

## HERITUS-AG-Pleite: Wer entschädigt die Ruinen-Käufer?

**Statt auf luxussanierte Jugendstil-Eigentumswohnungen in Leipzigs bester Lage schauen 400 Käufer aus ganz Deutschland dieser Tage auf verlassene Baustellen mit eingeschweißten Zementpaletten, Kieshaufen und Dixi-Bauklos vor vernagelten Eingangstüren, wie beispielsweise in der Gohliser Straße 4 Ecke Karl-Rothe-Straße 8 in der Nähe des Leipziger Hauptbahnhofes. Kein Mieter und kein Bauarbeiter weit und breit in Sicht.**



Foto  
© Slache

Gegen die HERITUS AG (ehemals Immo Concept) aus Mannheim und all ihre 22 Objektgesellschaften sind seit Jahresbeginn reihenweise Insolvenzverfahren wegen Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung eingeleitet worden. Die Hauptzentrale in Mannheim, eine 12-Zimmer-Villa in Nachbarschaft einer Filiale der Liechtensteiner LGT-Fürsten-Bank, ist verwaist. Die Verkäufer, die zugleich Kreditvermittler und Sanierer in einem sind, haben sich samt ihren Turbo-Porsches, Bugattis, Maybachs und Bentleys, mit denen sie die enge Lachnerstraße vor der Hausnummer 13 zuparkten, aus dem Staub gemacht.



Peter Buhrmann  
© HERITUS AG

Die beiden Vorstände, Kaufmann Stefan Helmbrecht und Ex-Banker (Dresdner Bank) Peter Buhrmann, die laut Organigramm des Amtsgerichts Mannheim ein Firmengeflecht von 29 Gesellschaften leiten, sind nicht mehr erreichbar. Alle Telefonate gehen ins Leere. Allein Buhrmann soll sein Geschäftskonto mit 6,5 Millionen Euro überzogen haben, sein privates Konto mit 10.500 Euro. Natürlich müsste er das als persönlich haftender Gesellschafter zurückzahlen, aber dem soll er aus dem Weg gegangen sein, in dem er auch eine Privatinsolvenz eröffnen ließ. Derweil warten Hunderte von Arbeitern auf Tausende Euros an ausstehenden Löhnen.

Die Anleger stehen vor dem finanziellen Ruin. Die meisten sind alles andere als vermögend. Manche haben lediglich bei einer Supermarkt-Befragung mitgemacht und auf die Frage, ob sie Steuern sparen wollen, mit Ja geantwortet. Die Wohnungen sind alle auf Kredit gekauft, nicht selten pro Wohnung für 130.000 Euro. Die Belastungen, so hätte man ihnen beim Verkaufsgespräch in der Mainzer Villa versprochen, lägen für die nächsten Jahre unter 100 Euro. Die Wohnungen sind denkmalgeschützt und daher steuerbegünstigt. Niemand brauchte Eigenkapital. Es gebe auch einen Mietpool der Gesellschaft, der sich um die Vermietung und Verwaltung kümmere. Nach zehn (Anleger) oder 12 Jahren (Selbstnutzer), wenn die Denkmalförderung ausläuft, könne man die Wohnung gewinnbringend weiterverkaufen.

Doch nun die Katastrophe. Keine fertige Wohnung. Ob und wann weiter gebaut wird, ist fraglich. Versprochene Mieteinnahmen fließen nicht. Nur die finanzierende Bank will monatlich ihr Geld haben. Eine desolante Situation. Aber auch viele Anleger aus den noch rechtzeitig sanierten Immobilien fühlen sich vom Vertrieb und den Anbietern getäuscht. Die errechneten geringen monatlichen Zuzahlungen fallen meist deutlich höher aus. Der versprochene Verkauf nach zehn Jahren ist Illusion.



Stefan Helmbrecht  
© HERITUS AG

Und vor einer Rückabwicklung haben sich die Verkäufer in die Insolvenz geflüchtet. Und das nicht zum ersten Mal. Der Immobilienkaufmann Stefan Helmbrecht wurde bereits im Jahre

2002 mit seiner damaligen Firma Capital-Concept GmbH zur Rückabwicklung einer schönerechneten, verkauften Wohnung verurteilt. Helmbrecht meldete einfach die Capital-Concept insolvent. Die Käufer seiner Wohnungen konnten gewinnen, was sie wollen. Sie sahen ihr Geld nicht wieder. Und ein Verkauf der Wohnung war nicht möglich, weil die verkauften Wohnungen nicht die bezahlten 130.000 Euro, sondern nur 30.000 Euro wert waren und die Bank eine Löschung im Grundbuch gar nicht zuließ, weil ja der Gesamtkredit gar nicht abgelöst werden konnte. Eine Kostenfallen-Konstruktion, die unter dem Namen Schrottimmobilie Eingang in den deutschen Sprachgebrauch fand.

Haben die 400 Käufer der Leipziger "denkmalgeschützten Prachtbauten aus der Gründerzeit", wie es auf der immer noch existierenden Internetseite der HERITUS AG heißt, überhaupt eine Chance, aus ihren Schrottimmobilen herauszukommen?

Der Finanznachrichtendienst GoMoPa.net fragte bei der Kanzlei **Resch Anwälte** aus Berlin (24 Anwälte, 60 Angestellte) nach, die von der Wirtschaftswoche zu den Top-Kanzleien im Anlegerschutz gekürt wurde. Anwalt Jochen Resch und zugleich Vorstandsvorsitzender der Verbraucherzentrale Brandenburg sieht sehr wohl noch eine Chance für die Anleger.

### **GoMoPa.net: Herr Resch, welche Chance sehen Sie für die Käufer?**



Jochen Resch  
© Kanzlei Resch

Resch: "Freilich kann man die Vertriebe und die verantwortlichen Anlageberater in Haftung nehmen. Es bestehen jedoch große Zweifel, ob bei einem obsiegenden Urteil der Schaden auch wirklich ersetzt werden kann. Das Kapital derartiger Vertriebsfirmen besteht regelmäßig nur in der Redegewandtheit ihrer Anlageberater. Die meisten Vertriebe benennen sich kurzer Hand um und machen unter neuem Namen weiter.

In den Insolvenzverfahren gegen die HERITUS-Firmen bleibt die Möglichkeit, eventuelle Schadensersatzansprüche beim Insolvenzverwalter anzumelden. Dies gibt jedoch nur wenig Hoffnung. Meist ist die Quote im Insolvenzverfahren für die Gläubiger verschwindend gering.

Wir, die Resch Rechtsanwälte, konzentrieren uns derzeit auf die Prüfung von mehreren hundert Haftungsansprüchen gegen die finanzierenden Banken. Denen muss zunächst ein institutionalisiertes Zusammenwirken mit der Anbieterseite bewiesen werden. Besser noch ein konkreter Wissensvorsprung. Hier stehen die GMAC RFC Bank GmbH (heute firmierend als GMAC-RFC Servicing GmbH), die Deutsche Bank Mannheim sowie die Deutsche Kreditbank Berlin (DKB), eine Tochter der bayerischen Landesbank, im Zentrum unserer Ermittlungen."

### **GoMoPa.net: Wie wollen Sie denn ein institutionelles Zusammenwirken der Banken mit den Vertrieben beweisen?**

Resch: "Ein Hinweis auf eine solche Zusammenarbeit kann insbesondere die wiederholte Finanzierung von Wohnungskäufen sein, was hier der Fall ist."

Sozius Manfred Resch verweist auf das sensationelle BGH-Urteil vom 29. Juni 2010 (Aktenzeichen: XI ZR 104/08), wonach Banken sehr wohl in institutioneller Weise mit Vertrieben zusammenarbeiten und deshalb die Kunden über arglistige Täuschungen der Vertriebe aufzuklären haben. Haben Banken diese Aufklärungspflicht versäumt, müssen sie haften und den gesamten Kauf auf Verlangen rückabwickeln, inklusive gezahlter Zinsen.