

PRESSEMITTEILUNG

LoneStar Zwangsvollstreckungen unzulässig OLG München stoppt Zwangsvollstreckungen aus Grundschuldbestellungsurkunden

Mit Urteil vom 26.02.2008 hat das Oberlandesgericht München (5 U 5102/06) die von der LoneStar Gesellschaft Westend Olympic GmbH betriebenen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen aus Grundschuldbestellungsurkunden als unzulässig festgestellt. Zugleich wurde die Westend Olympic GmbH verurteilt, dem Kläger über sämtliche vereinnahmten Zahlungen aus Vollstreckungsmaßnahmen Auskunft und Rechnung zu legen.

Dieses Urteil hat nach unserer Einschätzung grundsätzliche Bedeutung für alle betroffenen ehemaligen Darlehensnehmer der HypoReal Estate Bank AG, deren Kredite und Grundschulden an die LoneStar Gruppe verkauft worden sind. Die Weigerung, über die genaue Höhe der besicherten Forderungen sowie die Verbuchung der seit Übernahme der Darlehen vereinnahmten Zahlungen ist Bestandteil der Verwertungsstrategie der LoneStar Inkasso-Gesellschaften. Diese zielt darauf ab, die Grundstückswerte der besicherten Grundstücke in einem Zeitraum von 5 Jahren zu realisieren und den sog. „Rückgewähranspruch“ der Darlehensnehmer und zugleich Sicherungsgeber zu vereiteln. Hierzu stellt das Gericht fest:

Es drängt sich daher der Eindruck geradezu auf, dass der Beklagten (Westend GmbH) ohne jede Rücksicht auf den aktuellen Forderungsstand, 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. In der Gesamtschau stellt sich das Verhalten der Nebenintervenientin (HypoReal Estate Bank AG) und erst Recht der Beklagten (Westend GmbH) mithin als schwere Verletzung der Pflicht zur Rechnungslegung dar.

Das methodische Vorgehen der LoneStar Inkasso-Gesellschaften Hudson Advisors GmbH und Westend Olympic GmbH ist dadurch gekennzeichnet, dass den Darlehensnehmern zunächst

unbeschränkte Verkaufsvollmachten abverlangt werden. Bei fehlender Zustimmung zu dieser freiwilligen Verwertung wird die Zerschlagung des Grundbesitzes über Zwangsvollstreckungsmaßnahmen betrieben. Dabei erfolgt die bestmögliche Verwertung der Grundstücke über eigenständige Gesellschaften der LoneStar Gruppe unter der Bezeichnung R.E.O. (Real Estate Organisations).

Zum ersten Mal hat nunmehr ein OLG sich der Mühe unterzogen, die Abwicklungspraxis rechtlich zu prüfen und die Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckungsmaßnahmen bereits an der Weigerung zur Auskunftserteilung und Rechnungslegung festgemacht.

Einige „pikante“ Details zu dem gegenständlichen Kredit-Paketverkauf sei angemerkt:

Der Investor LoneStar ist nahezu ausschließlich an der Zerschlagung der Grundschulden interessiert (*The most important source of cashflow in this portfolio is the Gross Real Estates cash flow ...*) und vereinnahmt hier entweder die freiwillig angebotenen Ablösebeträge für die Grundschulden oder die Erlöse aus den zwangsweise durchgeführten Grundstücksverwertungen. Nach der bereits erfolgten Verwertung von ca. € 900 Mio. im Zeitraum 01.12.2004 – Juli 2006 ist der restliche Erlös aus den Grundstücksverwertungen mit € 1,823 Mrd. prognostiziert.

Das gesamte Darlehenspaket und die Rechte an den Sicherheiten wurden auf die LSF 5 Olympic LLC (eine Zweckgesellschaft mit US\$ 1.000 Eigenkapital) mit Sitz in der Steueroase Bermudas übertragen und ist in der Bilanz dieser Gesellschaft mit € 2,1 Mrd. verbucht. Die Rechte an den Sicherheiten – neben Grundschulden auch Globalabtretungen, Lebensversicherungsansprüche etc. – wurden an die Capita Trust Ltd. treuhänderisch im Rahmen der Refinanzierung des Darlehenspakets übertragen.

Diese Konstruktion zielt vermutlich darauf ab, die Milliardengewinne aus den Grundstücksverwertungen in der Steueroase Bermudas anfallen zu lassen und der Versteuerung in der Bundesrepublik Deutschland zu entziehen.

Die vertragliche Konzeption des Darlehens-Paketverkaufes wurde nachweislich mit dem Bundesaufsichtsamt für Finanzen (BaFin) im Detail abgestimmt und von dieser genehmigt. Ausgerechnet eine Behörde, die der Aufsicht des Bundesfinanzministers untersteht, genehmigt eine vertragliche Konstruktion, bei der Steuereinnahmen in geschätzter hoher 3stelliger Millionenhöhe der Bundesrepublik Deutschland vorenthalten bleiben.