

Stefan Meyer^{*)}

Der Hypothekengläubiger und das neue spanische Konkursrecht

Zum 1. September 2004 ist das neue spanische Konkursrecht („Ley Concursal“) in Kraft getreten. Die Stellung solcher Gläubiger, die durch Hypotheken auf spanischen Grundstücken gesichert sind, hat sich im Vergleich zur alten Rechtslage geändert. Der Verfasser erörtert die aus der Sicht des Hypothekengläubigers wichtigsten praktischen Aspekte der Neuregelung.

Inhaltsübersicht

- I. Einleitung
- II. Besonders privilegierte Forderungen (*créditos con privilegio especial*)
- III. Aussetzung der Hypothekenvollstreckung (Art. 56 LC)
- IV. Wiederaufnahme der Hypothekenvollstreckung (Art. 57 LC)
- V. Aussetzung des Zinslaufes
- VI. Weitgehende Abschaffung der Rückwirkung des Konkurses
- VII. Abschaffung von Privilegien
- VIII. Ausblick

I. Einleitung

Die Reform des spanischen Konkursrechtes¹⁾ verfolgt im Wesentlichen die Stärkung des Prinzips der Unternehmensfortführung und der Gläubigergleichbehandlung. Aber auch die Förderung des Abschlusses von Gläubigervergleichen und vor allem der Gedanke eines flexiblen und schnelleren Verfahrens zählen zu wichtigen Beweggründen des spanischen Reformgesetzgebers.²⁾ Die genannten Grundprinzipien des neuen Konkursrechtes wirken sich auch auf Hypotheken³⁾ und die hierdurch gesicherten Forderungen aus.

Zahlungseinstellungs- oder Konkursverfahren, die zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des neuen Konkursrechtes, also am 1. September 2004, bereits aufgenommen worden sind, richten sich allerdings grundsätzlich weiterhin nach altem Recht.

II. Besonders privilegierte Forderungen (*créditos con privilegio especial*)

Durch die Reform ist im Vergleich zur alten Rechtslage die Anzahl der privilegierten Forderungen im Sinne der Gläubigergleichbehandlung stark reduziert worden. Alle Forderungen, die Gegenstand eines Konkursverfahrens sind, werden nun in privilegierte, gewöhnliche und untergeordnete Forderungen unterteilt. Bei den privilegierten Forderungen unterscheidet man zwischen besonders privilegierten und einfach privilegierten Forderungen. Zu diesen besonders privilegierten Forderungen gehören laut Art. 90 Abs. 1 Nr. 1 LC etwa solche, die mit einer vertraglichen Hypothek gesichert sind, vorausgesetzt, diese ist vor der Konkurseröffnung ordnungsgemäß im Grundbuch eingetragen worden (Art. 90 Abs. 2 LC).

III. Aussetzung der Hypothekenvollstreckung (Art. 56 LC)

Eine der wichtigsten Neuerungen ist die Aussetzung der bereits eingeleiteten Vollstreckung dinglicher Sicherheiten, also auch des besonderen Verfahrens zur Realisierung von Hypothekenforderungen, sowie

das Verbot, solche Verfahren überhaupt zu initiieren.⁴⁾ Dabei wird vor allem dem Prinzip Rechnung getragen, dass die belastete Immobilie Produktionsstätte oder wesentlicher Unternehmensbestandteil sein kann und die frühzeitige Zulassung einer vom Konkursverfahren losgelösten Hypothekenvollstreckung unter Umständen die Fortführung des Unternehmens vollständig vereiteln könnte. Dem Gemeinschuldner soll so die Möglichkeit eingeräumt werden, zusammen mit der Konkursverwaltung und dem Konkursrichter alle realen Möglichkeiten des Fortbestandes des Unternehmens prüfen zu können, ohne dass er dabei durch ein bereits eingeleitetes Vollstreckungsverfahren behindert wird.

Art. 56 Nr. 1 LC bestimmt in diesem Sinne konkret, dass während der Verhandlung eines Vergleichsabkommens, längstens jedoch für den Zeitraum von einem Jahr, ohne dass bis zu diesem Zeitpunkt die Liquidierungsphase eingeleitet wurde, keine neuen Vollstreckungshandlungen zugelassen und bereits begonnene Vollstreckungshandlungen ausgesetzt werden. Dies gilt allerdings nur, wenn die belasteten Immobilien der Berufs- oder Unternehmensausübung des Schuldners – im weiteren Sinne – dienen oder seiner Produktionseinheit angehören (*bienes afectos*). Von der Aussetzung werden jedoch solche Vollstreckungsverfahren ausgenommen, bei denen die Versteigerung der Immobilie bereits öffentlich bekannt gemacht wurde, außer (Ausnahme von der Ausnahme!) die belastete Immobilie wäre – im engeren Sinne – notwendig (*necesario*) für die Weiterführung des Unternehmens (Art. 56 Nr. 2 Satz 2 LC).

Im Falle des Vorliegens aller Voraussetzungen des hier beschriebenen Aussetzungstatbestandes kann sich die Insolvenzverwaltung jedoch auch für die Erfüllung der hypothekarisch gesicherten Forderung zugunsten der Insolvenzmasse entscheiden. In diesem Fall sind die fällige Hauptforderung sowie die fälligen Zinsen sofort (*de inmediato*) zu begleichen. Die noch nicht fälligen Forderungen sind ebenfalls aus der Konkursmasse zu begleichen, wobei im Falle der Nichterfüllung dieser der Konkursverwaltung vorgeschriebenen Pflicht (Art. 155 Nr. 2 LC), die belastete Immobilie zu verwerten ist, um den besonders privilegierten Konkursgläubiger zu befriedigen.

Eine weitere Ausnahme von der Aussetzungsregel des Art. 56 Nr. 1 LC – und zwar völlig unabhängig davon, ob die Immobilie der Unternehmensausübung dient oder nicht – gilt dann, wenn der Gemeinschuldner unter spanischem Recht als Drittbesitzer (*tercer poseedor*) der belasteten Immobilie anzusehen ist (Art. 56 Nr. 4 LC). Dies ist immer dann der Fall, wenn dieser die belastete Immobilie übernommen hat, diese also im Zeitpunkt der Konkurseröffnung seinem Vermögen angehört, ohne dass der Gläubiger der gesicherten Forderung dieser Übernahme oder dem implizierten Schuldneraustausch zugestimmt hat. Der Grund für diese Ausnahme liegt auf der Hand: Ein Gläubiger darf nur solchen Risiken ausgesetzt sein, die aus dem Kreditverhältnis mit solchen Schuldner, mit denen er Geschäfte gemacht hat, stammen. Er soll jedoch davor geschützt werden, dass durch einen Schuld-

1) Ley Concursal (LC), Ley 22/2003 vom 9. 7., BOE 164 vom 10. 7.

2) Vgl. zum neuen spanischen Konkursrecht vor allem Schröder, Das neue spanische Konkursrecht im Überblick, RIW 2004, 610.

3) Allgemein zum spanischen Hypothekenrecht vgl. Meyer, Darlehen in Deutschland – Hypothek in Spanien, ZfIR 2000, 431, 436, und Lauer/Houis, Immobilienfinanzierungen in Frankreich, Italien und Spanien, ZfIR 2000, 661, 665.

4) Zur Vollstreckung von Hypotheken vgl. etwa Meyer/Fries, Spanien: Vollstreckung der Immobiliarpfandhypothek erheblich beschleunigt, Immobilien & Finanzierung 2002, 104, sowie Fries, Spanien: der Schätzwert in der Hypothekenbestellungsurkunde, Die Bank 2002, 569.

*) Rechtsanwalt in Madrid, Monereo, Meyer & Marinello Abogados

neraustausch, dem er nicht zugestimmt hat, seine Sicherheitenposition verschlechtert wird.

IV. Wiederaufnahme der Hypothekenvollstreckung (Art. 57 LC)

Art. 57 LC bestimmt zunächst die Zuständigkeit des Konkursrichters für Vollstreckungen dinglich gesicherter Forderungen, die in dem durch Art. 56 LC zugelassenen Rahmen parallel zum Konkursverfahren wieder aufgenommen oder initiiert werden. Diese Zuständigkeitsregel stellt eine wichtige Ausnahme zu der allgemeinen Zuständigkeitsregelung des spanischen Zivilprozessrechtes dar. Nimmt der Konkursrichter die Vollstreckungshandlungen wieder auf, so erfolgen diese allerdings gemäß Art. 57 Nr. 1 LC im Rahmen eines von dem Konkursverfahren getrennten Verfahrensabschnittes (*tramitación en pieza separada*) und können auch nicht mehr durch Ereignisse des Konkursverfahrens unterbrochen werden (Art. 57 Nr. 2 LC). Das Gesetz bestimmt daneben ausdrücklich, dass in diesem Verfahrensabschnitt die Vollstreckungshandlungen den allgemeinen Regeln der gerichtlichen oder außergerichtlichen Hypothekenvollstreckung zu folgen haben (Art. 57 Nr. 1 letzter Halbs. LC). Es fragt sich, weshalb Art. 57 LC überhaupt die Zuständigkeit des Konkursrichters bestimmt und es nicht bei der allgemeinen Zuständigkeit des spanischen Zivilprozessrechtes belässt. Unverständlich ist auch die Regelung, dass die „außergerichtliche“ Hypothekenvollstreckung, deren Besonderheit gerade in der Zuständigkeit der spanischen Notare und nicht der Gerichte liegt, nun wieder ausdrücklich in die Hand eines Richters gelegt wird.

Für solche Hypothekengläubiger, die vor der Konkurseröffnung noch keine Vollstreckungshandlungen unter den Regeln des spanischen Zivilprozessrechtes eingeleitet hatten, geht dieses Recht vollends verloren ab dem Zeitpunkt des Beginns der Liquidierungsphase (Art. 57 Nr. 3 LC). Der Gesetzgeber straft also den „langsamen“ Hypothekengläubiger ab und verweist ihn grundsätzlich auf eine Geltendmachung seiner Forderung im Rahmen des Konkursverfahrens, allerdings unter Beibehaltung der Einstufung seiner Forderung als besonders privilegierte Forderung.

V. Aussetzung des Zinslaufes

Ab Konkurseröffnung wird grundsätzlich auch der Lauf von Zinsen ausgesetzt. Hiervon ausgenommen werden aber ausdrücklich die durch Realsicherheiten garantierten Forderungen, also insbesondere die zugunsten hypothekarisch gesicherter Kreditgeber anfallenden Zinsen.

Für den Fall, dass ein Kreditvertrag innerhalb der letzten drei Monate vor der Insolvenzeröffnung aufgrund der Nichtzahlung bestimmter Raten oder Zinsen vorzeitig fällig geworden ist, können die Konkursverwalter den Kreditvertrag wieder in Gang setzen. Voraussetzung hierfür ist aber, dass die rückständigen Zahlungen sofort ausgeglichen werden, zukünftige Ratenzahlungen zulasten der Masse übernommen werden und der Gläubiger noch keine Zahlungsklage erhoben hat.

VI. Weitgehende Abschaffung der Rückwirkung des Konkurses

Gemäß der bis zum 30. August 2004 geltenden alten Rechtslage konnte der Konkursrichter ein Datum festsetzen, an dem nach seinem Dafürhalten der Konkurs effektiv eingetreten war (sog. Rückwirkung des Konkurses).⁵⁾ Bestimmte Verträge und Rechtsakte, die der Schuldner nach dem richterlich festgesetzten Insolvenzzzeitpunkt abgeschlossen hatte, konnten dann für nichtig erklärt werden, was in der Vergangenheit zu einer erheblichen rechtlichen Unsicherheit, auch für Hypothekengläubiger, geführt hatte. Dieser durch die Rechtsprechung der spanischen Konkursgerichte entwickelte Ansatz ist begrüßenswerterweise im Rahmen der Reform nun – abgesehen von einigen Ausnahmefällen – weitestgehend aufgegeben worden.

VII. Abschaffung von Privilegien

Auch die bislang anerkannten Privilegien, wie etwa steuerrechtliche oder sozialversicherungsrechtliche Forderungen, sind im Zuge der Re-

form minimiert worden und genießen lediglich ein allgemeines Vorrangsrecht, sind also jetzt grundsätzlich im Verhältnis zu den durch Hypotheken gesicherten Forderungen nachrangig.

Stillschweigende gesetzliche Hypotheken (*hipoteca tácita*) können gegenüber einer eingetragenen vertraglichen Hypothek vorrangig sein. Solche stillschweigenden Hypotheken sichern zumeist Forderungen des Staates der letzten zwei Jahre gegen steuerpflichtige Bürger oder juristische Personen, für die das Grundstück aufgrund Gesetzes haftet. Vorrangig sind ebenfalls Forderungen aus Umlagen einer Wohnungseigentümergeinschaft und die fälligen Versicherungsprämien der letzten zwei Jahre für Immobilien, zu deren Sicherung ebenfalls eine stillschweigende Hypothek entsteht.

Gehaltsansprüche für die letzten 30 Arbeitstage vor Konkurseröffnung werden laut Art. 84 Abs. 2 Nr. 1 LC – allerdings nur bis zu einem Betrag, der maximal das Doppelte des gesetzlichen Mindestlohnes ausmacht – als Forderungen gegen die Masse eingestuft, mit der Folge, dass solche Ansprüche entsprechend den Regeln des Art. 154 LC zu befriedigen sind. Diese Einstufung bringt im Ergebnis einen klaren Vorteil für den Hypothekengläubiger, denn Immobilien, die hypothekarisch belastet sind, gehören im neuen Konkursrecht nicht mehr der Masse an und genießen daher Vorrang vor den Arbeitnehmerforderungen, ausgenommen natürlich der Teil, der nach vollständiger Befriedigung des Hypothekengläubigers übrig bleibt (*sobranante*).⁶⁾ Dies erscheint auch unter dem Gesichtspunkt sachgerecht, dass das neue Konkursrecht den Unternehmensfortbestand und folgerichtig auch den grundsätzlichen Fortbestand der Arbeitsverhältnisse als eines der wichtigsten Ziele definiert. Der Hypothekengläubiger wird zwar während eines Zeitraumes von maximal einem Jahr in der Ausübung seines Rechtes gehindert, aber der Bestand des Rechtes ist praktisch unantastbar.⁷⁾

VIII. Ausblick

Abschließend kann festgehalten werden, dass das neue Konkursrecht den Hypothekengläubiger – einmal abgesehen von der auf maximal ein Jahr beschränkten zeitlichen Verzögerung bei der Durchführung seines Vollstreckungsverfahrens – nicht schlechter stellt. Im Gegenteil: Die alte Regelung, die das grundsätzliche Fortbestehen der Hypothek durch die Annahme einer Rückwirkung des Konkurses in die Hand des Richters legte, ist heutzutage auf die Fälle einer hinzutretenden betrügerischen Absicht beschränkt.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, dass die seit 1. September diesen Jahres geltenden gesetzlichen Vollstreckungsunterbrechungen durch den nicht unterbrochenen Zinslauf abgefangen werden. Aus der Sicht des Hypothekengläubigers problematisch wäre allerdings eine Situation, in der der Wert der zu seinen Gunsten belasteten Immobilie nicht ausreicht, um die während der einjährigen Wartezeit generierten Zinsen abzudecken.

Alles in allem erscheint es, unter der Berücksichtigung auch anderer Interessen im Rahmen einer komplexen Konkursituation, dennoch sachgerecht und angemessen, dem Hypothekengläubiger eine zeitlich begrenzte Wartepflicht ohne Zinsverlust aufzubürden. Unter Berücksichtigung der beiden wichtigsten Leitmotive des spanischen Gesetzgebers, der Unternehmensfortführung und der Gläubigergleichbehandlung, ist die Neuregelung auch in diesem Bereich sozial vertretbar. Auf der anderen Seite wirkt die Hypothek auch im Konkursfall weiterhin als absolut vorrangiges Grundpfandrecht, selbst gegenüber Gehaltsforderungen, und stellt somit den gerade in Spanien so wichtigen Markt der Realkreditvergabe nicht in Frage.

5) Zur *retroacción a la masa de la quiebra* statt vieler Soto Vázquez, Aspectos concursales del patrimonio del insolvente, Editorial Comares 1995, S. 111-261.

6) So Emilio González, Grupo Revista General de Derecho, abrufbar unter www.rgid.com/pages/articnov/acreedor_a.htm.

7) Zur Konkurrenz von Gehaltsansprüchen und Hypotheken vor In-Kraft-Treten des neuen spanischen Konkursrechtes vgl. etwa Reichmann, Der langfristige Kredit 2000, 23.