

## **Die dubiosen Geschäfte des Wolfgang Baron von Derschau und Dr. Roland Döbele.**

Finanzierende Banken waschen ihre Hände in Unschuld.

Von Dietmar Jochum, TP Presseagentur Berlin.

Gabriele Gerber (Name von der Redaktion geändert) kann ihre Tränen nicht mehr zurückhalten. Mitten auf Bremens mit Menschen überfülltem Rathausplatz (Werder Bremen feierte hier mehrfach die deutsche Fußballmeisterschaft) erleidet sie einen Nervenzusammenbruch: „25 Jahre hoch verschuldet, und das für Schrott“, bricht es verzweifelt aus ihr heraus. Stunden zuvor hatte die Biochemikerin aus Berlin ihre im Herbst 1991 in Delmenhorst erworbene Eigentumswohnung zum ersten Mal besichtigt. Die Immobilie hatte sie seinerzeit von der von den Berliner Grundstücks- und Häusermaklern Wolfgang Baron von Derschau und Dr. Roland Döbele gegründeten Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) für 103.000 DM gekauft. Ein Hypothekendarlehen der Berliner Bank in Höhe von 103.000 DM ermöglichte die Vollfinanzierung des Objekts.

Gabriele Gerber hatte 1991 von einer Arbeitskollegin von der Möglichkeit des Erwerbs von Eigentumswohnungen ohne Eigenkapital erfahren. Die Kollegin vermittelte die Biochemikerin an die Versicherungsagentur „Sicherheit und Capital“ in Berlin. Von dort aus wurde sie weitergereicht an „Anlage und Kapital“ in der Charlottenburger Giesebrechtstraße. Das Übel nahm dann seinen eigentlichen weiteren Verlauf. Sehr nett seien sie dort gewesen, erinnert sich Gabriele Gerber. In einem von der Unternehmensgruppe Centrum (Beteiligte: Wolfgang Baron von Derschau und Dr. Roland Döbele) herausgegebenen Hochglanzprospekt wurde ihr das Projekt in Delmenhorst schmackhaft gemacht. Zwei Alternativen wurden darin für den Kauf von Eigentumswohnungen vorgeschlagen:

a) Der Käufer erwirbt einen Quadratmeter Wohnfläche für 1900.- DM und erhält dadurch den Anspruch gegenüber dem Verkäufer, so das Prospekt, „dass Sie von sämtlichen Kosten freigestellt werden, die Sie als künftigen Wohnungseigentümer aus Anlass des gefassten Beschlusses über die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen treffen könnten“.

b) Der Käufer erwirbt einen Quadratmeter Wohnfläche für 1770,- DM und verpflichtet sich damit, sich an einer Modernisierungsumlage von 130.- DM pro Quadratmeter Wohnfläche zu beteiligen. Zwar beinhaltete diese Alternative die Verpflichtung, „alle über den jetzigen Ansatz der Umlage hinausgehenden Kosten zu übernehmen“. Gleichzeitig wurde jedoch im Prospekt versichert, „dass die Kosten für vorgesehene Modernisierungsmaßnahmen von uns bereits großzügig bemessen wurden“.

Bei dieser Sachlage entschied sich Gabriele Gerber bei der für sie in Frage kommenden Wohnfläche von circa 60 qm für letztere Alternative. Dass beide Angebote identisch waren, übersah sie dabei völlig.

Über die Berliner Bank erhielt sie ein entsprechendes Darlehen mit sog. Disagio, das ihr einen günstigeren Zinssatz über die ersten fünf Jahre Laufzeit des Darlehens garantierte. Über „Sicherheit und Capital“ musste sie darüber hinaus eine kapitalbindende Lebensversicherung abschließen, die die endgültige Tilgung des Darlehens nach 25 Jahren absichern sollte. Bis dahin ist sie zur Zahlung von reinen Zinszahlungen verdammt, ohne dass sich die Darlehenssumme von sich aus verringert.

Nach Abschluss des notariellen Vertrages war Gabriele Gerber dann Wohnungseigentümerin in Delmenhorst. Die Wohnung hatte sie vorher nicht besichtigt, zu schön war ihr eine „heile Welt“ durch das Prospekt und die rhetorischen Künste der am Verkauf beteiligten Anlagefirmen vorgetäuscht worden. Die Berliner Bank hatte sich zudem von einem von den Verkäufern bestellten Gutachten einen (überhöhten?) Verkehrswert bescheinigen lassen. Woran sollte Gabriele Gerber also noch zweifeln?

Spätestens im Jahre 1994 kam dann zum Vorschein, was sich unter der Oberfläche der Hochglanzbeschreibung wirklich verbarg: Undichte Dächer, herunter zu stürzen drohende Fassadenplatten und relativ viele feuchte Wohnungen, teilweise mit Schwarzsimmelbefall. Schäden, die den Verkäufern bei Abschluss der Kaufverträge an Anleger bekannt gewesen sein dürften und für die die Käufer nochmals kräftig zur Kasse gebeten wurden oder werden sollen. Dabei wurde der GbR die gesamte Dachfläche der Häuser für Sondernutzungsrechte eingeräumt. Anstatt sie (z.B. für eine Aufstockung) zu nutzen oder darauf zu verzichten, weil die Genehmigung dafür sowieso nie zu erwarten war (und schließlich auch nicht erteilt wurde), ließ die GbR das schon längst sanierungsbedürftige Dach jahrelang weiter vor sich hin verrotten. Etwa nach dem Motto: warum sanieren, wenn irgendwann sowieso darauf gebaut wird!? Naivität oder schlichtweg Rücksichtslosigkeit gegenüber den schutzwürdigen Interessen der Eigentümer (und Mieter!), deren Wohnungen immer feuchter wurden?

Während einer 1994 erstmals stattgefundenen Wohnungseigentümerversammlung in Berlin (nach dem Wohnungseigentumsgesetz muss jedes Jahr eine Versammlung einberufen werden), gab sich ein Verantwortlicher der von von Derschau und Doebele mitgetragenen Hausverwaltung Centrum, die drei Jahre auch keine Betriebskostenabrechnung erledigte, völlig ahnungslos: ihm seien Dachschäden erstmals im Jahre 1994 bekannt geworden, so der Vertreter der Centrum. Eine glatte Lüge: Anfang 1992, also kurz nach dem Verkauf von Wohnungen an die meisten Anleger, gab die Delmenhorster Sanierungsfirma Mahnke und Kramer ein Angebot zur Dachsanierung an die Centrum ab, das diese kurz nach Abschluss von Kaufverträgen eingeholt haben muss. Hier handelte es sich um ein Angebot zur Dachvollsanierung, die nicht in die für die Käufer zur zweiten Kaufalternative vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen einkalkuliert gewesen war. Die hier von den Käufern aufgewendeten 130.- DM pro Quadratmeter sind offensichtlich für bereits vor Abschluss der Kaufverträge erbrachte „Modernisierungsarbeiten“ verwendet worden. Also entgegen der dargestellten Form im Hochglanzprospekt.

Die Centrum sowie die Unternehmensgruppe von Derschau und Doebele sahen sich dann von der Eigentümerversammlung in die Enge getrieben. Die Centrum sicherte 50 Prozent der Kosten für die Dachsanierung zu, von Derschau bot 25 Prozent. Die Eigentümer (insgesamt 149, davon etwa die Hälfte aus Berlin) hätten mithin nur noch 25 Prozent von circa 350.000 DM Dachsanierungskosten zu tragen. Die Centrum und von Derschau wollten dieses Angebot jedoch nur unter der Bedingung aufrechterhalten, wenn die Eigentümer auf weitere Forderungen, etwa wegen der Fassadenschäden, verzichteten. Eine glatte Nötigung.

Während einer im Januar d. J. (1995) im Berliner Logenhaus erneut stattgefundenen Wohnungseigentümerversammlung (eine neue Hausverwaltung - die Centrum war hinauskatapultiert worden - sorgte wenigstens insofern für Ordnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz) lehnte Gabriele Gerber eine Mitfinanzierung als einzige ab. Sie sehe nicht ein, so die Biochemikerin, "dass ich für Schäden haften soll, die mir beim Kauf ganz offensichtlich verschwiegen worden waren und dass ich mich zusätzlich auch noch nötigen lassen soll".

Derzeit ist ihre Wohnung noch vermietbar, obwohl weitere Schäden im Gemäuer sich schon deutlich abzeichnen.

Unvermietbar ist dagegen bereits die Wohnung eines anderen Berliners. Andreas Schulz (Name von der Redaktion geändert) wird in einem unabhängigen Gutachten, das er auf eigene Kosten finanzierte, bescheinigt, „dass partiell Rostläufer auf den bekiesten Betonplatten anstehen. Das Vorhandensein von Rostläufern deutet auf Fehlstellen im Dichtungssystem hin. Feuchtigkeit dringt hinter die Platten, Korrosionen an den Befestigungsnadeln haben sich eingestellt.

Weiterhin wird anhand von Fotos dargelegt, „dass deutlich Ablösungen bzw. Fehlstellen in den Fugen (der Außenfassade) vorhanden sind“, Feuchtigkeit dringe somit über die Außenwände, die Fenster und auch die Attika in den Baukörper ein und gelangten so auch in den Bereich des 6. Obergeschosses. Aufgrund der anstehenden Schadenbilder, so das Gutachten, "ist in jedem Fall eine frühere Erkennbarkeit möglich gewesen“.

Das Gutachten stellt das Schadenbild als älteren Ursprungs dar, also vor Verkauf an (meisten) Anleger. Der Hausmeister der Wohnanlage bestätigt auch, die Schäden bereits im Jahre 1990 an die Centrum gemeldet zu haben.

Geschehen ist jedoch nichts. Im Gegenteil: Über von Derschau und Döbele wurde durch schnellstmöglichen Verkauf offensichtlich nur gerettet, was noch (finanziell) zu retten ist. Den Käufern der zweiten Kaufalternative wurde vorgetäuscht, ihre Sanierungsumlage für künftige Sanierungen zu verwenden. Verwendet wurde sie jedoch nach unseren Recherchen für vormalige Schönheitsreparaturen, um den Käufern eine nach außen schöne Wohnanlage - wenigstens auf dem Papier - darzustellen. Die Neue Heimat Niedersachsen, vormals Eigentümerin der Wohnanlage, hat offensichtlich kräftig mitverrotten lassen. Unter welchen Auflagen die Neue Heimat an Derschau und Döbele verkauft hatte, war nicht zu ermitteln. Die

Justizpressestelle in Oldenburg sagte zwar hier Recherchen zu, ließ aber - trotz mehrerer Nachfragen - nichts mehr von sich hören.

Andreas Schulz bekommt zwischenzeitlich Mietausfälle für seine leerstehende und unvermietbare Wohnung von der Centrum - nach langem Kampf - erstattet.

Gegenüber der TP Presseagentur gab sich Wolfgang Baron von Derschau im Beisein zweier Eigentümer „bestürzt“. Einen von den Eigentümern geäußerten Betrugsvorwurf wies er zurück. Wenn in Delmenhorst wirklich alles so verrotten ist, so der Baron, „dann habe nicht er die Käufer, sondern die Neue Heimat ihn betrogen“. Selbstverständlich hätten die Anleger die Sanierungskosten nicht mitzutragen, er werde sich stark machen, dass eine 100prozentige Übernahme der Kosten durch ihn und die Centrum erfolgten. Nicht nur für das Dach, sondern auch für die Fassade. Im Einzelfall sei er sogar zu weiteren Maßnahmen bereit, so der Baron. Nein, alle Wohnungen könne er natürlich nicht zurückkaufen, aber beim Verkauf einiger wolle er tatkräftig mithelfen. Dem Verfasser und einem Eigentümer bot er zum 31. Mai d.J. eine gemeinsame Besichtigung der Wohnanlage an, um sich von den Schäden selbst zu überzeugen. Dort wolle er sich auch die Wohnung des Anlegers Heiner Radtke (Name von der Redaktion geändert) aus Heilbronn ansehen. Ihm sicherte er gegenüber dem Verfasser ebenfalls Mietausfälle für seine wegen Schwarzsimmelbefalls leerstehende Wohnung zu. Eine Woche vor dem Termin war er jedoch nur noch gemeinsam mit dem Verfasser zu einer Besichtigung in Delmenhorst bereit. Nach von Derschaus Worten, „bringen Eigentümer nur Unruhe“.

Der Verfasser, der sich bereits zwei Mal von den Zuständen in Delmenhorst überzeugt hatte, verzichtete somit auch auf eine Besichtigung mit dem Baron

Nachdem von Derschau am 3. Mai dann im Alleingang die Wohnanlage in Delmenhorst aufgesucht hatte, lehnte er zunächst einmal die Heiner Radtke betreffenden Zusagen ihm gegenüber fernmündlich ab. Es sei alles gar nicht so schlimm, und er werde sich „für eine Vermietung einsetzen“. Den Hausmeister nannte er gegenüber Radtke „eine Pfeife“ und gab sich verärgert darüber, wie man „einen 21jährigen als Hausverwalter einsetzen“ könne. Gegenüber dem Verfasser bestand der Baron auf Vorlage des Artikels vor Erscheinen in den Medien und drohte lautstark mit einer Klage über seine Anwälte, falls unwahre Behauptungen über ihn aufgestellt würden, er habe „schließlich einen guten Ruf zu verlieren“. Eine Vorlage wurde ihm zugesichert, obwohl dazu keine Verpflichtung besteht.

Über den Leiter der Bauaufsichtsbehörde. in Delmenhorst, Becker, waren Informationen über den Zustand der Wohnanlage nur über eine Zusicherung der Vertraulichkeit zu erlangen. Baron von Derschau, mit diesem Sachverhalt konfrontiert und dazu befragt, zynisch zu dem Verfasser: „Wollen Sie damit etwa behaupten, ich stecke mit der Bauordnungsbehörde unter einer Decke?“.

Wer mit wem unter einer Decke steckt, mag dahinstehen. Die Berliner Bank, die Commerzbank in Stuttgart geben sich ahnungslos. Für sie stehe in erster Linie die Bonität des Kunden im Vordergrund. Was er von dem ihm gewährten Geld mache,

habe er selbst zu vertreten. Selbstverständlich würden sie sich auch mit Gutachten beim Erwerb von Eigentumswohnungen vor der Darlehensvergabe absichern. Das Risiko aber, wenn sich der Wert einer Immobilie als (weitaus) niedriger herausstellte oder eine sog. Schrottimmobilie sei, hätte allein der Kunde zu tragen. Der nämlich, so der zynische Tenor der Banker, hätte sich doch vorher die Wohnung ansehen sollen. Wie er, ohne Gutachter, Schäden im kaschierten Zustand hätte erkennen können, darauf wussten die Banker, allen voran die der Berliner Bank, keine Antwort oder entzogen sich einer Verantwortung. Warum überhaupt noch Gutachten eingeholt würden über den Verkehrswert von Wohnungen, wenn der Kunde ohnehin das Risiko bei Wertlosigkeit trüge, darauf gaben die Banker schon gar keine Antwort oder schwiegen verlegen. Von ihrer Zunft war dagegen unter der Hand („Herr J., das ist keine offizielle Stellungnahme“) zu hören, dass Käufer von Eigentumswohnungen „ohnehin unzurechnungsfähig“ seien, sobald sie von Steuervorteilen beim Kauf von Eigentumswohnungen hörten. Dass sie in dem Moment Geschäfte mit Unzurechnungsfähigen machten, wollten die Banker dagegen nicht zugeben. Der Profit steht auch bei ihnen offensichtlich im Vordergrund.

Bei einem Informationsgespräch mit dem Abteilungsleiter der Baufinanzierung von der Deutschen Bank, zu dem sich unerwartet deren Pressesprecher einfand, wurde der Verfasser zum Verhör. Der Pressesprecher stellte, ohne vorher um Erlaubnis zu bitten, einfach ein Bandgerät auf den Tisch und schnitt jedes gesprochene Wort vorsorglich mit. Was er zu verbergen hätte, war nicht herauszubekommen. Dabei sollte die Deutsche Bank hier nicht an den Pranger gestellt, sondern lediglich als Unbeteiligte zu betreffenden Wohnungsgeschäften über ihre Verfahrensweise bei einer Darlehensvergabe zum Erwerb von Eigentumswohnungen befragt werden. Am Schluss der Unterredung bekam der Verfasser ein Buch über Bankenhaftung mit bankenfreundlichen Rechtsprechungsbeispielen geschenkt. Es wurde dankend entgegen genommen.

Der ehemalige Regierende Bürgermeister von Berlin, Walter Momper, nannte die Unternehmensgruppe von Derschau einmal „ein sehr seriöses Unternehmen“. Wie seriös das fragwürdige Multitalent von Derschau wirklich ist, zeigte er nach Abschluss des Kaufvertrages mit Gabriele Gerber. Die Biochemikerin forderte er alsbald nach der Bezahlung der Kaufsumme für die Wohnung auf, ihm noch circa 2500 DM für die Vermittlung des Darlehens von der Berliner Bank zu überweisen. Als hätte die Biochemikerin ihn dazu benötigt oder: als hätte er nicht schon genug (ab-)kassiert.

Aber Geld lässt sich ja bekanntlich aus allem machen. Es muss nur gut genug aus jedem Winkel herauszuverdienen sein, ohne dass der Abgezockte Argwohn schöpft. Dass die Banken auf den von ihnen finanzierten Wohnungen sitzen bleiben, davor haben sie offensichtlich keine Angst. So ganz nebenbei und geschickt subtil haben sie unmissverständlich zu verstehen gegeben, wohin der Kuckuck geklebt wird, wenn die Darlehensrückzahlung scheitern sollte - allen Mietausfällen wegen Schwarzsimmelbefall zum Trotz. Wolfgang Baron von Derschau - vor einiger Zeit wegen An- und Verkaufs von Wohnungen in der Ostberliner Leipzigerstraße mit

einem "Geheimdeal" ins öffentliche Gerede gekommen, hat immer eine passende Antwort parat: „Wenn hier ein ‚Geheimdeal‘ stattgefunden hat, dann so ein geheimer, dass noch nicht einmal ich etwas davon weiß.“

Am Ende will halt niemand mehr etwas - wovon auch immer - wissen. Der Wirtschaftskreislauf funktioniert - nur bei armen Schweinen oder gutgläubig Abgezockten geht es halt lediglich massiv den Bach runter. Naivität darf halt in diesem unserem Lande noch ungestraft ausgenutzt werden. Allen Tränen und Nervenzusammenbrüchen zum Trotz.