

# Böses Erwachen für Anleger

## Wie ein Finanzberater seine Kunden düpierte

VON HUBERTUS GÄRTNER



In feinem Zwirn

Bielefeld. Viele Menschen wüssten nicht, ob sie zu Hause "Kapitalvernichtungsanlagen in ihrer Schublade haben". Mit diesem Satz hat der Finanzberater Björn S. früher seine Dienste angepriesen. Heute klingt das zynisch.

Der Fall Björn S. zieht immer weitere Kreise. Wie berichtet, soll der Finanzberater, der zuletzt in Hamburg residierte, Hunderte von Anlegern, darunter auch zahlreiche prominente Handballspieler, mit dubiosen Immobiliengeschäften hereingelegt haben. Nachdem diese Zeitung über den Fall berichtet hatte, meldete sich am Freitag umgehend eine Reihe von Lesern. Sie alle schilderten ihre schlechten Erfahrungen, die sie mit Björn S. in der Vergangenheit angeblich gemacht haben. Schon jetzt zeichnet sich ab: Auch in Bielefeld, wo Björn S. mehrere Jahre lang als Versicherungsmakler und Finanzmanager tätig war, hat er reichlich verbrannte Erde hinterlassen.

Björn S. sei wirklich "ein sehr guter Verkäufer" gewesen, erzählt ein ehemaliger Mitarbeiter. Der Finanzberater habe stets blendend ausgesehen und schnelle Autos gefahren. "Die Kunden glaubten ihm alles, aber das böse Erwachen kam einige Wochen, manchmal sogar erst einige Jahre später." Dann sei den Kunden klar geworden, dass sie über lange Zeiträume enorme finanzielle Belastungen aus Kreditverträgen zu bedienen hatten – und die von ihnen erworbenen Immobilien nicht die versprochene risikolose Altersvorsorge darstellten, sondern oft nicht einmal die Hälfte des Kaufpreises wert waren.

Auch mit seinen Mitarbeitern soll Björn S. rabiät umgegangen sein. Einer von ihnen beklagt noch heute "ausstehende Provisionen in fünfstelliger Höhe". Empört zeigt sich auch eine Ex-Mitarbeiterin: Björn S. sei "eiskalt gewesen", sagt sie.

"Die Kunden wurden hofiert, bis sie unterschrieben hatten. Danach wurden sie fallengelassen." Mit diesen Worten erläutert Juliane Brauckmann, Bielefelder Fachanwältin für Bank- und Kapitalanlagerecht, das Prinzip von Björn S. Auch Brauckmann vertritt mehrere Mandanten, die sich nach Immobiliengeschäften von Björn S. geschädigt fühlen. Die Fachanwältin warnt die Opfer aber vor übertriebenen Hoffnungen. Es sei nicht einfach, Schadenersatz vor Gericht zu erstreiten. Um Ansprüche gegen Björn P. durchzusetzen, müsse dessen Falschberatung nachgewiesen werden. "Viele Kunden besitzen aber gar keine Unterlagen", sagt Brauckmann. Von einer Sittenwidrigkeit der Verträge sei erst dann auszugehen, wenn die Immobilien tatsächlich um 100 Prozent überteuert verkauft wurden – das sei schwierig zu beweisen. Eine Haftung der Bank komme ebenfalls in Frage – aber nur wenn der Nachweis zu erbringen sei, dass die Bank bei der Kreditgewährung Kenntnis über die Falschberatung durch den Vermittler hatte.

Aus Sicht des Berliner Rechtsanwaltes Jochen Resch ist der Vermittler Björn S. vielleicht "ein Fall fürs Strafgericht" – aber ansonsten völlig "austauschbar und für uns kein Gegner". Auch Resch vertritt zahlreiche geschädigte Anleger. Die wahren Schuldigen seien in diesem Fall der beteiligte Bauträger (Verkäufer) sowie eine Bank aus Wiesbaden. Letztere habe die Immobilien ohne Eigenmittel der Kunden finanziert. Das Limit für die Kredite, die über zehn Jahre laufen, sei das Neunfache des jeweiligen Jahreseinkommens gewesen. Nach Abschluss habe die Bank die Kredite an eine Gesellschaft in den Niederlanden verkauft.

Nach Informationen dieser Zeitung hat die Wiesbadener Bank inzwischen ihre Lizenz zurückgeben. Aus Sicht von Anwalt Resch macht das die Lage für die Anleger noch schwieriger, denn sie müssen nach Auslaufen ihrer Kreditverträge "wahrscheinlich noch viel höhere Zinsen zahlen". Auch könnten sie wegen der mangelnden Werthaltigkeit die Immobilien nicht verkaufen, um sich zu entschulden. Nach Angaben von Anwältin Brauckmann stehen in einem Objekt in Mönchengladbach bereits mehrere Wohneinheiten zur Zwangsversteigerung an. Es ist dies oft der letzte Schritt – bevor die Anleger Privatinsolvenz anmelden müssen.

Copyright © Neue Westfälische 2009  
Dokument erstellt am 08.11.2009 um 14:22:51 Uhr  
Letzte Änderung am 08.11.2009 um 14:26:41 Uhr

URL: [http://www.nw-news.de/owl/?em\\_cnt=3228342&em\\_loc=279](http://www.nw-news.de/owl/?em_cnt=3228342&em_loc=279)