

## **Kleine Anfrage**

**der Abgeordneten Wolfgang Bosbach, Norbert Geis, Franz Obermeier, Günter Baumann, Hans-Peter Repnik, Annette Widmann-Mauz und der Fraktion der CDU/CSU**

### **Gesetzliche Maßnahmen zum Schutze der Verbraucher bei Immobilien-Treuhandmodellen**

Die Rechtsvorschriften, die im Immobilienanlagengeschäft zur Anwendung kommen, sind sehr vielschichtig. Für den Verbraucher sind die Regelungen und die Vertragstexte unübersichtlich und kompliziert, so dass er sich vielfach auf die ihn beratende Person verlassen muss. Hinzu kommt häufig seine Gutgläubigkeit und Unerfahrenheit sowie seine unzureichende Fähigkeit im Umgang mit dem Rechtssystem, das zum Teil sogar für Juristen nicht mehr überschaubar ist.

Da Gerichte nur über den Einzelfall entscheiden, führt die Beurteilung von Aufklärungs- und Informationspflichten aller an dem Geschäft Beteiligten, insbesondere der Banken, zu unterschiedlichen Ergebnissen. Das birgt die Gefahr der Rechtsunsicherheit.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Bundesregierung:

1. Trifft es zu, dass jeder, der sich auf dem Gebiet des Anlagen-, Finanz- und Immobiliengeschäfts betätigen will, dies auch tun kann, ohne kontrollierten Nachweis einer diesbezüglichen Befähigung?

Wenn ja, beabsichtigt die Bundesregierung dies zu ändern?

Wenn nein, warum nicht?

2. Sind der Bundesregierung Fälle bekannt, in denen anlagewillige Personen durch unzureichende oder fehlende Aufklärung an die Grenze des Existenzminimums getrieben wurden?

Wenn ja, wie viele, und um welchen Personenkreis handelt es sich?

3. Sind der Bundesregierung Fälle bekannt, in denen anlagewilligen Personen Eigentumswohnungen mit dem Versprechen angeboten wurden, die Immobilie könne als Alterssicherung dienen und finanziere sich von selbst?

Wenn ja, wie viele, und um welchen Personenkreis handelt es sich?

4. Ist der Bundesregierung bekannt und wie beurteilt die Bundesregierung die Situation, dass bei fremdfinanzierten Immobilienkapitalanlagen so genannte Strukturvertriebe auftreten, die auch an kapitalschwache Käufer Objekte vermitteln?

5. Ist der Bundesregierung bekannt und wie beurteilt die Bundesregierung die Situation, dass die Finanzierungen den Wert der Immobilien häufig bei weitem übersteigen, weil in dem zu finanzierenden Kaufpreis erhebliche Nebenkosten wie hohe Provisionen, Disagios, Kosten für Mietgarantien usw. einbezogen werden?
6. Ist der Bundesregierung bekannt und wie beurteilt die Bundesregierung die Situation, dass die Käufer solcher Immobilien versuchen, die Verkäufer oder den Vertrieb auf Schadensersatz in Anspruch zu nehmen?
7. Ist der Bundesregierung bekannt und wie beurteilt die Bundesregierung die Situation, dass derartige, häufig begründete Ansprüche vielfach ins Leere gehen, weil Verkäufer oder Vertrieb nicht mehr aufzufinden oder zahlungsunfähig sind?
8. Ist der Bundesregierung bekannt und wie beurteilt die Bundesregierung die Situation, dass aus diesem Grund schließlich die finanzierenden Banken in Anspruch genommen wurden?
9. Ist der Bundesregierung bekannt und wie beurteilt die Bundesregierung die Situation, dass es in der Folge zu einer differenzierten Rechtsprechung zur Aufklärungspflicht der Banken kam, die nur in bestimmten Ausnahmefällen angenommen wurde?
10. Prüft die Bundesregierung vor diesem Hintergrund eine Änderung des Einwendungsdurchgriffs nach § 9 Verbraucherkreditgesetz (VerbrKrG) und des Widerrufsrechts nach § 7 VerbrKrG, die gegenwärtig durch § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG ausgeschlossen sind?  
Wenn ja, wie weit ist die Prüfung gediehen und welche Maßnahmen plant die Bundesregierung zu ergreifen?  
Wenn nein, warum glaubt die Bundesregierung durch eine entsprechende Änderung keine Verbesserung für die Verbraucher erreichen zu können?
11. Hält die Bundesregierung die Auslegung, für die Anwendbarkeit der Ausnahmebestimmung und damit für den Ausschluss des Einwendungsdurchgriffs gemäß § 9 VerbrKrG spiele der Verkehrswert einer Immobilie keine Rolle, für zutreffend?  
Hält es die Bundesregierung für zutreffend, den Einwendungsdurchgriff bei jedem Kredit, für den eine Grundschuld oder eine Hypothek bestellt wurde, auszuschließen, auch wenn der Verkehrswert nur 50 % oder weniger der Kreditsumme beträgt?  
Hält die Bundesregierung eine solche Interpretation der „Sicherung“ nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG für zutreffend?  
Wenn ja, erwägt die Bundesregierung Maßnahmen zum Schutz der Verbraucher, etwa durch Beratungsangebote bzw. -verpflichtungen?
12. Wie beurteilt die Bundesregierung die Auffassung vieler Betroffener, dass die Schutzgesetze (Haustürwiderrufgesetz und VerbrKrG) durch die neueste Rechtsprechung ihren Schutzzweck nicht mehr erfüllen?

Berlin, den 3. Juli 2001

**Friedrich Merz, Michael Glos und Fraktion**