

# Im Zweifel für die Angeklagten

Die Banken in den USA können oft nicht mehr nachweisen, wem die eigentlich Hypotheken gehören, die sie zu Paketen gebündelt und verkauft haben. Statt einer Zwangsäumung zuzustimmen, entscheiden Richter nun zugunsten in Not geratener Hausbesitzer



Spielende Kinder, Familiendylle: Für den Traum vom eigenen Haus haben sich viele Amerikaner hoch verschuldet  
PA/DPA

Von Viktoria Unterreiner

IM JANUAR MACHTEN sich die meisten noch über Marcy Kaptur lustig. Zu abwegig klang ihre Rede, in der die Abgeordnete aus Ohio ihre Landsleute aufforderte, im Fall einer Zwangsäumung die Häuser nicht zu verlassen. „Bleibt in euren Häusern“, rief sie im Kongress. „Denn sie müssen euch erst einmal beweisen, dass ihnen tatsächlich eure Hypothek gehört. Und bis sie nicht mit dem Finger auf das entsprechende Papier zeigen können, ist das nicht der Fall.“ Einer Sache war sich Marcy Kaptur damals schon sicher. „Die finden eure Hypothek an der Wall Street überhaupt nicht mehr wieder.“

Wenige Monate zuvor war die Investmentbank Lehman Brothers pleitegegangen, die Finanzkrise war im vollen Gange. Hunderttausende Amerikaner hatten zu dem Zeitpunkt bereits ihre Arbeit, Ersparnisse und ihr Zuhause verloren. In Städten wie Baltimore, Detroit und Cleveland leerten sich ganze Straßenzüge. Die Räumungsgesellschaften nagelten einfach Holzbretter an Fenster und Türen. Wer Schulden nicht bezahlen konnte, brauchte auf Mitleid nicht zu hoffen. Er flog aus dem Haus.

Doch nun kommt Bewegung in dieses Muster. Vor ein paar Wochen erzielte der New Yorker Anwalt David Shaev einen aufsehenerregenden Erfolg. Seine Mandantin hatte sich hoch verschuldet und stand kurz davor, ihr Haus zu verlieren. Dieses war mit einer Hypothek von fast einer halben Million Dollar belastet. Doch die Hypothek war durch so viele Kanäle geschickt worden, dass für den Richter nicht mehr feststand, wem sie nun tatsächlich gehörte. Für die Beklagte war das ein Glücksfall. Denn das Gericht beseitigte ihre Schulden von 461 263 Dollar per Gerichtsbeschluss. Einfach so.

Von diesem Erfolg war Anwalt Shaev selbst überrascht. „Ich habe gedacht, dass sich der Prozess noch etwas hinzieht“, sagt er. „Dass wir so früh schon diesen Erfolg hatten, hat mich selbst erstaunt.“ Sein Büro im 72. Stock des Empire State Buildings in New York sieht aus, als hätte die digitale Revolution nie stattgefunden. Auf dem Schreibtisch stapeln sich Aktenordner, lose Papiere werden von Gummibändern notdürftig zusammengehalten. Der

Herr über dieses Chaos sitzt in einem schwarzen Ledersessel und verbiegt während des Gesprächs eine Büroklammer nach der anderen. Er ist sich zwar nicht sicher, ob aus dem Urteil ein Präzedenzfall wird. Aber auf Juristentagungen werde über solche Fälle geredet, und sogar das Justizministerium sei aufmerksam geworden, sagt Shaev.

Man braucht schon eine gewisse Entschlossenheit, um den Kampf gegen große Geldinstitute aufzunehmen. Shaev hat aber nicht nur genauer hingesehen als andere Anwälte. Er traf auch auf einen gnädigen Richter, dem das Geschäftsgebaren der Banken offensichtlich gegen den Strich ging. Denn der Handel mit Hypotheken nicht kreditwürdiger Bankkunden war eine der zentralen Ursachen, die die weltweiten Finanzmärkte zum Beben brachten.

An sich ist die Verbriefung von Krediten keine schlechte Sache. Banken sortieren Darlehen nach Ausfallwahrscheinlichkeiten und mixen sie zu einem Wertpapier zusammen. Dies verkaufen sie an Investoren weiter. Auf diese Weise haben sie mehr Eigenkapital zur Verfügung und verteilen das Verlustrisiko auf mehrere Schultern. „Doch wenn am Ende keiner mehr genau weiß, wem das Papier eigentlich gehört, hat man ein Problem“, sagt Shaev. Denn die Banken gingen nicht immer sorgfältig vor, wenn sie die Kredite auf ihre Reise rund um die Welt schickten. „Mal fehlt eine Unterschrift, mal sind die Verantwortlichen nicht mehr auffindbar“, sagt Shaev. Das war bislang keine große Sache. Die Richter stellten nicht infrage, ob das entsprechende Institut tatsächlich das Recht auf einen Kredit hat. Zumal dazu häufig gar keine Zeit war. Durchschnittlich nur zweieinhalb Minuten dauert es laut Shaev in Florida, bis ein Richter dort eine Zwangsäumung in Kraft setzt.

Es gibt aber immer mehr Richter, die genau das nicht mehr wollen. Zu ihnen gehört etwa Richter Arthur Schack aus dem New Yorker Stadtteil Brooklyn, der den Banken regelmäßig einen Strich durch die Rechnung macht. Allein in den vergangenen beiden Jahren hat Richter Schack 46 von 102 Zwangsäumungen abgeschmettert, da die ihm vorgelegten Papiere fehlerhaft waren.

Allerdings handelt es sich letztlich um Einzelfälle angesichts der

Zahl der Betroffenen. Die USA dürften die Rezession zwar mittlerweile überstanden haben. Doch die Zahl der Arbeitslosen steigt weiter. Fast jeder zehnte Hausbesitzer, der auf seine Immobilie eine Hypothek aufgenommen hat, ist mit der Ratenzahlung mindestens drei Monate im Rückstand. Das entspricht etwa fünf Millionen amerikanischer Haushalte und ist ein Rekord. Besonders schlimm ist die Lage in den Bundesstaaten Kalifornien, Florida, Arizona und Nevada. In Florida beispielsweise hat im Oktober jeder vierte Hausbesitzer seine Hypothekenrate nicht wie vereinbart bezahlt. Experten gehen davon aus, dass die Zahl der Zwangsäumungen bis 2011 weiter steigen wird.

Und nicht alle Betroffenen haben einen findigen Anwalt wie David Shaev. Die Klientin, der er vor Gericht zum Erfolg verhalf, lebt mit ihrer Tochter und deren Mann in einem Haus, das sie 2001 mithilfe eines Kredits von Wells Fargo gekauft hatte. Viereinhalb Jahre später nahm sie einen neuen Kredit bei Mortgage World Bankers auf, um den alten abzahlen zu können. So etwas ist in den USA nicht ungewöhnlich – Millionen von Amerikanern wurde eingeredet, dass sie sich auf diese Weise eine Immobilie leisten könnten. Gut ging das nur, solange die Zinsen niedrig waren und die Häuserpreise stiegen.

Im Februar dieses Jahres war klar, dass sich Shaevs Mandantin übernommen hatte. Um ihr Haus zu retten, wollte sich Shaev mit der Bank auf eine etwas niedrigere Rückzahlungssumme einigen, da das Haus im Zuge der Finanzkrise erheblich an Wert verloren hatte. Doch sein Ansprechpartner, die Firma PHH Mortgage, zeigte sich für ein solches Ansinnen nicht zugänglich. Weil Shaev aber Unstimmigkeiten auffiel, änderte er die Taktik. „Wenn einem jemand das Haus wegnehmen will, muss er schon eindeutig belegen können, dass er dazu auch das Recht hat“, sagt Shaev. „Und die Sache stank zum Himmel.“ Wem die Hypothek tatsächlich gehörte, ließ sich schlicht und einfach nicht mehr eindeutig feststellen.

Die Wahrscheinlichkeit, dass Shaevs Klient den falschen Gläubiger bediene, lag dem Richter zufolge bei mehr als 50 Prozent. Und so lehnte er die Zwangsäumung kurzerhand ab. Shaev könnte zufrieden

sein, doch er ist es nicht. Auf dem Finanzmarkt gehe es nicht mehr mit rechten Dingen zu. „Es kann ja schlecht sein, dass der Hund einfach die Hypothek gefressen hat, irgendwo muss sie ja schließlich sein.“ Von Präsident Barack Obama

und seinen bisherigen Plänen zur Reform der Finanzmarktauf-sicht ist er enttäuscht.

Vielleicht habe Obama die politischen Ränkespiele unterschätzt. Hauptgrund dürfte aber laut Shaev die geschickte Arbeit der mächtigen

Bankenlobby sein. Und das falsche Personal in Washington. „Was soll schließlich schon dabei herauskommen, wenn diejenigen nun für mehr Sicherheit sorgen sollen, die vorher auf der ganzen Linie versagt haben“, sagt der Anwalt. „Lassen Sie

es mich ganz drastisch ausdrücken: Man muss den Banken mit dem Stock eins überziehen, damit sich etwas ändert.“ Und ehe das nicht passiert, seien Leute wie seine Mandantin eben auf Anwälte angewiesen. Und auf wohlwollende Richter.

ANZEIGE

## Erstes Mal Nr. 1 – Zufall? Zweites Mal Nr. 1 – Glück? Drittes Mal Nr. 1 – Respekt! Viertes Mal in Folge Nr. 1 – Elite.

Die Vermögensverwaltung der BHF-BANK

Zum **vierten Mal** in Folge ist die Vermögensverwaltung der BHF-BANK in der vom Handelsblatt herausgegebenen Marktstudie **„Die Elite der Vermögensverwalter“** auf den ersten Platz gekommen. Rund 350 Wettbewerber aus Deutschland, Liechtenstein, Luxemburg, Österreich und

der Schweiz werden Jahr für Jahr in dieser unabhängigen Untersuchung bewertet. Rufen Sie uns an, wenn Sie mehr über unsere Leistungen erfahren wollen: Telefon 069 718-4004. [www.bhf-bank.com](http://www.bhf-bank.com)

**Prädikat  
„summa  
cum laude“**  
Ausgezeichneter  
Vermögensverwalter  
Handelsblatt  
Elite Report 2010

**BHF BANK**  
PRIVAT SEIT 1854

### Erholung in weiter Ferne

**PREISE UNTER VORJAHRESNIVEAU**  
■ Es gibt zwar Anzeichen, dass sich die Lage auf dem US-Immobilienmarkt etwas entspannt. So stieg der Case-Shiller-Index, der die Entwicklung der Häuserpreise in den 20 größten

amerikanischen Städten beschreibt, im September zum fünften Mal in Folge leicht an. Auf das Jahr hochgerechnet liegen die Preise aber immer noch 9,4 Prozent unter dem Wert aus 2008. Gleichzeitig nahm die Zahl der Haus-

besitzer zu, deren Immobilie heute weniger wert ist als die Hypothek, die sie aufgenommen haben.

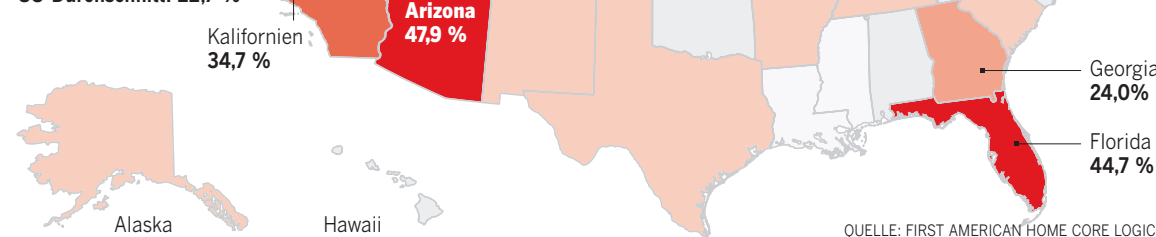
**SCHULDEN DRÜCKEN HAUSBESITZER**  
■ Am schlimmsten ist die Lage in Nevada, Arizona, Florida and

Kalifornien. Landesweit hat jeder vierte Hausbesitzer mit einer Hypothek mittlerweile höhere Schulden, als er mit einem Verkauf des Hauses erzielen könnte. Im Ganzen sind 10,7 Millionen Haushalte in den USA betroffen.

### Wenn das Haus weniger wert ist als die Hypothek darauf

Prozentsatz der Immobilieneigner, deren Schulden den Hauswert überstiegen, nach US-Bundesstaat

■ bis 10 %  
■ 10,1 – 22,6 %  
■ 22,7 – 30 %  
■ 30,1 – 40 %  
■ über 40,1 %  
■ k. A.  
US-Durchschnitt: 22,7 %



QUELLE: FIRST AMERICAN HOME CORE LOGIC