

## **Urteil des LG Erfurt vom 18.12.2015: Zwangsvollstreckung der Adaxio AMC GmbH ist allein aufgrund des Widerrufs des Darlehensvertrages unzulässig!**

Bahnbrechende Entscheidung zugunsten von Erwerbern sogenannter Schrottimmobilien

***Nürnberg, 28. Januar 2016.*** Das LG Erfurt stellte mit Urteil vom 18.12.2015 fest, dass die seitens der Adaxio AMC GmbH (ehemaligen Paratus AMC GmbH) betriebene Zwangsvollstreckung unzulässig ist. Nachdem schon das LG Frankfurt a.M. die ehemalige Paratus AMC GmbH mit Entscheidung vom 08.06.2015 verurteilte, kam ein weiteres Gericht zu dem Ergebnis, dass die Adaxio AMC GmbH nicht vollstrecken darf. „Sehr bemerkenswert ist, dass allein der wirksame Widerruf des Kreditvertrages zur Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung führt“, stellen Dr. Marcus Hoffmann und Mirko Göpfert, Partner der im Bank- und Kapitalanlagerecht tätigen Kanzlei Dr. Hoffmann & Partner Rechtsanwälte klar, die das Urteil erstritten haben.

Hintergrund der Entscheidung war ein sogenannter Schrottimmobilienfall. Der Anleger erwarb im Jahr 2007 zur Kapitalanlage und Altersvorsorge eine Eigentumswohnung in Arnstadt, die über die damalige GMAC-RFC Bank GmbH finanziert wurde. Nachdem der Kläger die Belastungen aus dem Darlehen nicht mehr tragen konnte, wurde das Darlehen mit einem Restsaldo von rund 97.000,00 € gekündigt. Gegen die in der Folge durch die Paratus AMC GmbH betriebene Zwangsvollstreckung setzte sich der Kläger gerichtlich zur Wehr.

Im Rahmen der ordnungsgemäßen Klagevorbereitung wurde durch den Kläger unter anderem ein fundiertes Sachverständigengutachten eingeholt, das eine deutliche Überteuerung der Immobilie im Zeitpunkt des Erwerbs feststellte. Demgemäß wurde die Klage neben dem Einwand, dass die Adaxio AMC GmbH weder Inhaberin der Darlehensforderung, noch der Rechte aus der Grundschuld ist, auch auf eine Aufklärungspflichtverletzung der damaligen GMAC-RFC Bank GmbH gestützt.

Ein weiterer, bei finanzierten Immobilienkapitalanlagen oftmals sträflich vernachlässigter Punkt wurde ebenfalls eingehend in dem Prozess problematisiert: der Widerruf des Darlehensvertrages. „Auch wenn nach Auffassung einiger Gerichte die Widerrufsbelehrungen der damaligen GMAC-RFC Bank GmbH ordnungsgemäß sein sollen, hielt das LG Erfurt den Widerruf im Einklang mit den strengen Anforderungen des Bundesgerichtshofs (BGH) an einen Vertrauensschutz der finanzierenden Banken völlig zu Recht für wirksam“, sagen die Nürnberger Rechtsanwälte.

Von zentraler Bedeutung sind die Rechtsfolgen des Widerrufs. Der Darlehensvertrag wandelt sich in ein Rückgewährschuldverhältnis um. Danach steht der Bank ein Anspruch auf Rückzahlung der Nettodarlehenssumme nebst marktüblicher Verzinsung zu. Der Verbraucher kann die gezahlten Raten, ebenfalls verzinst, von der Bank zurückverlangen. Auch wenn Details der oft schwierigen Berechnung der gegenseitigen Verzinsungsansprüche umstritten sind, führt die Saldierung der Forderungen in aller Regel zu einem erheblichen wirtschaftlichen Vorteil. „Nach unseren Berechnungen stand der Gegenseite infolge des wirksam erklärten Widerrufs nur noch ein Rückzahlungsanspruch in Höhe von 54.857,04 € zu, wohingegen die Adaxio AMC GmbH eine Restforderung in Höhe von rund 97.000,00 € geltend machte“, erläutert der sachbearbeitende Rechtsanwalt Göpfert.

Finanzierende Banken berufen sich in aller Regel hilfsweise darauf, dass jedenfalls der verbleibende Rückzahlungsanspruch aufgrund der Sicherungsabrede ebenfalls durch die Grundschuld abgesichert sei und daher im Wege der Zwangsvollstreckung realisiert werden könne. Sehr beachtlich ist, dass das LG Erfurt dies in seiner Entscheidung vom 08.06.2015 auch so sah und die Adaxio AMC GmbH nichtsdestotrotz verurteilte. „Das Gericht folgte unserer rechtlichen Argumentation und erklärte demgemäß die Zwangsvollstreckung allein aufgrund des wirksam erklärten Widerrufs des Darlehensvertrages für unzulässig“, fassen die Nürnberger Rechtsanwälte Dr. Hoffmann und Göpfert zusammen.

Darlehensnehmer müssen vorsichtig sein. Das fortbestehende sogenannte „ewige“ Widerrufsrecht im Zusammenhang mit in den Jahren 2002 bis 2010 geschlossenen Verbraucherkreditverträgen soll nämlich bald abgeschafft werden. Nach den

gesetzgeberischen Reformbestrebungen droht das Widerrufsrecht bei Altverträgen sogar schon am 21.06.2016 zu erlöschen. Kunden der ehemaligen GMAC-RFC Bank GmbH sollten daher ihre Verträge dringend und sehr zeitnah auf Widerrufsmöglichkeiten überprüfen lassen.

Zeichen (inkl. Leerzeichen): 4.449