

Landgericht Frankfurt a.M. verurteilt Adaxio AMC GmbH (ehemalige Paratus AMC GmbH): Zwangsvollstreckung ist unzulässig

Wichtige Entscheidung zugunsten von Erwerbern sogenannter Schrottimmobilien

Nürnberg, 01. September 2015. Das LG Frankfurt a.M. urteilte mit Entscheidung vom 08.06.2015, dass die seitens der Paratus AMC GmbH, die sich seit Kurzem Adaxio AMC GmbH nennt, betriebene Zwangsvollstreckung gegen einen Anleger aufgrund der Abtretung von Darlehensforderung und Grundschuld unzulässig ist. Die sehr undurchsichtigen Übertragungstatbestände werfen in der Tat eine Vielzahl rechtlicher Fragestellungen auf. „Darlehensnehmer sollten ihre Finanzierungen der ursprünglichen GMAC-RFC Bank GmbH daher unbedingt prüfen lassen“, empfehlen Dr. Marcus Hoffmann und Mirko Göpfert, Partner der im Bank- und Kapitalanlagerecht tätigen Kanzlei Dr. Hoffmann & Partner Rechtsanwälte, die das Urteil erstritten hat.

Hintergrund der Entscheidung war ein klassischer Neufall sogenannter Schrottimmobilien: Der Kläger erwarb im Jahr 2005 eine Eigentumswohnung in Berlin zu einem Kaufpreis in Höhe von 70.676,00 Euro, die über die damalige GMAC-RFC Bank GmbH mit einem Darlehen finanziert wurde.

Nachdem der Kläger die Belastungen aus dem Darlehen nicht mehr tragen konnte, wurde die Immobilie im Einverständnis mit der Paratus AMC GmbH Mitte 2012 freihändig verkauft. Der Verkaufspreis betrug lediglich 32.250,00 € und wurde dem Darlehen „gutgeschrieben“. Auch nach dem Verkauf machte die Paratus AMC GmbH eine Restforderung in Höhe von rund 54.000,00 € geltend. Nachdem der Anleger diese Summe natürlich nicht begleichen konnte, betrieb die Paratus AMC GmbH die persönliche Zwangsvollstreckung gegen ihren Darlehensnehmer.

Der Kläger nahm anwaltliche Hilfe in Anspruch. „Hierbei galt es nach unserer Mandatierung zunächst, den kurzfristig anberaumten Termin zur Abgabe der Vermögensauskunft von unserem Mandaten abzuwenden. Sodann sollte auch in dieser Angelegenheit versucht werden, eine vergleichsweise außergerichtliche

Lösung zu finden, was bereits in mehreren Fällen auch mit der Adaxio AMC GmbH gelungen ist“, erläutert der sachbearbeitende Rechtsanwalt Dr. Hoffmann. Nachdem die Regulierungsgespräche jedoch nicht zu einem für beide Seiten tragbaren Ergebnis führten, setzte sich der Anleger mit einer Zwangsvollstreckungsgegenklage gegen die Maßnahmen der Adaxio AMC GmbH zur Wehr.

Im Rahmen der ordnungsgemäßen Klagevorbereitung wurde durch den Kläger unter anderem ein fundiertes Sachverständigengutachten eingeholt, das den tatsächlichen Verkehrswert der streitgegenständlichen Immobilie im Zeitpunkt des Erwerbs mit lediglich 26.000,00 € bezifferte. Hiernach überstieg der dem Anleger abverlangte Kaufpreis den tatsächlichen Verkehrswert der erworbenen Immobilie um 172 Prozent. „Nach diesen Feststellungen war von einer deutlichen sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung auszugehen, sodass die Klage auch auf eine entsprechende Aufklärungspflichtverletzung der damaligen GMAC-RFC Bank GmbH gestützt wurde“, erläutert Rechtsanwalt Dr. Hoffmann.

Ein weiterer, gerade in Zwangsvollstreckungsverfahren sehr gewichtiger Punkt wurde ebenfalls in den Prozess eingeführt. Nach dem Kenntnisstand der Rechtsanwälte ist die Paratus AMC GmbH bzw. die jetzige Adaxio AMC GmbH schon seit Längerem nicht mehr Inhaber der Darlehensforderungen der ehemaligen GMAC-RFC Bank, was den Kunden der damaligen Bank in aller Regel völlig unbekannt ist. Vielmehr wurden die Kreditforderungen einschließlich der Sicherheiten bereits vor einiger Zeit auf verschiedene Drittgesellschaften übertragen.

Als neue Forderungsinhaber treten ausländische Gesellschaften wie die E-MAC DE 2006-I B.V., die E-MAC DE 2009-I B.V. oder auch die Stichting Security Trustee E-MAC DE 2006-I B.V. / E-MAC DE 2009-I B.V. auf. „Zwischenzeitlich erhielten manche Darlehensnehmer auch die Mitteilung, dass deren Kreditforderungen erneut auf die niederländische Gesellschaft L2 B.V. übertragen worden seien“, ergänzt Rechtsanwalt Göpfert.

Daher wurde auch in dem Verfahren vor dem LG Frankfurt a.M. vorgetragen und anhand verschiedener den Rechtsanwälten vorliegender Unterlagen unter Beweis gestellt, dass die Adaxio AMC GmbH weder Inhaberin der Darlehensforderung noch

der Rechte aus der Grundschuld ist. „Die Gegenseite gestand sodann auch zu, dass sie die Ansprüche aus dem Darlehensvertrag und die Rechte aus der Grundschuldbestellungsurkunde bereits vor Jahren an eine niederländische Gesellschaft übertragen hatte“, erläutert der sachbearbeitende Rechtsanwalt Dr. Hoffmann.

Die gerichtliche Auseinandersetzung beschränkt sich nach den Erfahrungen der Rechtsanwälte in der Folge daher in aller Regel darauf, ob der Adaxio AMC GmbH der Nachweis einer wirksamen Einziehungsermächtigung durch die neue Forderungsinhaberin gelingt. In vielen Fällen ist dies nach Einschätzung der Rechtsanwälte nicht der Fall. Einige andere Gerichte stellten aus diesem Grund daher bereits fest, dass die Darlehensnehmer keinerlei Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Paratus AMC GmbH, der jetzigen Adaxio AMC GmbH, mehr haben oder erklärten Zwangsvollstreckungsmaßnahmen für unzulässig.

Beachtlich ist, dass das LG Frankfurt a.M. in seiner Entscheidung vom 08.06.2015 der Frage nach einer Einziehungsermächtigung gar nicht weiter nachging. „Vielmehr folgte das Gericht unserer rechtlichen Argumentation im Einklang mit einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) und erklärte demgemäß die Zwangsvollstreckung für unzulässig“, fassen die Nürnberger Rechtsanwälte Dr. Hoffmann und Göpfert zusammen.

Zeichen (inkl. Leerzeichen): 5.529