

Ausstieg aus überbewerteten Steuersparmodellen: Kreditfinanzierter Immobilienkauf - Der Fall Heininger/ Hypo-Vereinsbank

In der Blütezeit der 90er Jahre, als es sehr günstig war, einen Kredit aufzunehmen, weil die Zinsen nicht sehr hoch waren und dies steuervergünstigend beim Finanzamt geltend gemacht werden konnte, war es für viele Anleger verlockend, Kreditverträge abzuschließen.

Zum Abschluss eines Kreditvertrages gab es noch ein Bon-Bon gratis dazu. Der Kreditvermittler bot hiernach einen höheren Kredit als vom Kreditnehmer ursprünglich gewollt an und schlug diesem gleichzeitig vor, mit diesem zusätzlichen Kreditbetrag eine "bankgeprüfte" Immobilie zu kaufen. Kauf- und Finanzierungsvertrag hatte der Vermittler natürlich gleich dabei.

Laut Vermittler gab es selbstverständlich keinerlei Risiko bei diesem kreditfinanzierten Immobilienkauf und die Mieteinnahmen der Immobilie sollten auch später die Rente aufbessern.

Natürlich konnten Zins und Tilgung für den Kredit ohne weiteres ebenfalls durch die Mieteinnahmen gezahlt werden.

Der Anleger dachte also zunächst, ein echtes Schnäppchen gemacht zu haben und obendrein noch gut beraten worden zu sein.

Die Sachlage zeigte sich einige Jahre später natürlich ganz anders. Die Immobilie war nicht im geringsten das wert, wie sie angepriesen wurde, Mieter fanden sich nicht und oft handelte es sich noch um eine schlechte Bauweise, für die der neue Eigentümer, nämlich der Anleger, noch tiefer in die Tasche greifen musste.

Bei diesem Geschäft machten neben dem Immobilienverkäufer- und vermittler nur noch die Banken, welche sich wissentlich an den unseriösen Geschäftspraktiken beteiligten, den großen Reibach ganz ohne Risiko, denn :

- Die Anleger müssen die Kredite samt Zinsen trotz der Minderwertigkeit der Immobilie vollständig zurückzahlen
- Bei frühzeitiger Kündigung des Kredits werden hohe Vorfälligkeitszinsen berechnet
- Die Möglichkeit der Versteigerung der Immobilie gibt der Bank zusätzliche Sicherheit

Nachzuweisen, dass die involvierten unseriösen Banken das marode Geschäft kannten, kollusiv mit den Verkäufern oder Vermittlern zusammenwirkten, um letztlich nur ihr Kreditvolumen aufzublähen, ist kaum möglich. Die Verträge sind nur über die Vermittler abgeschlossen worden, welche offiziell nur für die Verkäufer arbeiteten und nicht für die Banken.

Die einzige Möglichkeit des Anlegers, aus dem meistens bei diesem zu Hause am Wohnzimmertisch abgeschlossenen Kreditvertrag mittels Widerrufsrecht, welches bis zum 31.12.2001 im Haustürwiderrufsgesetz geregelt war, jetzt im BGB, herauszukommen, gab es zunächst nicht. Solche Kreditverträge waren vom Widerrufsrecht nach ständiger Rechtsprechung ausgeschlossen.

Der Widerruf nach dem Verbraucherkreditgesetz, jetzt ebenfalls im BGB verankert, konnte meist aufgrund Zeitablaufs nicht mehr durchgeführt werden.

Neue Rechtsprechung:

Der Bundesgerichtshof hat sich mit seinem Urteil vom April 2002, im Anschluss an eine Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs, zugunsten des Anlegers umentschieden. In Karlsruhe wird jetzt die Auffassung vertreten, dass ein Kreditvertrag nicht vom Haustürgeschäfte-Widerrufsrecht ausgeschlossen werden darf, nur weil er grundpfandrechtlich abgesichert ist. Seit dieser Entscheidung gibt es für die Anleger zumindest eine Chance, aus dem Kreditvertrag auszusteigen: Ist keine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung erfolgt, so kann grundsätzlich dieser unbefristet widerrufen werden, wenn eine Haustürsituation (fallspezifisch!) vorlag:

- Ein unbestellter Besuch des Vermittlers in der Privatwohnung/am Arbeitsplatz
- Es kommt aufgrund dieses Besuchs zum Vertragsabschluss

Bei ordnungsgemäßer Widerrufsbelehrung beträgt die Frist zum Widerruf, innerhalb welcher sich der Anleger den Vertragsabschluss noch einmal durch den Kopf gehen lassen kann, nunmehr auch für solche Kreditverträge zwei Wochen ab Unterschriftsleistung.

Folge: Der Kreditvertrag wird rückabgewickelt.

Der Immobilienkaufvertrag bleibt davon jedoch unberührt. Denn Immobilienkauf- und Kreditvertrag bilden kein verbundenes Geschäft. D.h., die Unwirksamkeit des Kreditvertrages hat keine Auswirkungen auf den Kaufvertrag.

Tipps:

Wenn Sie eine kreditfinanzierte Immobilie erwerben möchten, dann sollten Sie auf jeden Fall auf folgende Punkte achten:

- Lassen Sie sich auf gar keinen Fall von sog. unabhängigen Vermittlern mit Aussagen wie: "Das ist die letzte Immobilie dieser Art, die wir haben, Sie müssen sich jetzt entscheiden!" zu einem Vertragsschluss drängen.
- Überzeugen Sie sich, schauen Sie sich nach Möglichkeit mit Dritten die Immobilie an. Haben Sie Zweifel, beauftragen Sie einen Gutachter, der den Wert der Immobilie schätzt.
- Denken Sie an den "worst case", was tun Sie, wenn die Immobilie unvermietbar ist ?
- Trotz Nachschusspflichten in die Immobilie und Unvermietbarkeit muss Zins und Tilgung beglichen werden; die Folge kann die totale Verschuldung sein.

Wenn eine minderwertige Immobilie bereits erworben wurde:

Widerrufen Sie den Kreditvertrag nicht gleich. Bedenken Sie: auch wenn eine Täuschung des Vermittlers beim Kaufvertragsabschluss vorlag, so ist der Kreditvertrag wirksam. Wenn Sie widerrufen oder die Bank den Kreditvertrag mangels Tilgung aufkündigt, hat dies zur Folge:

- Sie sind zur sofortigen Rückzahlung des gesamten Kreditbetrages verpflichtet.
- Sie bleiben Eigentümer der Immobilie und den Kredit können Sie natürlich nicht mehr steuervergünstigend angeben.
- Oftmals sind die Banken nach einer Kündigung nicht mehr mit einer gütlichen Einigung einverstanden.

Eventuell baldige Rechtsprechungsänderung:

Der Vertrag über den Erwerb einer Gesellschaftsbeteiligung bei einem geschlossenen Immobilienfonds und der hierfür aufgenommene Kreditvertrag können seit einem Urteil des BGH vom Juli 2003 neuerdings verbundene Geschäfte darstellen. Damit kann sich der Widerruf des einen Vertrages auf den anderen Vertrag auswirken.

Dies gilt aber nach wie vor nicht für die hier behandelten Immobilienkauf- und Kreditverträge. Deshalb wurde die Frage, ob hier eine nicht vom EG-Recht gedeckte Benachteiligung der Verbraucher vorliegt, dem EUGH zur Entscheidung vorgelegt. Eventuell muss die Rechtsprechung europakonform geändert werden, was zu neuen Chancen für geprellte kreditfinanzierte Immobilienkäufer führen könnte.

Die Rückabwicklungsmöglichkeiten könnten sich dann eventuell auch auf das finanzierte Kaufgeschäft ausweiten. Eine Saldierung der Ansprüche dahin, dass die Bank die minderwertige Immobilie übernehmen muss, womit eine enorme Reduzierung der Kreditrückzahlungsverpflichtung einhergehen könnte, wäre z.B. möglich.