

Urteil des LG Chemnitz vom 25.09.2015: Zwangsvollstreckung der Adaxio AMC GmbH (ehemaligen Paratus AMC GmbH) ist unzulässig

Weitere wichtige Entscheidung zugunsten von Erwerbern sogenannter Schrottimmobilien

Nürnberg, 29. September 2015. Das LG Chemnitz stellte mit Urteil vom 25.09.2015 erneut fest, dass die seitens der Adaxio 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 aufgrund der Abtretung von Darlehensforderung und Grundschuld nicht vollstrecken darf. „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 die Urteile erstritten haben.

Hintergrund der Entscheidung war ein sogenannter Schrottimmobilienfall. Der Anleger erwarb im Jahr 2005 von der „B & V Bauträger- und Vertriebsgesellschaft für Immobilien mbH“ eine Eigentumswohnung in Chemnitz, die über die damalige GMAC-RFC Bank GmbH finanziert wurde. Gegen die sodann 2014 durch die Paratus AMC GmbH veranlassten Gehaltspfändungen setzte sich der Kläger mit einer Zwangsvollstreckungsgegenklage 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 39.000,00 € bezifferte. Hiernach überstieg der dem Anleger abverlangte Kaufpreis in Höhe von 86.756,00 € den tatsächlichen Verkehrswert der erworbenen Immobilie um 122 Prozent. Nach diesen Feststellungen war von einer deutlichen sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung auszugehen, sodass die Klage neben dem Widerruf des Darlehensvertrages auch auf eine Aufklärungspflichtverletzung der damaligen GMAC-RFC Bank GmbH gestützt wurde.

Ein weiterer, gerade in Zwangsvollstreckungsverfahren sehr wichtiger Punkt wurde ebenfalls in den Prozess eingeführt. Nach dem Kenntnisstand der Rechtsanwälte ist die Adaxio AMC GmbH in vielen Fällen schon seit Längerem nicht mehr Inhaber der Darlehensforderungen, 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.

Daher wurde auch in dem Verfahren vor dem LG Chemnitz 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 gerichtliche Auseinandersetzung konzentrierte sich sodann darauf, ob der Adaxio AMC GmbH der Nachweis einer wirksamen Einziehungsermächtigung durch die neue Forderungsinhaberin gelingt.

Dies war nach Auffassung der Rechtsanwälte auch wegen der vielen unklaren Übertragungstatbestände nicht der Fall. Das LG Chemnitz folgte dieser Rechtsauffassung und wies in dem Verhandlungstermin darauf hin, dass es die Zwangsvollstreckungsgegenklage des Anlegers in vollem Umfang für begründet erachtet. Nach der Meinung des Gerichts hatte es die Adaxio AMC GmbH nämlich versäumt, ausreichend nachvollziehbar ihre Berechtigung darzulegen. „Nach den deutlichen Hinweisen des Gerichts vermied die Adaxio AMC GmbH ein abschließendes Urteil erster Instanz, indem sie durch deren anwesenden Prozessbevollmächtigten schlicht keine Anträge stellen ließ, was sodann zu einem sogenannten Versäumnisurteil führte“, erläutert der sachbearbeitende Rechtsanwalt Göpfert. Dieses „Spiel auf Zeit“ ist nach Auffassung der Nürnberger Rechtsanwälte in der Sache selbst nicht geeignet, die Entscheidung zu revidieren.

Zeichen (inkl. Leerzeichen): 3.877