

03_LPIR

DER HINTERGRUND

Mehr Provisionen gezahlt als Gebäude wert ist

WALDFISCHBACH-BURGALBEN: Wie aus Gassert'schem Anwesen ein Spekulationsobjekt wurde – Kartenhaus zusammengebrochen

VON UNSERER MITARBEITERIN
ANDREA DAUM

Das ehemalige Gassert'sche Haus im Ortszentrum von Waldfishbach steht nach wie vor leer. Am zweiten Versteigerungstermin, bei dem 38.000 Euro geboten wurden, ging das Gebäude nicht weg (die RHEINPFALZ berichtete am 21. Juli). Seit 1999 ist das Haus ein Spekulationsobjekt, das auch im Rahmen des Ermittlungsverfahrens der Staatsanwaltschaft Kaiserslautern gegen die ehemaligen Vorstände der VR-Bank Westpfalz, Arno Schu und Helmuth Jaberger, eine Rolle spielt.

Wie berichtet, waren Schu und Jaberger von der VR-Bank wegen riskanter Kreditgeschäfte entlassen worden. Zu diesen riskanten Kreditgeschäften zählte auch das Geschäft mit dem Gassert'schen Haus für das in den vergangenen Jahren mehr Vermittlungsprovision bezahlt wurde, als es zurzeit wert ist.

Im Oktober 1999 verkaufte die Gemeinde Waldfishbach-Burgalben das Gebäude zum Preis von 60.000 Mark an die BauArt Baubauergesellschaft mbH, die damals noch in St. Wendel-Remmesweiler ansässig war. Später wurde der Firmensitz des Unternehmens, dessen Geschäftsführer Jörg Werno war, nach Saarlouis verlegt. In diesem Kaufvertrag verpflichtete sich die BauArt, das Gebäude zu entkernen, zu sanieren und in eine Weinstube, Gaststätte oder ein Café umzubauen. Eine andere Nutzung hätte der Zustimmung der Gemeinde bedurft. Zudem verpflichtete sich die BauArt, eine öffentliche Toilettenanlage im Erdgeschoss einzubauen, für die der Gemeinde ein immerwährendes Benutzungsrecht eingeräumt wurde. Dieses Benutzungsrecht ist kostenfrei, die Kosten für die Unterhaltung der Toilette hat die Gemeinde zu tragen. Zudem verpflichtete sich die BauArt, die Kosten für die Errichtung der Toilettenanlage zu übernehmen, die die BauArt realisierte. 60.000 Mark an Kosten wurden geschätzt. Bis zum 31. Dezember 2001, so sah es der Vertrag vor, sollte die BauArt das Projekt „Weinstube“ verwirklicht haben.

Die BauArt wurde anschließend im Jahr 2000 als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Eine Grundschuld in Höhe von 400.000 Mark, die kurz danach wieder gelöscht wurde, wurde dann zu Gunsten der damaligen Genossenschaftsbank Südliche Westpfalz (Geno-Bank) eingetragen, deren Vorstände damals unter anderem Schu und Jaberger hießen.

Für 573 000 Euro verkauft

Ebenfalls im Jahr 2000, im Oktober, wurde dann wiederum ein Kaufvertrag für das ehemalige Gassert'sche Haus abgeschlossen. Für 1,12 Millionen Mark netto (572.648 Euro) verkaufte die BauArt das Objekt. Der Käufer, erklärt seine Anwältin Sylvia Ettwig, wusste damals nicht, dass das Gebäude bei weitem nicht das wert war, was er dafür im Laufe der nächsten Jahre – immer baubauabschnittsweise – zahlen sollte. Den notwendigen Kredit, um das Objekt zu finanzieren, gab es von der Geno-Bank, deren Vorstandsmitglied Arno Schu laut ihrem Mandanten bei der Vermittlung des Objektes einbezogen war, auch bei der Aushandlung des Kaufpreises. In diesem Vertrag verpflichtete sich die BauArt sogar, das Objekt bis 31. Oktober 2001 fertigzustellen. Einen Pächter zum späteren Betrieb der Weinstube sollte es auch schon geben, der in der Folge allerdings abgesprungen sei, weil das Objekt nicht rechtzeitig fertig wurde. Aktuell wird von einem Fertigstel-

lungsgrad knapp über 90 Prozent ausgegangen. Auch wurde im Vertrag darauf hingewiesen, dass die unmittelbare Nähe des Objektes zur evangelischen Kirche zu Nutzungseinschränkungen führen kann. Von Seiten der Kirche hatte es dazu ein Schreiben gegeben; angedacht war beispielsweise, dass der Gaststättenbetrieb sonntags nicht vor 14 Uhr beginnen sollte.

Ihr Mandant, erklärt Ettwig, habe sich mit der Immobilie nicht näher beschäftigt. Er habe eine Anlagemöglichkeit gesucht, auch aus Steuerspargründen, und eine Investition im Hinblick auf seine Altersversorgung (Pacht). Am gleichen Tag ließ er zu Gunsten der Geno-Bank eine Grundschuld eintragen im Wert von 700.000 Euro. Belastet wurden damit das Gassert'sche Haus, das ja zum Preis von 572.648 Euro verkauft worden war, und eine Eigentumswohnung des Käufers am Chiemsee. Festgelegt wurde bei der Grundschuld ein jährlicher Zinssatz von 18 Prozent. Für die Grundschulden und die Zinsen haftete Ettwigs Mandant persönlich, das heißt mit seinem gesamten Vermögen.

Durch die Grundschuld zu Gunsten der Geno-Bank wurde der Kaufpreis finanziert, der an die BauArt, vertreten durch Werno, bezahlt werden sollte. Der Kaufpreis sollte entsprechend den Bauaufschritten bezahlt werden; erst wenn er komplett bezahlt gewesen wäre, sollte Ettwigs Mandant endgültig Eigentümer des Gassert'schen Hauses werden und als solcher eingetragen werden.

Ab diesem Zeitpunkt wird es nun richtig interessant, denn die Geno-Bank gewährte dem Käufer des Gassert'schen Hauses zwei Kredite, beide mit dem Verwendungszweck „Kauf und Umbau des Hauses“ mit einer Gesamthöhe von 1,45 Millionen Mark.

Wertermittlung nicht korrekt

Die Geno-Bank selbst hatte, nachdem der Kaufvertrag mit Ettwigs Mandanten im Oktober 2000 bereits abgeschlossen war, im Dezember 2000 ein Wertermittlungsgutachten für das Anwesen Gassert'sches Haus erstellt, um die dingliche Sicherung des Kredites nachzuweisen. Dabei wurde das Grundstück mit einem Verkehrswert von 481.000 Mark bewertet – vereinbart war ein Kaufpreis, der mehr als doppelt so hoch war. Und bei dieser der RHEINPFALZ vorliegenden Wertermittlung ging die Geno-Bank, vertreten durch ihre beiden Vorstände Jaberger und Schu, bereits nicht korrekt vor.

Grundlage für die Wertermittlung war der Gebäudereinertrag, also der Ertrag, den das Objekt jährlich für den Käufer abwerfen sollte. Dieser wurde mit 26.687 Mark ermittelt und dann mit einem Kapitalisierungszinssatz von fünf Prozent auf 20 Jahre hochgerechnet, so dass ein Wert von 534.000 Mark ermittelt wurde. Abzüglich des vorgeschriebenen Sicherheitsabschlages wurde ein Beleihungswert von 481.000 Mark ermittelt – was aber nicht korrekt war. Nach den Richtwerten des Kreditadministrators der Genossenschaftsbanken, klaren Arbeitsanweisungen also, war bei einem reinen Gewerbeobjekt wie in diesem Fall zwingend ein Kapitalisierungszinssatz von 6,5 Prozent vorgeschrieben. Wäre dieser korrekt angewendet worden, dann hätte sich der Beleihungswert nach Abzug des Sicherheitsabschlages auf 370.000 Mark belaufen, also 111.000 Mark weniger als tatsächlich geschehen. Unterschrieben ist das auf dem falschen Zinssatz fußende Wertermittlungsgutachten mit der daraus resultierenden festgesetzten Realkreditgrenze von Schu und Jaberger, der bei der Vertreterversammlung der VR-Bank im Juli noch erklärt hatte, von diesen Vorgängen nichts gewusst



Wird wohl noch länger ungenutzt bleiben: Gassert'sches Haus. —FOTO: SEEBALD

zu haben. Die Kredite wurden gewährt, obwohl der Wert des Hauses das nicht hergab.

„Objektive und kreative Beratung“

Zu diesem Zeitpunkt war bereits neben der BauArt und der Genobank ein drittes Unternehmen in Sachen Gassert'sches Haus involviert. Die 1995 gegründete Treufinanz GmbH, damals noch mit dem mittlerweile fast bezeichnenden Zusatz „Treufinanz, objektive und kreative Beratung und Vermittlung von Finanzdienstleistungen GmbH“ versehen. Dieser Name wurde 1998 in „Treufinanz Konzeption und Vermittlung von Kapital- und Sachwertanlagen“ (Treufinanz) geändert. Diese hatte zwei Geschäftsführer, Bankkaufmann Stefan Backes und Bankkaufmann Jörg Schu, ein Cousin von Geno-Bank-Vorstand Arno Schu. Für die Vermittlung des Objektes Gassert'sches Haus an Ettwigs Mandanten inklusive Kredit durch die Geno-Bank kassierte die Treufinanz im November 2000 die erste Provision in Höhe von 30.000 Mark, im April 2001 folgte Provisionsrate zwei in Höhe von 200.000 Mark und im September 2001 die abschließende Provisionsrate von 138.000 Mark, insgesamt also 368.000 Mark oder umgerechnet 188.155 Euro Provision. Und das bei einem Objekt, das im fertiggestellten Zustand von der Geno-Bank –damals schon geschönt – mit rund 273.000 Euro Verkehrswert angesetzt worden war; ein Objekt, das der Genossenschaftsverband Frankfurt prüfte und 2003 auf einen Verkehrswert von 210.140 Euro taxierte; ein Objekt, für das seit September 2004, seit das Versteigerungsverfahren betrieben wird, von einem externen Gutachter ein Wert von 190.000 Euro ermittelt ist. Der Käufer selbst, räumt seine Anwältin ein, erhielt, wie durchaus üblich bei solchen Geschäften, ebenfalls eine Provision in Höhe von drei Prozent des Kaufpreises – im Grunde ein kleiner Preisnachlass von 19.940 Euro. Zusammengerechnet übersteigen da-

mit allein die gezahlten Provisionen den aktuellen Wert des Gassert'schen Hauses. Mehr als 30 Prozent des vereinbarten Kaufpreises flossen als Provision an die Firma von Schus Cousin, die Treufinanz, was mehr als branchenüblich ist.

Das Gassert'sche Haus, ursprünglich 60.000 Mark wert, hatte zwischenzeitlich, ohne dass daran gearbeitet worden war, eine Wertsteigerung auf 572.648 Euro erfahren und war ein lukratives Objekt in Sachen Provisionszahlung an die Treufinanz geworden. Bei einem realistischen Geschäft hätte also im Jahr 2000 schon ein Verkaufspreis festgelegt werden müssen, der sich im Bereich von 200.000 Euro bewegt hätte, dem jetzigen Wert des Gebäudes.

Baukosten und Rechnungen

Dass die BauArt, die damaligen Geno-Bank-Vorstände und die Treufinanz von unrealistischen Zahlen ausgingen, belegt ein weiteres Kapitel rund ums das Gassert'sche Haus. Denn im Jahre 2001 schloss die BauArt mit der Gemeinde Waldfishbach-Burgalben einen Modernisierungsvertrag im Rahmen der Städtebausanierung ab. Damit war offenkundig, dass die ursprünglich anvisierten Fertigstellungstermine für das Objekt (Ende 2001) nicht zu realisieren waren. Jetzt wurde Ende 2003 anvisiert, für die Gemeinde hieß das im Hinblick auf die angestrebte öffentliche Toilette weitere zwei Jahre Wartezeit.

Für Ettwig, deren Mandant durch die Staatsanwaltschaft Kaiserslautern vergangenes Jahr im Zuge der Ermittlungen gegen Schu und Jaberger darauf aufmerksam gemacht wurde, dass es in seinem Fall nicht mit rechten Dingen zugegangen sei, ist dies ein weiterer Beweis dafür, dass hier nicht korrekt gearbeitet wurde. Denn wie sie mittlerweile von der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben erfahren hat, hatte die BauArt dieser gegenüber bis 2002 Baukosten für den Umbau des Gassert'schen Hauses in Höhe

von rund 196.000 Euro netto nachgewiesen und dafür Fördergelder in Höhe von 30.421 Euro erhalten; maximal wären, wenn das über Baukostenrechnungen hätte nachgewiesen werden können, rund 60.000 Euro Förderung möglich gewesen. Im gleichen Zeitraum wurden ihrem Mandanten von der BauArt vom vereinbarten Kaufpreis (572.648 Euro) 505.016 Euro netto für die erzielten Bauaufschritte in Rechnung gestellt. Also beim gleichen Gebäude mit den gleichen Bauaufschritten eine Diskrepanz von 309.000 Euro bei den Baukostenrechnungen.

Treufinanz und BauArt insolvent

Das Kartenhaus brach 2003 endgültig zusammen, als Treufinanz und BauArt im Saarland Insolvenz anmeldeten. Mangels Masse wurde diese abgelehnt, die BauArt befindet sich derzeit in Liquidation, die Gelder sind weg. Schu und Jaberger wurden bei der VR-Bank Westpfalz, zu der die Geno-Bank zwischenzeitlich mit der Raiffeisenbank Landstuhl fusioniert war, als Vorstände ihrer Ämter entbunden. Nicht nur wegen des Gassert'schen Hauses, sondern wegen weiterer riskanter Kreditgeschäfte, in die aber auch immer mal wieder die BauArt und die Treufinanz verwickelt waren (die RHEINPFALZ berichtete). Für Ettwigs Mandanten hat das Engagement beim Gassert'schen Haus noch immer Folgen, da er nicht den notariell festgelegten Kaufpreis von 572.000 Euro zahlte. Da das Gebäude als noch nicht fertiggestellt gilt, steht die Schlussrate noch aus, weshalb er nie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde. Forderungen aus der Kreditvergabe bestehen aber gegen ihn, denn die VR-Bank Westpfalz hat ein Vollstreckungsverfahren eingeleitet, gegen das er sich nun wehrt. „Das war sittenwidrig“, sagt seine Anwältin, weil ihrem Mandanten das Gebäude zu einem Preis verkauft worden sei, der mehr als doppelt so hoch war wie der tatsächliche Wert.

Mittlerweile hat die VR-Bank Westpfalz alle Forderungen im Zusammenhang mit dem Gassert'schen Haus an die Bankaktiengesellschaft Hamm (BAG) abgetreten, wie VR-Bank-Vorstandsmitglied Eduard Laub bestätigte: „Rechtlich haben wir damit nichts zu tun.“ Möglich sei aber weiterhin, dass aus diesem Fall Regressforderungen gegen Jaberger und Schu entstehen könnten. Das bleibe abzuwarten. Die BAG betreibt auch das Zwangsversteigerungsverfahren bezüglich des Gassert'schen Hauses; das letzte Angebot in Höhe von 38.000 Euro hatte sie abgelehnt. Dass es in diesem Jahr noch zu einem weiteren Versteigerungstermin kommt, ist unwahrscheinlich.

Öffentliche Toilette

Und die öffentliche Toilette? Die gehört, obwohl noch nicht endgültig fertiggestellt und noch nicht zu nutzen, mittlerweile der Ortsgemeinde. Denn da die BauArt die Auflagen des Modernisierungsvertrages nicht erfüllt hat, wurden die gezahlten Fördergelder in Höhe von 30.421 Euro zurückgefordert. Da der Vertrag zwischen der BauArt und der Gemeinde die Gemeinde verpflichtet, die Baukosten für die Toilette zu tragen, wurden diese Kosten (60.000 Mark/30.075 Euro) mit den Fördergeldern aufgerechnet, so dass der Gemeinde kein Schaden entstand und der Umbau des Gassert'schen Hauses letztlich ohne öffentliche Fördergelder realisiert wurde. Das bestätigte Karl-Heinz Reichert, bei der Verbandsgemeinde zuständig für das Städtebauförderprogramm.

LANDKREIS AKTUELL

Amateurmaler stellen im Heimatmuseum aus

WALDFISCHBACH-BURGALBEN. 1987 hatte erstmals ein loser Zusammenschluss örtlicher Freizeitmaler eine Ausstellung in den Räumen des ein Jahr zuvor in Dienst gestellten Heimatmuseums veranstaltet. Die zu einem festen Kern zusammengewachsene Gruppe war seitdem mit 15 Präsentationen im ehemaligen Forsthaus zu Gast, das die Ortsgemeinde dem Verein für Heimatpflege zur Verfügung gestellt hat. An den nächsten beiden Wochenenden, Samstag, 17. und 24. September, sowie Sonntag, 18. und 25. September, werden sieben Freizeitkünstler – neben Peter Henning, Werner Huber, Karl-Heinz Schlüter, dem Ehepaar Karl und Ilse Scheid sowie Michaela Würtz erstmals auch Helard Auer – Einblick in ihr Schaffen gewähren. Die Ausstellung wird am morgigen Samstag, 11 Uhr, mit Einführungsworten von Karl-Heinz Schlüter eröffnet. Die Bilderschau wird an drei Tagen stets zwischen 11 und 18 Uhr zugänglich sein, am zweiten Samstag, 24. September, ist jedoch erst ab 14 Uhr geöffnet. Werner Hube – einziger gelernter Kunstmaler in der Runde –, und Peter Henning favorisieren die Öl-Technik, der sich auch der pensionierte Gemeindecarchitekt Schlüter immer mehr zuwendet. Auch Karl Scheid, beruflich als Statiker tätig, pinselt seine Impressionen am liebsten mit Öl. Ehefrau Ilse hingegen bestach bereits in früheren Präsentationen mit ihrer Aquarell-Technik, arbeitet aber auch in Pastell. Diplom-Biologin Michaela Würtz bleibt in ihrem Metier und bevorzugt die gegenständliche Darstellung von Vögeln und Blumen mit Wasserfarben. Einen farbenfrohen Kontrast dazu werden diesmal die von Helgard Auer gemalten großformatigen, abstrakten Kompositionen in Acryl-Technik markieren. (red)

Erster Flohmarkt in Weiler

WEILER. Zum ersten Flohmarkt an der deutsch-französischen Grenze Weiler-St. Germanshof lädt die Association des Amis des Capucins, die Freunde der Kapuziner, am Sonntag ein. Der Flohmarkt findet auf dem Platz gegenüber der Kapelle an der Grenze, der Notre Dame de Weiler, statt. Imbiss und Erfrischungen werden gereicht. Den ganzen Tag über kann die Weilerer Wallfahrtskapelle besichtigt werden, das nahe gelegene Schloss Langenberg wird vorgestellt sowie Pony-Ausritte werden organisiert. Zu Gunsten von Lunettes sans Frontières wird während des Flohmarktes eine Sammlung nicht mehr benötigter Brillen durchgeführt. Sollte die deutsch-französische Veranstaltung Zuspruch finden, wollen die Verantwortlichen Isabelle und Dominique Matter sie im nächsten Jahr wiederholen. Der Erlös ist für die Renovierung des Kirchturms vorgesehen. (na)

Für Wanderung anmelden

DAH. Am morgigen Samstag fährt der PWV mit dem Vereinsbus und Privatautos zum Ausgangspunkt seiner Wanderung, nach Obersteinbach. Von dort führt der Fußweg zum Gabelfels, Witschlüssel über den Bodenberg zu den Burgen Neu- und Altwindstein. Dann geht's durch das Wineckertal nach Dambach und Neudörfel, zur Burg Lützelhardt und zurück nach Obersteinbach. Treffpunkt ist um 9 Uhr am Denkmal. Anmeldung bei Wanderführer Günter Klemm, Telefon 06391/2911. (lhv)

Energie sparen

DAH. Der Energieberater der Verbrauchszentrale Rheinland-Pfalz lädt für Dienstag, 27. September, von 14 bis 17 Uhr zur Sprechstunde im Rathaus ein. Anmeldung unter Telefon 06391/406110. (red)

—ANZEIGE—

—ANZEIGE—

Liebe Bürgerinnen und Bürger, am 18. September haben Sie die Wahl



Sie bestimmen,

- ob die Pendlerpauschale abgeschafft wird
- die Zuschläge für Nacht-, Feiertags- und Sonntagsarbeit versteuert werden
- die Mehrwertsteuer erhöht wird
- die Krankenversicherung zur Kopfpauschale wird und damit viele Leistungen gestrichen werden

Power für die
Westpfalz

Deshalb geben Sie bitte
am 18. September



Ihre Erststimme

Lydia Westrich



Ihre Zweitstimme

Gerhard Schröder

