



Foto: dpa
Immobilienkredite

Sieg für Hausbesitzer

Ein wegweisendes Urteil des Oberlandesgerichts München belegt, wie zweifelhaft die Methoden von Finanzinvestoren bei Immobilienkäufen sind.

Die Aufkäufer von [Immobilienkrediten](#) geraten stärker unter Druck. Das Oberlandesgericht München hat in einem Grundsatzurteil einer Tochterfirma des Finanzinvestors Lone Star schwere Pflichtverletzungen im Umgang mit einem Kreditnehmer bescheinigt. Die Bundesregierung will ihre Pläne zum Schutz der Kreditnehmer verschärfen.

Seit Monaten kursieren in den Medien Berichte über Hausbesitzer und Gewerbetreibende, deren Immobiliendarlehen von ihren Hausbanken verkauft und die anschließend von Kreditaufkäufern durch skrupellose Methoden in den Ruin getrieben wurden. Im Mittelpunkt steht dabei der amerikanische Finanzinvestor Lone Star, der seit 2003 in Deutschland Kredite im Wert von zwölf Milliarden Euro erworben hat. Lone Star gehört damit hierzulande zu den größten Abnehmern von Krediten, die Geschäftsbanken loswerden wollen. Nun setzte sich erstmals ein Oberlandesgericht (OLG) mit den umstrittenen Praktiken der Inkasso-Gesellschaften von Lone Star auseinander und sparte in dem am Dienstag veröffentlichten Urteil nicht mit Kritik an den Methoden des Finanzinvestors.

Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nicht rechens

So gab das OLG nicht nur dem Kläger recht und erklärte die von einer Lone-Star-Gesellschaft betriebenen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen für unzulässig. Den Richtern drängte sich auch der Eindruck auf, dass der Lone-Star-Firma "ohne jede Rücksicht auf den aktuellen Forderungsbestand, eine Darlehensablösung durch Dritte im Auftrag der Kläger und die mit der Vollstreckung einhergehenden wirtschaftlich nachteiligen Folgen für die Kläger allein an der Verwertung der Sicherheiten und Erzielung hoher und intransparenter Erlöse gelegen ist".

Weiter werfen die Richter der Lone-Star-Firma eine "schwere Verletzung der Pflicht zur Rechnungslegung" vor, weil sie den Kreditnehmern keine schlüssige Auskunft über die Höhe der besicherten Kreditforderungen gegeben habe und welche Zahlungen seit der Übernahme des Kredits erfolgt seien. Eine Revision ließ das OLG nicht zu (Aktenz.: 5 U 5102/06).

Nach Angaben des Münchner Rechtsanwalts Ingo Schulz-Hennig hat das Urteil zumindest grundsätzliche Bedeutung für alle ehemaligen Darlehensnehmer der Münchner Bank [Hypo Real Estate](#), die 2004 Kredite mit einem Volumen von 3,6 Milliarden Euro an Lone Star verkaufte. Schulz-Hennig wirft den Inkassogesellschaften von Lone Star vor, den Darlehensnehmern "unbeschränkte Verkaufsvollmachten" für ihre Immobilie abzuverlangen. "Bei fehlender Zustimmung zu dieser Verwertung wird die Zerschlagung des Grundbesitzes über Zwangsvollstreckungsmaßnahmen betrieben."

Der US-Finanzinvestor hat dagegen stets bestritten, Immobilienbesitzer rabiatt aus ihren Wohnungen zu treiben. "Eine Verhandlungslösung ist generell der schnellste und lukrativste Weg", sagte Lone-Star-Manager Marcel Köchling. Genau dies bestreiten die Kritiker des Finanzinvestors. "Dem Unternehmen geht es nur um die bestmögliche und schnelle Verwertung der Grundstücke", sagte Schulz-Hennig.

Bundesjustizministerin [Brigitte Zypries](#) (SPD) und die bayerische Staatsregierung haben am Dienstag neue Vorschläge vorgelegt, um Hausbesitzer vor Kreditverkäufen und ungerechtfertigten Zwangsvollstreckungen zu schützen. Zypries kündigte an, die Position von Eigenheimbesitzern in zwei weiteren Punkten verbessern zu wollen.

Dabei geht es um die Grundschild, die der Absicherung eines Darlehens dient, und der mit ihr verbundenen Sicherungsabrede. In dieser wird üblicherweise vereinbart, dass die Bank eine Zwangsvollstreckung aus der Grundschild nicht betreiben darf, wenn der Kreditnehmer die Raten wie vereinbart gezahlt hat. An diese Abrede muss sich auch ein Finanzinvestor halten, wenn er Kreditforderungen einer Bank erworben hat. Hier will Zypries die Beweislastumkehr einführen.

Der Käufer des Darlehens soll nun bei Rechtsstreitigkeiten vor Gericht nachweisen, dass er von der Sicherungsabrede keine Kenntnis hatte. Bislang musste der Kreditnehmer nachweisen, dass der Kreditaufkäufer die Vereinbarung kannte. Außerdem will die Bundesregierung verhindern, dass sich Kreditgeber nach dem Kauf von Bankforderungen ohne Kündigung und ohne jede Frist aus der Grundschild bedienen können. Die neuen Regeln zum Verkauf von Krediten will Zypries noch im Frühjahr als Gesetz auf den Weg bringen.