

Das Ehepaar Blaschek lebt in Thale im Harz. Reingelegt von dubiosen Vermittlern haben die beiden den Kaufvertrag für eine marode Wohnung im fernen Berlin unterschrieben. Als sie das merkten, war es zu spät.



# In der Ferne reingelegt

**Immobilien als Kapitalanlage.** Dubiose Vertriebe haben überteuerte Immobilien mit falschen Versprechen vermittelt. Die DKB hat anstandslos finanziert.

**D**en Namen DKB mögen Katrin und Guido Blaschek nicht mehr hören. Das Paar aus Thale im Harz macht die Deutsche Kredit Bank (DKB), eine Tochter der Bayern LB, mitverantwortlich dafür, dass es finanziell ruiniert ist.

Die Blascheks haben sich von cleveren Vermittlern beschwatzen lassen, als Steuersparmodell eine „Patenschaft für eine Immobilie“ in Berlin zu übernehmen. Die Vermittler schafften es, sie völlig einzuwickeln.

Die beiden verstanden gar nicht, dass sie in Wirklichkeit ihre Unterschrift unter den Kaufvertrag für eine Wohnung in der Brüderstraße in Berlin-Spandau setzten (siehe Fotos auf S. 29). Den Kreditvertrag der DKB für die Finanzierung der 228 000 Euro teuren Wohnung erhielten sie wenig später.

Blascheks fühlen sich nicht nur von den Vermittlern der KK Royal Basement, sondern auch von der DKB über den Tisch gezogen. Sie gehen davon aus, dass die Bank

wusste, dass die Immobilie in Wirklichkeit nicht einmal die Hälfte des Kaufpreises wert war. Ein Sachverständiger hat den Wert der Wohnung auf 85 000 Euro geschätzt.

Überall in Deutschland melden sich inzwischen Anleger, denen überteuerte Wohnungen als Kapitalanlage mit einer Vollfinanzierung durch die DKB in Berlin, Leipzig, Dresden, Chemnitz und anderswo angedreht wurden. Sie werfen der Bank vor, sie im Zusammenspiel mit dubiosen Vertrieben finanziell ruiniert zu haben. Der Vorwurf: Die DKB hätte doch wissen müssen, dass die Kaufpreise für die Wohnungen viel zu hoch waren. Auch hätte sie leicht erkennen können, dass die monatlichen Belastungen für die Finanzierung der Wohnungen bewusst zu niedrig angegeben wurden.

FOTO: B. EHL

Unser Rat

**Der Trick mit dem Steuersparmodell**

Bei den Blascheks hat alles im Jahr 2008 mit einer Telefonumfrage angefangen. Ob Blaschek nicht auch finde, dass er zu viel Steuern zahle, fragte der Anrufer. Wer sagt da schon nein. Drei Wochen später rief der Mann wieder an und sagte, das Steuersparmodell der Regierung für arbeitende Ehepaare sei ideal für die Blascheks.

Es folgt ein Hausbesuch. Wie das Steuermodell funktioniert, dürfe er nicht sagen, erklärte der Besucher bei dieser Gelegenheit. Haustürgeschäfte seien nämlich verboten. Die genaue Erklärung gebe es nur bei der Firma „Steuerfuchse“ in Berlin, die mit der KK Royal Basement zusammenarbeitet.

Wenige Tage später wurden die Blascheks nach der Arbeit mit dem Auto abgeholt und nach Berlin zu den Steuerfuchsen gebracht.

In der Firma, die binnen weniger Monate ihren Namen in „Steuerschotten“, „Steueralarm“ und in „Steuerlupe“ änderte, hat Kai Uwe Klug das Sagen, genauso wie bei der KK Royal Basement. Gegen Klug ermittelt die Berliner Staatsanwaltschaft wegen Betrugs und Untreue. Er arbeitet mit dem „Steuerexperten“ Helmut Siebrandt zusammen. Siebrandt gibt an, im Auftrag des Staates Steuersparmodelle zu vermitteln.

Bei einem Einsatz von nur 80 bis 100 Euro im Monat hätten die Blascheks in spätestens zehn Jahren einen Zugewinn von 56000 Euro, wenn sie eine Patenschaft für eine denkmalgeschützte Immobilie übernehmen würden, habe er erklärt. Das klang gut und so wehrt sich das Paar nicht, als es zwei Stunden später gegen 20 Uhr abends zur Unterschrift zum Notar gefahren wird.

Als kurz darauf der Kreditvertrag der DKB im Briefkasten liegt, merkt das Paar langsam, dass es reingelegt wurde. Es stellt fest, dass es eine 123-Quadratmeter-Wohnung gekauft hat und sehr viel mehr als 100 Euro pro Monat zahlen muss. Inzwischen steht die Wohnung leer und das Ehepaar vor dem finanziellen Ruin. Es muss jeden Monat knapp 1300 Euro für das Darlehen abzahlen.

Blascheks haben sich an den Anlegerschutzanwalt Jochen Resch in Berlin gewandt. Resch, der viele Geschädigte vertritt, prüft Schadenersatzansprüche gegen die DKB.

**Mit Bussen zur Steuersparimmobilie**

Gabriele Zobel aus Vohburg an der Donau ließ sich von einem Vermittler der inzwischen insolventen Alpha AG aus Würzburg gleich zwei Immobilien mit DKB-Voll-

finanzierung andrehen. „Wir wurden mit 60 anderen Interessenten in einen Bus gesetzt und nach Chemnitz gefahren. Dort zeigte man uns Immobilien, die bald topsaniert sein würden.“

Wenig später habe der Vermittler sie und ihren Mann nachts um halb zwei aus dem Bett geklingelt. Er habe eine Flasche Champagner dabei gehabt und erklärt, dass nur die sofortige Unterschrift unter den Kreditvertrag ihnen das „Immobilien Schnäppchen“ sichere. „Beide Immobilien lassen sich nicht einmal für die Hälfte des Kaufpreises verkaufen“, erklärt Gabriele Zobel. Die Zobels haben die Kanzlei Seimetz & Kollegen in Ottweiler eingeschaltet.

**DKB bestreitet Vorwürfe**

Die DKB weist alle Vorwürfe von sich. Sie prüfe die Plausibilität eines Immobilienpreises mittels eines „zertifizierten Bewertungsverfahrens“ sowie anhand öffentlich zugänglicher Datenbanken.

Die Prüfungen können nur sehr oberflächlich gewesen sein. Denn mehrere Sachverständige stellten für Wohnungen in Eigentumsanlagen, in denen die DKB viele Objekte finanzierte, maßlos überbewertete Kaufpreise fest (siehe Tabelle). Finanztest liegen Dokumente vor, nach denen die Bank Immobilien finanzierte, die das 35-Fache der

**Vertriebsfirma.** Hat Ihnen eine der folgenden Firmen eine Immobilie als Kapitalanlage mit Vollfinanzierung der DKB verkauft oder vermittelt, sollten Sie die Werthaltigkeit der Immobilie prüfen lassen:

- Ortus, WI-RN, Solveris, Viskus, Prime Estate, RB Real Estate, Wirtschaftskanzlei Hennig & Kollegen, Grüezi-Gruppe, Swiss Kontor, Rolf Albern-Gruppe, KK Royal Basement, DAP, DSB, Steuerlupe, Treuconcept Financial Consulting, Eagle, Safin, FGB, R&R FirstConcept, Xpert 7, Wirtschaftskontor Kusch, FZN.

**Mediator.** Wenn Sie beim Immobilienkauf hereingelegt wurden, aber einen langjährigen Prozess scheuen, können Sie sich an Bankmediator Thomas Kerscher wenden. Kerscher versucht, zusammen mit Ihrem Anwalt, mit der Bank eine außergerichtliche Lösung für Sie auszuhandeln ([www.bankmediation.de](http://www.bankmediation.de)).

**Rechtsanwalt.** Schalten Sie einen Anwalt ein, wenn Sie den Vertrieb und die Bank auf Schadenersatz verklagen wollen.

Finanztest DKB finanzierte völlig überbewertete Kaufpreise

Sachverständigengutachten zeigen, welche Preise realistisch sind.

Wohneigentumsanlagen/ Größe der Wohnung (Quadratmeter)	Von der DKB finanziert Wohnungskaufpreis (Euro)	Von der DKB finanziert Kaufpreis pro Quadratmeter (Euro)	Verkehrswert für Wohnung pro Quadratmeter (Euro)
Berlin, Cunostraße 61; 60,06 qm	102 703	1 710	783 <sup>1)</sup>
Berlin, Hindenburgdamm 65 d; 56,63 qm	86 600	1 529	705
Berlin, Markgrafendamm 32; 48,58 qm	85 023	1 750	1 160
Berlin, Siegfriedstraße 15; 66,94 qm	116 000	1 733	725
Berlin, Eisenacher Straße 100; 60,72 qm	116 000	1 910	1 070
Berlin, Persiusstraße 17; 48,86 qm	82 830	1 695	847
Berlin, Corinthstraße 64; 62,42 qm	109 237	1 750	1 137
Berlin, Kameruner Straße 34; 34,8 qm	117 404	3 374	190
Leipzig, Bautzmannstraße 23; 55,26 qm	103 500	1 873	558 <sup>1)</sup>
Berlin, Seelingstraße 41; 48,53 qm	95 520	1 968	948
Leipzig, Reclamstraße 38-40; 73,69 qm	140 700	1 909	765
Berlin, Spandauer Damm 25a; 52,25 qm	92 600	1 772	1 378
Berlin, Zadekstraße 30; 60,77 qm	121 401	1 998	954
Berlin, Gotenstraße 34; 63,46 qm	147 500	2 324	1 056
Berlin, Sandstraße 38 A; 57; 25 qm	95 208	1 663	926
Berlin, Emdener Straße 57; 32,50 qm	48 750	1 500	517

1) Vom Gutachter ermittelter Ertragswert.

## Interview

# Viel Schrott finanziert

Wie Banken im Zusammenspiel mit dubiosen Vermittlern tausenden Anlegern Schrottimmobilien andrehen können, erklärt Rechtsanwalt **Eberhard Ahr** aus Bremen.



### Wie kommen die Finanzvertriebe an immer neue Opfer?

**Ahr:** Sie werben Anleger am Telefon oder versprechen auf Internetseiten „mehr Netto“. Den Kunden wird vorge-rechnet, sie könnten sich vor Inflation schützen und Steuern sparen. Dass es um den Kauf einer Immobilie geht, wird vielen erst viel später bewusst.

### Und die Immobilien sind wertlos?

**Ahr:** Teils ja. Auf jeden Fall sind sie oft nur die Hälfte oder weniger wert. Einige Wohnanlagen sind sanierungsbedürftig oder so marode, dass die Mieter nicht mehr zahlen. Gauner haben ganze Straßenzüge billig gekauft und „renoviert“ verhökert. Oft wurde nichts gemacht oder nur pinselsaniert.

### Sehen die Käufer sich die Häuser denn vorher gar nicht an?

**Ahr:** Nein, die Immobilien liegen oft in anderen Bundesländern. Sie werden als „1a Objekt“ angeboten, den Kredit geben bekannte „seriöse“ Banken. Häufig wird Zeitdruck gemacht: „Fast alle Objekte sind schon verkauft“, heißt es. Manche Leute werden noch spätabends zum Notar gekarrt.

### Und die Immobilie rechnet sich nicht?

**Ahr:** Der Kauf einer vermieteten Immobilie als Kapitalanlage kann sich nicht lohnen, wenn Mieten vorgerechnet werden, die viel höher als die echten Mieten sind. Für die Opfer bedeutet das oft den finanziellen Ruin, weil die Mieterträge ihre Darlehensraten nicht decken. Sie zahlen Monat für Monat drauf.

### Kann man denn solchen Verkäuferfirmen nicht das Handwerk legen?

**Ahr:** Das geht erst, wenn die Käufer gemerkt haben, dass sie die Wohnungen viel zu teuer gekauft haben, also erst viel später. Und bis der Beweis geführt ist, sind die Hintermänner untergetaucht oder haben Privatinsolvenz angemeldet und das Geld verschoben.

### Und die Bank?

**Ahr:** Wenn der Nachweis gelingt, dass eine Bank „institutionalisiert“ mit den Vermittlern zusammengearbeitet hat, haben die Opfer durchaus Chancen vor Gericht. Das zeigen Urteile zu den Immobilienskandalen der 80er und 90er Jahre.

Jahresmiete der Immobilie kosteten. Üblich ist als Kaufpreis für Gebrauchtimmobilien je nach Zustand und Lage das 15- bis 25-Fache der Jahresmiete.

In einem Gutachten eines von Anwalt Resch beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu einer Wohnung in der Berliner Cunostraße heißt es, dass „der Kaufpreis völlig überzogen ist“ und dass die finanzierende Bank dies „ohne viel Aufwand“ hätte erkennen können.

Die DKB behauptet auch, alle Darlehensverträge unabhängig von den Angaben des Vertriebs zu prüfen. Auch prüfe sie die Vermögens- und Einkommensverhältnisse des Kunden sowie seine Angaben zur erziel-

baren Miete. Sie muss dabei häufig übersehen haben, dass die monatlichen Zuzahlungen für die Kunden ruinös waren.

So wie bei einem von Rechtsanwalt Klaus Kratzer in Nürnberg vertretenen ausländischen Lastwagenfahrer, dem die DKB einen Kredit über 120 000 Euro für eine marode Wohnung in Nürnberg gab. Den tatsächlichen Verkehrswert der Wohnung zum Zeitpunkt des Erwerbs hat ein Gutachter inzwischen mit 32 400 Euro festgestellt. „Die Wohnung ist unvermietet, die Wände sind feucht und die Rigipsplatten kann man mit dem Finger durchdrücken“, sagt Kratzer.

Sein Mandant, der drei Kinder habe und 1700 Euro netto im Monat verdiene, sei au-

ßerstande, die monatliche Rate für den DKB-Kredit in Höhe von 590 Euro zu zahlen.

Kratzer fordert von der DKB Schadenersatz, weil der Kaufpreis des Objekts sittenwidrig überhöht sei.

### Partner der DKB

Welche Rolle die DKB bei den dubiosen Immobiliengeschäften spielte, zeigen einige Beispiele: Die Berliner Vertriebsfirma R&R FirstConcept und die inzwischen insolvente Safin reichten über die Thomas Friese Unternehmensberatung, einem „Partner der DKB“, oder über die Singularis Finanzierungsvermittlungen ausgefüllte Darlehensangebote bei der DKB ein.

Die DKB-Finanzierungsvermittler ließen über die Vertriebsfirmen ihren Kunden oft viel zu niedrige monatliche Belastungen vorrechnen. „Meist fehlten die Kosten für die Tilgung des Darlehens“, sagt Rechtsanwalt Thomas Storch in Berlin. „Das merkten die Kunden aber erst später, weil sie den Darlehensvertrag regelmäßig erst nach Abschluss des Kaufvertrags erhielten“, erklärt Storch. Er vertritt zirka 150 DKB-Geschädigte und hat bereits 60 Klagen eingereicht.

Die DKB erklärt jedoch, dass zum Beispiel die R&R FirstConcept nicht als Vermittler für sie tätig ist. Überzeugend klingt das nicht. Denn zu den Kreditverträgen der DKB gibt es eine „Beratungsbestätigung“. Darin bestätigt der Kunde, dass Raimar Max Michaelis ihm persönlich das im Darlehensvertrag enthaltene Produkt „DKB-Annuitäten-Darlehen“ erläutert habe. Michaelis war Geschäftsführer der R&R FirstConcept.

Sie kenne Michaelis als Untervermittler von Thomas Friese, sagte eine Mitarbeiterin der DKB als Zeugin vor dem Landgericht Berlin. In einem anderen Finanztest vorliegenden Dokument wird ein Mitarbeiter der Firma Safin als ein für die DKB handelnder Vermittler genannt.

Mindestens drei Prozesse haben Anleger inzwischen gegen die DKB in erster Instanz gewonnen. Die DKB habe ihre Beratungspflichten verletzt.

„Die DKB konnte schnell und unmissverständlich erkennen, dass „unter Ertragswertgesichtspunkten ein Kaufpreis von 48 750 Euro als sogar sittenwidrig überteuert anzusehen wäre“, urteilte das Berliner Landgericht (Az. 2 O 580/09).



**Mit 228 000 Euro finanzierte die DKB die marode Wohnung des Ehepaars Blaschek in Berlin. Laut Gutachten ist sie nur 85 000 Euro wert.**

In einem zweiten Fall muss die DKB Schadenersatz leisten, weil sie eine Immobilie finanzierte, ohne die Käufer über die Risiken aufzuklären. Die DKB habe „institutionalisiert“ mit dem Vertrieb zusammengearbeitet, der die monatlichen Zuzahlungen falsch berechnete (Az. 38 O 264/09).

Im dritten Fall erklärte das Gericht, dass sich die DKB das Handeln ihres Erfüllungsgehilfen, der R&R FirstConcept, wie eigenes zurechnen lassen müsse. Die Bank sei verpflichtet gewesen, die Käufer aufzuklären, dass ein Darlehen in Höhe von 166 000 Euro nicht für 569 Euro im Monat zu haben sei, urteilte das Gericht.

Hätte die Bank den Käufern gesagt, dass sie etwa 846 Euro monatlich aufbringen müssen, hätten diese den Vertrag nicht unterschrieben. Deshalb müsse die DKB den entstandenen Schaden ersetzen. Der Wohnungskauf muss rückabgewickelt werden (Az. 4 O 62/09).

Die DKB hat gegen die Urteile Berufung eingelegt. Sie findet nicht, dass sie ihre Aufklärungspflichten verletzt hat. Dennoch scheint sie Konsequenzen gezogen zu haben. „Bis Ende März 2009 brummte das Geschäft. Dann hat die DKB ihre Kreditvergaberichtlinien verschärft. Seither sind die Finanzierungen vermieteter Wohnungen extrem zurückgegangen“, erklärt Anwalt Volker Wenzel aus Hamburg. ■

## Checkliste

### Wie Anleger eine gute Wohnung finden

- **Lage.** Achten Sie beim Immobilienkauf auf eine gute Lage. Wichtig ist eine konstante Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.
- **Besichtigung.** Besichtigen Sie die Immobilie unbedingt. Eine gute Verkehrsanbindung, Geschäfte, Schulen und Grünflächen sind wichtig.
- **Kaufpreis.** Vergleichen Sie den Kaufpreis anhand von Immobilienbewertungen im Internet oder von Preisspiegeln der Maklerverbände.
- **Miete.** Stellen Sie anhand des örtlichen Mietpiegels fest, welche Nettokaltmiete für die Wohnung realistisch ist. Die Jahresnettokaltmiete sollte mindestens 4 bis 5 Prozent des Kaufpreises, bei alten Objekten mindestens 6 Prozent betragen.
- **Mietvertrag.** Beim Kauf einer vermieteten Wohnung sollten Sie sich den Mietvertrag zeigen lassen.
- **Provisionen.** Prüfen Sie die Höhe der Provisionen, die Bauträger oder Vertriebe kassieren. Mehr als 6 Prozent sollten Sie nicht zahlen.
- **Teilungserklärung.** Sehen Sie sich die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung an. Dort steht, was zum Sondereigentum (Wohnungen und dazugehörige Räume) gehört und welche Miteigentumsanteile Sie am Gemeinschaftseigentum (Grundstück, Gemeinschaftsräume) haben.
- **Protokoll.** Schauen Sie die Protokolle der Eigentümerversammlungen an, um Hinweise auf den Zustand des Hauses zu bekommen. Bei Neubauten sollten Sie Grundriss und Baubeschreibung genau lesen.
- **Finanzierung.** Nehmen Sie nur bis zu 80 Prozent des reinen Kaufpreises als Darlehen auf. Zusatzkosten für Makler, Notar oder Grunderwerbsteuer sollten Sie selbst finanzieren. Die Miete für die Immobilie sollte die Hypothekenzinsen decken.
- **Steuern.** Die Immobilie sollte sich auch ohne Steuerersparnis rechnen.
- **Renditerechner.** Ob der Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung lohnt, können Sie mit dem Finanztest-Rechner im Internet ([www.test.de/Bauen+Finanzieren/Stichwort „Renditerechner“](http://www.test.de/Bauen+Finanzieren/Stichwort_„Renditerechner“)) ermitteln. Sie können damit einen Investitionsplan aufstellen sowie die Objekt- und Eigenkapitalrendite ausrechnen.