



13. Mai 2011 09:28 Uhr

BERLIN-IMMOBILIEN

Hohe Klagen sollten Raiffeisenbank zu Kompromissen zwingen

Anleger haben mit Steuersparmodellen heftige Verluste erlitten. Eine Bank sollte diese ersetzen. Nach zehn Jahren und rund 100 Prozessen ist eine Entscheidung gefallen. *Von Hermann Schmid*



Die Zentrale der Raiffeisenbank Schwabmünchen in der Raiffeisenstraße 1.

Foto: Foto: Hermann Schmid

Es ging um viel Geld – Anfang der 1990er Jahre auf dem Immobilienmarkt in Berlin und die vergangenen zehn Jahre in rund hundert Zivilprozessen vor verschiedenen Instanzen.

Rund 31,5 Millionen D-Mark (etwa 16,1 Millionen Euro) hatten insgesamt 115 Anleger aus der Region 1992 und 1993 in zwei Berliner Immobiliengesellschaften investiert, die die Raiffeisen Service GmbH (RSG) der Raiffeisenbank Schwabmünchen dafür gegründet hatte. Durch hohe Verlustzuweisungen sollten die Investoren in den ersten Jahren erheblich Steuern sparen. Später sollten die Mieterträge die Kosten decken. Das Konzept ging nicht auf. Die Immobilien entwickelten nicht die Erträge und Werte, die kalkuliert waren. Die Anleger mussten Gelder nachschießen. Viele von ihnen zogen vor Gericht.

Das juristische Tauziehen begann Ende 2002 mit 17 Zivilklagen, die sämtlich vor dem Landgericht Augsburg und (in der Berufung) – mit erwähnter Ausnahme – vor dem Oberlandesgericht (OLG) München scheiterten. Noch ehe dies abgearbeitet war, kam Ende 2004 eine weitere Welle mit 33 Verfahren (Gesamtstreitwert rund 8,1 Millionen Euro) auf die Raiba zu.

Als der 30. Senat des OLG im Oktober 2007 einem Ehepaar aus dem Landkreis Aichach-Friedberg Schadenersatz zubilligte, zogen erneut 44 frühere Investoren vor Gericht. Sie holten sich dabei Unterstützung durch ein Prozessfinanzierungsunternehmen, das gegen Erfolgsbeteiligung Rechtsstreitigkeiten unterstützt. Ihre Forderungen addierten sich auf zehn Millionen Euro.

„Die Kläger wollten die Bank durch hohe Streitwerte zu Kompromissen zwingen“, erläutert Dr. Richard Poyadou von der Augsburger Kanzlei Dr. Scheidle und Partner, der mit seinem Kollegen Dr. Oliver Kienle die Raiba vertrat. Sie hatten von Anfang an die klare Linie, sich nicht in Kompromisse hineinziehen zu lassen. „Wir waren immer überzeugt, dass die Raiffeisenbank im Recht ist“, bekräftigt Wölflé.

Schließlich habe man damals Grundstücke in Berlin erworben und bebaut für Anleger aus der Region, die von den hohen Abschreibungsmöglichkeiten nach der Wiedervereinigung profitieren wollten. Jeder Gesellschafter sei in wirtschaftlichen Dingen erfahren gewesen, wichtige Entscheidungen habe die Gesellschafterversammlung gefasst, betont Wölflé.

„Die Gerichte haben geprüft: War das Objekt Anleger-gerecht? War das Anlageziel sinnvoll?“, erläutert Wölflé. „Hätten wir eine Oma einbezogen, die 20000 Euro auf dem Sparbuch hatte, dann hätten wir vor Gericht schon ein Problem gehabt.“

Für Wölflé ist das wirtschaftliche Scheitern von zwei der drei Berliner Immobiliengesellschaften nicht eine Folge von Fehlern bei der Raiffeisenbank oder ihrer Service GmbH, sondern Resultat einer überzogenen Einschätzung der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt in Berlin und in den neuen Bundesländern. Die war jedoch in den ersten Jahren nach der Wende weit verbreitet. „Diese Objekte waren damals dringend gesucht, damals haben nur gute Kunden das Angebot gekriegt.“ Das haben auch die Gerichte in ihren Urteilen ganz überwiegend so gesehen. Einem Kläger, der anführte, die Raiba habe ein Grundstück zu einem um 500 Prozent über dem damaligen Verkehrswert liegenden Preis erworben, hielt das OLG entgegen: Der Verkehrswert eines Grundstücks könne gar nicht nach objektiven Methoden ermittelt werden, sondern hänge wesentlich von den Zielen des Käufers und den Erwartungen des Marktes ab. Und die seien, nachdem im Sommer 1991 der Umzug der Bundesregierung nach Berlin feststand, sehr hoch

gewesen. Deshalb hätten die meisten der Schwabmünchner Investoren ja auch die hohen Kosten akzeptiert.

Neben einigen juristisch komplizierteren Überlegungen zu den Aufklärungs- und Beratungspflichten von RSG und Raiba ist dies ein wesentliches Argument, mit dem die OLG-Richter die Berufung der Kläger abwiesen und eine Revision beim Bundesgerichtshof (BGH) nicht zuließen. Beschwerden dagegen wies der BGH zurück.

Nur der 30. OLG-Senat hat – als einziges Berufungsgericht – im Oktober 2007 einem Ehepaar Schadenersatz von rund 160000 Euro (plus Zinsen) zugesprochen und das Vorgehen der Raiba in Berlin als „dilettantisch“ bezeichnet. Er stützte sein Urteil auf die Einschätzung eines Sachverständigen, dessen Ausführungen in mehreren Verfahren gegen die Raiba die Gerichte höchst unterschiedlich beurteilten. Der 30. OLG-Senat nannte ihn 2007 „kompetent, integer, gründlich und sachkundig“. Im Jahr 2008 konnte dieser Gutachter jedoch eine Kammer des Landgerichts Augsburg laut Urteil „nicht von seiner Sachkompetenz überzeugen“, das Gericht sah Widersprüche und Wissenslücken.

Die Raiba zeigte den Gutachter wegen uneidlicher Falschaussage an. Der Mann wurde im Januar vor dem Amtsgericht Augsburg freigesprochen. Jetzt will die Raiba in einem Zivilprozess in Berlin von ihm Schadenersatz erstreiten: Sie sieht in seinen Gutachten für die Gerichte grob fahrlässige Fehler, die zu ihren Lasten ausgelegt wurden. Das Thema Berlin-Immobilien ist für die Raiba noch immer nicht ganz erledigt.

Bei der Vertreterversammlung am Dienstag, 28. Juni, wird der Vorstand der Raiffeisenbank Schwabmünchen den Stand der Auseinandersetzungen um die Berlin-Immobilien darstellen.