

## Brüssel kämpft für Wohnungskäufer

### Neue Hoffnungen für Erwerber von "Schrottwohnungen"

jj. FRANKFURT, 29. Januar. Neue Hoffnung für die Eigentümer sogenannter Schrottimmobilien: Die Europäische Kommission hat den Europäischen Gerichtshof (EuGH) aufgefordert, die strenge Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs gegenüber den Käufern aufzuheben. Der Karlsruher Bankensenat beraube die EU-Richtlinie über den Widerruf von Haustürgeschäften ihrer Wirkung, schreibt die Brüsseler Behörde in einer offiziellen Erklärung, die dieser Zeitung vorliegt. Damit erhält eine Initiative des Landgerichts Bochum gewichtige Rückendeckung. Dieses hatte den EuGH in Luxemburg angerufen, weil es die Haltung des Bundesgerichtshofs für einen Verstoß gegen die europäischen Verbraucherschutzregeln hält (Az.: 1 O 795/02; C-350/03).

Hunderttausende Verbraucher seien in Deutschland nach dem Erwerb überteuerter Wohnungen von der Zwangsvollstreckung durch Banken bedroht, schreiben die Brüsseler Beamten. Diese "bängen um ihr wirtschaftliches Überleben", heißt es in der ungewöhnlich drastisch formulierten Stellungnahme. Die Kommission bittet deshalb um ein beschleunigtes Verfahren vor dem Gerichtshof.

Damit geht der Streit um kreditfinanzierte Eigentumswohnungen, die bundesweit von "Strukturvertrieben" auch einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten als vermeintliches Steuersparmodell angepriesen wurden, in eine neue Runde. Die Erwerber, die sich zu Initiativen von "Bankgeschädigten" zusammengeschlossen haben und seit Jahren eine Reihe darauf spezialisierter Rechtsanwälte beschäftigen, versuchen seither, sich für den schiefgelaufenen Kauf der häufig unvermietbaren Wohnungen an den Geldinstituten schadlos zu halten. Ihre Argumentation: Diese hätten mit den Drückerkolonnen, die die Immobilien an den Mann gebracht hätten, heimlich unter einer Decke gesteckt.

Der Dortmunder Anwalt Martin Beckmann sieht bereits einen "Machtkampf" zwischen dem EuGH und dem BGH. Beckmann vertritt den Kläger in dem Rechtsstreit, in dem das Bochumer Landgericht die Europarichter um Hilfe gebeten hat. Der Konflikt zwischen den europäischen Institutionen und den deutschen Gerichten liegt darin, daß der EuGH es zwar im Jahr 2001 Wohnungskäufern im "Fall Heininger" erleichtert hat, vom Erwerb ihrer Immobilie zurückzutreten. Nach seiner Ansicht haben sie nämlich ein Rücktrittsrecht, wenn sie den Vertrag ohne eine entsprechende Belehrung in ihrer Privatwohnung oder am Arbeitsplatz abgeschlossen hatten. Dieser war jedoch schon deshalb meist ausgeblieben, weil das deutsche Verbraucherkreditgesetz im Gegensatz zum Europarecht in solchen Fällen gar kein Widerrufsrecht vorsah.

Dennoch hat es der BGH den Betroffenen nur unter der Bedingung erlaubt, sich von ihrem Kaufkontrakt zu lösen, daß sie zugleich auf einen Schlag ihr restliches Darlehen zurückzahlen. Das ist ihnen aber häufig finanziell gar nicht möglich. Damit stünden sie bei einem Rücktritt noch schlechter da als bei einem Festhalten an dem ungünstigen Rechtsgeschäft.

Nach dem Appell der EU-Kommission könnten die Europarichter nun womöglich unerwartet bald entscheiden - und womöglich die langjährige Linie des Bundesgerichtshofs umstoßen. Dieser hat kürzlich einen ähnlich gelagerten Fall genutzt, um den Vorstoß des Landgerichts Bochum zurückzuweisen. Das hatte aus einer Reihe eigener Verfahren geschlossen, die vermittelten Wohnungen seien "in vielen Fällen übersteuert, nicht zu vermieten und selbst im Wege der Zwangsversteigerung nicht zu veräußern". Viele Betroffene seien dadurch in die private Insolvenz getrieben worden, so die Bochumer Zivilrichter. Wohnungskauf und Kreditaufnahme seien jedoch als ein einziges "verbundenes Geschäft" zu behandeln, befand das Landgericht in einem Rechtsstreit gegen die Bausparkasse Badenia.

Alle Rechte vorbehalten. (c) F.A.Z. GmbH, Frankfurt am Main