

GASTBEITRAG: RECHTSANWALT CHRISTIAN KRAUSE, MMMM, MADRID

Mögliche Gesetzesänderung in Spanien zur Hypothekenvollstreckung

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,- €, das später um weitere 11.865,39 € erhöht wurde, so dass sich der von der Bank bereitgestellte Gesamtbetrag schließlich auf 71.255,39 € 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,- €. Da zum entsprechenden Zwangsversteigerungstermin keine Gebote (sog. subasta desierta) abge-

geben wurden, erhielt die Bank den Zuschlag für die Immobilie zum Preis von 42.895,- € (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 € sowie Nebenforderungen für Zinsen, Kosten und Gebühren in Höhe von 8.438,86 € 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.

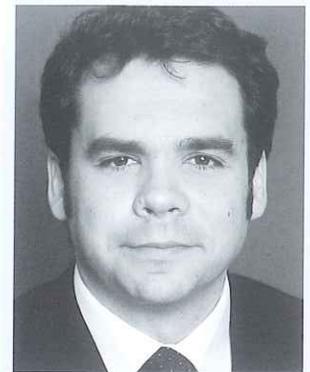
Formelle Sicht

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 Hypotheken-

gläubiger 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 €, ausreichend war, um die geltend gemachten Forderungen zu befriedigen, umso mehr als dieser Wert sogar den Betrag der geschuldeten Hauptforderung über-



Rechtsanwalt Christian Krause,
Kanzlei Monereo Meyer
Marinel-Lo, Madrid

stieg. 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 den Versteigerungspreis.

Fortsetzung des Beitrags
www.advoselect.com/gastbeitrag