

## Wohnungs-Kaufpreise getürkt und Bank geprellt

Sindelfingen - Zur sicheren Altersversorgung eine Eigentumswohnung? Das geht auch mit einer 100-Prozent-Finanzierung! Damit wirbt ein Sindelfinger Immobilienunternehmen auf seiner Homepage. Dessen Geschäftsführer sowie ein in mindestens zwei Fällen beteiligter Notar müssen in einem Fortsetzungsprozess vor dem Böblinger Amtsgericht verantworten.

Den Angeklagten wird vorgeworfen, die Kreditbank über die Bonität des Käufers und über den tatsächlichen Preis getäuscht zu haben, um Darlehen in voller Kaufpreishöhe vermitteln zu können. Allein die Verlesung der Anklageschrift durch Staatsanwalt Thorsten Häberlein dauerte eine knappe halbe Stunde, die 6000 Seiten umfassenden. Akten füllen zahlreiche Ordner - und dieses Verfahren ist bei weitem nicht das einzige, mit dem die Angeklagten die Justiz auf Trapp halten.

Vom Amtsgericht Böblingen werden dem 28-jährigen Erkan Ü., Geschäftsführer der Firma, und dem Notar und Rechtsanwalt Dr. Frank N. (Namen von der Redaktion geändert) gemeinschaftlicher und gewerbsmäßiger Betrug in zwei Fällen sowie Untreuevergehen zur Last gelegt. Der angeklagte Anwalt ist nach eigenen Angaben inzwischen ohne Einkommen. Berufsentziehungsverfahren und Insolvenzverfahren laufen. "Ich habe alles verloren", gab Frank N. zu Beginn zu Protokoll. Auch das von ihm gebaute "schlossähnliche Haus" gehörte einer englischen Gesellschaft. Der Staatsanwalt hakte nach: "Die man mit einem Pfund kaufen kann?" Ab hier machte Frank N. "keine Angaben mehr".

Beide Angeklagte äußerten sich nicht zur Sache. Geschäftsführer Erkan Ü., der nach der mittleren Reife keinen Beruf erlernte und sein Einkommen mit rund 2200 Euro monatlich beziffert hatte, nahm mit drei Anwälten auf der Anklagebank Platz, wo zwischen zahlreichen Aktenordnern drangvolle Enge herrschte.

Die beiden verhandelten Transaktionen liefen nach dem gleichen Muster: Der Kaufpreis für die im Jahr 2003 und 2004 veräußerten Wohnungen wurde zu hoch angesetzt; den Geld gegebenen Banken bestätigte der angeklagte Notar den angeblichen Zahlungseingang des Eigenkapitalanteils auf dem Notaranderkonto, das die Überwachung des Vorgangs sicher stellen soll. Darauf zahlte die Bank, in einem Fall die Rheinboden AG, den vollen Darlehensbetrag ebenfalls auf dieses Sicherheitskonto. Vom Geld der Bank wurden auch Nebenkosten wie Grundbuch- und Notargebühren, Grunderwerbssteuer und Provisionen bezahlt.

Wieso hat die Bank nicht besser geprüft? Und ist überhaupt ein

- 2 -

- 2 -

"Gefährdungsschaden", der sich aus der Differenz von Beleihungswert und Darlehensauszahlung ergibt, entstanden? Richter Dr. Werner Payer meinte dazu: "Wenn die Bank sich über den Wert einer Immobilie täuschen lässt, dann ist sie selber Schuld". Der Gefährdungsschaden habe sich inzwischen gegen Null bewegt, denn die Käufer zahlen regelmäßig ihre Annuitätendarlehen ab. Deshalb beantragten die Verteidiger eine Einstellung des Verfahrens gegen eine noch abzustimmende Auflage - aus mehreren laufenden und abgeschlossenen Prozessen vor anderen Gerichten sei ohnehin eine Gesamt-Freiheitsstrafe zu bilden. Darauf ließ sich der Anklagevertreter nach ausgiebiger Diskussion der Rechtsposition nicht ein, Betrugsdelikte lägen in jedem Fall vor.

Zur Höhe des Gefährdungsschadens: Ein Gerichtsgutachter hatte 2002 den Beleihungswert der betreffenden Wohnung bei knapp 60 000 Euro festgemacht, im Kaufvertrag für die 50-Quadratmeter-Wohnung in Bad Salzuflen taucht ein vereinbarter Preis von 100.119 Euro auf. Als Zeuge sagte ein Mitarbeiter der damals Kredit gebenden Hypobank Rheinboden AG aus, man sei von einem Beleihungswert von 89.000 Euro ausgegangen. Die Darlehensauszahlung von 80.000 Euro ist auf das besagte Notaranderkonto geflossen, denn ein zehnpromentiger Sicherheitsabschlag sei bei der Bemessung der Darlehenshöhe gang und gäbe. Dazu war ihm vom Notar per Brief mitgeteilt worden, das geforderte Eigenkapital für Finanzierung und Nebenkosten liege bereit. Der rechnerische Schaden lag also bei 20 000 Euro. "Die Kaufpreise hat man getürkt, damit eine 100-Prozent-Finanzierung erschlichen", so sah es Richter Payer.

Der Banker betonte, wenn man den wahren Wert gekannt hätte, hätte die Bank "nie und nimmer" ausgezahlt und: "Hypothekenbanken dürfen nur werthaltige Grundschulden finanzieren!" Im Übrigen habe man nicht auf Vorlage von Kontoauszügen bestanden, weil die briefliche Versicherung einer Notars absolut glaubhaft sei. Und der angegebene Wert der Wohnung habe nur leicht oberhalb des Spielraumes gelegen, den die zur Wertfeststellung üblichen tabellarischen Expertisen ausweisen.

Der Prozess wird am 8 Mai mit der Anhörung des Käufer-Ehepaares als Zeugen fortgesetzt. Auf seiner Homepage wirbt besagtes Immobilienunternehmen weiterhin mit 100-Prozent-Finanzierungen. Zur Berechnung der "wirtschaftlichen Ausgangsposition" des Kunden verwende man das "Berechnungsprogramm der Volks- und Raiffeisenbanken". Auf den nächsten Verhandlungen darf man gespannt sein.