

# Vorsicht Falle – Fonds- und Immobilienkäufer weiterhin und erneut in Gefahr

Von Hilmar Pickartz

Einige Zeit lang dachte man, dass die Schrottimmobiliemachenschaften und Fondspleiten ein Ende haben. Aber die niedrigen Zinsen spielen insbesondere den Machenschaften der wiederauflebenden Drückervertriebe erneut in die Hände. Die günstigen Zinssätze verleiten zur Akzeptanz hoher Kaufpreise und deshalb zu unangemessener Verschuldung und leichtsinnigen Anschaffungen.

Erst vor kurzem erschien bei mir ein 65-jähriger Mandant, dem kurz vor Renteneintritt nicht nur eine völlig überbewertete Immobilie in Dresden, obwohl er schon eine wertlose Immobilie in Chemnitz Jahre zuvor vom gleichen Vertrieb vermittelt bekommen hatte, sondern auch noch sage und schreibe sechs Fondsbeteiligungen „aufgedrückt“ worden waren. Besonders charakterlos war dieses Vorgehen auch deshalb, da der Vermittler nämlich durch vorherige Einsicht in die Vermögensverhältnisse Kenntnis von der Existenz diverser Lebensversicherungen bekommen und darauf gedrängt hatte, diese Lebensversicherungen zu kündigen und den Erlös für die Beteiligung an den Fonds einzusetzen.

Das besonders Schlimme an der jetzigen erneuten Entwicklung ist, dass inzwischen auch immer mehr normale bis gutverdienende Anleger sich wegen der scheinbar so niedrigen Zinsen zum Ankauf von völlig überbewerteten und überzogenen Objekten überreden lassen. Dabei sind es vor allem die niedrigen Zinsen, die der entscheidende Grund für die zu hohen Immobilienpreise sind.

Nur wegen dieser geringen Zinsen sind die Anleger nämlich bereit und in der Lage, zu solchen Höchstpreisen zu investieren und den derzeitigen Immobilienanstieg mitzumachen. Hier sehen dann auch die Strukturvertriebe die Chance, auch „Krücken“ zu überzogenen Preisen loszuwerden und viele Banken machen dabei wieder mit.

100-Prozent-Finanzierungen, Laufzeiten bis zu 50 Jahren bei 50-jährigen Käufern und Gefälligkeitsgutachten mit hoher Einwertung sind wieder gang und gäbe und so mancher frühere Vermittler taucht erneut auf – oft mit geändertem Wohnsitz und neuem Namen seiner Ehefrau, den man aus den früheren Zeiten noch kennt, und



Rechtsanwalt Hilmar Pickartz, Mitglied des Bundes der Steuerzahler in Bayern, warnt vor dem Wiederaufleben von Schrottimmobiliemachenschaften: „Die niedrigen Zinsen spielen den wieder sehr aktiven Drückervertrieben erneut in die Hände. Die bereits ausgesprochenen Warnungen bleiben hochaktuell.“ Foto: Rechtsanwaltskanzlei Pickartz

deshalb wiederholen sich all diese negativen Begleiterscheinungen aus der Hochzeit der Schrottimmobilienvverkäufe erneut und daher ist es nicht nur sinnvoll, sondern auch notwendig, die wichtigsten Grundregeln für Käufer erneut ins Gedächtnis zu rufen.

**1** Höchste Zurückhaltung bei Werteschätzungen durch im Internet oder im Fernsehen im Werbeteil auftretende Firmen – auch die Preisangaben bei Immobilienscout24 sind meistens viel zu hoch und entsprechen nicht den tatsächlich am Markt erzielbaren Preisen

**2** Einholung von Vergleichsangeboten von mindestens zwei Maklern aus dem Ort sowie mindestens eine Beurteilung durch die Immobilienabteilung der örtlichen Sparkasse oder Volksbank

**3** Besichtigung der Immobilie vor dem Kauf unter Beisein von echten Fachleuten (zum Beispiel öffentlich vereidigter Sachverständiger oder spezialisierter Anwalt)

**4** Angesichts des niedrigen Zinses hohe Tilgungen vereinbaren, da nach Ablauf der ersten Zinsbindung mit wesentlich schlechteren Zinsen zu rechnen und deshalb ein schneller Schuldenabbau vorteilhaft ist

**5** Verhandlung mit mehreren Kreditanbietern mit der Chance auf ein persönliches Gespräch (Vorsicht bei Internetbanken und Kreditvermittlern über das Internet, wenn kein Gespräch möglich ist)

Sollte das Kind schon in den Brunnen gefallen sein, also bereits der überbewertete Kauf von Immobilien oder wertlosen Fonds stattgefunden haben, sind folgende Empfehlungen zu geben:

**1** Beratung nur bei einem wirklich versierten und fachlich kompetenten Rechtsanwalt vornehmen lassen

**2** Gesamte Überprüfung der Kredit- und Kaufverträge auf Fehler und falsche Versprechungen (insbesondere bei Fonds)

**3** Kreditauskunft über Verkäufer einholen  
Man sieht also, dass bei der jetzigen Immobilienblase es sich im Wesentlichen um eine Wiederholung beziehungsweise eine erneute Auflage der in den 90er Jahren bekanntgewordenen Begleiterscheinungen auf dem Immobilien- und Anlegermarkt handelt, sodass nach wie vor die schon damals ausgesprochenen Warnungen und Hinweise weiterhin hochaktuell bleiben.

## Rechtsanwaltskanzlei Pickartz Mitglied des Bundes der Steuerzahler

Kanzlei Augsburg:  
Rechtsanwalt Hilmar Pickartz  
Stettenstraße 4  
86150 Augsburg  
Tel.: +49 (0) 821/38038-700  
Fax: +49 (0) 821/38038-730  
E-Mail: pickartz@kanzlei-pickartz.de  
Web: www.kanzlei-pickartz.de

Kanzlei Berlin:  
Humboldtstraße 51a  
14193 Berlin  
Tel.: +49 (0) 30/81495722  
Fax: +49 (0) 30/85606685

Kanzlei Düsseldorf:  
Mörsenbroicher Weg 200  
40470 Düsseldorf  
Tel.: +49 (0) 211/669667-29  
Fax: +49 (0) 211/669667-66