

DEUTSCHER



BUNDESTAG

Petitionsausschuss  
Die Vorsitzende

Herrn

[REDACTED] - Jürgen Höger

[REDACTED]

[REDACTED]

11011 Berlin, 15.03.2001  
Platz der Republik 1  
Fernruf (0228) 16-22767  
oder (030) 227-22767  
Telefax (0228) 16-26027  
oder (030) 227-26027  
Pet. 4-14-07-401-027607

Sehr geehrter Herr Höger,

der Deutsche Bundestag hat Ihre Petition beraten und am  
15.03.2001 beschlossen:

Die Petition

- a) der Bundesregierung - dem Bundesministerium der  
Justiz - als Material zu überweisen,
- b) der Fraktionen des Deutschen Bundestages zur Kenntnis  
zu geben.

Er folgt damit der Beschlussempfehlung des Petitionsausschusses  
(BT-Drucksache 14/5468), dessen Begründung beigelegt ist.

Mit dem Beschluss des Deutschen Bundestages ist das Petitions-  
verfahren beendet.

Mit freundlichen Grüßen

(Heidi Marie Lüth)

Anlage: - 1 -

Pet 4 14 07-401-027607

[REDACTED]

Schuldrecht

Beschlussempfehlung

Die Petition

- a) der Bundesregierung - dem Bundesministerium der Justiz (BMJ) - als Material zu überweisen,
- b) den Fraktionen des Deutschen Bundestages zur Kenntnis zu geben.

Begründung

Mit der Petition werden gesetzliche Maßnahmen bei Immobilien-Treuhandmodellen zum Schutze der Verbraucher gefordert.

Zu diesem Anliegen liegen dem Petitionsausschuss mehrere sachgleiche Eingaben vor, die zusammen beraten werden.

Die Petentinnen und Petenten tragen vor, sie seien Erwerber von Eigentumswohnungen zur Verrentung als Kapitalanlage. Als Bezieher von geringen und mittleren Einkommen seien ihnen von "Treuhandern" die Eigentumswohnungen mit dem Versprechen "angedreht" worden, diese Immobilie könne als Alterssicherung dienen und finanziere sich von selbst. Zwischenzeitlich sei das Immobilien-Treuhandmodell gescheitert. Sie müssten für die Eigentumswohnungen monatlich hohe finanzielle Belastungen tragen, die z.T. zu hohen Schulden, z.T. zum Existenzverlust geführt hätten.

noch Pet 4-14-07-401-02/607

I.

Die Geschäftsanbahnung und der Geschäftsabschluss stellen sich bei einem Treuhandmodell wie folgt dar:

Anlageberater empfehlen den potentiellen Interessenten den Kauf einer Immobilie als finanziell einträgliches Anlageobjekt. Nach deren Angaben finanziert sich ein solcher Immobilienkauf durch die Steuerersparnis praktisch von selbst. Die Anlageberater stellen die angepriesenen Geschäfte meist als einmalige, nur noch in kurzer Zeit wahrzunehmende Gelegenheit dar, um die Interessenten schnell zu einem Vertragsabschluss zu bewegen. Notare stehen in diesen Fällen dann jederzeit bereit, den vereinbarten Vertragsabschluss notariell zu beurkunden.

Dieser Vertrag ist in der Regel kein direkter Immobilienkaufvertrag, sondern ein Geschäftsbesorgungsvertrag. Der Käufer bevollmächtigt damit den "Treuhandler" nicht nur zum Kauf der Immobilie von der Bauträger, sondern auch mit dem Abschluss von Verträgen u.a. mit der Bank zur Finanzierung des Objektes, mit den gewerblichen Zwischenmietern, der für einen längeren Zeitraum zu einem festgelegten Mietzins die Wohnungen untervermietet. Auf diese Weise sollen sich die Erwerber auf feststehende Mieteinkünfte verlassen können. Miete und Steuervorteile sollen die Darlehenskosten der Höhe nach übersteigen.

Die Treuhandler erhalten für ihre Tätigkeit Provisionen, die später Teil des von den Banken finanzierten Darlehens sind. Der eigentliche Kaufpreis für die Wohnung wird durch die zusätzlichen Kosten erheblich in die Höhe getrieben. Vielfach können auch die übernommenen Garantien für die Höhe der Mieteinnahmen nicht eingehalten werden.

Die Finanzierung der Objekte erfolgt durch die Banken in Form eines sogenannten "Distanzgeschäftes". Die betroffenen Banken stehen mit dem Treuhandler in dauernder Geschäftsbeziehung und haben die Darlehensgewährung mit diesem schon vor Abschluss der

noch Pet 4-14-07-401-027607

einzelnen Erwerbsgeschäfte geregelt. Die Bank zahlt den Darlehensbetrag auf ein Treuhandkonto, von dem aus die verschiedenen Vertragspartner bezahlt werden.

Schon kurze Zeit nach Erwerb der Immobilie stellt sich für die Eigentümer heraus, dass sich die Geldanlage nicht in dem von den Anlageberatern dargestellten Umfang rechnet. Die Steuersparnis hat in vielen Fällen nicht den erwarteten Umfang erreicht und oftmals fallen die Mieteinnahmen ganz aus oder reduzieren sich aufgrund der Marktlage erheblich. Die Erwerber mit mittleren und geringeren Einkommen - zumeist auch noch geschäftlich Unerfahrene - sind häufig nicht in der Lage, derartige finanzielle Ausfälle zu überbrücken und kommen mit ihren Darlehensrückzahlungsverpflichtungen in Verzug, so dass die Schuldenlast stets höher wird.

Die Investoren fühlen sich betrogen, zumal ihnen das ganze Geschäft mit Hinweis auf garantierte Mieteinnahmen als sicher angepriesen worden ist.

Von den Beteiligten, die zivilrechtlich zur Verantwortung gezogen werden könnten, bleibt häufig nur die Bank übrig. Denn der Bauträger ist entweder bereits in Konkurs; jedenfalls wird er den Schaden einer größeren Anzahl von Wohnungserwerbern nicht tragen können. Auch der Zwischenmieter wird regelmäßig nicht über genug Verträge verfügen, als dass eine Klage gegen ihn erfolgreich wäre. Und der Geschäftsbesorger hat nur die Rechtsgeschäfte abgeschlossen, von denen er sich von vornherein hat beauftragen lassen. Deshalb bleibt für viele Investoren die finanzierende Bank, aus deren Darlehensforderungen sich der Investor zu lösen versucht.

### II.

Mit der vorliegenden Thematik war der Petitionsausschuss bereits aufgrund eines Einzelfalles befasst gewesen. Er hatte damals festgestellt, dass ein Anleger bei einem Immobilienkauf in

nccs Pet 4-14-67-401-027607

Rahmen eines Treuhandmodells auch gegenüber den finanzierenden Banken aufgrund der geltenden Vorschriften nicht schutzlos gestellt sei und die bestehenden rechtlichen Möglichkeiten den Anlegern hinreichenden Schutz vor Fehlinformationen gewährten. Der Petitionsausschuss hatte deshalb damals empfohlen, das Petitionsverfahren abzuschließen.

Wie sich aus den zwischenzeitlich beim Petitionsausschuss eingegangenen weiteren Petitionen ergibt, sind im Immobilien-Anlagengeschäft zahlreiche Bürgerinnen und Bürger, insbesondere in den neuen Bundesländern, in große finanzielle Schwierigkeiten und sogar in existenzbedrohende Situationen geraten. Der Petitionsausschuss hat deshalb erneut die Thematik aufgegriffen und das BMJ um Stellungnahme hierzu gebeten.

### III.

Zu den Schutz- und Aufklärungspflichten im Immobilien-Anlagengeschäft hat das BMJ Folgendes mitgeteilt:

#### *Aufklärungs- und Informationspflichten*

Verkäufer, Vermittler und Notar treffen bei einem Immobiliengeschäft schon jetzt umfangreiche Aufklärungs- und Informationspflichten. Der Notar muss den Erwerber kraft Gesetzes über den Inhalt des Vertrages aufklären; ihn trifft auch die Pflicht, das Grundbuch einzusehen, es sei denn, die Vertragsparteien entbinden ihn von dieser Verpflichtung. Neben den Hinweispflichten auf die rechtliche Bedeutung der Verträge kann der Notar, dessen Funktion lediglich die Beurkundung der Verträge ist, jedoch keine Garantie dafür übernehmen, dass der mit dem Vertrag bezweckte Erfolg auch tatsächlich eintritt. Die Mitteilung der für die wirtschaftliche Bewertung wesentlichen Umstände ist Aufgabe des Verkäufers bzw. Projektentwicklers. Deren Informationspflichten sind zwar gesetzlich bislang nicht geregelt. Hier hat die Rechtsprechung aber durch die Ausformung von Aufklärungspflichten Abhilfe geschaffen. Der Verkäufer

noch Pat 4-14-57-401-027607

und/oder Vermittler einer Immobilie darf den Erwerber für die Bewertung des Vorhabens entscheidende Umstände, wie z.B. Eigenschaften des Grundstücks, Bebauungspläne, Baugenehmigungen etc., nicht verenthalten. Er muss von sich aus über Umstände aufklären, die für die Bewertung des Vorhabens offensichtlich von Bedeutung und dem Erwerber offensichtlich unbekannt sind. Dazu gehören auch Lage- und Bebauungspläne. Nach darüber hinausgehenden Angaben, wie z.B. den Anliegern, kann und sollte sich der Käufer ausdrücklich erkundigen. Insofern trifft den Käufer eine gewisse Verantwortung, die Angaben zu überprüfen oder sich im Kaufvertrag die gewünschten Eigenschaften der Immobilie ausdrücklich zusichern zu lassen, um dann eventuell später Schadensersatzansprüche geltend machen zu können.

#### Widerrufs- und Rücktrittsrechte:

Widerrufs- und Rücktrittsrechte kennt das zivilrechtliche Verbraucherschutzrecht in einer Reihe von Gesetzen: Sie sind beispielsweise für Haustürgeschäfte, Verbraucherkredite und Teilzeit-Wohnrechte gesetzlich vorgesehen. Alle diese Geschäfte sind durch eine gewisse "Überrumpelungs-Situation" gekennzeichnet: Dem Käufer soll durch das Widerrufsrecht die Möglichkeit gegeben werden, seine in einer bestimmten Druck- oder Anreizsituation getroffene Vertragsentscheidung zu überprüfen.

Bei Immobiliengeschäften sieht die Lage grundsätzlich anders aus: In der Regel findet vor Vertragsschluss eine ausführliche Beratung statt, und Immobilienverträge werden üblicherweise erst nach reiflicher Überlegung geschlossen. Verbraucherschutz wird bei Vertragsschluss zudem durch den Notar gewährleistet, der über die rechtliche Bedeutung des Geschäfts aufklären muss. Da mit solchen Verträgen in der Regel auch Grundbucheinträgen und Finanzierungsverträge verbunden sind, vertragen sie eine längere Schwebzeit nicht. Die notarielle Beurkundung erscheint nach bisherigen Erkenntnissen ausreichend, um den Verbraucher auf die Bedeutung des Geschäfts aufmerksam zu machen und ihn zu einer reiflichen Überlegung vor Vertragsschluss anzuhalten. Das Bundesministerium der Justiz wird diesem Punkt bei seinen weiteren Prüfungen besondere Aufmerksamkeit schenken.

noch Fet 4-14-57-401-327607

#### *Haftung von Makler und Notar*

Schon jetzt unterliegen Makler und Notar einer strengen Haftung für ihre Angaben im Rahmen von Immobiliengeschäften. Bei einer Verletzung seiner Hinweispflichten unterliegt der Notar einer strikten Berufshaftpflicht. Aufklärungspflichten treffen den Notar allerdings, wie schon gesagt, nur eingeschränkt: Er muss den Beteiligten nur klar machen, welche rechtliche Bedeutung die beurkundeten Verträge haben. Er kann aber nicht verpflichtet werden, den Parteien klar zu machen, ob sich ein Immobiliengeschäft wirtschaftlich rechnet oder nicht. Er kann keine Wirtschaftlichkeitsberechnungen anstellen und kann natürlich auch Streitpunkte zwischen den Parteien, soweit diese nicht schon im Rahmen der Vertragsverhandlungen und der Beurkundung aufgetreten sind, nicht voraussagen. Sichergestellt müsste aber sein, dass der Anleger weiß, wer welche Vertragsunterlagen geprüft hat und in welchen Punkten er ergänzende Prüfungen und Nachfragen selbst zu veranlassen hat.

#### *Haftung von Anlageberater und Kreditinstituten*

Die Rechtsprechung hat unter den Stichworten Anlagevermittlung und Prospekthaftung in den letzten Jahrzehnten zudem eine Reihe von Beratungs- und Aufklärungspflichten nicht nur der unmittelbaren Verkäufer, sondern auch der Banken, Sparkassen sowie sonstigen Finanzdienstleister und Anlageberater entwickelt. Ein Anlagevermittler muss den Kunden richtig und vollständig über alle für die Anlage wichtigen Umstände informieren. Er handelt schuldhaft, wenn er ungeprüfte oder sogar bewusst falsche Informationen weitergibt. Auch Banken schulden eine Beratung, die Wissensstand und Risikobereitschaft der Kunden berücksichtigt. Diese Grundsätze, die vor allem im Bereich der Wertpapieranlage entwickelt worden sind, gelten grundsätzlich auch für den Erwerb von Immobilien. Auch hier geht die Rechtsprechung davon aus, dass - wenn der Kunde dies wünscht - sein Anlageberater oder seine Bank ihn vollständig und richtig über die Vor- und Nachteile in Frage kommende Finanzierungsmodelle beraten muss. Stellt eine Bank für den Kunden Berechnungen an, so haftet sie für Fehler oder unrichtige Informationen über die zu erwartende Belastung. Banken haben darüber hinaus zwar in der Regel gegenüber dem Kunden keine Verpflichtung, seine Kreditwürdigkeit oder Leistungsfähigkeit zu überprüfen oder über Risiken der geplanten Verwendung eines Kredits - also beispielsweise die zu erwerbende Immobilie - zu belehren. Eine Aufklärungspflicht besteht jedoch dann, wenn der Anlageberater oder die Bank auf Grund eines konkreten Wissensvorsprungs die besondere Gefährlichkeit des Geschäfts oder besondere Eigenschaften einer Immobilie kennt oder wenn sie über die Rolle des Kreditgebers hinausgeht und gleichsam als Partner des zu finanzierenden Geschäfts erscheint. Die Bank trifft eine Aufklärungspflicht

nach Pet 4-14-07-451-027607

auch, wenn sie einen zu den allgemeinen Risiken hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft oder das Entstehen eines solchen Gefährdungstatbestandes begünstigt oder wenn sie sich im Zusammenhang mit der Kreditgewährung sowohl an den Bauträger, als auch an den einzelnen Kreditnehmer in schwerwiegende Interessenkonflikte verwickelt. Kann eine schuldhaft fehlerhafte Beratung im Einzelfall nachgewiesen werden, so ist der Schaden zu ersetzen, der durch das Vertrauen auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Beratung entstanden ist.

#### *Haftung für Erfüllungsgehilfen*

Werden von einem Anlagevermittler oder Vermittler falsche Angaben über das von ihm vermittelte Gesamtpaket gemacht, kommt zunächst ein Schadensersatzanspruch gegen den Vermittler selbst in Betracht. Waren die falschen Angaben ursächlich für die Darlehensaufnahme, kann insoweit auch die Haftung der Bank für Verletzung der Informations- und Aufklärungspflichten seitens des Anlageberaters oder Vermittlers dann in Betracht kommen, wenn sie diesen Verhandlungsgehilfen eingesetzt hat.

#### *Haftung wegen arglistiger Täuschung und Betrugs*

Das Gleiche gilt für eine Anfechtung der aufgrund falscher Angaben des Anlageberaters oder Vermittlers abgeschlossenen Verträge wegen arglistiger Täuschung gemäß § 123 Abs. 2 BGB. Waren der Bank falsche Angaben des Vermittlers oder Anlageberaters im Hinblick auf den Darlehensvertrag bekannt, ist eine Anfechtbarkeit des Darlehensvertrags in Betracht zu ziehen. In diesem Zusammenhang sollte auch daran gedacht werden, dass eine bewusste Täuschung über geschäftswesentliche Umstände einen (Anlage-)Betrag darstellen und eine Haftung nach § 823 Abs. 2 BGB begründen kann.

Insgesamt hängt die Beurteilung dieser Fälle wegen der verschiedenen Vertragsverhältnisse von zahlreichen komplexen Rechtsfragen und auch davon ab, inwieweit eine schuldhaft fehlerhafte Beratung und die Kenntnis dieser Umstände durch die Bank im Einzelfall nachgewiesen werden kann. Dies letztendlich kann nur durch die jeweils zuständigen Gerichte geklärt werden.

#### IV.

Als Ergebnis der Prüfung durch den Petitionsausschuss ist festzuhalten, dass die Rechtsvorschriften, die im Immobilienanlagengeschäft zur Anwendung kommen, sehr vielschichtig sind.

noch Pet 4-14-07-431-027607

Für den Verbraucher sind die Regelungen und die Vertragstexte unübersichtlich und kompliziert, so dass er sich vielfach auf die ihn beratende Person verlassen muss. Hinzu kommt häufig seine Gutgläubigkeit und Unerfahrenheit sowie seine unzureichende Fähigkeit im Umgang mit dem Rechtssystem, das zum Teil sogar professionellen Juristen nicht mehr überschaubar ist. Es hat sich deshalb eine Anwaltskooperation zwischen Rechtsanwaltskanzleien in der ganzen Bundesrepublik Deutschland gebildet, um sich zu der vorliegenden Thematik auszutauschen.

Da Gerichte nur über den Einzelfall entscheiden, führt die Beurteilung von Aufklärungs- und Informationspflichten aller an dem Geschäft Beteiligten, insbesondere der Banken, zu unterschiedlichen Ergebnissen. Das birgt die Gefahr der Rechtsunsicherheit in sich.

Nicht außer Acht gelassen werden darf - wie von Petentinnen und Petenten vorgetragen worden ist -, dass jeder, der sich auf dem Gebiet des Anlagen-, Finanz- und Immobiliengeschäftes betätigen will, dies auch tun kann, ohne kontrollierten Nachweis einer diesbezüglichen Befähigung.

Das BMJ hat dem Petitionsausschuss mitgeteilt, dass es die Entwicklung im Immobilien-Anlagegeschäft weiterhin intensiv beobachten werde und zusätzliche Maßnahmen zum Anlegerschutz vorschlagen werde, wenn sich herausstellen sollte, dass die Gerichte mit den bestehenden Möglichkeiten, Fälle dieser Art nicht angemessen zu lösen, im Stande seien.

Der Petitionsausschuss ist der Auffassung, dass zum Schutz der Anleger und der Verbraucher die geltenden Vorschriften überdacht werden sollten. Die Anliegen der Petentinnen und Petenten sollten in diese Überlegungen einbezogen werden. Der Petitionsausschuss empfiehlt deshalb, die Petition, der Bundesregierung - dem BMJ - als Material zu überweisen.

noch Pet 4-14-07-401-027607

Ferner empfiehlt er, die Petition den Fraktionen des Deutschen Bundestages zur Kenntnis zu geben, um sie auf das Anliegen besonders aufmerksam zu machen.