

Schrottimmobilien: EU-Kommission watscht BGH-Richter ab

JAN KEUCHEL, HANDELSBLATT, 4.2.2004

DÜSSELDORF. Im Streit um die Rückabwicklung von Krediten für so genannte "Schrottimmobilien" springt jetzt die EU-Kommission den Verbrauchern zur Seite. In einer Stellungnahme, die dem Handelsblatt vorliegt, geht die Kommission hart mit dem zuständigen 11. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) ins Gericht. Der hatte Ende 2002 den zahlreichen Immobilienbesitzern, die in den 90er Jahren überbewertete Eigentumswohnungen erworben hatten, zwar den Widerruf der Kreditverträge erlaubt - aber zugleich festgelegt, dass sie dann die gesamte Darlehenssumme in einem Rutsch zurückzahlen müssen. Ein Urteil, das die Situation der Käufer sogar noch verschlechterte und deshalb jetzt harsche Kritik der EU-Kommission hervorruft: "Der BGH wendet die deutschen Vorschriften mechanisch an, ohne sich auch nur im Mindesten an den Gründen des Verbraucherschutzes auszurichten", heißt es dazu in dem Kommissions-Papier.

Die Stellungnahme erfolgt in einem Vorlageverfahren des Landgerichts Bochums an den Europäischen Gerichtshof (EuGH). Das Landgericht ist mit den Rechtsfolgen, die der BGH für diese "drückervermittelte Wohnungsfinanzierung" vorsieht, nicht einverstanden. Meist handelt es sich um Objekte in Ostdeutschland, die von Maklern als Steuersparmodelle vermittelt wurden - jedoch ohne Belehrung über die Möglichkeit, solche Haustürgeschäfte widerrufen zu können.

Der EuGH, der bereits in einem früheren Verfahren den Eigentümern wegen der fehlenden Belehrung ein unbefristetes Widerrufsrecht zusprach, muss nun ein zweites Mal einschreiten. Er muss klären, ob die Bank im Falle des Widerrufs des Kreditvertrags auf Rückzahlung bestehen kann - oder sich mit der - meist maroden - Immobilie begnügen muss. Dies wäre nur dann der Fall, wenn Darlehens- und Kaufvertrag als Einheit verstanden würden. Diese Auffassung hat der BGH aber bislang strikt abgelehnt.

Für die Verbraucher ist das eine lebensnotwendige Frage: Sie tragen meist schwer an den Schrottimmobilien, die selten Miete abwerfen, aber deren hohe Zahlungsverpflichtung die Käufer in der Regel bis an ihr Lebensende drückt. Im Bochumer Verfahren, das die Dortmunder Kanzlei Engler erwirkt hat, ist Kreditgeber die Badenia Bausparkasse, in vielen anderen Fällen geht es um die Hypo-Vereinsbank.

Geht es nach der EU-Kommission, können die Verbraucher hoffen. In ihrer Stellungnahme lässt die Kommission keinen Zweifel daran, was sie unter Rückabwicklung versteht: "Dass sie dem Verbraucher ermöglicht, sich ohne Schaden von dem Vertrag zu lösen". Im Klartext: Den Banken muss nur die Schrottimmobilie zurückgegeben werden. Der BGH sei an der Möglichkeit zu einer solchen Rechtsgestaltung "geradezu vorbeigegangen".

Damit geraten die Richter des 11. Zivilsenats erneut unter Beschuss. Erst im März 2003 überstanden sie Verfahren wegen Befangenheit. Etliche Käufer hatten den Richtern "Bestechlichkeit" vorgeworfen, weil der Senatsvorsitzende und sein Stellvertreter mehrfach an vorwiegend mit Bankgeldern finanzierten Seminaren teilgenommen und dafür Honorar kassiert hatten. Die Kollegen des zweiten Zivilsenats wiesen die Anträge jedoch zurück.

Die EU-Kommission bittet den EuGH jetzt, die Sache vorrangig zu behandeln. Sie sieht dringenden Handlungsbedarf - weil "einige hunderttausend deutsche Verbraucher von der Zwangsvollstreckung durch Banken bedroht sind und um ihr wirtschaftliches Überleben bangen."