

Immobilienmarkt Spanien

Mehr Spielraum durch die Höchstbetragshypothek

Stefan Meyer

Während in Deutschland kontrovers über die hypothetischen Schwachstellen der seit Jahren etablierten Grundschuld und mögliche Gesetzesänderungen diskutiert wird, setzt sich ein vergleichbares Sicherungsinstrument erst jetzt in Spanien durch. Mit dem Reformgesetz 41/2007 wurde im Dezember 2007 eine Ausweitung der spanischen Höchstbetragshypothek zugelassen, sodass jetzt mehrere Forderungen mittels ein- und derselben Hypothek abgesichert werden können. Durch diese Flexibilisierung, so erwartet der Autor, werden Immobilienfinanzierungen in Spanien für deutsche Banken attraktiver. (Red.)

Die „hipoteca de máximo“ (Höchstbetragshypothek) existiert schon lange in Spanien. Sie dient der Absicherung einer Kreditlinie oder eines Kontokorrentkredites und ist in Artikel 153 des spanischen Hypothekengesetzes sowie den entsprechenden Ausführungsbestimmungen der spanischen Hypothekenverordnung näher geregelt. Bei der Bestellung einer Höchstbetragshypothek gelten einige besondere Voraussetzungen: Zum einen sind die Haftungsobergrenze des Grundstücks, die Dauer der Kreditlaufzeit, gegebenenfalls Verlängerungszeiträume sowie die Zeitpunkte der Fälligkeitstellung des Kreditkontos anzugeben. Zum anderen ist ein System zur Bestimmung des Kreditkontensaldos für den Zeitpunkt der möglichen Vollstreckung der Höchstbetragshypothek festzulegen.¹⁾

Die bislang nicht zulässige sogenannte „schwebende“ Hypothek

In der Form der Höchstbetragshypothek kommt es bisweilen zu der sogenannten „hipoteca flotante“ (schwebende Hypothek). Auf diese Weise versuchen spanische Geschäftsbanken, die gesetzlich geregelte Höchstbetragshypothek zu nutzen, um den bei dieser Art der Hypothek ohnehin schon aufgeweichten Akzessorietätsgrundsatz möglichst vollständig zu umgehen und sich eine weitgreifende Sicherheit (durchaus vergleichbar mit der deutschen Grundschuld) zu schaffen.

Dies geschieht mittels der Vereinbarung eines weitgefassten, durch die Hypothek abgesicherten Kontovertrages, der sich grundsätzlich auf alle bestehenden und zukünftigen Forderungen aus dem Kre-

ditverhältnis bezieht und es der Bank erlaubt, einseitig jede Art von Buchungen auf diesem Schuldnerkonto vorzunehmen. Da es in Spanien keine Grundschuld gibt, die Geschäftsbanken aber ein ähnliches Sicherheitsbedürfnis haben, verwundert diese Entwicklung in der Praxis nicht.

Dieser „schleichenden Form“ der Ausweitung der Höchstbetragshypothek hatte die spanische Generaldirektion für Register und Notariate (Dirección General de Registros y Notariado, auch: DGRN) erstmals im Dezember 1987 Grenzen gesetzt. Weitere Entscheidungen in dieser Linie folgten.²⁾ Die Grenzen seien vor allem dort zu sehen, wo die Bank einseitig und ohne Mitwirkung des Schuldners in der Lage sei, nach Belieben Forderungen, die durch die sogenannte „hipoteca flotante“ gesichert sind, auszutauschen, umzubuchen beziehungsweise zu verändern.

Etwas großzügiger war die DGRN jedoch in Bezug auf die Bestimmtheit der zu besichernden Forderung. Wenn diese schlicht bestimmbar sei, könne sie mittels Höchstbetragshypothek gesichert werden. Grundsätzlich blieb es aber dabei, dass jede Forderung durch eine eigens für sie zu bestellende Hypothek abzuschließen sei. Die Absicherung mehrerer Forderungen mittels eines einzigen Grundpfandrechtes -

Der Autor

Stefan Meyer ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der deutsch-spanischen Wirtschaftskanzlei mmm Abogados, Madrid.

so wie es beispielsweise die deutsche Grundschuld durchaus ermöglicht - war bis zum 9. Dezember 2007 in Spanien nicht möglich.

Das Reformgesetz

Durch das Gesetz 41/2007 vom 7. Dezember 2007, veröffentlicht im spanischen Staatsanzeiger vom 8. Dezember³⁾, in Kraft seit dem 9. Dezember 2007, hat der spanische Gesetzgeber nun ein umfangreiches Reformpaket zur Modernisierung des spanischen Hypothekenmarktes verabschiedet. Die wichtigsten Reformbausteine sind:

- eine flexiblere Gestaltung und damit Ausweitung der spanischen Höchstbetragshypothek, insbesondere die Einführung der Möglichkeit, mehrere Forderungen mittels ein- und derselben Hypothek abzuschließen (eine klare Abweichung von der Rechtsprechung der DGRN);
- eine umfassende Nebenkostenreduzierung (Notar, Register, Steuern) bei der Bestellung, Löschung und Übernahme von Hypotheken (auch im gewerblichen Bereich)⁴⁾;
- die Einführung der sogenannten „hipoteca inversa“ (umgekehrte Hypothek), die es erlaubt, eine Immobilie sukzessive durch Auszahlung einer Rente zu belasten, was insbesondere dem älteren Teil der Bevölkerung (85 Prozent aller in Spanien lebenden Rentner besitzen eine vollständig bezahlte Immobilie) zugute kommt;
- verschiedene Verfahrensänderungen, insbesondere die Einführung eines komplett neuen Verfahrens im Falle der Übernahme von Hypotheken durch andere Banken.

Die neue Höchstbetragshypothek

Die neuen Regelungen der Höchstbetragshypothek werden durch einen eigenen Artikel 153 bis) direkt im Anschluss an den bislang geltenden Artikel 153 des spanischen Hypothekengesetzes eingeführt.⁵⁾ Vorsicht hat der Gesetzgeber allerdings insofern walten lassen, als dass der neue, auf höhere Flexibilität angelegte Artikel 153 bis) nicht im Verhältnis zu jeder Art von Gläubigern, sondern ausschließlich im Verhältnis zu zugelassenen und damit der Bankenaufsicht unterstellten Kreditinstituten Anwendung findet. Zugelassen ist nun ausdrücklich

die Absicherung – mittels einer einzigen Höchstbetragshypothek – verschiedener bestehender und/oder zukünftiger Forderungen, egal welcher Art und ohne dass hierfür eine „novación“ (Umschuldung oder Neugestaltung) des Kreditverhältnisses notwendig wäre. Man möchte durch den ausdrücklichen Verzicht auf die Umschuldung/Neugestaltung den Banken die grundsätzliche Möglichkeit einräumen, sich auch ein Bündel diverser Altschulden im Wege einer Höchstbetragshypothek absichern zu lassen.

In Abweichung zur alten Regelung des Artikels 153 des spanischen Hypothekengesetzes, der auch in Zukunft prinzipiell weiterhin Geltung beansprucht, ist es im Falle der Bestellung einer Höchstbetragshypothek „neuer Modalität“ nun ausreichend, wenn in der Urkunde folgende Umstände angegeben werden:

- die einfache Nennung oder Beschreibung derjenigen Rechtsgeschäfte, aus denen sich die zu sichernden Forderungen ergeben oder in Zukunft ergeben könnten;
- die Haftungsobergrenze des Grundstücks;
- die Dauer der Kreditlaufzeit und
- die Art und Weise beziehungsweise Methode der Berechnung des Endsaldos sowie gegebenenfalls die ausdrückliche Vereinbarung, dass im Falle der Einleitung des speziellen Hypothekenvollstreckungsverfahrens, der durch die Bank entsprechend dieser Methode berechnete Saldo wirksam und ausschlaggebend ist. Nicht nur deutsche Banken, die ja grundsätzlich immer die Bestellung einer Grundschuld vor Augen haben, sondern auch die spanischen Kreditinstitute werden sich die Vorteile dieser neuen Form der Hypothek schnell zunutze machen und Finanzierungen über spanische Immobilien zukünftig nur noch unter Zuhilfenahme dieser neuen Modalität der Höchstbetragshypothek absichern.

Fußnoten

¹⁾ Weiterführend zur spanischen Höchstbetragshypothek, Meyer, Darlehen in Deutschland – Hypothek in Spanien in ZfIR 2000, S. 435.

²⁾ Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang vor allem die Entscheidung der DGRN, abgedruckt in Aranzadi Civil 15/2003 vom 12. September 2003.

³⁾ BOE Nr. 294 vom 8. Dezember 2007, S. 50593 – 50614.

⁴⁾ Zu den Kosten einer Hypothekenbestellung in Spanien vor der Reform vergleiche Meyer, Immobilien & Finanzierung 2002, Heft 18, S. 581 ff.

⁵⁾ Artikel 11 Nr. 4 des Reformgesetzes bestimmt diese Einfügung, abgedruckt in BOE Nr. 294 vom 8. Dezember 2007, S. 50603. 