

Spanien: Der Schätzwert in der Hypothekenbestellungsurkunde

Michael Fries

Im Rahmen der Verhandlung und Erstellung einer spanischen Hypothekenbestellungsurkunde¹ – beispielsweise zwecks Sicherung der Rückzahlung eines im Ausland bzw. durch eine ausländische Bank gewährten Darlehens – stellen sich immer wieder verschiedene Fragen bezüglich der Angabe des Schätzwertes der beliehenen Immobilie.

Warum ist die Angabe des Schätzwertes erforderlich und führt dessen Fehlen zur Unwirksamkeit der Hypothek? Die Angabe eines Schätzwertes ergibt sich aus der eventuell erforderlich werdenden Hypothekenvollstreckung mangels Rückzahlung des gewährten Darlehens. So enthält das spanische Zwangsvollstreckungsrecht in Artikel 682 Zivilprozessordnung (ZPO) für die Einleitung des speziellen Vollstreckungsverfahrens in das mit einer Hypothek belastete Vermögen – in Spanien kann neben Grundvermögen ebenfalls bewegliches Vermögen mit einer Hypothek belastet werden – neben der Angabe einer Zustellungsanschrift als zweite zwingende Voraussetzung die Vereinbarung eines Schätzwertes der Immobilie in der Hypothekenbestellungsurkunde zwischen den »interessierten Parteien«. Der Gesetzestext ist an dieser Stelle ungenau, da hier nur der Hypothekengläubiger einerseits und der Hypothekenschuldner andererseits gemeint sein können.

Enthält die Urkunde keine solche Vereinbarung, führt dies zwar nicht zur Unwirksamkeit der Hypothek,

jedoch findet in einem solchen Fall das spezielle und damit privilegierte Verfahren zur Vollstreckung einer Hypothek gemäß den Artikeln 681 ff. spanische ZPO keine Anwendung. Ein hierauf gerichteter Vollstreckungsantrag würde somit nicht zum Verfahren zugelassen und es müsste die Vollstreckung nach den allgemeinen Vorschriften betrieben werden.

Wozu dient der Schätzwert? Ziel der Hypothekenvollstreckung ist die Realisierung der ausstehenden Darlehensrückzahlungsforderung. Das Gesetz sieht für die gerichtliche Realisierung neben der Realisierungsabrede² und der Verwertung durch eine hierauf spezialisierte Person oder Einrichtung die Realisierung mittels öffentlicher Zwangsversteigerung³ vor.

Der Durchführung der öffentlichen Zwangsversteigerung, bei der es sich um die gegenwärtig noch übliche Verwertungsmodalität handeln dürfte – sei es auch nur, weil es sich bei den zwei weiteren Verwertungsvarianten um noch relativ junge Rechtsinstitute handelt – ginge nach den allgemeinen Vorschriften zunächst die Festsetzung des Versteige-

rungswertes durch den Urkundsbeamten des Vollstreckungsgerichtes voraus. Dieser würde vom Schätzwert, der nach den allgemeinen Regelungen durch Vereinbarung zwischen Vollstreckungsschuldner und Vollstreckungsgläubiger festgesetzt oder auf Grund eines Verkehrswertgutachtens errechnet wurde (somit nicht mit dem hier besprochenen Schätzwert in einer Hypothekenbestellungsurkunde zu verwechseln), die sich aus der amtlichen Bescheinigung des Grundbuchrichters ergebenden vorrangigen Lasten abziehen.

Mit der Vereinbarung des Schätzwertes in der Hypothekenbestellungsurkunde fällt der vorbezeichnete Verfahrensschritt weg. Dies bedeutet neben der Kostenersparnis für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens ebenfalls eine auf Grund der notorisch vorhandenen Überlastung der spanischen Vollstreckungsgerichte eine spürbare Beschleunigung des Zwangsvollstreckungsverfahrens hin zur Realisierung der Forderung.

Was wird durch den Schätzwert geregelt? Ist somit mittels des in der Hypothekenbestellungsurkunde vereinbarten Schätzwertes der für die öffentliche Zwangsversteigerung erforderliche Versteigerungswert festgesetzt und sind die sonstigen formellen Voraussetzungen erfüllt, kann der Zwangsversteigerungstermin stattfinden. Angemerkt sei insoweit, dass die bis Anfang Januar gültige spanische Zivilprozessordnung noch die Abhaltung von drei Versteigerungsterminen vorsah.

Die Funktion und Auswirkung des in der Hypothekenbestellungsurkunde vereinbarten Schätzwertes lässt sich anhand des gesetzlich festgelegten Ablaufes des Versteigerungstermins und der Alternativen, unter denen ein

Zuschlag an die vollstreckende Partei oder Dritte erfolgen kann, erkennen.

Erste Alternative: Beträgt das Meistgebot 70% oder mehr des Versteigerungswertes, so schlägt das Gericht die Immobilie direkt zu. Gleiches gilt für die vollstreckende Partei/Bank, wobei der Zuschlag unter Verrechnung mit der geltend gemachten Darlehensrückzahlungsforderung erfolgt.

Zweite Alternative: Liegt das Meistgebot zwar über 70%, ist dieses jedoch mit einer Ratenzahlung verknüpft, so erfolgt der Zuschlag an den Dritten nur, wenn die vollstreckende Partei/Bank nicht von ihrem Recht auf eigenen Zuschlag zu 70% des Versteigerungswertes Gebrauch macht.

Dritte Alternative: Liegt das Meistgebot über 50% des Versteigerungswertes und unterhalb von 70% oder unter 50%, ist jedoch ausreichend zur Deckung der für vollstreckbar erklärten Forderung einschließlich der vorläufig geschätzten Nebenforderungen, so erfolgt der Zuschlag an den Meistbietenden, wenn nicht

- der Vollstreckungsschuldner einen Dritten, innerhalb einer Nachfrist, beibringt, der über 70% des Versteigerungswertes bietet oder dieser einen Betrag bietet, der ausreicht, um die geltend gemachte Forderung zu begleichen, oder

- die vollstreckende Partei/Bank selbst ein Gebot abgibt, das oberhalb von 70% des Versteigerungswertes liegt oder zwar niedriger ist, jedoch zur Deckung der vollstreckten Forderung ausreicht und gleichzeitig das Meistgebot übertrifft.

Vierte Alternative: Unter den Werten der dritten Alternative liegende Meistgebote erhalten nur unter besonderer Berücksichtigung des »Verhaltens des Schuldners« in Bezug auf die Erfüllung der geltend gemachten

Forderung sowie seiner real existierenden Möglichkeiten, die verbleibende Forderung mittels Verwertung sonstiger Vermögensgüter zu begleichen, den Zuschlag.

Fünfte Alternative: Erscheint zum Versteigerungstermin kein Bieter, so kann sich die vollstreckende Partei/Bank die Immobilie entweder zu 50% des Versteigerungswertes oder in Höhe des Betrages der geschuldeten Forderung einschließlich Nebenforderungen zuschlagen lassen – rein theoretisch also zu einem 1 Cent.

Wie sollte die Schätzwertklausel formuliert werden? Gemäß dem Gesetzeswortlaut von Artikel 682 der spanischen Zivilprozessordnung wird der Schätzwert in der Hypothekenbestellungsurkunde »vereinbart«. Diese Formulierung wird zwar in der spanischen Rechtslehre zum Teil kritisiert, da realistisch betrachtet der Schätzwert einseitig von den Banken vorgegeben werde, jedoch wird durch diese Praxis die rechtliche Wirksamkeit einer Schätzwertklausel nicht in Abrede gestellt. Der angegebene Schätzwert muss exakt und klar, d. h. bestimmt sein. Es wird insoweit auch anerkannt, dass der Schätzwert mittels mathematischer Operationen zumindest bestimmbar ist. Die Angabe des Schätzwertes hat in Euro zu erfolgen, bzw. ist bei Vereinbarung eines Wertes in einer ausländischen Währung der amtliche Gegenwert in Euro anzugeben.

Zwar wird von verschiedenen Stimmen in der spanischen Rechtslehre gefordert, dass sich der in der Hypothekenbestellungsurkunde vereinbarte Schätzwert am Verkehrswert der Immobilie orientieren muss, jedoch lässt die gegenwärtige Rechtslage die Vereinbarung eines Schätzwertes zu, der nicht dem tatsäch-

lichen Verkehrswert entspricht. Dies folgt zum Einen aus dem Grundsatz der Vertragsfreiheit und zum Zweiten daraus, dass der Schätzwert für eine Immobilie festgesetzt werden muss, die gegebenenfalls erst in der Zukunft zwangsversteigert wird und somit den stattfindenden Preisschwankungen unterliegt. Es könnte somit daran gedacht werden, in einer Hypothekenbestellungsurkunde den Schätzwert mit einer Anpassungsklausel an den amtlich vermerkten Preissteigerungsindex zu versehen. Dies sollte einer Bestimmbarkeit des Schätzwertes und damit dem Versteigerungswert grundsätzlich nicht im Wege stehen.

Schließlich spricht hierfür auch die Regelung über die Bestimmung des oben erwähnten Schätzwertes in allgemeinen Vollstreckungssachen in Artikel 637 spanische Zivilprozessordnung, wonach zwischen dem betreibenden Vollstreckungsgläubiger und dem Vollstreckungsschuldner vor der Zwangsversteigerung ein Versteigerungswert wirksam vereinbart werden kann. Nicht zu verschweigen ist jedoch auch, dass die nachträgliche Änderung (Anpassung) eines in einer Hypothekenbestellungsurkunde vereinbarten Schätzwertes umstritten ist.⁴

Schließlich sind im Falle der Bestellung einer nicht erstrangigen Hypothek bei der Bestimmung des Schätzwertes die vorrangigen Belastungen, die im Falle eines Erwerbs im Wege einer öffentlichen Zwangsversteigerung fortbestehen, zu berücksichtigen. Werden diese nicht entsprechend in Abzug gebracht, ist mit einer erfolgreichen Verwertung der Immobilie kaum zu rechnen.

Warum sollte ein realistischer Schätzwert vereinbart werden? Die

Frage nach der Vereinbarung eines realistischen Schätzwertes der mit der Hypothek zu belastenden Immobilie ist – abgesehen von dem gegebenenfalls entstehenden unnötigen Zeit- und Kostenaufwand – durchaus von großer Bedeutung, wenn man sich die rechtlichen Konsequenzen einer erfolglosen Zwangsversteigerung vor Augen führt, die in der spanischen Rechtstheorie diskutiert werden. Danach gehen einige Meinungen davon aus, dass im Falle, dass im Rahmen des Zwangsversteigerungstermins kein Gebot abgegeben wird und der betreibende Vollstreckungsgläubiger (meist das Kreditinstitut) nicht von seinem Recht Gebrauch macht, sich die versteigerte Immobilie zu 50% des Schätzwertes bzw. in Höhe der gesicherten Forderung zuschlagen zu lassen, das Hypothekenvollstreckungsverfahren eingestellt und die Hypothek auf Antrag des Schuldners gelöscht wird.

Das heißt: Das Kreditinstitut wäre in einem solchen Falle gezwungen, sich die in Sicherung gegebene Immobilie selbst zuzuschlagen und zu erwerben, um nicht ohne Erhalt einer Gegenleistung die gestellte Garantie

zu verlieren. Es dürfte sich hierbei um eine Konsequenz handeln, die absolut nicht im Sinne der kreditgebenden Institute liegt. Insbesondere dann, wenn es sich um ausländische Banken handelt, deren Ansinnen sich ausschließlich auf den Einzug der ausstehenden Darlehensrückzahlungsforderung beschränken wird.

Wie gesagt, handelt es sich um eine Diskussion in der spanischen Rechtsdoktrin, im Rahmen derer auch der Standpunkt vertreten wird, dass bei erfolglosem Verlauf der Zwangsversteigerung das Hypothekenvollstreckungsverfahren schlicht sein Ende findet und der Seitenvermerk im Grundbuch über die Ausstellung der amtlichen Eigentums- und Belastungsanzeige (*certificación de cargas y dominio*) zwar gelöscht wird, die Hypothek selbst jedoch weiterhin im Grundbuch fortbesteht und somit zu einem anderen Zeitpunkt die Vollstreckung erneut betrieben werden kann.⁵

Abschließend ist anzumerken, dass es bislang zu den erst seit knapp zwei Jahren in Kraft befindlichen Regelungen der reformierten spanischen Zivilprozessordnung über die Festsetzung eines Schätzwertes in einer

Hypothekenbestellungsurkunde weder höchstichterliche noch gefestigte Rechtsprechung zur Auslegung des hier hauptsächlich einschlägigen Artikels 682 gibt, obgleich sich Parallelen zum Diskussionsstand bezüglich des alten Artikels 131 Absatz 2, Nr. 3 Hypothekengesetz, dem der heutige Artikel 682.2 ZPO über die Bestimmung des Schätzwertes in der Hypothekenbestellungsurkunde nachgebildet ist, sicherlich herstellen lassen.

¹ Zu den Besonderheiten des spanischen Hypothekenrechts allgemein siehe Meyer in: *Die Bank* 8/2000, S. 512–514.

² Zur Realisierungsabrede siehe Meyer/Fries in: *Die Bank* 3/2002, S. 210 f.

³ Zur Zwangsversteigerung aus einer Hypothek siehe Reichmann in *Recht der Internationalen Wirtschaft* 9/2001, S. 685 ff.

⁴ Zum Meinungsstand in der spanischen Rechtsliteratur siehe Fernando Martín Diz in »La ejecución de la garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles«, Granada, 2000, S. 163 f.

⁵ Zum Diskussionsstand in der spanischen Rechtsliteratur siehe Juan José Jurado Jurado in »Procedimiento de ejecución directa sobre bienes inmuebles hipotecados«, Barcelona, 2001, S. 298 f.

Autor:

Michael Fries ist als Rechtsanwalt in der Kanzlei Monereo, Meyer & Marinel-lo, Büro Madrid, tätig.