

Mit einer Schrottimmoblie allein gelassen

BRISANT | 22.01.2009 | 17:15 Uhr

Unseriöse Anlageberatung und leichtfertige Kreditvergabe: Was das für die private Vorsorge bedeuten kann, musste ein Ehepaar aus Bayern schmerzlich am eigenen Konto erfahren.

Vor 15 Jahren hatten Brigitte und Werner Tschischka in Fürth bei Nürnberg eine Immobilie als Altersvorsorge gekauft. Die 33 Quadratmeter große Wohnung in einem Mietshaus hatte ihnen ein Makler für 120.000 Euro angeboten - als Steuersparimmobilie mit sagenhafter Rendite: "Es hat sich alles super angehört. In fünf Jahren könnten wir mit Gewinn verkaufen. Die Erstvermietung war garantiert", erinnert sich Brigitte Tschischka. "Die Miete sollte hoch ausfallen und alle anderen Wohnungen wären schon weg. Unsere wäre die letzte und wir müssen ganz schnell zuschlagen."

Finanzierung ohne Eigenkapital

Der Makler hat sich um alles gekümmert. Sogar ein Objektgutachten von der Bank habe vorgelegen, so Werner Tschischka. "Wir haben gedacht: Wenn eine Sparkasse das Objekt begutachtet und finanziert, dann ist es den Preis wert." Einzige Bedingung: die Finanzierung müsse über die Sparkasse Fürth abgewickelt werden. Diese akzeptierte sogar, dass das Ehepaar kein Eigenkapital, sondern nur seine Lebensversicherungen als Sicherheit hatte. Geblendet von der Broschüre und gedrängt vom Makler unterschrieben die Tschichkas den Kaufvertrag. Sie hofften, Steuern zu sparen und fürs Alter vorzusorgen. Doch was als lukrative Investition angepriesen wurde, erwies sich als totaler Reinfall. Die Bank finanzierte den beiden eine wahre Schrottimmoblie und kassierte dafür alle Ersparnisse und Versicherungen des Ehepaars.

"Der Fehler unseres Lebens"

Statt sich, wie erhofft, im Alter ein wenig zurücklehnen und das mühsam Ersparte genießen zu können, hat das Ehepaar nun einen gewaltigen Schuldenberg. "Es war der Fehler unseres Lebens. Nach einem halben Jahr stand unsere Wohnung schon leer. Die Miete ist ausgefallen, die Hausverwaltung ging in Konkurs. Sämtliche Unterlagen waren plötzlich verschwunden. Die zweite Hausverwaltung hat Geld unterschlagen. Der Staatsanwalt ging ein und aus", sagt Brigitte Tschischka. "Bei der jetzigen Mieterin, einer Sozialhilfeempfängerin, kommt zwar die Miete vom Sozialamt, nicht aber die Nebenkosten. Sie schuldet uns Nebenkosten von inzwischen 8.000 Euro." Es häuften sich Renovierungskosten für verschimmelte Wände, Sonderumlagen und Wohngelder in Höhe von 35.000 Euro. Die Zinsen und Tilgung an die Bank summierten sich auf rund 227.000 Euro - für eine Wohnung, die einst 120.000 gekostet hat.

Die Tschischkas haben zusammen 1.400 Euro Rente und zahlen noch immer ihre Schulden ab. Ihre Rücklagen sind inzwischen komplett aufgebraucht - auch für diverse Rechtsstreitigkeiten. "Wir wollten erreichen, dass die Bank die Schrottimmoblie

zurücknimmt oder zumindest die Restschuld erlässt, weil wir ohne Beratung und ohne Sicherheiten über den Tisch gezogen worden sind", so Herr Tschischka. Doch rechtlich ist das Ehepaar gescheitert. Die Sparkasse wird demnächst auch die letzte Lebensversicherung der Tschischkas kassieren. Dann ist alles weg.

Fachanwalt: "Die Banken stellen sich dumm"

Zu einer Stellungnahme vor der Kamera war die Bank nicht bereit, hat aber schriftlich auf ein rechtskräftiges Urteil zu ihren Gunsten verwiesen. Und auf Kulanz können die Tschischkas nicht hoffen. Das verwundert den Münchner Fachanwalt Dr. Kurt Klassen nicht. Er kennt die Praxis vieler Banken. Die bieten ihren Kunden seiner Erfahrung nach immer wieder Finanzierungen, die sie in den Ruin treiben: "Die Banken ziehen sich zurück und sagen, sie hätten nur die Finanzierung übernommen und sonst wüssten sie von nichts. Die stellen sich künstlich dumm", sagt Dr. Kurt Klassen, Anwalt für Wohnungseigentumsrecht. "Doch wenn die Banken eine Bauträgerfinanzierung durchführt, dann kümmert sich die Bank um Grundstück, um die Lage und alle Dinge, die mit der Immobilie zusammenhängen. Die Bank hat immer einen Wissensvorsprung. Und ohne dass die Bank das Ganze nicht finanziert hätte, wäre der ganze Schlamassel nicht entstanden. Deshalb haben die Banken eigentlich die Verpflichtung, kleinen Leuten, die sich verkauft haben, aus dem Schlamassel wieder heraus zu helfen."

Zu gutgläubig?

Der Makler konnte übrigens nicht mehr zur Rechenschaft gezogen werden. Das Ehepaar sei einfach zu gutgläubig gewesen, so Dr. Klassen: "Der Fehler der Tschischkas war, sich auf den Prospekt zu verlassen und auf das, was ihnen der Berater vorgerechnet hat. Normalerweise muss man Leuten empfehlen: Schaut euch die Sache an. Kauft nicht vom Plan weg. Schaut euch die Lage und das soziale Umfeld an, damit man weiß, ob es sich später rechnen wird. Man muss es vorher prüfen können."

Die Wohnung der Tschischkas, die sie insgesamt knapp 300.000 Euro gekostet hat, wurde jetzt für 5.000 Euro verkauft. Der reine Hohn für das Ehepaar, das inzwischen nach Passau gezogen ist. Die alte Heimat München können sie sich nicht mehr leisten. Das Vertrauen in die Banken haben sie ebenso verloren, wie all ihre Ersparnisse, die ihnen eigentlich einen schönen Lebensabend hätten ermöglichen sollen.

Zuletzt aktualisiert: 22. Januar 2009, 15:55 Uhr

22.01.2009 17:4