

Richter helfen Hausbesitzern

Das Landgericht Hamburg hält die Zwangsvollstreckung durch einen Finanzinvestor für unzulässig

Von Thomas Öchsner

München – Die Aufkäufer von Immobilienkrediten haben vor Gericht erneut eine schwere Niederlage erlitten. Das Landgericht Hamburg hat in einem Grundsatzurteil die Zwangsversteigerung eines Schuldners durch eine Nichtbank für unzulässig erklärt und damit einen Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek aufgehoben. Das teilte der Hamburger Rechtsanwalt Ulrich Ernst Büttner mit, der die Entscheidung erstritten hatte. „In dem Beschluss hat erstmals ein Gericht aufgrund der geltenden Gesetzeslage in Deutschland eine Lösung aufgezeigt, die einen Missbrauch der Zwangsvollstreckung verhindert“, sagte Büttner. Das Oberlandesgericht München hatte bereits im Februar 2008 Zwangsvollstreckungsmaßnahmen einer Inkassofirma des Finanzinvestors Lone Star gestoppt, weil das Unternehmen dem Kreditnehmer keine schlüssige Auskunft über die Höhe der besicherten Kreditforderungen gegeben hatte.

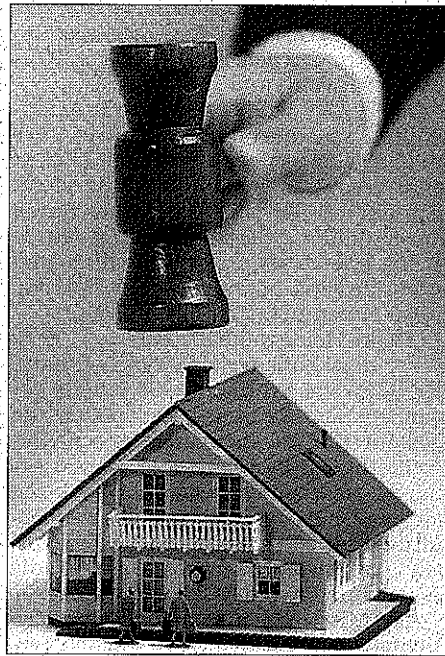
Seit etwa zwei Jahren kursieren in den Medien Berichte über Hausbesitzer und Gewerbetreibende, deren Immobiliendarlehen von ihren Hausbanken verkauft und die anschließend von Kreditaufkäufern durch skrupellose Methoden in den Ruin getrieben wurden. Spätestens im Herbst wird deshalb ein Maßnahmenpaket der Bundesregierung in Kraft treten, das die Kreditnehmer besser schützen soll. Experten merken aber an, dass Tausende von Altfällen davon nicht mehr profitieren können. Außerdem bestehe nach wie vor die Möglichkeit, dass Aufkäufer von Forderungen das Recht, einen Kredit jederzeit zu vollstrecken, missbrauchen können.

Genau darum ging es nun in dem Fall, mit dem sich das Landgericht Hamburg befasste. Kläger war ein Schuldner, der ein Mehrfamilienhaus mit einem Kredit finanzierte und sein Immobiliendarlehen durch eine Grundschuld absicherte. In dieser hatte der Kreditnehmer – wie dies in Deutschland üblich ist – seiner Bank das Recht auf eine sofortige Zwangsvollstreckung eingeräumt („Unterwerfungserklärung“). Diese Praxis hat die Rechtsprechung bislang stets gebilligt. Schließlich ist das Interesse der Banken berechtigt, bei Störungen des Kreditverhältnisses

auf das Vermögen des Schuldners zuzugreifen zu können.

Das Landgericht Hamburg argumentiert nun aber, dass dabei „das erst in neuerer Zeit auftretende Phänomen des massenhaften Verkaufs von Krediten durch Banken an Finanzinvestoren“ nicht berücksichtigt werde. Der Schuldner weise „zu Recht darauf hin, dass er bei Abgabe der Unterwerfungserklärung nicht mit einem Verkauf des Kreditvertrages nebst Sicherheiten an eine Nichtbank habe rechnen müssen“. In den Händen eines Finanzinvestors, „der anders als eine Bank nicht an einer langfristigen Geschäftsbeziehung, sondern an einer raschen Verwertung der Sicherheiten interessiert ist, verwandelt sich die Möglichkeit einer Vollstreckung ohne vorherige Nachprüfung in ein äußerst wirksames Druckmittel, das ein erhebliches Missbrauchspotenzial birgt“. Dies begründet das Gericht auch damit, dass Finanzinvestoren – im Gegensatz zu den Banken – keiner „strengen staatlichen Aufsicht und Kontrolle unterliegen“.

Solange es dem Schuldner überlassen bleibe, die gerichtliche Prüfung im Wege einer Vollstreckungsklage herbeizuführen, „bleibt Raum für jede unberechtigte Ankündigung oder Einleitung einer Zwangsvollstreckung“, heißt es in dem Urteil. Die Unterwerfungserklärung stelle deshalb „eine unangemessene Benachteiligung des Schuldners dar“. Bundesjustizministerin Brigitte Zypries (SPD) hatte der Missbrauchsmöglichkeit dagegen wenig Gewicht beigemessen. Wer seine Raten ordentlich bezahlt, habe nichts zu befürchten, sagte Zypries. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung ließ das Gericht die Rechtsbeschwerde zum Bundesgerichtshof zu. (Az. 318 T 183/07)



Haus unterm Hammer: Ein Urteil schützt jetzt die Besitzer. Foto: ecopix