

# Berlin

**SCHROTTIMMOBILIEN – Der betrügerische Handel mit Wohneigentum blüht, auch nach der Braun-Affäre. In der O2 World zum Beispiel ködert eine Firma die Besucher von Veranstaltungen mit einem Trick.**

## Mit dem Hauptgewinn in die Pleite

VON SEBASTIAN HÖHN

Es ist ein kalter Januartag im Jahr 2010, als Oliver Neuhaus das erste Mal in die O2 World geht. „Dinosaurier – Im Reich der Giganten“ heißt das Spektakel, mit dem er seinen kleinen Sohn beglücken will. Begleitet von lautem Brüllen und bunten Lichteffekten wird an diesem Abend die Geschichte der Dinosaurier erzählt, wie sie lebten und wie sie untergingen. Oliver Neuhaus macht an jenem Tag auch einen Schritt in Richtung Abgrund – seines eigenen, finanziellen Abgrunds.

An den Rolltreppen, die zu den Zuschauertribünen führen, wird er von jungen, attraktiven Hostessen abgefangen, die ein Gewinnspiel veranstalten. Hauptpreis: 5 000 Euro. Oliver Neuhaus muss nur eine simple Frage beantworten und seine Daten auf einer Karte eintragen. Der Veranstalter, die Firma Immoratio GmbH, ist ihm kein Begriff.

Das harmlose Gewinnspiel endet für den 44-Jährigen im Kauf zweier Immobilien. Eine ruiniöse Investition, wie er heute weiß. „Etwa zwei Wochen später bekam ich einen Anruf. Ich hatte die 5 000 Euro gewonnen“, sagt der Familienvater, der beim Energieversorger Vattenfall im Außendienst arbeitet. Er fuhr zu der Firma, die in einem der Speichergebäude an der Stralauer Allee in Friedrichshagen ihre Büros hat.

Thomas Werner, Geschäftsführer der Immoratio, habe ihn empfangen. Doch aus der vermeintlichen Gewinnübergabe wurde ein Verkaufsgespräch. Die 5 000 Euro seien nur in Form eines Gutscheins einlösbar, habe Werner gesagt. Falls Neuhaus ein „Steuersparkonzept“ in Anspruch nehme.

Der 44-Jährige ließ sich bei einem weiteren Termin zwei angeblich vermietete und frisch sanierte Ein-Zimmer-Wohnungen als Geldanlage aufschwätzen. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall gewährte später ein Darlehen. Ein Sanierungsset war in der Ankaufsberechnung nicht vorgesehen. 150 000 Euro haben die Wohnungen gekostet, 1923 Euro pro Quadratmeter, Bellermannstraße 93 in Wedding, kein hochwertiges Quartier. Der mittlere Quadratmeterpreis lag 2010 in diesem Stadtteil bei gerade einmal 960 Euro.

### Vom Entsetzen gepackt

„Man erklärte mir, die Wohnungen würden sich durch Mieteinnahmen und Steuereinsparungen praktisch von allein tragen“, sagt Neuhaus. Thomas Werner habe Druck gemacht, es müsse schnell gehen, „zufällig“ sei der Notar in wenigen Tagen im Büro. Das Kaufvertragsangebot wurde direkt im Büro der Immoratio beurkundet. So steht es in der Urkunde des Notars Christoph B., der Thomas Werner zeitweise auch als Anwalt vertrat.

Heute kann Oliver Neuhaus kaum fassen, was ihm damals widerfahren ist. Das Entsetzen packt ihn erneut, als er in einer seiner beiden Wohnungen steht. Er sieht sie zum ersten Mal überhaupt. Vierter Stock, vierter Hinterhof. Die 39-Quadratmeter-Behausung steht leer, ist im wahrsten Sinne des Wortes Schrott: kaputte Tapeten, Schim-



Bruchbude: Oliver Neuhaus (44) hat diese unvermietbare Wohnung und eine zweite für 150 000 Euro erworben.

mel an den Fenstern. In der Küche steht ein alter Kohleofen zum Kochen, Mini-Dusche ohne Wasseranschluss, kein Keramikwaschbecken, nur ein schlichtes Ausgussbecken, wie man es in Kellern verwendet. Neue Heizkörper wurden schon vor Jahren eingebaut – allerdings nicht an die Zentralheizung angeschlossen. An den Decken befinden sich Wasserflecken. Das Hausdach direkt über seiner Wohnung ist undicht, erzählen Mieter anderer Wohnungen. Während die Fassaden gestrichen wurden, habe man auf die Dachsanierung verzichtet. Aus Kostengründen. Die Wohnung, erfährt Neuhaus von der Hausverwaltung, sei unvermietbar.

Wieder unten im Hof, blickt er durch die Fenster seiner zweiten Wohnung. Er kommt nicht rein, denn sie ist vermietet. „Ach du Schande“, entfährt es ihm. Auch dieses Apartment ist – entgegen den Versprechungen der Firma Immoratio – unsaniert.

„Ich habe mir vor dem Kauf ja eine Wohnung zeigen lassen“, sagt Neuhaus. „Meine, wie mir der Verkäufer versicherte.“ Er steht im dritten Hinterhof und zeigt auf ein Fenster im vierten Stock. „Das war vom Feinsten, alles neu, mit schönem Laminat. Da wäre ich sofort eingezogen“, sagt er. Doch erworben hat er andere Wohnungen.

Der Schutzgemeinschaft für geschädigte Kapitalanleger (SgK) ist die Firma Immoratio seit etwa 2004 bekannt. Mehrere Hundert Geschädigte hätten sich bis heute bei ihm gemeldet, sagt SgK-Vorstand Jürgen Blache. „Thomas Werner zählt zu den Schlimmsten der Branche.“ In vielen Fällen gäbe es zivilrechtliche Klagen gegen die Firma. „Immoratio hat bis vor wenigen Jahren nur als Vertrieb für andere Immobilienfir-

men gearbeitet. Heute verkaufen sie Wohnungen aus eigenem Bestand.“ Eine Stellungnahme der Firma Immoratio zu ihren Geschäftspraktiken lag bis Redaktionsschluss nicht vor. Auch der Notar Christoph B. wollte sich nicht konkret äußern. Er teilte nur mit, dass er berufsrechtliche Vorgaben beachte.

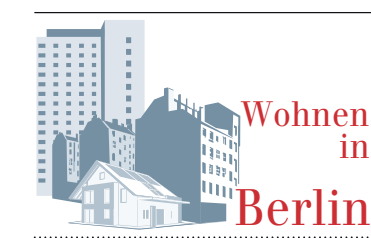
Wie konnte sich die Immoratio, die auch Wohnungen in Hönow und Pankow anbietet, so lange halten? In der Schrottimobilien-Branche verschwinden Firmen und Verantwortliche in der Regel nach wenigen Jahren oder ändern ihre Namen. Zum Erfolg dürfte beitragen, dass Thomas Werner systematisch im Umfeld von Institutionen auftritt, die Seriosität ausstrahlen. Wie etwa die Polizei. 2006 und 2007 war seine Firma einer der Hauptsponsoren des Tags der offenen Tür der Berliner Polizei, vertreten mit großen Werbebanner. Unter Besuchern und Polizisten habe Werner persönlich für seine fragwürdigen Investitionen geworben, sagt ein Beamter, der dabei war, aber anonym bleiben will. „So hat Immoratio neue Kunden gewonnen, im Namen der Berliner Polizei.“ Bei einigen Beamten, die selbst Schrottimobilienopfer sind, habe das für Ärger gesorgt.

Auf Anfrage der Berliner Zeitung bestätigte ein Polizeisprecher die Zusammenarbeit. Immoratio habe als Sponsor jeweils 10 000 Euro gezahlt. Nach dem Tag der offenen Tür



men gearbeitet. Heute verkaufen sie Wohnungen aus eigenem Bestand.“

Eine Stellungnahme der Firma Immoratio zu ihren Geschäftspraktiken lag bis Redaktionsschluss nicht vor. Auch der Notar Christoph B. wollte sich nicht konkret äußern. Er teilte nur mit, dass er berufsrechtliche Vorgaben beachte.



Wie konnte sich die Immoratio, die auch Wohnungen in Hönow und Pankow anbietet, so lange halten? In der Schrottimobilien-Branche verschwinden Firmen und Verantwortliche in der Regel nach wenigen Jahren oder ändern ihre Namen.

### Ein Herz für Polizisten:

Mit solchen Anzeigen warb die Immoratio GmbH 2007 in der Zeitschrift der Gewerkschaft der Polizei (GdP). „Ihr nächster Dienstgrad: Oberimmobilienbesitzer“, heißt es humorvoll auf einer ganzseitigen Anzeige. Daneben ist eine damals noch grüne Schulterklappe abgebildet, die statt der drei Sternen des Polizeiobermeisters drei kleine Häuser zeigt.

Noch wichtiger dürfte das Sponsoring für Sportvereine sein, mit dem die Immoratio auf ihrer Website wirbt. Seit Jahren ist die Firma Sponsor des Deutschen Eishockey-Rekordmeisters Eisbären Berlin, bis 2009 war sie es auch beim Handball-Erstligisten Füchse Berlin. Hinzu kommt der Eishockey-Club ECC Preussen sowie sechs lokale Vereine.

Den Vereinen mag das Immoratio-Engagement Geld bringen, bei den Fans sorgt es teilweise für massiven Unmut. Denn bis heute, so ist aus Fankreisen zu hören, stehen die Immoratio-Hostessen bei Eisbären-Heimspielen an den Rolltreppen in der O2 World und verteilen ihre Gewinnspielkarten. Und man wisse sehr genau, worum es geht. Immer wieder machen die Fans ihrem Ärger Luft, in einem Online-Forum auf der Website der Eisbären. In Anspielung auf den 2011 zurückgetretenen Justizsenator Michael Braun (CDU) schrieb ein Nutzer im Januar: „Diese Art von Geschäften scheinen zwar zu reichen, einen Senator um sein

wortliche in der Regel nach wenigen Jahren oder ändern ihre Namen. Zum Erfolg dürfte beitragen, dass Thomas Werner systematisch im Umfeld von Institutionen auftritt, die Seriosität ausstrahlen. Wie etwa die Polizei. 2006 und 2007 war seine Firma einer der Hauptsponsoren des Tags der offenen Tür der Berliner Polizei, vertreten mit großen Werbebanner. Unter Besuchern und Polizisten habe Werner persönlich für seine fragwürdigen Investitionen geworben, sagt ein Beamter, der dabei war, aber anonym bleiben will. „So hat Immoratio neue Kunden gewonnen, im Namen der Berliner Polizei.“ Bei einigen Beamten, die selbst Schrottimobilienopfer sind, habe das für Ärger gesorgt.

Auf Anfrage der Berliner Zeitung bestätigte ein Polizeisprecher die Zusammenarbeit. Immoratio habe als Sponsor jeweils 10 000 Euro gezahlt. Nach dem Tag der offenen Tür

2007 sei die Kooperation aber beendet worden, weil bekannt wurde, dass es Strafanzeigen gegen Immoratio gab. Es habe ein Ermittlungsverfahren unter anderem wegen des Verdachts des Betrugs und der Kundenfälschung gegeben.

Dass es die Immoratio explizit auf Polizisten abgesehen hatte, beweisen verschiedene Annoncen, die Thomas Werner im Jahr 2007 in der Zeitschrift „Deutsche Polizei“ veröffentlichte, herausgegeben von der Gewerkschaft der Polizei (GdP). „Ihr nächster Dienstgrad: Oberimmobilienbesitzer“, heißt es humorvoll auf einer ganzseitigen Anzeige. Daneben ist eine damals noch grüne Schulterklappe abgebildet, die statt der drei Sternen des Polizeiobermeisters drei kleine Häuser zeigt.

Noch wichtiger dürfte das Sponsoring für Sportvereine sein, mit dem die Immoratio auf ihrer Website wirbt. Seit Jahren ist die Firma Sponsor des Deutschen Eishockey-Rekordmeisters Eisbären Berlin, bis 2009 war sie es auch beim Handball-Erstligisten Füchse Berlin. Hinzu kommt der Eishockey-Club ECC Preussen sowie sechs lokale Vereine.

Den Vereinen mag das Immoratio-Engagement Geld bringen, bei den Fans sorgt es teilweise für massiven Unmut. Denn bis heute, so ist aus Fankreisen zu hören, stehen die Immoratio-Hostessen bei Eisbären-Heimspielen an den Rolltreppen in der O2 World und verteilen ihre Gewinnspielkarten. Und man wisse sehr genau, worum es geht. Immer wieder machen die Fans ihrem Ärger Luft, in einem Online-Forum auf der Website der Eisbären. In Anspielung auf den 2011 zurückgetretenen Justizsenator Michael Braun (CDU) schrieb ein Nutzer im Januar: „Diese Art von Geschäften scheinen zwar zu reichen, einen Senator um sein

Amt zu bringen, aber nicht, das sogenannte Gewinnspiel bei den Eisbären abzusagen.“ Im Namen des Vereins würden die Fans über den Tisch gezogen, sagt ein anderer.

Als sich die Immoratio 2009 mit 3 000 Freibieren bei den Eishockey-Fans beliebt machen wollte, antworteten diese auf ihre Art. Sie fühlten sich für dumm verkauft, man rief zum „Bierboykott“ auf, die Aktion wurde abgeblasen.

Bis heute soll die Immoratio mit dem Gewinnspiel in der O2 World präsent sein, auch bei Konzerten und anderen Events. Der Sprecher des EHC Eisbären will sich dazu nicht äußern, weil „keinerlei behördliche Verfügung gegen Immoratio“ vorliege. Dieselbe Reaktion kommt von der Anschutz Entertainment Group, Betreiberin der O2 World.

Die Füchse hingegen trennten sich vom Werbepartner, allerdings aus Gründen, die nicht erklärt werden. Was die Immoratio mache, könne man nicht beurteilen, sagt Geschäftsführer Bob Hanning. Kurios: Auf der Website von Immoratio taucht der Geschäftsstellenleiter der Füchse in einer Referenzliste zufriedener Immobilien-Kunden auf – mit Foto und der Aussage, er könne Immoratio „nur weiterempfehlen“.

Auf die Frage, wie diese Kooperation zustande kam, teilt Hanning mit, der Club-Anwalt habe Immoratio auf diesen Hinweis hin abgemahnt. Der Geschäftsstellenleiter sei „keineswegs zufriedener Kunde von Immoratio“. Tatsächlich verschwindet noch während der Recherche die gesamte Referenzliste vom Immoratio-Portal.

Charme und kleine Geschenke „So renommierte Clubs, Trainer, Spieler – die standen mit ihren Namen für Immoratio. Das hat mir ein Gefühl der Sicherheit gegeben“, sagt ein Eisbären-Fan, der auch 5 000-Euro-Hauptgewinner war und nun zu den Geschädigten zählt. Er hat Angst und will seinen Namen nicht in der Zeitung lesen.

Dass Immoratio seit Jahren so erfolgreich ist, habe wohl auch mit der „charmanten Art“ des Geschäftsführers zu tun, sagt Anwalt Jochen Resch, der neben Oliver Neuhaus etwa 15 weitere Geschädigte gegen die Firma vertritt. „Er hilft mal mit kleinen Geldsummen, schickt den Leuten Weihnachtskarten oder verschickt Tickets für's Musical oder Eishockey-Spiel.“ So ließe sich mancher Käufer ruhig stellen.

Oliver Neuhaus aber steht jetzt kurz vor der Insolvenz. Die Wohnungen, die sich „von allein“ tragen sollten, kosten ihn 600 bis 700 Euro jeden Monat. Sein Nettoeinkommen von 2 200 Euro reicht dafür nicht, denn seine Lebenspartnerin ist arbeitslos, und es gibt zwei Kinder im Haushalt. Eine Bank hat bereits die Zwangsvollstreckung eingeleitet, sein Konto wird gepfändet.

Jochen Resch klagt für seinen Mandanten nun auf Rückabwicklung des Kaufvertrags. Dahinein setzt Neuhaus all seine Hoffnung. „Das Ganze ist für die Familie sehr belastend. Meine Freundin und ich hätten uns schon fast getrennt.“

Morgen lesen Sie: Umziehen in Berlin.

## BETRUGSVERFAHREN

### Staatsanwaltschaft ermittelt gegen weiteren Notar

VON SEBASTIAN HÖHN

Viele hundert Häuslebauer sollen sie systematisch betrogen und zum Teil in den Ruin getrieben haben, vor allem im Großraum Berlin. Gegen die früheren Vorstände der Firma Privileg Massivhaus AG, Andreas M. und Thomas G., sowie fast 20 weitere Beteiligte ermittelt die Berliner Staatsanwaltschaft seit längerer Zeit in einem Großverfahren. Der Kernvorwurf: banden- und gewerbsmäßiger Betrug.

Jetzt hat die Staatsanwaltschaft im Zusammenhang mit diesem Verfahren auch strafrechtliche Ermittlungen gegen den Notar Reimar G. aus Zehlendorf aufgenommen. Dieser arbeitete längere Zeit als Notar für Unternehmen aus dem dichten Firmengeflecht von Thomas G. und Andreas M. In zahlreichen Fällen beurkundete Reimar G. Bauwerk-

und Grundstückskaufverträge, die mit den betroffenen Familien abgeschlossen wurden. Pikant: Reimar G. war bis 2007 neben seiner Notartätigkeit gleichzeitig Aufsichtsratsvorsitzender der Privileg Massivhaus AG. Ob dafür eine Genehmigung vorlag, ist unklar.

Die Anwaltskanzlei Winter und Partner aus Wilmsdorf, die bei der Staatsanwaltschaft Strafanzeige erstattet hatte, hält Reimar G. für einen Teil des Systems. „Ohne die sogenannten Hausnotare wären diese Immobiliengeschäfte nicht möglich“, sagt Anwalt Christian Nissen, der nach eigenen Angaben mehr als 50 Mandanten gegen die Privileg Massivhaus und andere Firmen aus dem Komplex vertritt.

Reimar G. wollte sich auf Anfrage zu dem Ermittlungsverfahren und den Vorwürfen nicht äußern. Wie aus Justizkreisen verlautete, hat das

### 88 Beschwerden, eine Festnahme

**Dienstaufsicht:** Beim Präsidenten des Landgerichts liegen derzeit 88 Beschwerden gegen 19 Berliner Notare im Zusammenhang mit dem Verkauf von Schrottimobilien vor. In vier Fällen sind den Angaben zufolge Disziplinarverfahren eingeleitet worden. Sechs Fälle seien noch nicht bearbeitet.

**Festnahme:** Seit Juli dieses Jahres sitzt erstmals ein Berliner Notar in Untersuchungshaft. Marcel Eupen wird vorgeworfen, in mindestens 17 Fällen in ein System des banden- und gewerbsmäßigen Betrugs beim Verkauf von Schrottimobilien verwickelt zu sein. Als Anwalt vertrat er später aber auch Opfer der Branche.

**Behördenrat:** Als Reaktion auf die Schrottimobilienaffäre hat die Senatsjustizverwaltung die Website www.schutz-vor-schrottimobilien.de einrichten lassen. Dort wird dringend empfohlen, Verträge von einem externen Fachmann prüfen zu lassen und die Auswahl des Notars selbst vorzunehmen.

Büro des Landgerichtspräsidenten Bernd Pickel, zuständig für die Notaraufsicht, auch ein Disziplinarverfahren gegen Reimar G. eingeleitet. Nach Angaben der Staatsanwaltschaft gab es in der Vergangenheit

schon mehrfach Verfahren gegen ihn, die aber eingestellt wurden.

Während einer Zeugenbefragung am Landgericht hatten Mandanten von Christian Nissen dem Notar Reimar G. einen schweren be-

rufsrechtlichen Verstoß vorgeworfen. Während einer Beurkundung am 11. Januar 2010 habe dieser sie aufgefordert, ein leeres Blatt Papier zu unterschreiben. Erst später sei dort der Text ihres Grundstückskaufvertrags eingefügt worden.

In den meisten ihm bekannten Fällen, sagt Anwalt Nissen, seien die Geschädigten direkt nach Unterzeichnung der Hausbauverträge zu dem Notar gebracht worden, wo die Beurkundung stattfand. Die Möglichkeit, ihre Verträge vorher zu prüfen, hätten sie grundsätzlich nicht gehabt. Das Beurkundungsgesetz sieht dafür jedoch eine Frist von 14 Tagen vor.

Die Bauvorhaben, um die es dabei ging, wurden oftmals nicht beendet oder gar nicht erst begonnen. Viele Familien blieben auf Schulden von teilweise mehreren hunderttausend Euro sitzen.

Andreas M. und Thomas G., die mit ihren Firmen reich geworden sein sollen, waren Pfingsten 2011 festgenommen worden, erhielten nach einigen Wochen aber Haftverschonung. Sie sollen derzeit in Süddeutschland mit neuen Firmen aktiv sein. Ähnlich wie es andere Immobilienvertriebe noch heute tun, hatten sie unter anderem mit Hilfe von scheinbar harmlosen Gewinnspielen um Kunden geworben. Zudem gab es große Werbeaktionen in Kooperation mit Radiosendern und Zeitungsverlagen.

„Das ist ein großes Verfahren mit vielen Firmen und Personen, die Ermittlungen dauern an“, sagt Martin Steltner, Sprecher der Staatsanwaltschaft. Solch komplizierte Unternehmensgeflechte seien kein Zufall – sie würden mitunter bewusst geschaffen, um spätere Ermittlungen zu erschweren.