

Nichtigkeitsgründe von Eigentumswohnungs- oder Schrottimmobilienkäufen – geschädigte Käufer sind nicht rechtlos

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in der Vergangenheit eine Vielzahl von anlegerfreundlichen Entscheidungen hierzu gefällt. Einige werden an dieser Stelle vorgestellt, ersetzen jedoch nicht eine fundierte rechtliche Beratung. Ein **Immobilienkaufvertrag** ist nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig und damit rückabzuwickeln, wenn zwischen Kaufpreis und Grundstück objektiv ein besonders grobes auffälliges Missverhältnis besteht (BGH V ZR 437/99).

Von einem solchermaßen groben Missverhältnis, das den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung zulässt, ist bei Grundstücksgeschäften bereits dann auszugehen, wenn der Kaufpreis knapp doppelt so hoch ist wie der Wert des Grundstückes.

Die Vergleichswertmethode (BGH V ZR 213/03) stellt von seinem Ausgangspunkt her die marktgerechteste Methode der Verkehrswertbestimmung dar. Lässt sich eine aussagekräftige Menge von Vergleichspreisen verlässlich ermitteln, ist die Vergleichswertmethode nicht nur als die "einfachste", sondern auch als die "zuverlässigste" Methode der Wertermittlung anzusehen.

Auf dem Markt des Wohnungseigentums steht die Vergleichswertmethode (mit) im Vordergrund, denn dieser Markt orientiert sich nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/qm Wohnfläche) und es besteht im allgemeinen eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen.

Gleiches gilt zur Sittenwidrigkeit von Darlehensverträgen zur Immobilienfinanzierung bei denen ein Ehegatte oder ein naher Angehöriger mit verpflichtet wurde. Bzgl. des übervorteilten Ehegatten oder nahen Angehörigen liegt Nichtigkeit nach §138 Abs. 1 BGB vor, und der Vertrag ist für ihn unwirksam. Eine krasse finanzielle Überforderung des mitverpflichteten Ehepartners oder nahen Angehörigen ist grundsätzlich dann zu bejahen (BGH XI ZR 248/99), wenn der Betroffene voraussichtlich nicht einmal die laufenden Zinsen der Hauptschuld aufzubringen vermag. In den Fällen der krasse finanziellen Überforderung besteht eine tatsächliche (widerlegliche) Vermutung, dass sich der Ehegatte oder nahe Angehörige bei der Übernahme der Mithaftung nicht von seinen Interessen und von einer rationalen Einschätzung des wirtschaftlichen Risikos hat leiten lassen und dass das Kreditinstitut die emotionale Beziehung zwischen Hauptschuldner und Mithaftenden in sittlich anstößiger Weise ausgenutzt hat. Dies kann z. Bsp. dadurch geschehen, dass eine seelische

Zwangslage durch Appell an die Familie oder eheliche Hilfe aufgebaut wird.

Gleiches gilt für die den Darlehensvertrag mit absichernde Bürgschaft von Ehegatten, Geschwistern, Kindern, Lebenspartnern oder Gesellschaftern kreditsuchender Gesellschaften (BGH IX ZR 171/95) Nach der Rechtsprechung des BGH ist eine Bürgschaft unwirksam, wenn deren Verpflichtungsumfang die finanzielle Leistungsfähigkeit des Bürgen erheblich übersteigt und weitere Umstände hinzukommen, durch die ein unerträgliches Ungleichgewicht zwischen den Vertragspartnern hervorgerufen wird. Dies kann z. Bsp. dadurch geschehen, dass eine seelische Zwangslage durch Appell an die Familie oder eheliche Hilfe aufgebaut wird. Stattdessen muss die Bank über die bevorstehenden Risiken und das geschäftliche Ausmaß aufklären und darf die Unterschrift des künftigen Bürgen unter die Bürgschaftserklärung nicht bagatellisieren - wer bürgt, wird gewürdigt.

Behauptet der Bürge, der als Mehrheitsgesellschafter oder Geschäftsführer die Haftung für die Gesellschaftsschulden übernommen hat, dies sei ohne eigenes wirtschaftliches Interesse allein aus enger persönlicher Verbundenheit zu einem Dritten geschehen, hat er sowohl diese Tatsache als auch die Kenntnis des Gläubigers davon zu beweisen (BGH in IX ZR 183/00) Die vom Bundesgerichtshof entwickelten Grundsätze zur Wirksamkeit ruinöser Gesellschafterbürgschaften gelten in der Regel auch für Minderheitsgesellschafter der kreditsuchenden GmbH, und zwar auch dann, wenn der Betroffene nicht mit der Geschäftsführung betraut ist. Nur bei unbedeutenden Bagatell- und Splitterbeteiligungen kann nach dem Schutzgedanken des § 138 Abs. 1 BGB eine andere rechtliche Beurteilung in Betracht kommen (BGH XI ZR 82/02).