

Verbraucherschutz bei strukturvermittelten Immobilienfinanzierungen

Kommuniqué

der Teilnehmer der Veranstaltung am 21. Februar 2004 in Göttingen

- **Wir, die Geschädigten von strukturvermittelten sogenannten Erwerbmodelle und von finanzierten geschlossenen Fondsmodellen,**
- **wir, die Vertreter der Geschädigten,**
- **wir, die Experten, die sich mit der Problematik der Betroffenen juristisch und unter anderen Gesichtspunkten auseinandergesetzt haben**
- **wir, der Verbraucherzentrale Bundesverband als Dachverband der deutschen Verbraucherorganisationen**

fordern den Deutschen Bundestag, die Bundesregierung und die Länder auf,

die existentiellen Probleme der Geschädigten nicht länger zu ignorieren und alles zu tun, um den Betroffenen Hilfe zu leisten und für die Zukunft sicherzustellen, dass sich ein derartiger Schaden nicht mehr wiederholt.

Zur Sicherung ihrer Altersversorgung haben viele Geschädigte vor einigen Jahren das Angebot angenommen, eine Immobilie oder Fondsanteile zu erwerben. Die Angebote wirkten seriös, weil sich angesehene Banken zur vollständigen Finanzierung bereit erklärt hatten. Die Geschädigten wurden von den beteiligten Banken und Vermittlern bewusst in den Glauben geführt, dass die Immobilie mit ihrem Wert ein Gegenstück zum aufgenommenen hohen Darlehen darstellt. Tatsächlich hatten diese Immobilien nur einen Bruchteil des vorgeblichen Wertes. Den beteiligten Banken und Vermittlern war klar, dass die Finanzierung des Geschäfts durch Mieteinnahmen oder Steuerersparnisse nicht funktionieren konnte.

Die geschädigten Anleger werden in die Rolle des gierigen Steuersparers gedrängt, der versucht ein schlechtes Geschäft abzuwälzen. Diese Verkehrung der Tatsachen können wir nicht akzeptieren. Die kritisierten Anlageprodukte haben ihren Wert nicht durch die Marktentwicklung verloren – sie waren von Anfang an überteuert und von minderer Qualität. Diejenigen, die sie verkauft und daran verdient haben, haben dies von Anfang an gewusst. Sie haben die Anleger übervorteilt und die Sorge der Menschen um ihre Altersvorsorge ohne Scham ausgenutzt.

Wir, die Geschädigten und die Vertreter der Anleger und Verbraucher, finden uns mit dieser Situation nicht mehr ab. Eine Politik, die von den Menschen eine größere Eigenverantwortung für die soziale Sicherung und die Altersvorsorge fordert, muss ihrerseits ein Mindestmaß an Anlegerschutz schaffen. Andernfalls droht eine Erosion politischer Glaubwürdigkeit.

Bisher hat der Gesetzgeber nichts Ausreichendes getan, schon gar nicht für die heute Betroffenen, um aus dem Zusammenbruch der Erwerbermodelle die notwendigen Konsequenzen zu ziehen.

Wir fordern die politisch Verantwortlichen daher auf, das eklatante Ungleichgewicht zwischen den Rechten und Pflichten der Finanzdienstleistungsbranche auf der einen Seite und den Verbrauchern andererseits zu beenden.

Wir fordern

- eine **Umkehr der Darlegungs- und Beweislast**. Wer Anlageprodukte an private Verbraucher verkauft, muss belegen können, dass er seine Beratungs- und Informationspflichten erfüllt hat. In anderen Bereichen – etwa bei der Produktsicherheit oder bei der Haftung für Aktienprospekte – ist die Beweislastumkehr längst erfolgreich als allgemeiner Standard etabliert.
- eine **Verlängerung der Verjährungsfristen**: Wer bei der Geldanlage falsch oder ungenügend beraten wurde, kann seine Ansprüche nur maximal drei Jahre geltend machen – auch wenn sich bei langfristigen Geldanlagen die negativen Folgen einer Falschberatung erst wesentlich später zeigen. Die Verjährungsfristen waren zum Nachteil der Verbraucher erst vor wenigen Jahren von bis zu 30 (!) auf zehn oder sogar nur drei Jahre verkürzt worden. Verschärfte Beratungspflichten von Banken und Versicherungen laufen mit derart kurzen Verjährungsfristen ins Leere.
- eine **starke Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht**. Deren Aufsichtsziel darf nicht nur die Sicherung der Zahlungsfähigkeit der Unternehmen sein – sie muss ausdrücklich auch dem Verbraucherschutz verpflichtet werden. Sie muss außerdem gegenüber der Öffentlichkeit eine größere Transparenz sicherstellen. Anleger schädigende Praktiken dürfen sich gar nicht erst durchsetzen können.
- **verschärfte Regelungen für Vermittler**. Der Schrottimmobilienskandal wurde erst möglich, weil Banken und Bausparkassen mit freiberuflichen Vermittlern und Strukturvertrieben zusammenarbeiteten, die nicht einmal minimalen Auflagen unterworfen sind, von einer qualifizierten Ausbildung ganz zu schweigen. Als Mindeststandard sind Registrierungs- und Haftungsregeln notwendig sowie eine ausreichende Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.
- der gerade im Europäischen Parlament und im Rat diskutierte Vorschlag zur Änderung der **Verbraucherkreditrichtlinie muss zwingend auch die Immobiliendarlehen umfassen**. Der Fall der Schrottimmobilien zeigt, dass das vorhandene Schutzniveau hier gerade nicht ausreicht. Auch für verbundene Geschäfte – also finanzierte Kaufverträge, mithin auch Immobilienkaufverträge – muss es durch die Richtlinie klar definierte Verbraucherschutzstandards geben.

Wir rufen Politik und Rechtsprechung zum Handeln auf: Wenn der Europäische Gerichtshof demnächst zugunsten der getäuschten und geschädigten Anleger entscheiden sollte, müssen Gesetzgebung und Rechtsprechung hierauf schnellstmöglich reagieren, damit wenigstens ein Teil der Geschädigten endlich wieder eine Perspektive bekommt.

Göttingen, den 21. Februar 2004

Prof. Dr. Edda Müller, Vorstand Verbraucherzentrale Bundesverband, Berlin, RA Gerhart R. Baum, Bundesinnenminister a.D., Köln, RA Eberhard Ahr, Bremen, RA Hans-Ulrich Feck, Dortmund, RA Dr. Rainer Fuellmich, Göttingen, RA Steffen Gründig, Zwickau, RA Klaus Kratzer, Nürnberg, RA Julius F. Reiter, Düsseldorf, RA Jochen Resch, Berlin