fälle handelte es sich?

Lahrmann: Unglaublich viele. Erst waren es nur die prozessualen Fälle in Dortmund, die sich ja dann durch das Engagement der Kanzlei Maubach und Kollegen immer mehr verstärkten. Dann waren es die Fälle erster Instanz in Karlsruhe, die auch von anderen Kanzleien betrieben wurden und die entsprechenden Berufungsverfahren vor den Oberlandesgerichten Hamm und Karlsruhe. Dazu gab es noch Termine an anderen Gerichten.

Wie sind Sie konkret vorgegangen?

Lahrmann: Im ersten Gespräch, das dauerte im Schnitt zwei Stunden, habe ich beleuchtet, wie die Beratung tatsächlich gelaufen ist. Dann habe ich anklingen lassen, dass es besser wäre, wenn der Vermittler eine Beratung nach dem Mindeststandard der Heinen & Biege Gruppe schildern würde und habe dies auch vorformuliert. Dann habe ich etwa zwei Wochen vor dem Termin der Beweisaufnahme noch ein ausführliches Gespräch mit dem Zeugen gemacht. Das haben wir teilweise eine Stunde vor dem Termin noch mal in einer Ecke des Gerichts durchgepaukt. Ich muss sagen: Über 90 Prozent der Vermittler haben sich brav daran gehalten. Diejenigen, die sich nicht daran gehalten haben, wurden dann vom Gericht auch schwer in die Mangel genommen.

Hatte das Folgen für den Prozessausgang?

Lahrmann: Glücklicherweise nicht. Es gab einige Fälle, in denen wir aufgrund der Aussagen ein negatives Urteil befürchten mussten. Ein Zeuge hat seine Aussage widerrufen, nachdem ein Verteidigungsantrag gestellt wurde. Trotzdem hat es noch für ein positives Urteil gereicht.

Ist Druck auf die Vermittler ausgeübt worden?

Lahrmann: Es ist immer von möglichen Regressansprüchen der Badenia oder von Heinen & Biege gegenüber den Vermittlern gesprochen worden, wenn sie sich nicht entsprechend verhalten hätten. Das habe ich feinnervig übergebracht. Den Vermittlern ist auch teilweise angedeutet worden, wenn sie sehr positiv überkämen, gäbe es Folgegeschäfte oder neue Provisionsvereinbarungen. Ich hatte völlige Freiheit. Ebenso wie die Vermittler wurden auch die so genannten Revisoren, also Angestellte der Heinen & Biege Gruppe, auf ihren Auftritt als Zeugen vorbereitet. Sie schilderten dann dem Gericht ein mit mir vorabgestimmtes Revisionsgespräch mit den Kunden, das aber so, Dauer und Inhalt betreffend, nicht stattgefunden hatte.

Welchen Einfluss hatten die Aussagen der Vermittler?

Lahrmann: Ich sage ganz deutlich: In einer Vielzahl von Fällen wäre bei einer wahrheitsgemäßen Aussage der Vermittler offenkundig geworden, dass insbesondere die Beratung im Bereich Finanzierung, Mietpool, Mietpoolausschüttung und Kaufobjekt mangelhaft und falsch war und aufgrund dieser mangelhaften Beratung der Kaufentschluss erfolgte. Ich bin mir ganz sicher, wenn den Käufern das gesagt worden wäre, was mir von den Vermittlern gesagt wurde, hätte das die Kunden veranlasst, nicht abzuschließen.

Was hat Sie dazu bewogen, die Seiten zu wechseln und jetzt gegen Ihre ehemaligen Arbeitgeber auszusagen?

Lahrmann: Es gab ohne Frage Differenzen zwischen mir und meinem ehemaligen Vorgesetzten. Außerdem haben mich vermehrte Berichte über Selbstmorde belastet. Ich musste mir ja den Vorwurf machen, durch die Beeinflussung von Zeugen die wirtschaftliche Situation der Menschen so verschlechtert zu haben, dass die den Selbstmord als letzten Ausweg wählten. Ich habe miterlebt, wie Ehen kaputt gegangen sind, wie Kinder gelitten haben, weil ihre Eltern keine Schulbücher oder Spielzeug mehr kaufen konnten, habe Wohnungseinrichtungen gesehen, dass es einem schlecht werden konnte. Da fühlte ich mich nicht mehr wohl.