

Rechtsanwalt Dr. Volker Gallandi, Gornheimertal

## Verjährung bei langfristig geplanter Wirtschaftskriminalität

### I. Ausgangsfall

In X-Stadt wird ein Wohnblock mit 300 Wohneinheiten nach dem WEG errichtet. Der Initiator I wählt folgende Konstruktion:

Vertragspartner der künftigen Käufer ist ein Treuhänder (T), der im Namen und im Auftrag der beliebigen Käufer auf Basis einer Stammurkunde einen Geschäftsbesorgungsvertrag unterschreiben läßt. Gekauft wird von der Grundstücksgesellschaft E, Prospektherausgeber ist die Fa. P, Mietgarantiefirma ist die Hausverwalterfirma H, errichtet wird das Gebäude von Bauunternehmer B, der auch die Fertigstellungsgarantie zum Festpreis gibt.

Nach den Darstellungen im Prospekt und nach außen sind alle Firmen rechtlich selbständige GmbH's mit unterschiedlichen Gesellschaftern und Geschäftsführern, nur daß I mit allen Gesellschaftern und Geschäftsführern eine verdeckte Lenkungs- und Treuhandvereinbarung geschlossen hat. Da I blöden Beziehungen zu seiner Hausbank hat, bekommt er die vorläufige Finanzierungszusage für die Erwerber in voller Höhe des jeweiligen Gesamtaufwandes (z. B. Wohnung Nr. 151 = DM 200000), obwohl in dem Gesamtaufwand 50 % „Luft“ enthalten sind, d. h. der Verkehrswert der errichteten Kleinstwohnung liegt nur bei der Hälfte des Gesamtaufwandes. Auch angesichts der wirtschaftlichen Krisenlage ist es I nicht bange, da er weiß, daß der Strukturvertrieb S die Wohnungen rasch abverkaufen wird. Für die Erwerber, die nach Aufbrauchen ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit den Offenbarungseid ablegen und ihre Wohnung in die Zwangsversteigerung geben müssen, läßt er eine Auffangsgesellschaft gründen, die die Wohnungen aus der Zwangsversteigerung erwerben und nach einer Weile mit ein paar Renovierungen versehen nach demselben Muster weiterverkaufen soll.

1½ Jahre nach Abverkauf naht der Zeitpunkt der Fertigstellung, I läßt dem B mitteilen, daß er leider kein Geld mehr habe, um die Fertigstellung zu bezahlen, das Gebäude sei viel teurer geworden, und er habe bereits einen Betrag Y zugeschossen, jetzt müsse er Konkurs anmelden. I bietet den Erwerbern an, den Restkaufpreis zur Hälfte zu übernehmen, wenn auch die Erwerber die Hälfte darzulegen. Um größere wirtschaftliche Schäden zu vermeiden, willigen alle Erwerber ein.

Obwohl die Mietgarantiezeit laut Vertrag 10 Jahre beträgt, läßt I auch die Hausverwaltungs-GmbH exakt nach 5 Jahren und 3 Monaten Konkurs anmelden. Wie im Fall des B wendet er ein Ermittlungsverfahren wegen Nichteröffnung des Konkurses mangels Masse dadurch ab, daß er über scheinbare vertragliche Verpflichtungen der GmbH genug Geld zukommen läßt, um den Konkursverwalter zu bezahlen; dieser kann nur noch ein Minimum an Masse verteilen. Den Erwerbern verbleibt nur die Hälfte der ursprünglich gezahlten Garantiemiete als tatsächliche Miete. Da sie die Belastungen nun nicht mehr bezahlen können, ordnet die Hausbank in den 100 einschlägigen Fällen die Zwangsversteigerung an, nachdem das Privatvermögen der Erwerber erschöpft ist. 7 Jahre nach dem letzten Abverkauf erhält die Staatsanwaltschaft eine Strafanzeige und stellt aufgrund der vorgenommenen Beschlagnahmen und Durchsuchungen sowie einer Fragebogenaktion bei allen Erwerbern fest, daß keiner die Wohnung gekauft hätte, wenn er gewußt hätte, daß der Strukturvertrieb 20 % Innenprovision neben 3 % im Prospekt ausgewiesener Außenprovision erhält und daß weitere 20 % des Kaufpreises als Reserve zur Auszahlung der 10jährigen Mietgarantie dienen, letztendlich also einen Kredit der Erwerber an die Hausverwalterfirma darstellten. Weiterhin wird festgestellt, daß viele Erwerber nicht die Wohnung bekamen, die im Treuhandvertrag stand, sondern als Eigentümer einer kleineren Wohnung oder einer schlechteren Wohnung eingetragen wurden, ganz ein-

fach weil das von I initiierte Vertriebsprinzip darin bestand, die schlechtesten Wohnungen zuerst abzuverkaufen. Dies war durch die Treuhandvollmacht in der Form erfaßt, daß der Treuhänder bevollmächtigt wurde, selbständig Abweichungen von der Auftragserteilung vorzunehmen, wenn ihm dies als sinnvoll erschiene.

### II. Problemstellung

In den gefahrgeneigten Branchen liegt ausreichende Beratung und Sachkenntnis in zivil- und strafrechtlicher Hinsicht vor, um bereits bei der Tatplanung sicherzustellen, daß zivil- und strafrechtliche Reaktionsformen der Geschädigten leerlaufen<sup>1)</sup>. Im Vertrauen auf die zusätzlich gegebene unzureichende personelle und fachliche Ausstattung von Justiz und Ermittlungsbehörden gehört es zum Standard entsprechender langfristiger Konzeptionen, Straftaten zu begehen und dennoch kontinuierlich am und im Markt zu verbleiben. Eines der beliebtesten Mittel ist die Gestaltung von Vertragsverhältnissen dahingehend, daß strafrechtlich Verjährung eintritt und erst dann der Geschädigte merkt, was geschehen ist. Zivilrechtlich kommt er nicht weiter, weil er nach zivilrechtlichen Beweisbringungsregeln weder in der Lage ist, den deliktischen Tatplan zu erkennen, noch, die Beweismittel zu benennen. (Blick aus der „Froschperspektive“ auf diverse Vertragspartner ohne Kenntnis von Tatplanung und Zusammenhängen).

Vorliegend kommt der Staatsanwalt aus der „Vogelperspektive“ erst nach Überschreitung der 5jährigen Verjährungszeit dazu, festzustellen, daß Betrugsstraftaten bezüglich der Fertigstellungs- und Festpreisgarantie, der Mietgarantie und bezüglich der Innenprovision bestanden sowie eine Untreue des Treuhänders durch regelmäßige Zuweisung wertmäßig schlechterer Wohnungen. Verjährt ist in einschlägigen Konstellationen auch der Prospektbetrug, der mindestens darin besteht, daß die Verflechtungen nicht offengelegt werden, von den Beweisschwierigkeiten bei Benutzung der beliebten Aktenvernichter ganz zu schweigen.

Das gewählte Beispiel ist beliebig, es findet sich in Vertrieb von Anteilen und Kapitalanlagen aller Art, gekauft allerdings im Immobilienbereich, weil hier von einer zusätzlichen und sachgesetzlichen Analysehemmung ausgegangen wird, d. h. die Kalkulation besteht, daß die Bereitschaft zur Einstellung von Verfahren bei der Staatsanwaltschaft mit der Begründung „Verfahren“ oder „reine Sachverhalte“ besonders hoch ist. Das arbeitsteilige Vorgehen der beteiligten und neutraler Firmen und Institutionen um die notwendigen Informationsverpflichtungen der Beteiligten führen zu erheblichen Feststellungsproblemen. Es soll in diesem Beitrag versucht werden, darzustellen, wie die Rechtslage in Punkto Verjährung ist, welche Strukturen dahinterstehen und wie Abhilfe geschaffen werden kann. Die Analyse mündet in einem Gesetzgebungsvorschlag.

### III. Die Rechtslage zur Verjährung

Die meisten Wirtschaftsdelikte (Betrug, Kapitalanlagebetrug, Untreue etc.) sehen im Regelfall „Freiheitsstrafe bis zu 5 Jahren“ oder Geldstrafe als Sanktion vor. Dies bedeutet nach § 78 III, Ziff. 4 StGB, daß auch die Verjährungszeit 5 Jahre beträgt. Nach § 78a StGB beginnt die Verjährung, sobald die Tat beendet ist. Tritt der Erfolg später ein, beginnt die Verjährung mit diesem Zeitpunkt.

<sup>1)</sup> Vgl. etwa zum Teilbereich Bankenhaftung — ohne die Bereitschaft von Banken, „Wertberichtigungsmodelle“ der beschriebenen Art zum Zwecke der Umsatzerhöhung zu finanzieren, funktionierte diese Form der Wirtschaftskriminalität nicht — einerseits BGH VI ZR 165/91, NJW 1992, 2146; andererseits Gallandi „Straftaten von Bankverantwortlichen und Anlegerschutz“, wistra 1989, 125 ff.; derselbe „Die strafrechtliche Haftung von Bankverantwortlichen“, wistra 1988, 295 ff.

Nehme man im Ausgangsfall an, daß der Betrug z. B. darin besteht, daß die Erwerber annehmen, die Provision für den Vertrieb der Wohnung betrage jeweils nur 3 %, während sie tatsächlich 23 % beträgt, würde die Feststellung des Staatsanwalts 7 Jahre danach, wenn er diesen Sachverhalt beiläufig beim Aufrollen des Konkurses der Mietgarantiefirma analysiert, zu spät kommen. Aber auch bezüglich der Mietgarantie selbst ist der Beendigungszeitpunkt weit entfernt, da der Erwerber den Kaufpreis sofort zahlt und lediglich das Recht auf Mietgarantiezahlung erwirbt, der ursprüngliche Schaden und korrespondierende Vermögensvorteil ist aber bereits mit Zahlung des Kaufpreises und des darin enthaltenen Kaufpreisanteils für die Mietgarantie eingetreten. Der nächste Vermögensvorteil tritt noch später ein, nämlich durch die Auffanggesellschaft, die aus der Zwangsversteigerung Wohnungen erwirbt. Hier entfällt der Tatbestand auch, weil Täter und Opfer bereits mit dem Abschluß des Kaufvertrages und des Kreditvertrages mit den dazugehörigen Sicherungsverträgen (notarielle Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen) alle zum Schaden und zum Vermögensvorteil führenden Handlungen vorgenommen haben<sup>2)</sup>.

Auch die Qualifikation einzelner Fälle als schwerer Betrug etc. hilft nicht, da der Regelsatz über die Verjährung entscheidet<sup>3)</sup>.

Eine weitere Möglichkeit wäre die Annahme einer fortgesetzten Tat dahingehend, daß der entsprechende Initiator nicht nur dieses Objekt macht, sondern alle Objektverkäufe in einer strafrechtlich relevanten Weise gestaltet. Da sich der Vorsatz jedoch immer am konkreten Objekt umsetzt, wird ein Gesamtvorsatz nicht revisionsrechtlich stabil darlegbar sein<sup>4)</sup>.

#### IV. Die Herstellung informationellen Ungleichgewichts

Wie der Ausgangsfall demonstriert, funktionieren langfristig angelegte Deliktstrukturen dadurch, daß kommunikationslenkende und Information vermittelnde Firmen und Einzelpersonen zwischen den Anleger und sein Anlageobjekt geschaltet werden. Der Erwerber erfährt weder, was der Treuhänder genau mit seiner Vollmacht anstellt, noch kennt er die Kalkulation der Hausverwaltung, die Gelderzu- und -abflüsse, interne Bindungen etc. Es existieren für ihn bestimmte Symbole des Ordnungsgemäßen, z. B. die jährliche Abrechnung des Hausverwalters, das pünktliche Eintreffen der Garantiemiete („alles wie versprochen“), das Eintreten eines gewissen Steuervorteils (längst nicht des versprochenen) etc. Daß er eine finanzierte Kapitalanlage gekauft hat, die extrem übersteuert ist, die ihm nur durch Täuschung und Vorenthalten wesentlicher Informationen verkauft werden konnte und die letztendlich von ihm nicht bezahlt werden kann, sickert nur tröpfchenweise durch.

Zuerst werden nicht alle Werbungskosten abgesetzt wie versprochen, dann bleiben weitere Steuervorteile aus, dann ist die monatliche Unterdeckung höher als berechnet, dann geht der Fertigstellungsgarant in Konkurs, aber der Initiator springt großzügig für die Hälfte der noch ausstehenden Baukosten ein, etc. Auf dieser Ebene aufkeimender Unzufriedenheit erfolgt plangemäß Nacharbeit entweder der Vertriebe oder der Beauftragten des Initiators, es wird beschwichtigend mal die Lebensversicherungsprämie für 1 bis 2 Jahre für den Kunden bezahlt, mal mit der Bank verhandelt, daß sie 3 Monate auf Raten verzichten, d. h. der Entschluß, sich aus der ganzen Sache wieder vollständig herauszuziehen, kann beim Erwerber, wie alle Beteiligten aus ihrer Branchenerfahrung wissen, nur schwer reifen.

Besteht darin der eigentliche „Witz“ beim betrügerischen Bauherrenmodell darin, daß die Garantiemiete, wie im Ausgangsfall, doppelt so hoch ist wie die tatsächliche Miete, wird die Garantiemiete im Regelfall brav gezahlt werden; dann wird der eine oder andere kleine Streit in Abrechnungen gesucht, damit niemand das Augen-

merk auf die tatsächliche Miethöhe lenkt. Liegt der Schwerpunkt bei schweren Baumängeln im neu errichteten Gebäude, werden alle Reparaturen etc. ohne Kenntnis des Eigentümers durchgeführt, bis die VOB-Haftung nicht mehr eingreift. Liegt der Trick in der zweckwidrigen Verwendung der Wohnung (Studentenappartements angeboten, Aussiedlerwohnheim eingerichtet) wird der Schwerpunkt wiederum in der Informationsverteilung seitens der Verwaltung liegen. Ist der Schwerpunkt der Verkauf schlechter Immobilien im Sinne von relativer Unverkäuflichkeit und Nutzlosigkeit analog zum Melkmaschinenfall<sup>5)</sup>, liegt der Schwerpunkt auf der Treuwidrigkeit des Treuhänders, der die vom Vermittler angebotene gute Wohnung gegen die schlechte austauscht, was regelmäßig nicht auffällt, weil zum Zeitpunkt des Verkaufs und auch später keine Besichtigung stattfindet.

D. h., im Regelfall wird neben einer generellen Planung eine Gestaltung der ohnehin bestehenden vertraglichen Dauerbeziehung angestrebt, die den Geschädigten ruhig hält, indem er möglichst gar nicht erfahren soll, daß er getäuscht und geschädigt wurde und in den Fällen, in denen er es merkt, annehmen soll, daß ein hartes Vorgehen aussichtslos, falsch, wirtschaftlich nicht durchsetzbar („dann geh mal halt Konkurs“) etc. ist, so daß es zu einem planmäßigen Aufdecken des gesamten Modells nicht kommt.

Die Stichworte der Gesamtstrategie sind also (exemplarisch):

- 1) Hinlenken von Aufmerksamkeit auf das eine und Ablenken vom andern,
- 2) sich als Verbündeter des Geschädigten anbieten,
- 3) möglichst viele Vereinbarungen treffen, aufheben, nicht einhalten, neu treffen, um Unzufriedenheit nicht aufkochen zu lassen,
- 4) Beweismittelproduktion in Richtung Seriosität,
- 5) Beweismittelvernichtung und Beweisvereitelung bezüglich unseriöser Machenschaften (Kunde erhält beim Verkauf den Buntbilderprospekt, den Informationsprospekt aber nur gezeigt),
- 6) bei der Suche nach dem Schuldigen immer auf den anderen deuten („jaja der Verwalter“, „dem Treuhänder trete ich auf die Füße“);
- 7) die Haftungslage wird unsicher gehalten, gegebenenfalls Geschäftsführer ausgetauscht, Firmen verkauft etc.;
- 8) der Erwerber bekommt die Gelegenheit, selbst eine Wohnung an einen anderen zu verkaufen, damit er über die Provision kurzfristig Liquidität erhält und sich dann selbst ins Unrecht gesetzt hat, so daß er später nicht meckern kann;
- 9) aufgrund der umfassenden Treuhändervollmacht werden Verträge und Vereinbarungen präsentiert, die der Treuhänder abschließen „durfte“ und die die zivilrechtlichen Chancen des Erwerbers ins Bodenlose sinken lassen.
- 10) Strohmannfirmen und Konkurse im laufenden Einsatz.

Da der Initiator regelmäßig eine Strategie und einen Plan hat und der Erwerber nicht, ist er ihm immer eine Stufe voraus und weiß, welche Stillhalte-, Beruhigungs- und Bedrohungsaktionen notwendig sind, um über die fünf Jahre zu kommen. Die eigene Beweisdokumentation ist ausgezeichnet, die des Erwerbers, der unerfahren in solchen Dingen ist, meistens schlecht. Hinzu kommt die tatsächlich katastrophale vertragliche Situation:

Der Erwerber dachte, er erwirbt ein Steuerspar- und Vermögensbildungsmodell. Tatsächlich kaufte er eine übersteuerte Wohnung und verpflichtet sich gegenüber der Bank zur Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen. Die Bank lehnt jede Verantwortlichkeit für eventuelle Dubiositäten auf der Verkäuferseite ab und beharrt auf Einhaltung des Kreditvertrags<sup>6)</sup>, und selbst eine zivilrechtlich erstrittene Rückabwicklung des Kaufs nutzt den Erwerber nichts, wenn die Rückabwicklung gegen Rückzahlung des Kaufpreises daran scheitert, daß die zur Rückabwicklung verurteilte Firma in Konkurs gegangen ist.

<sup>2)</sup> Vgl. auch BGH vom 16. 12. 89, NSStR Nr. 4 zu § 78a StGB.

<sup>3)</sup> Vgl. Dreher/Tröndle, Strafrecht, 45. Auflage, § 78 Rdn. 25.

<sup>4)</sup> Vgl. Dreher/Tröndle, Strafrecht, 46. Auflage, vor § 52 StGB, Rdn. 25.

<sup>5)</sup> Vgl. ausführlich hierzu Eser, Studienkurs, 4. Auflage 1983, Fall 10 m.w.N. sowie BGHSt 6, 198.

## V. Zivil- und strafrechtliche Fristen und Verjährungsregeln

Die strafrechtlichen Verjährungsregeln gehen davon aus, daß irgendwann einmal Schluß sein muß und nach objektiv meßbaren Kriterien der Zeitpunkt des Beginns des Laufs der Verjährung ebenso exakt bestimmt werden muß wie der Zeitpunkt der Verjährungsunterbrechung und des Ablaufs der Verjährung. Diese einsichtige Zielsetzung kann zur konzeptionellen Einbeziehung von Verjährungszeiten in die Planung von Wirtschaftskriminalität genutzt werden, wenn eine dem Erwerber aufgrund seiner vielen vermeintlich selbständigen Vertragspartnern unbekannte Gesamtvertragsbeziehung über einen langen Zeitraum aufrechterhalten wird und der wirtschaftskriminelle Teil, z. B. der Betrug oder die Untreue oder der Kapitalanlagebetrug mittels Prospekt zu Beginn der Geschäftsbeziehungen stattfinden, alle Teilakte der deliktischen Handlung abgeschlossen sind und die restlichen Vertragsbeziehungen genutzt werden, um die Entdeckung des Sachverhalts zu verschleiern.

Dasselbe kann zwar zivilrechtlich auch geschehen, erscheint vom Normprogramm her aber aufgefangen, weil die Verjährung zwar mit der Entstehung des Anspruchs aus der Leistung (§ 198 BGB) beginnt, andererseits die Parteidisposition es zuläßt, die Wirkung der Verjährung bei langzeitigen Geschäftsverhältnissen dadurch zu unterlaufen, daß Ansprüche durch Hypotheken etc. gesichert werden können, die eine Befriedigung auch ermöglichen, wenn eine Verjährung des Anspruchs, der dem Sicherungsgeschäft zugrunde liegt, eingetreten ist (§ 223 BGB). Diese Sicherungsklausel nützt jedoch regelmäßig einem Erwerber nichts, weil er nicht die wirtschaftliche Macht hat, von seinem Vertragspartner entsprechende Sicherungen zu verlangen (anders als etwa eine Bank).

Bei dubiosen Immobiliengeschäften wie auch bei anderen Kaufgeschäften sind die zivilrechtlichen Verjährungsregeln insofern außer Kraft gesetzt, als eine Anfechtung etwa nach § 123 BGB möglich ist (vgl. auch § 119 BGB). Ist die Anfechtung wegen Täuschung erfolgreich, besteht ein Rückabwicklungsanspruch mit einem dann neuentstehenden Forderungsanspruch, nämlich auf Rückzahlung des Kaufpreises und die gesamte Verjährungsarithmetik der sorgfältig ausgearbeiteten Vertragsklauseln läuft ins Leere. § 123 II BGB knüpft die Anfechtbarkeit daran, daß der nicht unmittelbar am Vertrag Beteiligte („Dritter“ oder derjenige, „welchem gegenüber die Erklärung abzugeben war“) die Täuschung kannte oder kennen mußte.

§ 120 BGB kennt die Anfechtbarkeit wegen falscher Übermittlung, § 121 verlangt, daß die Anfechtung in den Fällen der §§ 119, 120 ohne schuldhaftes Zögern zu erfolgen hat, nachdem der Anfechtungsberechtigte von dem Anfechtungsgrund Kenntnis erlangt hat. § 124 I setzt für die Anfechtung nach § 123 eine Jahresfrist. Kriterium nach § 124 II ist die Entdeckung der Täuschung. Die absolute Grenze nach § 124 III liegt bei 30 Jahren.

Schafft es also der informationell überlegene Vertragspartner aufgrund seines Know-hows etc., den unterlegenen Vertragspartner an der Kenntnis der Täuschung selbst, der Schädigung etc. zu hindern, nützt ihm dies zivilrechtlich nichts. Das Instrumentarium des BGB greift also effizienter, wenn und soweit ein Anfechtungsgrund vorliegt. Verkauft der Betreffende aber z. B. Wohnungen mit „dreifacher Isolierverglasung“ in der genauen Kenntnis, daß keine Isolierverglasung besteht, wird dies nicht als Anfechtungsgrund für die Rückabwicklung der Wohnungskäufe gelten. Ist dann die Verjährungszeit noch zulässig vertraglich verkürzt worden, läuft auch dieser Anspruch ins Leere.

## VI. Gesetzgebungsvorschlag

Die offenkundige Regelungslücke, die den Tätern die Gewißheit gibt, nach einem überschaubaren Zeitraum straffrei zu bleiben und die Ungewißheit der Entdeckung nicht mehr fürchten zu müssen,

ließe sich durch eine Ergänzung des § 78a StGB in Form eines dritten Satzes Abhilfe schaffen:

„Im übrigen beginnt die Verjährung zu dem Zeitpunkt, zu dem der Geschädigte den Erfolg oder die Beendigung kannte oder kennen mußte.“

Zu dem Zeitpunkt, zu dem der Geschädigte Kenntnis erlangt oder Kenntnis erlangen muß, was häufig erst nach Kenntnisnahme von staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsergebnissen der Fall sein kann, beginnt also die Verjährungsfrist zu laufen. Dies bedeutet zwar im Klartext, daß der Staatsanwalt bei Einleitung der Ermittlungsverföhrung nicht weiß, ob der Sachverhalt verjährt ist oder nicht, dieser Mangel an Rechtssicherheit ist jedoch im Geschädigteninteresse hinnehmbar. Die Rechtsprechung hat in zahlreichen Fällen zu erkennen gegeben, daß die Verjährung nicht dazu dienen soll, mit dieser Rechtswohlthat kalkulieren zu können. Interessant ist hier insbesondere der Ansatz des OLG Düsseldorf, daß mit dem Wegfall des rechtskräftigen Urteils durch Wiederaufnahme des Verfahrens zu Ungunsten des Angeklagten die Verfolgungsverjährung neu beginnt<sup>7)</sup>. Wenn mit dem Wegfall der rechtskräftigen Entscheidung die Verfolgungsverjährung neu beginnt, obwohl derselbe Sachverhalt — erweitert um neue Tatsachen — Gegenstand des Ermittlungsverfahrens ist, was sich nur auf den neuen Kenntnisstand nach Kenntnisnahme der neuen Tatsachen im Wiederaufnahmeverfahren begründen läßt, ist nicht einsichtig, warum die Erstkenntnis von Tatsachen für den Beginn des Laufs der Verfolgungsverjährung unbeachtlich sein soll.

Es fragt sich sogar, ob nicht bereits nach geltendem Recht die fehlende Kenntnis von dem deliktischen Charakter der vollendeten und beendigten Tat zu einer Verschiebung des Beginns des Laufs der Verjährung führt, wenn die Vereitelung der Kenntnisnahme zum Tatplan gehört und dieser Teilakt des Delikts fort dauert. Dieses Modell erscheint jedoch als sehr konstruktivistisch, so daß eine Gesetzesänderung eine Klarstellung bringen würde, ungeachtet des Umstandes, daß sich die Strafrechtspraxis wie im Fall der OLG-Entscheidung Bahnen schafft. Der Kernbereich liegt hierbei im Tatsächlichen:

Es wird sich im Regelfall kaum exakt angrenzen lassen, ob der Erwerber die 5 Jahre verstreichen läßt, weil der Initiator vertragstreu handelt, also etwa die Garantiemiete bezahlt, Sonderzahlungen leistet, die nach Treu und Glauben geboten sind oder ob er nur vertragstreu oder über die Maßen kooperativ ist, um wenigstens einen erheblichen Teilbetrag des betrügerisch erlangten Geldes zu behalten.

Mit einer veränderten Verjährungsregelung kann die Effizienz der Bekämpfung organisierter Wirtschaftskriminalität verstärkt werden, deren Typologie weniger in einem festen Organisationsmuster und konkret abgesprochenen Tatplanung besteht, sondern eher in, sich nach und nach an Usancen der Kooperation und Kooperation zu gewöhnen, die aus der gegen den Anleger gerichteten Interessenlage erwachsen, weil diese Praxis höhere Profite verspricht als ein seriöses Anlagegeschäft. Solange kein relativ ausdifferenziertes Regelsystem mit Strafbewehrung der Nichteinhaltung von Nachfrage-, Informations-, Prüfungs- und Überwachungspflichten bestehen, kann jedoch auch die strafrechtliche Intervention nur punktuell wirken und auch eine geänderte Verjährungsregelung vertragsrechtlich und konzeptionell unterlaufen werden. Diese begrenzte Effizienz für den Geschädigten, der koordiniert zivil- und strafrechtlich vorgeht, ist aber besser als der bisherige Zustand, wonach z. B. eine beteiligte und unternehmerisch involvierte Bank, die ihre Beteiligungsform nicht publiziert, keine Aufklärungspflicht hat, wenn sie intern primär ihre Risiken absichert<sup>8)</sup>, eine Informationsverteilung also zulässig ist.

<sup>7)</sup> Vgl. hierzu ausführlich Gallandi „Straftaten beim Immobilienvertrieb“ I und II, wistra 1992, S. 289 ff., 333, 383.

<sup>8)</sup> Vgl. OLG Düsseldorf vom 29. 1. 1988, NStZ Nr. 2 zu § 78a StGB.

<sup>9)</sup> Vgl. Nobbe, „Neue höchstrichterliche Rechtsprechung zu Bankrecht“, 5. Aufl. 1993, Rdn. 24 zum Urteil vom 31. 3. 1992.