

## Auslandsmärkte

# Spanien: Immobilienfinanzierungen im aktuellen Marktumfeld – das Sicherheitenpaket

Der spanische Immobilienmarkt ist auf dem Vormarsch. Das haben auch die deutschen Banken entdeckt und sichern sich die Zinsmargen, die es auf dem heimischen Markt kaum noch gibt. Dabei ist es für sie wichtig, ein entsprechendes Sicherheitenpaket zu schnüren und auch die krisenbedingten Änderungen des spanischen Kreditsicherheitsrechts zu kennen. Die wichtigste Kreditsicherheit ist die Hypothek, die in Spanien als akzessorisches Sicherungsrecht ausgestaltet ist und die Verpfändung künftiger Forderungen und Absicherung von Kreditverträgen auch unter einem anderen Rechtssystem zulässt. Eine Änderung hat sich hier unter anderem im Hinblick auf den Vollstreckungs- und Schätzwert einer Immobilie sowie bezüglich der Einführung einer Bewertungsregel ergeben. Daneben existiert die Möglichkeit, verschiedene Pfandrechte bezüglich der mit dem Immobilienbesitz verbundenen Rechte und Güter zu bestellen, die die Sicherungswirkung der Hypothek abrunden. Änderungen tangieren hier im Wesentlichen die Verfügung von Aktiva einer Gesellschaft und die nötige Zustimmung der Gesellschafterversammlung ab einer gegebenen „Wesentlichkeit“. Ferner gibt es das praktisch effektivere Pfandrecht an Mieten und Geschäftsanteilen sowie zusätzlich die Rücktrittsvereinbarung. **Red.**

Nach den Flautejahren auf dem spanischen Immobilienmarkt (2008 bis 2013) ist Spanien bereits seit Anfang des letzten Jahres wieder im Fokus der internationalen Investoren. 2014 investierten internationale Anleger mehr als 5 Milliarden Euro in spanische Immobilien,

die spanischen REITs (SOCIMI) weitere 2,3 Milliarden Euro und nationale spanische Anleger weitere 1,8 Milliarden Euro, insgesamt also fast 10 Milliarden Euro Investitionsvolumen. 80 Prozent dieser Investitionen wurden im zweiten Halbjahr 2014 vollzogen, wodurch deutlich wird, dass das Vertrauen der Anleger in den spanischen Markt erst Mitte 2014 wieder hergestellt werden konnte.

Von dem gesamten Investitionsvolumen 2014 flossen alleine rund 2,5 Milliarden Euro in spanische Einkaufszentren und Gewerbeparks, 2,3 Milliarden Euro in Büroimmobilien, vorwiegend in Madrid und Barcelona, 1 Milliarde Euro in Hotelgebäude, 800 Millionen Euro in die Wohnungswirtschaft und 700 Millionen Euro in Logistikimmobilien.

### Entwicklung der Leerstandsquoten als Indikator

Einen bedeutenden Hinweis auf die gesamtwirtschaftliche Situation Spaniens liefert auch die Entwicklung der Leerstandsquoten im Officebereich. Sowohl in Madrid als auch in Barcelona gingen diese 2014 deutlich runter von 13,5 Prozent auf 12 Prozent in Madrid und von fast 14 Prozent auf 12,8 Prozent in Barcelona, wobei in beiden Städten der Leerstand im CBD Ende 2014

sogar nur zwischen 7 Prozent und 8,5 Prozent betrug. Die Tendenz der Leerstandsquoten in beiden Städten ist auch für 2015 weiterhin fallend, was auf eine weitere wirtschaftliche Erholung des Landes hindeutet. Im letzten Quartal 2014 wurden Spitzenmieten für Büroraum von 18 Euro pro Quadratmeter und Monat in Barcelona und von 25 Euro pro Quadratmeter und Monat in Madrid erzielt.

Es ist sicher richtig, dass sehr viel Liquidität auf den internationalen Finanzmärkten zur Verfügung steht und auch in Spanien Topimmobilien in Prime-lagen derzeit knapp werden. Dennoch liegen die „Yields“ je nach Marktsegment in Spanien derzeit zwischen 4,5 Prozent und 6,5 Prozent, was im Vergleich zu anderen Märkten durchaus attraktiv ist.

### Neue Marktteilnehmer – die spanischen REITs

Als wichtiges spanisches Vehikel für die in 2014 getätigten Investitionen entpuppten sich dabei die bereits erwähnten SOCIMI, die in Spanien zwar seit 2009 schon auf dem Papier existierten, aber erst Ende 2012 eine neue Rechtsgrundlage erhielten und damit 2013 erstmalig einen attraktiven Rahmen für indirekte Immobilieninvestitionen vorweisen konnten. So wurde etwa das Fremdfinanzierungslimit, das zuvor bei 70 Prozent lag, ersatzlos aufgehoben, wodurch auch die SOCIMI in den Genuss kamen, unbegrenzt am Markt Kredite aufnehmen zu können. Außerdem wurden die SOCIMI mit Wirkung zum 1. Januar 2013 vollständig von der spanischen Körperschaftssteuer befreit und die Besteuerung ausschließlich, ebenso wie bei den REITs anderer Länder, auf die Ebene der Anteilseigner verlagert.

Darüber hinaus sind den Anteilseignern jährliche Mindestausschüttungen in Höhe von 80 Prozent des Gewinns zu gewährleisten. Die vier wichtigsten SOCIMI, die aufgrund dieser neuen Gesetzeslage ins Leben gerufen wurden,

#### Die Autoren

**Stefan Meyer**



Rechtsanwalt und Gründungspartner

**Janis Amort**



Rechtsanwalt

beide Anwaltskanzlei Monereo Meyer Marinel-Io Abogados S.L.P., Madrid

sind Lar España, Merlin Properties, Hispania und Axia. Sie alle haben neben spanischen Anlegern auch ausländisches Kapital eingeworben. Allein Merlin investierte 2014 rund 1,25 Milliarden Euro in spanische Immobilien.

## Deutsche Banken auf dem spanischen Immobilienmarkt

Auch deutsche Banken, die auf dem heimischen Markt kaum noch ausreichende Zinsmargen finden, haben erkannt, dass man in Spanien derzeit Geld verdienen kann. Spanische Banken finanzieren momentan immer noch nicht im Überfluss. So etwa stehen Bauträgerfinanzierungen und Projektentwicklungen noch nicht auf ihrer Tagesordnung, lediglich den vollvermieteten Bestandsimmobilien nähert man sich behutsam.

Einige deutsche Landesbanken, die schon vor der Krise in Spanien aktiv waren, aber auch deutsche Pfandbriefbanken nähern sich derzeit wieder dem spanischen Markt. Für sie ist es wichtig, ein geeignetes Sicherheitenpaket zu schnüren und die krisenbedingten Änderungen des spanischen Kreditsicherheitsrechts zu kennen. An dieser Stelle werden daher kurz die wesentlichen Besonderheiten der üblichen Kreditsicherheiten in Spanien, die unter praktischen Gesichtspunkten, insbesondere für ausländische Banken, von Bedeutung sind, dargestellt. Auch werden kürzlich durchgeführte, krisenbedingte Gesetzesänderungen, die im Rahmen der Bestellung von Hypotheken auf spanischen Grundstücken und anderen Kreditsicherheiten von Bedeutung sein können, kurz erläutert.

## Die Hypothek als wesentliche Kreditsicherheit

Die Hypothek ist im Rahmen spanischer Immobilienfinanzierungen die wichtigste Kreditsicherheit, sowohl für spanische als auch für ausländische Banken, die in Spanien aktiv sind beziehungsweise aktiv werden wollen. Sowohl im gewerblichen als auch im wohnungswirtschaftlichen Bereich ist eine Absicherung von Immobilienfinanzierungen mittels Hypothek absolut üblich. Sie ist ein fester und nicht wegzudenkender Teil der spanischen Bau- und Immobilienwirtschaft.

Dem spanischen Recht ist dagegen eine Grundschuld, etwa nach deutschem Vorbild, fremd. Es hat die Hypothek als

akzessorisches Sicherungsrecht ausgestaltet, das jedoch auch die Verpfändung zukünftiger Forderungen sowie die Absicherung von Kreditverträgen, die einem anderen Recht, wie zum Beispiel dem Deutschen, unterstehen, zulässt.

Gestaltungsspielraum für Banken entsteht in Spanien daneben dadurch, dass die Absicherung von (i) mehreren Krediten oder von (ii) Kreditlinien mittels einer sogenannten Höchstbetragshypothek (*hipoteca de maximo*) zulässig ist. Hierdurch wird den Banken die Möglichkeit eingeräumt, sich auch ein „Bündel“ diverser Forderungen oder sogar Alt-schulden abzusichern.<sup>1)</sup>

## Keine Gesamthypothek im spanischen Recht

Eine Gesamthypothek (*hipoteca solidaria*), das heißt, eine Hypothek, die zwecks Absicherung einer Forderung mehrere Grundstücke derart belastet, dass jedes dieser Grundstücke für die ganze Forderung haftet, existiert – anders als etwa im deutschen Recht, wo die Gesamthypothek ausdrücklich zugelassen ist<sup>2)</sup> – vom Grundsatz her im spanischen Recht nicht.

Laut Artikel 119 des spanischen Hypothekengesetzes ist bei der Belastung mehrerer Grundstücke mit einer Hypothek grundsätzlich eine Aufteilung der Hypothekhaftung vorzunehmen (die sogenannte *distribución de la responsabilidad hipotecaria*), sodass im Endergebnis pro Grundstück jeweils eine eigenständige Hypothek begründet wird. Lediglich bei der nachträglichen Teilung eines belasteten Grundstücks kann im Ausnahmefall auch in Spanien eine Gesamthypothek entstehen, sofern sich Bank und Grundstückseigentümer nicht im Vorfeld auf eine Aufteilung der Haftung auf die einzelnen, aus der Teilung resultierenden Grundstücke einigen.<sup>3)</sup>

Ausschlaggebend für die Berechnung der spanischen Stempelsteuer (AJD) ist der Haftungsrahmen der spanischen Hypothek, denn die Stempelsteuer berechnet sich über die Hauptforderung, die tatsächlich abgesicherten Zinsen (mindestens 2 Jahre, höchstens 5 Jahre) und die vorsorglich abgesicherten Vollstreckungskosten. Die Höhe der spanischen Stempelsteuer ist dabei unterschiedlich von Gebietskörperschaft zu Gebietskörperschaft und bewegt sich bei Hypotheken im Rahmen von 0,75 Prozent (Mad-

rid) bis zu 1,5 Prozent (Andalusien, Katalonien und Galizien).

## Änderung im Hypothekenvollstreckungsrecht

Im Zuge der spanischen Immobilienkrise hat es verschiedene Gesetzesänderungen gegeben, die auch das Hypothekenrecht betrafen, sich jedoch vorwiegend auf den wohnungswirtschaftlichen Bereich beziehen, also vorwiegend dem Schutz des Eigenheimbesitzers dienen sollten.<sup>4)</sup> In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf eine Änderung des spanischen Hypothekenvollstreckungsrechts hinzuweisen, die Eingang in die spanische ZPO gefunden hat<sup>5)</sup> und von hoher praktischer Bedeutung ist: Danach darf nunmehr der im Rahmen der Abfassung einer spanischen Hypothekenbestellungsurkunde seitens der Parteien zu bestimmende Vollstreckungswert (*valor de subasta*) nicht unterhalb von 75 Prozent des Schätzwertes der Immobilie (*valor de tasación*) liegen. Dieser wiederum ist mittels eines offiziellen Schätzungsgutachtens durch ein in Spanien zugelassenes Schätzunternehmen entsprechend Gesetz 2/1981 dem Grundbuchrichter (*registrador*) nachzuweisen, das Gutachten also im Vorfeld der Hypothekenbestellung einzuholen. Diese Regelung gilt allgemein, also nicht nur für die Finanzierung von Wohnungen. Sie ist deswegen auch für deutsche Banken, die gewerbliche Immobilienprojekte in Spanien finanzieren, von zentraler Bedeutung.

Weitere Änderungen gab es in Bezug auf die Behandlung von Hypotheken und anderen dinglichen Kreditsicherheiten im Rahmen eines spanischen Konkursverfahrens. Hier ist vor allem die Einführung einer Bewertungsregel zu erwähnen. Danach wird eine dingliche Sicherheit im Rahmen eines spanischen Insolvenzverfahrens inzwischen nach dem zugrunde liegenden Sicherungsgut bewertet, wobei Ausgangspunkt der beizulegende Zeitwert (*valor razonable*) des dinglich besicherten Vermögensgegenstandes ist. Danach werden durch Hypothek gesicherte Forderungen nur noch bis zu einem Betrag in Höhe von 9/10 des Wertes des Sicherungsgutes, von dem auch der Wert vorrangiger, mittels desselben Vermögensgegenstandes besicherter Forderungen abzuziehen ist, als besonders privilegierte Forderungen behandelt. Der so ermittelte Wert der dinglichen Sicherheit darf dabei weder negativ sein noch die Forderung des betreffenden Gläubigers überschreiten.

Der valor razonable richtet sich dabei für Immobilien nach der durch eine in Spanien zugelassene Bewertungsfirma vorgenommenen Bewertung, die allerdings nicht älter als 12 Monate sein darf. Bei der Verpfändung von beweglichen Sachen oder Rechten reicht das Gutachten eines gewöhnlichen Sachverständigen aus, das allerdings nicht älter als sechs Monate sein darf. Überhaupt kein Gutachten ist erforderlich, wenn sich das Pfandrecht auf Konten oder Geld erstreckt.

### Klassiker Verpfändung

Neben der Hypothek als dem wichtigsten dinglichen Sicherungsmittel im Rahmen einer Immobilienfinanzierung besteht die Möglichkeit der Bestellung verschiedener Pfandrechte im Hinblick auf mit dem Immobilienbesitz verbundene Rechte und Güter, die die Sicherungswirkung der Hypothek abrunden und vervollständigen.

Ein „Klassiker“ ist hierbei die Verpfändung der Geschäftsanteile (*participaciones sociales*) der Eigentümergesellschaft der Immobilie, die den Gegenstand der Finanzierung bildet, insbesondere im Falle der Finanzierung von reinen SPV-Strukturen. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass der Kreditgeber im Vollstreckungsfall die Kontrolle über die Eigentümergesellschaft erhält und über die politischen Rechte Einfluss auf die Geschäftsführung derselben nehmen kann.

Die Bestellung dieses Pfandrechts hat nach den Bestimmungen des Artikel 106.1 des spanischen Kapitalgesellschaftsgesetzes (*Ley de Sociedades de Capital*, kurz „LSC“) in einem öffentlichem Dokument zu erfolgen, kann also sowohl in Form der öffentlichen Urkunde (*escritura pública*) als auch mittels notarieller Police (*póliza intervenida notarialmente*) bestellt werden<sup>6)</sup>, es sei denn, die Satzung der Gesellschaft verlangt die Bestellung explizit in Form der öffentlichen Urkunde.

Wichtig ist, darauf zu achten, dass das Pfandrecht an den Geschäftsanteilen weiterhin im Gesellschafterbuch (*Libro Registro de Socios*), das von jeder spanischen Kapitalgesellschaft zu führen ist, vermerkt wird, sodass im Falle einer Verfügung über die Anteile durch den Eigentümer für Dritte sofort ersichtlich ist, dass auf den Anteilen ein Pfandrecht lastet. In der Praxis erfolgt diese Eintra-

gung in der Regel unmittelbar durch den Notar im Notartermin zur Bestellung des Pfandrechts. Erst durch die Eintragung im Gesellschafterbuch wird einem möglichen Missbrauch seitens des Kreditnehmers vorgegriffen.

### Zustimmung nötig

Nach der Vorschrift des Art. 132.1 LSC steht die Ausübung der mit den Anteilen verbundenen politischen Rechte grundsätzlich dem Eigentümer zu und der Pfandgläubiger ist verpflichtet, die Ausübung dieser Rechte zu ermöglichen. Im Falle der Vollstreckung des Pfandrechts nach Artikel 109 LSC kann sich der Pfandgläubiger dann diese politischen Rechte aneignen und im Rahmen einer Gesellschafterversammlung zum Beispiel das bestehende Verwaltungsorgan austauschen. Nach einer Änderung des spanischen Kapitalgesellschaftsgesetzes vom Februar 2015 ist nunmehr zu beachten, dass bei Verfügungen über „wesentliche“ Aktiva einer spanischen Gesellschaft ab sofort die Zustimmung der Gesellschafterversammlung vonnöten ist<sup>7)</sup>. Die Wesentlichkeit wird in diesem Zusammenhang angenommen, sofern der Wert der Transaktion 25 Prozent des Wertes der in Frage stehenden Aktiva auf Grundlage ihrer Bewertung in der letzten geprüften Bilanz übersteigt.

Da in einer Vielzahl von Finanzierungen die abgesicherte Immobilie im Eigentum einer SPV steht, dürfte die Wesentlichkeit des Wertes im Hinblick auf die Immobilie „leicht“ gegeben sein, sodass der Gesellschafterversammlung als Ausnahmefall eine direkte Einflussmöglichkeit gegeben wird, um gegen eine etwaige Entscheidung der Geschäftsführung zur Verfügung über die Immobilie vorzugehen. Eine vorherige Abberufung des bestehenden Verwaltungsorgans wäre in diesem Zusammenhang auf diese Weise nicht erforderlich.

### Voraussetzung: vollständige Fälligkeit

Es ist jedoch zu beachten, dass in der überwiegenden Zahl der Verträge zur Verpfändung von Geschäftsanteilen zwischen den Parteien ausdrücklich vereinbart wird, dass eine Vollstreckung des Pfandrechts nur im Falle einer vollständigen Fälligkeit des im Rahmen der Finanzierung gewährten Darlehens oder Kredites erfolgen darf, um zu verhindern,

dass eine Vollstreckung dieses doch sehr „sensiblen“ Rechts bereits bei einer bloßen Nichterfüllung einer Tilgungs- oder Zinsrate erfolgt.

Entscheidet der Gläubiger jedoch, das gesamte Darlehen beziehungsweise den Kredit fällig zu stellen, ist zu erwarten, dass in diesem Moment effektive Möglichkeiten zur Beeinflussung der Gesellschaft ohnehin nur noch in beschränktem Maße möglich sind und in gewisser Weise „ins Leere laufen“. Dessen ungeachtet erlaubt dieses Pfandrecht eine effektive Kontrolle über das wohl wichtigste Gut im Eigentum der Gesellschaft, die Immobilie, sodass seine Bedeutung nicht zu unterschätzen ist, auch wenn diesem angesichts einer wirksam über die Immobilie bestellten Hypothek letztendlich nur ergänzender Charakter zukommt.

### Das Pfandrecht an Mieten

In der praktischen Anwendung effektiver, weil bereits bei einfachen Verstößen gegen Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehens- oder Kreditvertrag vollstreckbar, ohne dass dessen Fälligkeit in seiner Gesamtheit notwendig ist (es sei denn, dies wäre ausdrücklich vereinbart), sind das Pfandrecht an den Mieteinnahmen aus der Immobilie sowie am diesbezüglich bestehenden Mietensammelkonto.

Wünscht die finanzierende Bank eine Absicherung in Form der Abtretung aller bestehenden sowie zukünftigen Mieteinnahmen beziehungsweise sonstiger Forderungen des Kreditnehmers gegenüber Dritten, so ist die Bestellung eines Pfandrechts an den Mietforderungen das in Spanien einschlägige Sicherungsmittel.

Die Bestellung dieses Pfandrechts richtet sich hierbei zunächst nach den Bestimmungen des spanischen Zivilgesetzbuches (*Código Civil*, kurz „CC“) und könnte grundsätzlich bereits mittels privatschriftlichen Dokuments erfolgen. Damit das Pfandrecht aber Wirkungen gegenüber Dritten entfaltet, muss das Datum seiner Bestellung auf einem öffentlichen Dokument hervorgehen, weshalb dringend darauf zu achten ist, dass keine privatschriftliche Form gewählt wird. Weitere Voraussetzung zur Bestellung des Pfandrechts ist der Besitzübergang auf den Gläubiger<sup>8)</sup>. Dieser erfolgt grundsätzlich durch die beweiskräftige Benachrichtigung der Mieter von der Verpfändung der gegen sie bestehenden Forderungen. In der Praxis werden hierzu

für gewöhnlich im Notartermin zur Bestellung des Pfandrechts dem Notar von den Parteien unterzeichnete Benachrichtigungsschreiben übergeben, die dieser dann mittels notarieller Zustellung den Mietern übermittelt.

### Höchstwert anzugeben

Wünscht der Kreditnehmer allerdings, dass seine Mieter nicht über die Bestellung des Pfandrechts informiert werden, so lässt sich auch ein besitzloses Pfandrecht nach den Bestimmungen des spanischen Gesetzes über Mobiliarhypotheken und besitzlose Pfandrechte errichten, das ebenfalls auf Forderungsrechte Anwendung findet. Die „Besitzübergabe“ an den Gläubiger erfolgt in diesem Zusammenhang durch Eintragung des Pfandrechts in der entsprechenden Abteilung für besitzlose Pfandrechte im Register für bewegliche Sachen. In diesem Zusammenhang ist allerdings zu beachten, dass die Register zur Vornahme der Eintragung verlangen, dass ein abzusichernder Höchstwert im Pfandvertrag angegeben wird<sup>9)</sup>. In der Praxis empfiehlt es sich, insoweit denselben Wert wie zur Absicherung einer Hypothek zu vereinbaren.<sup>10)</sup>

Auch das besitzlose Pfandrecht ist in Form der öffentlichen Urkunde oder der notariellen Police zu bestellen, wobei zu beachten ist, dass bei Errichtung in öffentlicher Urkunde aufgrund der Eintragung im Register die spanische Stempelsteuer (AJD) anfällt. Die Bestellung in notarieller Police unterfällt dieser Steuer dagegen nicht, sodass zum Teil erhebliche Kosten gespart werden können, ohne die Sicherungswirkung für den Gläubiger zu schmälern.

Das Pfandrecht an Mietforderungen stellt gerade im Hinblick auf die Vollstreckung eine sinnvolle Ergänzung zur Absicherung der Finanzierung durch eine Hypothek dar, da auf diese Weise im Falle einer Nichtzahlung gerade kleinerer Beträge relativ leicht auf den „Cashflow“ des Schuldners zugegriffen werden kann, ohne dass eine Vollstreckung der Hypothek mittels Versteigerung der Immobilie insgesamt vonnöten wäre.

### Das Pfandrecht am Mietensammelkonto

In Ergänzung der Verpfändung der Mietforderung lässt sich weiterhin ein

Pfandrecht am Mietensammelkonto im Hinblick auf die auf dem Konto befindlichen Geldbeträge sowie die Verfügungs- und Nutzungsrechte bezüglich des Kontos bestellen.

Auch dieses Pfandrecht sollte in jedem Falle mittels öffentlichen Dokuments errichtet werden. Es lässt sich ferner ebenfalls in Form eines „gewöhnlichen“ Pfandvertrages – in diesem Falle unter Benachrichtigung der Bank, bei der das Konto geführt wird – oder in Form eines besitzlosen Pfandrechts unter Eintragung des Pfandes im Register für bewegliche Sachen erteilen. Diesbezüglich gelten dieselben Ausführungen wie bereits zuvor im Rahmen der Bestellung eines Pfandrechts an Mietforderungen.

Je nach Wunsch der Parteien sind im Hinblick auf den Zugriff auf das Konto neben der Überweisung der Salden auf ein Konto des Gläubigers im Vollstreckungsfall auch noch weitere Abstufungen möglich, wie zum Beispiel die Möglichkeit, Kontoauszüge anzufordern oder die Kontobewegungen online zu verfolgen beziehungsweise diese Möglichkeiten erst im Falle einer Überschreitung oder Nichterfüllung von im Finanzierungsvertrag gewährten „covenants“ zu gewähren.

### Die Rangrücktrittsvereinbarung als zusätzliche Sicherheit

Durch eine Rangrücktrittsvereinbarung wird die Tilgungskonkurrenz mit anderen Gläubigern vermieden. Eine solche Vereinbarung wird in Spanien üblicherweise dann als zusätzliche Sicherheit gewählt, wenn der Kreditnehmer eine SPV ist und der Kreditgeber in Zukunft nicht mit anderen (jüngeren) Kreditgebern konkurrieren möchte. Dies kann insbesondere im Hinblick auf mögliche künftige Konkursverfahren des Kreditnehmers von Bedeutung sein.

Inhaltlich regeln die in Spanien üblichen Rangrücktrittsvereinbarungen zunächst den Rangrücktritt eigener Forderungen des oder der Anteilseigner der SPV gegen die (kreditaufnehmende) SPV. Daneben wird die SPV aber durch solch eine Vereinbarung auch verpflichtet, künftige (jüngere) Kreditgeber einem Rangrücktritt zu unterwerfen.

Der Nachteil dieser Sicherheitsvereinbarung mag darin liegen, dass der Kredit-

geber kaum eine Möglichkeit hat, nachzuprüfen, ob der Schuldner diesen Pflichten gegenüber zukünftigen Kreditgebern nachkommt. Auf jeden Fall macht sich der Schuldner jedoch bei Nichteinhaltung seiner Pflichten aus der Rangrücktrittsvereinbarung gegenüber dem Kreditgeber haftbar und erfüllt hierdurch automatisch auch seine Pflichten aus dem Kreditvertrag nicht mehr, sodass eine Vorfälligkeit desselben infrage kommen könnte.

### Gute Aussichten

Das aktuelle Marktumfeld bietet auch ausländischen Banken derzeit hervorragende Möglichkeiten, Finanzierungsgeschäfte in Spanien zu tätigen. Die unter spanischem Recht zur Verfügung stehenden Kreditsicherheiten garantieren hierbei spanischen sowie gleichermaßen ausländischen Banken erstklassige Sicherheit innerhalb des Rechtssystems.

Es ist allerdings lediglich eine Frage der Zeit, bis spanische Banken wieder großzügig finanzieren und nach und nach ihren heimischen Markt zurückerobern.

#### Fußnoten

<sup>1)</sup> Weiterführend zur spanischen Höchstbetragshypothek, Meyer, in: Immobilien & Finanzierung, Heft 9-2008, S. 320 f.

<sup>2)</sup> § 1132 I BGB.

<sup>3)</sup> Diese Wirkung stellt sich im Rahmen der Finanzierung spanischer Bauträgermaßnahmen relativ häufig ein, sodass Bank und Bauträger an dieser Stelle zur Zusammenarbeit aufgefordert sind.

<sup>4)</sup> Zu den spanischen Reformen, Meyer/Döhler, Spaniens Kampf gegen die Immobilienkrise: rechtliche und steuerliche Reformen im Überblick, in: Immobilien & Finanzierung, Heft 5/6 – 2014, S. 172-175.

<sup>5)</sup> vgl. Art. 682 Nr. 2, 1<sup>o</sup> LEC.

<sup>6)</sup> Im Rahmen der öffentlichen Urkunde beurkundet der Notar den gesamten Inhalt des Dokuments, wohingegen bei einer Bestellung in Form der notariellen Police dem an sich privatschriftlichen Dokument „lediglich“ notarielle Form beziehungsweise Wirksamkeit verliehen wird. Die durch den Gläubiger angestrebten und für die Bestellung des Pfandrechts notwendigen Wirkungen werden jedoch durch beide Bestellungsformen gleichermaßen erfüllt. Die notarielle Police löst hierbei allerdings geringere Notargebühren aus.

<sup>7)</sup> Vgl. Art. 160.f LSC.

<sup>8)</sup> Vgl. Art. 1863 CC.

<sup>9)</sup> Im Rahmen der Bestellung eines „gewöhnlichen“ Pfandrechts ist dies nicht erforderlich, da dieses in keinem öffentlichen Register eingetragen wird.

<sup>10)</sup> Dieser Wert setzt sich für gewöhnlich aus der Summe der Hauptforderung, gewöhnlichen Zinsen für drei Jahre, Verzugszinsen für zwei Jahre sowie eines einmaligen Betrages zwischen 1 Prozent und 10 Prozent der Hauptforderung zur Abdeckung etwaiger Vollstreckungskosten zusammen.