

Lonestar

Richter schützen Schuldner

VON ANNA SLEEGERS

Im Streit über den Weiterverkauf eines Immobilienkredits an den Finanzinvestor Lonestar hat der Hausbesitzer einen Etappensieg errungen. In einer Grundsatzentscheidung erklärte das Oberlandesgericht München die von dem Kreditverwerter betriebene Zwangsvollstreckung bei dem früheren Kunden der Hypo-Real Estate Bank für unzulässig.

Der Rechtsstreit ist das Erbe des Immobilienskandals der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank. Als diese in der Hypovereinsbank (HVB) aufging, wurden ihre "Altlasten" 2001 in die Hypo-Real-Estate-Bank ausgegliedert. Als die HVB später von der italienischen Unicredit-Gruppe übernommen wurde, schied die Hypo-Real-Estate aus dem Konzernverbund aus und stand kurz vor der Insolvenz.

Um sich Liquidität zu beschaffen, verkaufte die Hypo-Real-Estate Bank ein Kreditpaket im Wert von 3,6 Milliarden Euro an die US-Investmentgesellschaft Lonestar. Ob dies mit rechten Dingen zugeht, wird allerdings von vielen Juristen bezweifelt. Denn das Paket enthielt nicht nur notleidende Kredite, die nach deutschem Recht zum Beispiel an Inkassogesellschaften verkauft werden dürfen.

"Meine Klienten waren zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht im Rückstand", sagte der Münchener Anwalt Info Schulz-Hennig, der die von Lonestar drangsalierten Immobilienbesitzer vertritt. Da die Investmentgesellschaft aber offensichtlich nicht an den regelmäßigen Zahlungen, sondern an der Verwertung der Grundschuld interessiert gewesen sei, habe sie Kreditnehmer aufgefordert, das Darlehen abzulösen.

Kritik an der Rechnungslegung

Noch während der Klient sich nach einer neuen Bankfinanzierung umsah, habe Lonestar die Zwangsvollstreckung veranlasst. Das war nach Ansicht des Gerichts unzulässig, weil die Rechnungslegung des US-Investors nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprach.

Ob Kreditnehmer nach diesem Urteil wieder ruhig schlafen können, ist jedoch fraglich. Denn nach Angaben der von Lonestar beauftragten Anwälte der internationalen Kanzlei Mayer Brown stellte das Gericht nicht den Weiterverkauf an sich in Frage. Die gesamte rechtliche Konstruktion sei als "tragfähig und nicht angreifbar" erachtet worden. Lonestar werde nun neue Gespräche mit den Kreditnehmern aufnehmen und bei einem Scheitern erneut die Zwangsvollstreckung beantragen.

Die Gegenseite betonte dagegen, dass sich das Gericht gar nicht mit dem Verkauf von Krediten auseinandergesetzt habe. "Es ging allein darum, ob die Zwangsvollstreckung rechtens war", sagte Schulze-Hennig. Im März wird ein weiterer Fall gegen Lonestar verhandelt, in dem der Anwalt die Immobilienbesitzer vertritt.

Aktenzeichen: 5 U 5102/06