

Werden Zahlungsforderungen nicht freiwillig erfüllt, muss zunächst in einem gerichtlichen Verfahren per Mahnverfahren oder in einem streitigen Erkenntnisverfahren ein Urteil erwirkt werden. Das Urteil stellt einen vollstreckbaren Schuldtitel dar. Es gibt daneben auch außegerichtliche Schuldtitel, wie etwa ein notarielles Schuldanerkenntnis, die ebenfalls vollstreckt werden können. Auf der Grundlage eines solchen Schuldtitels kann ein Gläubiger die Pfändung von Vermögensgegenständen des Schuldners beantragen. Die gepfändeten Rechte und Sachen müssen dann zu Geld gemacht; das heißt verwertet werden. Mit dem Verwertungserlös wird die geltend gemachte Zahlungsforderung befriedigt.

Vollstreckung in Spanien: Die öffentliche Zwangsversteigerung

Die öffentliche Zwangsversteigerung ist eine der im spanischen Zivilvollstreckungsrecht vorgesehenen Verwertungsarten. Daneben existieren noch andere Möglichkeiten, das Pfandgut einer Verwertung zuzuführen, wie zum Beispiel die sogenannte Realisierungsabrede oder der Verkauf durch eine hierauf spezialisierte Person oder Unternehmen. Allerdings führen die beiden letztgenannten Institute in der Praxis eher ein Schattendasein, weshalb sie hier zu vernachlässigen sind.

Für die öffentliche Zwangsversteigerung von Immobilien gelten zum Teil andere Regelungen als für die Versteigerung von beweglichen Gegenständen. Beiden gleich ist allerdings, dass es seit der Gesetzesreform im Jahre 2002 nur einen Versteigerungstermin gibt.

1. Bewegliche Gegenstände

In Vorbereitung des Zwangsversteigerungstermins werden die Parteien innerhalb von fünf Tagen angehört, ob die Pfandgüter einzeln versteigert oder diese zu Paketen zusammengefasst werden sollen. Nach Feststellung des Schätzwertes beraumt der Urkundsbeamte einen Termin für die öffentliche Zwangsversteigerung an und gibt diesen an der Gerichtstafel bekannt. Die Parteien können darüber hinaus auf eigene Kosten Veröffentlichungen in anderen Medien veranlassen.

Berechtigt am Versteigerungstermin teilzunehmen sind nur solche Personen, die zuvor 20 Prozent des Schätzwertes bei der



Gerichtskasse eingezahlt oder eine Bankbürgschaft in entsprechender Höhe geleistet haben. Der Vollstreckungsgläubiger darf ohne Kautionsleistung am Versteigerungstermin teilnehmen, wenn zumindest ein Bieter ein Gebot abgibt.

Der Versteigerungstermin wird vom Urkundsbeamten geleitet, der den Zuschlag an das Meistgebot erteilt und dies entsprechend protokolliert.

Beträgt das Meistgebot mehr als 50 Prozent des Schätzwertes erfolgt der Zuschlag direkt. Liegt das Meistgebot unter 50 Prozent des Schätzwertes, kann der Vollstreckungsschuldner innerhalb einer Frist von zehn Tagen einen Dritten beibringen, der ein Gebot abgibt, das über 50 Prozent beträgt oder die vollstreckte Forderung abdeckt. Beläuft sich das Meistgebot auf einen Betrag unter 30 Prozent des Schätzwertes, so erteilt der Urkundsbeamte nur dann den Zuschlag, wenn dies das bisherige Verhalten des Schuldners rechtfertigt.

Der Schuldner kann vor Erteilung des Zuschlages zu jedem Zeitpunkt Zahlung der vollstreckten Forderung, einschließlich Zinsen und Kosten, leisten. Erscheint kein Bieter zum Termin, so kann sich der Vollstreckungsgläubiger das Pfandgut zu 30 Prozent des Schätzwertes oder in Höhe der vollstreckten Forderung selbst zuschlagen lassen.

Der Versteigerungserlös wird an den Gläubiger nach Festsetzung der Vollstreckungszinsen und -kosten ausgekehrt. Ein Übererlös wird nachrangigen Gläubigern oder dem Vollstreckungsschuldner ausgezahlt.

2. Immobilien

Vor der Zwangsversteigerung einer gepfändeten Immobilie in Spanien hat das zuständige Eigentumsregister auf Ersuchen des Vollstreckungsgerichts eine Eigentums- und Lastenbescheinigung auszustellen. Die Ausstellung der Bescheinigung wird im Eigentumsregister vermerkt, sodass für Dritte erkennbar ist, dass eine Zwangsversteigerung der Immobilie ansteht. Das Eigentumsregister informiert die nachrangigen Gläubiger von der Existenz des Zwangsvollstreckungsverfahrens soweit deren Anschriften im Eigentumsregister aufscheinen.

Der Urkundsbeamte des Vollstreckungsgerichts richtet sich an die vorrangig eingetragenen Gläubiger und fordert diese auf, Auskunft darüber zu erteilen, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe die gesicherte Forderung noch besteht. Er kann ebenfalls von Amtswegen oder auf Antrag die Vorlage des Eigentumstitels vom Vollstreckungsschuldner verlangen.

Sollten sich der Vollstreckungsgläubiger und -schuldner nicht auf einen Versteigerungswert einigen, so wird der Verkehrswert der Immobilie durch einen gerichtlich bestellten Gutachter ermittelt. Nachfolgend stellt der Urkundsbeamte unter Abzug der vorrangigen Lasten den Versteigerungswert fest.

Der Termin für die öffentliche Zwangsversteigerung wird unter Einhaltung einer Frist von mindestens 20 Tagen anberaumt. Die Anberaumung des Versteigerungstermins wird dem Schuldner persönlich zugestellt und wenn dies nicht möglich ist, nach Einholung weiterer Auskünfte öffentlicher Stellen zur Ermittlung des Aufenthaltsortes, kann die Zustellung per Aushang an der Gerichtstafel erfolgen. Dies kann insbesondere im Fall von Ferienimmobilien, die nicht ständig bewohnt werden, problematisch sein, da der Vollstreckungsschuldner unter Umständen keine Kenntnis von der Versteigerung erhält.

Die öffentliche Zwangsversteigerung findet im Gericht statt und wird vom Urkundsbeamten der Geschäftsstelle des befassen Gerichts geleitet. Als Bieter dürfen am Versteigerungstermin diejenigen Personen teilnehmen, die zuvor bei der Gerichtskasse 20 Prozent des Versteigerungswertes als Kautions eingezahlt bzw. eine Bankbürgschaft in entsprechender Höhe geleistet haben.

Erscheinen zum Versteigerungstermin Bieter, ist der Vollstreckungsgläubiger berechtigt, an der Versteigerung teilzunehmen. Er ist nicht verpflichtet, Kautions zu leisten. Der Schuldner ist nicht berechtigt, am Termin teilzunehmen.

Je nach der Höhe des Meistgebotes können sich die folgenden Konstellationen ergeben:

- a) Meistgebot liegt über 70 Prozent des Versteigerungswertes: Die Immobilie wird noch am selben Tage oder dem Folgetage dem Meistbietenden direkt zugeschlagen.



- b) Meistgebot liegt unter 70 Prozent des Versteigerungswertes: Der Schuldner hat das Recht innerhalb einer Frist von zehn Tagen einen Dritten beizubringen, der das Meistgebot verbessert, wobei das neue Gebot 70 Prozent des Versteigerungswertes oder die vollstreckte Gesamtforderung übersteigen muss. Sollte der Schuldner innerhalb der genannten Frist keinen weiteren das Meistgebot verbessernden Bieter beibringen, so kann der Vollstreckungsgläubiger innerhalb einer Frist von weiteren fünf Tagen sich die Immobilie zu 70 Prozent des Versteigerungswertes oder in Höhe der vollstreckten Forderung zuschlagen lassen, soweit letztere das Meistgebot übersteigt und über 60 Prozent des Versteigerungswertes liegt.
- c) Meistgebot liegt unter 70 Prozent und über 50 Prozent des Versteigerungswertes: Sollten weder der Schuldner noch der Vollstreckungsgläubiger von ihren genannten Rechten Gebrauch machen, erfolgt der Zuschlag an den Meistbietenden.
- d) Meistgebot unter 50 Prozent des Versteigerungswertes: Wie im vorangehenden Abschnitt, wenn das Meistgebot die vollstreckte Forderung abdeckt. Sollte das Meistgebot die vollstreckte Forderung nicht abdecken, so liegt es im Ermessen des Richters, insbesondere unter Berücksichtigung des Schuldnerverhaltens, die Immobilie dem Meistbietenden dennoch zuzuschlagen.
- e) Es wird kein Gebot abgegeben: Im Falle, dass im Versteigerungstermin kein Gebot abgegeben wird oder kein Bieter erscheint, kann der Vollstreckungsgläubiger sich die Immobilie innerhalb einer Frist von 20 Tagen zu einem Wert in Höhe von 60 Prozent des Versteigerungswertes zuschlagen lassen. Handelt es sich nicht um den ständigen Wohnsitz des Schuldners (zum Beispiel eine Ferienwohnung), so kann sich der Vollstreckungsgläubiger in Abweichung hiervon die Immobilie für nur 50 Prozent oder in Höhe der ausstehenden Forderung zuschlagen lassen. Macht der Vollstreckungsgläubiger kein Gebrauch von diesem Recht, hebt der Urkundsbeamte auf Antrag des Vollstreckungsschuldners die Pfändung auf.

Der Vollstreckungsgläubiger kann sein Zuschlagsrecht auch an einen Dritten abtreten (verkaufen); hat dies jedoch entsprechend anzukündigen. Der Abtretungsempfänger hat innerhalb einer Frist von 20 Tagen den Zuschlagspreis bei Gericht einzuzahlen.

Mit der Versteigerung der Immobilie erlöschen sämtliche nachrangigen Belastungen. Zum vollstreckten Recht vorrangige Lasten bleiben bestehen und der Erwerber tritt in die sich aus diesen ergebende Haftung ein. Mit dem Erlös wird die vollstreckte Forderung befriedigt. Ein Übererlös wird an die nachrangigen Gläubiger in der entsprechenden Reihenfolge gezahlt.



Das Zuschlagsdekret des Urkundsbeamten dient als Titel zur Eintragung als Eigentümer im Eigentumsregister und zur Löschung der nachrangigen Lasten. Sollte die Immobilie bewohnt sein, kann der Erwerber vor dem Vollstreckungsgericht innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr die Räumung und Inbesitznahme beantragen.

Hervorzuheben ist, dass die hier dargestellten zivilprozessualen Regelungen über die öffentliche Zwangsversteigerung auch in anderen wichtigen Rechtsbereichen, wie zum Beispiel der Verwaltungsvollstreckung oder dem Konkursrecht Anwendung finden, soweit keine spezialgesetzlichen oder sonstigen Regelungen existieren. ▶

*Michael Fries, Abogado und Rechtsanwalt
Monereo Meyer Marinel-lo Abogados*