

# MÖGLICHE GESETZESÄNDERUNG IN SPANIEN ZUR HYPOTHEKENVOLLSTRECKUNG

Von Rechtsanwalt Christian Krause,  
Rechtsanwälte Monereo, Meyer, Marinel-lo, Madrid

Die Immobilien- und Finanzkrise hat in Spanien dazu geführt, dass das spanische System zur Gewährung von Hypotheken und vor allem die Regelungen bezüglich der Hypothekenvollstreckung nicht nur durch die Bevölkerung oder Politik sondern auch durch die Rechtsprechung hinterfragt wurde. Hierzu hat für die Rechtsprechung insbesondere die zweite Spruchkammer des Landgerichts von Navarra mit ihrem Urteil vom 17. Dezember 2010 beigetragen, die mit besagtem Urteil im Hinblick auf Gerichtsverfahren über die Zwangsvollstreckung aus Hypotheken Neuland betreten hat, was unter Umständen sogar eine Änderung der gegenwärtig in Kraft befindlichen Regelungen zur Hypothekenvollstreckung zur Folge haben könnte.

In dem angesprochenen Urteil gewährte das klagende Kreditinstitut ein hypothekengesichertes Darlehen in Höhe von 59.390,- Euro, das später um weitere 11.865,39 Euro erhöht wurde, so dass sich der von der Bank bereitgestellte Gesamtbetrag schließlich auf 71.255,39 Euro belief. Angesichts der wiederholten Nichtzahlung der vereinbarten Raten kündigte die Bank schließlich den Kreditvertrag und beantragte die Vollstreckung aus der Hypothek sowie daraus folgend die öffentliche Zwangsversteigerung des mit der Hypothek belasteten Grundstücks zu einem Versteigerungspreis in Höhe von 75.900,- Euro. Da zum entsprechenden Zwangsversteigerungstermin keine Gebote (sog. *subasta desierta*) abgegeben wurden, erhielt die Bank den Zuschlag für die Immobilie zum Preis von 42.895,- Euro (der somit knapp über dem gesetzlich bestimmten Mindestprozentsatz von 50% des Versteigerungspreises lag, mit dem sich der Gläubiger die Immobilie in derartigen Fällen zuschlagen lassen kann), so dass zur vollständigen Befriedigung des von der Bank geforderten Betrages noch ein Restbetrag der Hauptforderung in Höhe von 28.129,52 Euro sowie Nebenforderungen für Zinsen, Kosten und Gebühren in Höhe von 8.438,86 Euro zur Zahlung ausstanden. Die Bank beantragte deshalb aufgrund dieses nicht durch die Zwangsversteigerung befriedigten Restbetrages die Fortsetzung des Vollstreckungsverfahrens. Die erstinstanzliche Entscheidung wies diesen Antrag ab, und wurde hierin im vorliegend besprochenen Urteil des Landgerichts von Navarra bestätigt.

## Formelle Sicht

Das Gericht weist in seiner Urteilsbegründung überraschenderweise von Anfang an darauf hin, dass das Begehren der vollstreckenden Bank in seiner Gesamtheit geltendem Recht entspricht, und entgegen der Annahme des erstinstanzlichen Gerichts keinerlei Rechtsmissbrauch darstellt. Das heißt, dass die Bank aus formeller Sicht und unter strenger Anwendung des Gesetzes zur Fortsetzung der Zwangsvollstreckung in andere Vermögenswerte der Schuldner berechtigt war. In Spanien hat der Hypothekengläubiger nämlich – anders als beispielsweise in den Vereinigten Staaten,

wo die Zwangsvollstreckung aus der Hypothek mit der Zwangsversteigerung endet, unabhängig davon, ob die Schuldforderung vollständig befriedigt wurde oder nicht – die Möglichkeit, gegen andere Vermögenswerte der Schuldner vorzugehen, „wenn der aus der Zwangsversteigerung der hypothekarisch belasteten Vermögenswerte (...) erzielte Erlös nicht ausreicht, um seine Forderung zu befriedigen“ (Artikel 579 der spanischen Zivilprozessordnung, nachfolgend LEC), zumal die „Zwangsvollstreckung erst mit der vollständigen Befriedigung des die Vollstreckung betreibenden Gläubigers endet“ (Artikel 570 LEC). Diese Grundsätze werden aus dem in Artikel 1911 des spanischen Zivilgesetzbuches zum Ausdruck gebrachten sog. universalen Haftungsprinzip der Gläubiger (*principio de la responsabilidad universal*) hergeleitet.

## Rechtsmittel

Allerdings weist das Landgericht zur Begründung der Zurückweisung des durch die Bank eingelegten Rechtsmittels unter Fortführung der Argumentationskette des erstinstanzlichen Gerichts darauf hin, dass der zum Zwecke der Zwangsversteigerung festgesetzte Wert (*valor de subasta*), das heißt 75.900 Euro, ausreichend war, um die geltend gemachten Forderungen zu befriedigen, umso mehr als dieser Wert sogar den Betrag der geschuldeten Hauptforderung überstieg. Außerdem sei es die Bank selbst gewesen, die in Ausübung der ihr gesetzlich zustehenden Befugnisse die Immobilie freiwillig mit einem Betrag bewertet habe, der über dem tatsächlichen Wert derselben zum Zeitpunkt der Zwangsversteigerung lag. Ferner würdigt das Gericht die Höhe des Versteigerungspreises als „umstandsbedingt“, wobei hier entscheidend ist, dass das Gericht die Rückgabe einer Immobilie für ausreichend beurteilt, um die gegenüber der Bank eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Sollte der tatsächliche Wert (*valor real*) der Immobilie geringer sein als der bei Abschluss des Hypothekendarlehens festgesetzte Versteigerungswert, so bleibt diese Diskrepanz unberücksichtigt, es sei denn der Gläubiger weist diesen Unterschied im Verfahren nach und „berichtigt“ insofern dem Versteigerungspreis.

Schließlich stützt der Richter die Begründung auf moralische Argumente, indem er sich auf Autoritäten, wie etwa den spanischen Ministerpräsidenten oder den US-Präsidenten Barack Obama beruft. So sei der Umstand, dass der tatsächliche Wert der Immobilie im Zeitpunkt der Zwangsversteigerung niedriger sei als der ursprünglich angesetzte Wert, der internationalen Wirtschaftskrise geschuldet, für die die Banken – und damit auch die vollstreckende Bank als Teil dieses Kollektivs – zum Teil verantwortlich seien. Weiterhin sei es eben jene Krise, die viele Familien in extrem prekäre Situationen gebracht habe, so dass diese derzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen könnten. Das Urteil stellt insoweit fest, dass, auch wenn das Vorgehen der Bank keinen Rechtsmissbrauch darstelle, es doch *„moralisch verwerflich ist, den Wertverlust der Immobilie, die als Sicherheit des Darlehens diente, anzuführen, um eine Fortsetzung der Zwangsvollstreckung zu erreichen (...), wenn jener Wertverlust unmittelbar der Wirtschaftskrise zuzuschreiben ist, die wiederum eine Folge der fehlerhaften Praxis der Finanzsysteme ist“*.

Als einziges rechtliches, jedoch angreifbares, Argument zur Begründung der getroffenen Entscheidung führt das Gericht Artikel 3.1. des spanischen Zivilgesetzbuches an, kraft dessen die Gesetze entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten zum Zeitpunkt ihrer Anwendung auszulegen sind, wobei hierbei vor allem Geist, sowie Sinn und Zweck der Gesetze zu beachten sind. Diese Argumentation dürfte jedoch nicht dem üblichen Willen des Gesetzgebers entsprechen, der grds. versucht, Forderungsrechte gegenüber Schuldern unabhängig von der Person der Gläubiger, und somit unabhängig davon, ob es sich bei den Gläubigern um natürliche Personen oder Banken handelt, zu schützen. Dies sollte grds. auch in Zeiten finanzieller Engpässe gelten.

Angesichts der rechtlichen Zweifel, die das Urteil des Landgerichts von Navarra aufwirft, ist festzuhalten, dass der Rechtsgedanke des Urteils bisher kaum Einfluss auf andere gerichtliche Entscheidungen hatte. So hat das Landgericht von Navarra – in diesem Falle allerdings eine andere Spruchkammer – in einem identischen Fall unter Beteiligung derselben Bank und hinsichtlich eines Urteils desselben erstinstanzlichen Gerichts, die Fortsetzung der Zwangsvollstreckung bis zur vollständigen Bedienung der Kreditrechte der Bank unter Berufung auf das universelle Haftungsprinzip des Art. 1911 des spanischen Zivilgesetzbuches, angeordnet. In dieser Entscheidung weist das erkennende Landgericht das erstinstanzliche Gericht darauf hin, dass es die Aufgabe der Gerichte sei, die Gesetze zur Anwendung zu bringen und nicht selbst gesetzgeberisch tätig zu werden, da ein solches Vorgehen zu erheblicher Rechtsunsicherheit im Hinblick auf die bestehenden Gesetze führe.

Die Politik hat sich im Hinblick auf diese in Spanien immer häufiger auftretende Problematik aufgeschlossen gezeigt, so dass im vergangenen Jahr sogar verschiedene politische Parteien wie *Convergencia i Unio* (nachfolgend CiU) Initiativen vorlegten, um das US-Modell einzuführen (*datio pro soluto*), demzufolge mit der Übergabe einer hypothekarisch belasteten Immobilie die Schuld als getilgt gilt. Die Regierung hatte sich jedoch bisher aufgrund der Kritik, die die vorliegende Entscheidung in der Fachwelt erfahren hat, gegen eine solche Gesetzesänderung ausgesprochen. Allerdings sind seit Veröffentlichung der besagten Entscheidung die Stimmen in der Bevölkerung immer lauter geworden, die bestehenden Gesetze zu ändern und das US-Modell auch in Spanien einzuführen. Aus diesem Grunde ist, nach neuesten Meldungen vom Juli des Jahres, zwischen den zwei größten spanischen Parteien (PSOE und PP) und der CiU vereinbart worden, das LEC im Hinblick auf die Vollstreckung von Hypotheken dahingehend zu ändern, dass wenn im Rahmen einer Versteigerung keinerlei Gebote abgegeben werden, ein höherer Prozentsatz der Schuld als die momentan bestimmten 50 % mit der Übergabe der Immobilie getilgt wird.

Solange die beabsichtigte Gesetzesreform jedoch noch nicht verabschiedet ist, wenden die spanischen Gerichte das Gesetz grds. weiterhin in seiner jetzigen Fassung an, ohne sich durch die vorliegend besprochene Entscheidung des Landgerichts von Navarra beeinflussen zu lassen.