

Schrottimmobilien: DKB muss für Drückerkolonne haften

Nun haben es auch Berlins höchste Richter vom Kammergericht der Deutschen Kreditbank (DKB) in einem Urteil am 31. Mai 2012 (Aktenzeichen 12 U 218/10, Revision nicht zugelassen) schwarz auf weiß ins Stammbuch geschrieben: Die DKB muss für die Drückerkolonne haften, die unter verschiedensten Namen praktisch als Außendienstler der Bank auftrat.

Die DKB kündigte an, gegen das Urteil eine Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof einlegen zu wollen. Allerdings sind die Erfolgsaussichten eines solchen Rechtsmittels erfahrungsgemäß sehr gering. Dennoch hat die DKB zunächst einmal erreicht, dass das Urteil damit noch nicht rechtskräftig ist.

Erstritten hat das Urteil gegen die DKB die Berliner Kanzlei [Resch Rechtsanwälte GbR](#) aus Berlin Charlottenburg.

Jochen Resch teilte dem Finanznachrichtendienst GoMoPa.net mit:

Zitat:

Das Kammergericht hat entschieden, dass die DKB sich die Falschberatung des Anlageberaters zurechnen lassen muss, den sie selbst in dem Darlehensvertrag wörtlich benennt.



Anwalt und Vereinschef
Jochen Resch
© Kanzlei Resch Berlin

Zum Verhängnis, so die Stiftung Warentest, wurde der Bank ihre Angst, dass Kunden einen Kreditvertrag widerrufen könnten. Um das zu verhindern enthielten die Formulare für DKB-Darlehensangebote einen Passus, den die Kunden unterschreiben mussten: "Ich bestätige ausdrücklich, dass ein persönliches Gespräch mit dem Vermittler (...) in Berlin stattgefunden hat, in dem mir diese Finanzierung durch den Vermittler (...) erläutert wurde".

Damit steht nun aus Sicht des Kammergerichts fest: Die Vermittler haben die Bank bei Anbahnung des Darlehens vertreten, und die haftet dann auch - unabhängig davon, was die Bank von den Betrugereien im konkreten Fall alles wusste.

Konkreter Auslöser für die Verurteilung zum Schadenersatz sei laut Stiftung Warentest gewesen, dass die Vermittler dem Opfer - wie vielen anderen Opfern auch - nur die Zinszahlungen als Rate für das Darlehen genannt hätten. Dass sie das Darlehen auch tilgen müssen, hätten die Betroffenen erst später erfahren. Statt der angegebenen 460 Euro musste das Opfer monatlich etwa 100 Euro mehr an die DKB-Bank überweisen. Das ist arglistige Täuschung, urteilen die Kammerrichter in Berlin.

Der betroffene Wohnungskäufer wurde auch von der Schutzgemeinschaft für geschädigte Kapitalanleger e.V. (SgK) aus Berlin Schöneberg betreut. Hier war die Freude über das Kammergerichtsurteil für den Anleger besonders groß.

"Er kann seine Wohnung jetzt an die DKB zurückgeben und bekommt den ihm darüber hinaus entstandenen Schaden ersetzt", teilte SgK-Vorstand Jürgen Blache gegenüber GoMoPa.net mit.

Blache weiter: "Das Gericht hat dabei festgestellt, dass der Anlageberater M. den geschädigten Kapitalanleger falsch beraten hat. In der Beispielberechnung hatte er eine zu geringe monatliche Belastung ausgerechnet. Im Darlehensvertrag selber war noch einmal schriftlich festgehalten worden, dass der Anlageberater M. über die Konditionen des Darlehens aufgeklärt hat.

Das Kammergericht hat nun festgestellt, dass dieses als einheitlicher Vorgang zu verstehen ist. Der Anlageberater M. ist ein Erfüllungsgehilfe der DKB. Die DKB muss sich deshalb das gesamte Handeln des Anlageberaters M. zurechnen lassen.

Wir denken, dass diese Entscheidung einen Durchbruch darstellt. Bislang hatte das Berliner Kammergericht diese Zurechnung nicht sehen wollen."

Um den Schrottimobiliensumpf trocken zu legen, macht Anwalt Resch einen radikalen Vorschlag:

Rechtsanwalt Jochen Resch ist zugleich Vorsitzender der Verbraucherzentrale des Landes Brandenburg. Sein Vorschlag, wie man den Schrottimobiliensumpf mit einem Schlag trocken legen könnte, formulierte Resch im MDR so:

Zitat:

Der einfache Weg wäre es, wenn man die Risiken auf der Anbieterseite neu definieren würde. Im Moment ist es so, dass man rechtlich relativ sicher an den Verkäufer herankommen kann, der hat dafür zu sorgen, dass die Beratung ordnungsgemäß und vollständig ist, aber eine Bank ist eigentlich die heilige Kuh in der deutschen Rechtsprechung.

Wenn es also den normalen Weg gäbe, dass die Banken genauso für die Falschberatung haften müssten wie die Verkäufer, würden sie sich sofort aus dem Geschäft zurückziehen.

Also mit einer einfachen kleinen Gesetzesänderung, einfach die Haftung auf die Banken erweitern, der Sumpf würde trockengelegt werden, weil das Wasser, das Geld, zur Bewässerung des Sumpfes fehlen würde.

Nach einer solchen Gesetzesänderung sieht es aber im Moment nicht aus. Die Bundesregierung sieht keinen Handlungsbedarf. Auf eine kleine Anfrage von Bündnis 90/Die Grünen im Februar 2012 in Bundestag antwortete das Bundesverbraucherschutzministerium: "Der Verbraucherschutz in Deutschland folgt dem Leitbild des mündigen Verbrauchers ... Hierzu gehört insbesondere, dass er das Angebot des Immobilien- oder Immobilienfondserwerbs gegebenenfalls unter Hinzuziehung von fachlichem Rat kritisch prüft ..."

Berlins oberste Richter sind da schon einen Schritt weiter als das Bundesverbraucherschutzministerium. Sie lassen die Banken nun für Drückerkolonnen haften, mit denen sie institutionell zusammenarbeiteten, also mit denen sie ständig in Geschäftsbeziehung standen, die Finanzierungen der Banken anbieten konnten und wenn die Banken dabei mit evident unrichtigen Angaben (wie hier zum Beispiel die viel zu geringe monatliche Belastung) geworben hatten.

Die Rechtsfigur einer institutionellen Zusammenarbeit zwischen Banken und freien Vertrieben hatte übrigens schon der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 16. Mai 2006 (Az.: XI ZR 6/04) herausgearbeitet.

Allein die Kanzlei Resch vertritt in Sachen DKB-Finanzierung noch weitere rund 1.500 Anleger wird in diesem Jahr noch an die 100 Klagen einreichen, wie Jochen Resch gegenüber GoMoPa.net sagte.

Zwischen 2006 und 2009 hatte die DKB rund 6 Milliarden Euro Kredite an bonitätsschwache Kunden für überbeuerte Wohnungen vermitteln lassen, die die Käufer regelmäßig an den Rand des finanziellen Ruins brachten - so genannte Schrottimmobilien.

Überbeuert deshalb, weil, wie in dem verhandelten Fall, zum Beispiel die Berliner Vermittler Roman Navratil (der sich mit einem falschen Doktor schmückt und gerade im Kai Uwe Klug-Prozess zu einer mehrjährigen Haftstrafe verurteilt worden war, Urteil des Landgerichts Berlin vom 13. Juni 2012, Aktenzeichen 536 4 Wi Js 2/08, 8/11) und Raimar Michaelis von der Firma R & R First Concept aus der Nürnberger Straße 7 am Europacenter in Berlin Charlottenburg von der DKB für die Vermittlung einer Wohnung in Berlin Mariendorf hinter dem Rücken des Kunden eine satte Provision von 23 Prozent anstelle der üblichen 6 Prozent Maklergebühr ausbezahlt bekam, die dann einfach in die Finanzierung des Kaufpreises eingerechnet worden sei, wie der Berliner Anwalt Dr. Thomas Storch aus Berlin Kaulsdorf herausfand.

"Dies haben die Anleger jedoch nie erfahren, weil die Provision direkt von der Verkäuferfirma Rolf Albern Vermögensverwaltung an die R & R gezahlt wurde", erklärte Storch der Zeitschrift Finanztest bereits vor zwei Jahren.

Da hatte nämlich das Landgericht Berlin am 29. Januar 2010 (Aktenzeichen 4 O 62/09) bereits entschieden, dass die DKB für den Vertrieb R & R haften müsse. Die DKB blieb jedoch stur und argumentierte, sie habe die Verträge der Immobilienvertriebler und Überhöhungen in den Kaufpreisen nicht gekannt. Das Berliner Kammergericht bestätigte jedoch das Urteil des Landgerichts. Nun denn ...

Links zum Thema

- » [Stiftung Warentest über das Urteil gegen die DKB](#)
- » [SgK über DKB-Verurteilung](#)
- » [Resch Rechtsanwälte über DKB-Verurteilung](#)
- » [MDR vom 20.6.2012: Ruin statt Rente](#)

Copyright 2000 - 2012 by Goldman, Morgenstern & Partners LLC - GoMoPa® - der Finanznachrichtendienst (www.gomopa.net)