

Modalität der Übermittlung (individuell pro Marktteilnehmer oder aggregiert), der Häufigkeit des Austausches, der Anzahl der Wettbewerber, die an dem Austausch teilnehmen, und dem Alter der Daten ab.

Als sogenannte bezweckte Wettbewerbsbeschränkung wird der Austausch von individuellen Absichten bzgl. strategisch wichtiger Daten (Preise oder Mengen) angesehen. Kartellbehörden schätzen einen derartigen Informationsaustausch als „per se“ wettbewerbswidrig und damit als unzulässig ein. Unternehmen sollten insbesondere beachten, dass der unternehmensspezifische Austausch von Informationen über zukünftige Preise üblicherweise als Kartell betrachtet wird und mit Geldbußen von bis zu 10% ihres Umsatzes geahndet werden kann.

Als Faustregel sollten Unternehmen und ihre ASNgestellten daher in jedem Fall den Austausch von zukünftigen Absichten bzgl. für den betreffende Markt strategisch wichtiger Daten, inklusive Preise oder Verkaufs- und Marktanteilsziele, künftige Geschäftsgebiete, und etwa die geplante Erschließung von Kundenkreisen etc. vermeiden.

Mitunter bringen Unternehmen als Verteidigung vor, dass die Daten öffentlich zugänglich waren und somit kein Wettbewerbsverstoß vorliege. Jedoch wird der Austausch von Daten nur dann tatsächlich als öffentlich angesehen, wenn alle Teilnehmer des Marktes (Wettbewerber, Kunden etc.) mit den

gleichen geringen Zugangskosten (inkl. zeitlicher Aufwand) die Informationen einsehen können.

IV. Aussichten in Spanien: der Aktionsplan der CNC

In ihrem Aktionsplan für die Jahre 2010-2012 betont die nationale Kartellbehörde ihre Absicht, verschärft gegen Wettbewerbsverstöße vorzugehen. Um die Einschätzung eines rechtskonformen Informationsaustausches zu erleichtern, wurde im Dezember 2009 ein Leitfaden für Wirtschaftsverbände der CNC veröffentlicht, der auch hilfreiche Anleitungen zum Informationsaustausch enthält. Auf EU-Ebene hat die Europäische Kommission Anfang diesen Jahres eine Mitteilung (2011/CC 11/01) veröffentlicht, die in Kapitel Zwei erstmals allgemeine Grundsätze für die wettbewerbsrechtliche Würdigung des Informationsaustausches enthält. Unabhängig davon, dass der Leitfaden der CNC an Verbände gerichtet ist, und die Mitteilung der Kommission auf EU-Ebene erlassen wurde, ist es Unternehmen anzuraten, den Leitfaden bzw. die Mitteilung der Kommission als auch juristische Beratung bei der Einschätzung des von ihnen praktizierten Informationsaustauschs heranzuziehen.

Strafen in Millionenhöhe wegen unzulässigen Informationsaustauschs sind für Unternehmen und deren leitende Angestellte bei gebotener kartellrechtskonformer Analyse ihres Verhaltens jedenfalls vermeidbar.

Die Reform des spanischen Zwangsversteigerungsrechts

Michael Fries*

Die Auswirkungen der Finanz- und Immobilienkrise haben in Spanien in jüngster Zeit insbesondere die Wohnungseigentümer zu spüren bekommen. Diese haben den Erwerb ihrer Eigenheime regelmäßig über hypothekengesicherte Kredite finanziert und sind nunmehr zur Abtragung ihrer Darlehensverpflichtungen nicht mehr in der Lage. Vor dem Hintergrund eines immer noch wenig ausgebildeten Mietmarktes und einer hohen Eigentumsquote bei Wohnungen, hat die aktuelle Wirtschaftslage daher zwangsläufig zu einer Welle

von Zwangsversteigerungen geführt. Das bislang geltende spanische Zwangsversteigerungsrecht weist dabei gewisse Besonderheiten auf, die die prekäre Lage der Hypothekenschuldner noch verschlimmert. Angesichts dieser Situation sah sich der spanische Gesetzgeber zum Eingreifen genötigt, und hat nun ein zum 1. Juli in Kraft getretenes Gesetz verabschiedet, in dem neben zahlreichen anderen Maßnahmen zur Verbesserung der Wirtschaftslage auch das Recht der Zwangsversteigerung im Rahmen der Hypothekenvollstreckung reformiert wird. Der vorliegende Beitrag soll einen kurzen Überblick über die bisherige Rechtslage und die Inhalte der Reform geben.

* Rechtsanwalt & Abogado, Monereo Meyer Marinel-lo, Madrid

1. Bisherige Rechtslage

Das spanische Zwangsversteigerungsverfahren zeichnet sich dadurch aus, dass der Vollstreckungsgläubiger für den Fall, dass im Zwangsversteigerungstermin kein oder kein ausreichendes Gebot abgegeben wird, den Zuschlag an sich selbst verlangen kann. Lag das höchste Gebot im Zwangsversteigerungstermin unterhalb eines Betrages von 70 % des Versteigerungswertes, konnte der Vollstreckungsgläubiger nach bisherigem Recht die Erteilung des Zuschlags entweder zu einem Preis in Höhe von 70 % des Versteigerungswertes oder in Höhe des ihm geschuldeten Betrages verlangen (Art. 670.4 LEC). Die einzige Grenze nach unten stellte dabei das höchste Gebot dar. Der Zuschlag konnte daher selbst bei ausstehenden Verbindlichkeiten geringster Höhe zu dem entsprechenden, den Versteigerungswert deutlich unterschreitenden Preis erfolgen und das Grundstück so zu Schleuderpreisen an den Gläubiger veräußert werden. Wurde gar kein Gebot abgegeben, konnte der Vollstreckungsgläubiger den Zuschlag zu einem Preis von 50 % des Versteigerungswertes oder in Höhe des ihm geschuldeten Betrages verlangen, so dass in diesem Fall keinerlei Grenze nach unten bestand: Theoretisch hätte der Vollstreckungsgläubiger daher wegen einer Verbindlichkeit in Höhe von einem Euro den Zuschlag einer Immobilie zu eben diesem Wert verlangen können.

Deckte der Versteigerungserlös die Darlehensverbindlichkeit des Hypothekenschuldners nicht ab, so war der Schuldner mit der Versteigerung seines Eigenheims zudem immer noch nicht frei geworden. Die Banken als Vollstreckungsgläubiger sahen sich nämlich auch bei Zuschlag der Immobilie an sie selbst nicht gehindert, wegen der noch ausstehenden, durch den Versteigerungserlös nicht gedeckten Restschuld die Vollstreckung in das übrige Vermögen des Schuldners zu betreiben, obwohl diesem mit der Veräußerung seiner Immobilie regelmäßig schon der größte Teil seines Vermögens genommen wurde.

Dies veranlasste die Gerichte teilweise zu Versuchen, die Lage des Vollstreckungsschuldners durch rechtliche Kunstgriffe zu verbessern, und so eine weitere Vollstreckung in das übrige Vermögen der Schuldner zu verhindern. Ein Beispiel hierfür liefert das Urteil des Berufungsgerichts („Audiencia Provincial“) von Navarra vom 17. Dezember 2010¹.

In dem zugrundeliegenden Fall hatten die Parteien in der öffentlichen Hypothekenbestellungsurkunde einen Wert der Immobilie vereinbart, der über dem geschuldeten Betrag lag, so dass die Versteigerung zu diesem Wert zur Deckung der Schuld hätte führen können. Auf Grundlage der oben genannten Normen war aber wegen fehlender ausreichender Gebote der Zuschlag an die Bank als Vollstreckungsgläubigerin zu einem deutlich unter dem geschuldeten Betrag liegenden Preis erfolgt. Das Gericht entschied, dass in diesem Fall eine weitere Vollstreckung in das sonstige Schuldnervermögen ausgeschlossen sei. Die Betreibung der Vollstreckung wegen der Restschuld durch die Bank sei zwar eine rechtlich gewährte Möglichkeit und daher nicht als rechtsmissbräuchlich anzusehen. Jedoch habe die Bank eine Immobilie zugeschlagen bekommen, der sie selbst einen Wert zugeschrieben habe, der über der Darlehensforderung lag. Der Zuschlag decke daher letztlich mehr als die Forderung der Bank ab, so dass eine Fortführung der Vollstreckung nur noch wegen der Kosten und Zinsen zulässig sei. Diese Rechtsauffassung stützte das Gericht auf Art. 3 des Código Civil, wonach die Normen des Zivilrechts entsprechend der jeweiligen sozialen Realitäten auszulegen seien. Nach Ansicht des Gerichts konnte man daher aufgrund des zwar nicht rechtsmissbräuchlichen, aber moralisch (!) vorwerfbaren Verhaltens zu dem Ausschluss der weiteren Vollstreckung gelangen. Die Entscheidung ist auf erhebliche Kritik gestoßen, insbesondere weil sie mit einer fragwürdigen Argumentation die Anwendung geltenden Rechts ausschaltete.

Das Unbehagen angesichts der Auswirkungen der bisherigen Rechtslage kam aber auch in anderen Urteilen zum Ausdruck, und auch in der Literatur wurden Ansätze zur Behebung dieser Lage diskutiert. Hierbei wurde insbesondere die Möglichkeit einer Tilgungswirkung des Zuschlags in der Versteigerung erwogen, die zu einer Befreiung des Schuldners auch hinsichtlich des Restbetrages führen würde.

2. Die Inhalte der aktuellen Reform

Die aktuelle Reform des Zwangsversteigerungsverfahrens hat den in Rechtsprechung und Literatur konstatierten Handlungsbedarf nun aufgegriffen. Vorrangiges Ziel der Gesetzesänderung ist es, sicherzustellen, dass der Vollstreckungsschuldner eine angemessene Gegenleistung für seine Immobilie erhält, um ihm so zu ermöglichen, seine Darlehensschuld zumindest zu einem Großteil abzutragen.

Zu diesem Zweck wird das Zwangsversteigerungsverfahren so ausgestaltet, dass

¹ Eine Zusammenfassung der genannten Entscheidung findet sich im spanischen Rechtsprechungsteil dieses Heftes auf Seite 197

ein Zuschlag nie zu einem Preis unter 60 % des Schätzwertes der Immobilie erfolgen kann. Für die Fälle unzureichender (Art. 670.4 LEC) oder gänzlich fehlender Gebote (Art. 671 LEC), in denen der Vollstreckungsgläubiger auch weiterhin den Zuschlag an sich verlangen kann, wird daher nunmehr ein Mindestzuschlagswert von 60 % des Schätzwertes festgelegt.

Neben dieser Sicherung eines Mindestbetrages zielt die Reform auch darauf ab, die Effektivität der Versteigerungstermine durch Erleichterung der Teilnahme an der Versteigerung zu verbessern. Hierzu wird die Höhe der zur Erlangung der Teilnahmeberechtigung zu hinterlegenden Sicherheit von 30 % auf 20 % des Schätzwertes der Immobilie angehoben (Neufassung des Art. 667.1 LEC). Dadurch soll die Zahl der teilnehmenden Bieter erhöht werden, um zum einen die Situation fehlender Gebote zu vermeiden, und zum anderen durch die höhere Zahl der Gebote die Erzielung eines faireren Preises zu fördern.

Daneben wurde der in Art. 607 LEC festgelegte Pfändungsfreibetrag für Gehälter und Löhne um 50 % angehoben, und so gerade bei geringeren Einkommensschichten ein Teil der Einkünfte der Familie der Pfändbarkeit entzogen.

Inwieweit diese Änderung tatsächlich die Situation der zahlreichen spanischen Hypothekenschuldner verbessern wird, bleibt abzusehen. Gerade die Wirksamkeit der Festsetzung des Mindestzuschlagswertes erscheint auf den ersten Blick dadurch relativiert zu werden, dass der Wert auf den Schätzwert der Immobilie Bezug nimmt. Nach dem weiterhin geltenden Art. 129 des

Hypothekengesetzes („Ley Hipotecaria“) in Verbindung mit Art. 682.2, 1° LEC wird als Schätzwert nämlich der Betrag angesetzt, der in der Hypothekenbestellungsurkunde von den Parteien angegeben wurde, so dass dieser nicht zwingend dem tatsächlichen Wert der Immobilie entsprechen muss. Jedoch ist hierbei zu berücksichtigen, dass viele Wohnungseigentümer ihre Kredite zu einer Zeit aufgenommen haben, als ihre Immobilien noch sehr großzügig bewertet wurden. Gerade die ursprünglich hohe Bewertung ihrer Immobilie hat in jüngster Zeit zur Gefährdung der Existenzen zahlreicher Eigenheimbesitzer geführt, die von der Kluft zwischen dem erwarteten und dem in der Versteigerung tatsächlich erzielten Preis völlig unvorbereitet getroffen wurden. Die Anknüpfung des Mindestzuschlagswertes an diesen Schätzwert käme den Schuldner daher momentan eher zugute.

Dennoch ist festzustellen, dass die aktuelle Reform keine großen Schritte gewagt hat: Die Änderungen halten sich im Rahmen des bisherigen Rechts, eine Tilgungswirkung hinsichtlich der verbleibenden Restschuld wurde nicht eingeführt. Durch die Festlegung eines Mindestzuschlagswertes wird aber immerhin eine deutliche Reduzierung des zu tilgenden Restbetrages erreicht. Es bleibt abzuwarten, ob die vorgenommenen Änderungen tatsächlich in der Realität der Zwangsversteigerungen zu Erleichterungen für die Schuldner führen werden. Zumindest könnten sie aber geeignet sein, den Vollstreckungsschuldner vor der Extremsituation zu bewahren, sein Eigenheim verloren zu haben, und dennoch weiterhin einen Großteil seiner Darlehensschuld zurückzahlen zu müssen.

Liebe Mitglieder und Leser der INF,

erneut möchte ich Euch animieren, mir Beiträge zum deutsch spanischen Rechtsverkehr zu übersenden. Es eignen sich sowohl praktische Darstellungen als auch wissenschaftliche Abhandlungen. Erstrittene Entscheidungen ggfs. mit Kommentierung nehme ich ebenfalls gerne in unseren Rechtsprechungsteil auf. Auch für Hinweise auf Artikel, die sich für eine Zweitveröffentlichung eignen, bin ich dankbar.

Herzliche Grüße und ein gutes Neues Jahr,

Euer Michael Fries

Queridos miembros y lectores de las INF,

Nuevamente quiero animaros para que me hagáis llegar vuestras contribuciones al tráfico jurídico hispano-alemán, que podrán ser tanto exposiciones prácticas como estudios académicos. Asimismo son bienvenidas sentencias dictadas con vuestra intervención y, en su caso, vuestros comentarios al respecto para la sección de jurisprudencia de nuestra publicación. Igualmente os agradezco vuestras sugerencias para artículos que estiméis adecuados para una segunda publicación.

Afectuosos saludos y un Feliz Año Nuevo

Michael Fries