

## DAS NEUE SPANISCHE GESETZ ÜBER IMMOBILIENKREDITE – TEIL 2

In der Ausgabe 5/2019 von Immobilien & Finanzierung beleuchteten die Autoren den ersten Teil der umfassenden Änderungen im neuen spanischen Gesetz über Immobilienkredite (Ley de Crédito Inmobiliario).<sup>\*</sup> Der vorliegende Beitrag befasst sich nun mit weiteren relevanten Vorschriften, die Kreditnehmer, Banken und Notare in Spanien seit dem 16. Juni berücksichtigen müssen. Dazu gehören (1) „Cross-Selling“-Verbot, (2) Verzugszinsen, (3) Bankprovisionen und (4) vorzeitige Ablösung des Kredits sowie (5) Kostentragungspflichten (Bank-Kreditnehmer).

Red.

Das neue Gesetz über Immobilienkredite (Ley de Crédito Inmobiliario), das am 16. März 2019 im spanischen Staatsanzeiger veröffentlicht wurde und nun am 16. Juni 2019 verbindlich in Kraft getreten ist, regelt umfassend sämtliche Aspekte von Immobiliendarlehen, die an natürliche Personen (bei Darlehen mit hypothekarischer Absicherung einer Wohnimmobilie) beziehungsweise Verbraucher (bei Darlehen zum Immobilienerwerb) vergeben werden. Einige der Nebenbestimmungen eines solchen Darlehens sollen nun im Folgenden detailliert dargestellt werden.

### Verbot der bislang üblichen „Cross-Selling“-Aktivitäten

War es bislang im Rahmen spanischer Immobiliendarlehen „gang und gäbe“, die Vergabe von Darlehen vom Abschluss weiterer Verträge und Leistungen mit der finanzierenden Bank abhängig zu machen,

sodass das Darlehen in der Praxis grundsätzlich nur im Paket vergeben wurde, sind diese zwingenden „Cross-Selling“-Aktivitäten (sogenannte „ventas vinculadas“) unter dem neuen Gesetz nun nicht mehr zugelassen (Artikel 17.1 des Gesetzes). Sollten derartige verbundene Geschäfte dennoch abgeschlossen werden, gelten die darlehensfremden Zusatzleistungen – nicht jedoch das Darlehen an sich – als nichtig.

Ausnahmen werden nur in begrenztem Maße zugelassen, wie beispielsweise die Verpflichtung des Darlehensnehmers zum Abschluss von Versicherungen der hypothekarisch besicherten Immobilie oder zur Absicherung der im Darlehen übernommenen Verpflichtungen. Allerdings hat der Darlehensnehmer das Recht, diese zwingenden Versicherungen bei einem alternativen Anbieter abzuschließen, sofern deren Umfang mit der vom Darlehensgeber angebotenen Versicherung vergleichbar ist. Der Abschluss der alternativen Versicherung darf wiederum nicht zur Verschlechterung der Darlehensbedingungen führen.

### Aufsichtsbehörde kann zwingende Zusatzleistungen genehmigen

Weiterhin kann die Aufsichtsbehörde zwingend abzuschließende Zusatzleistungen genehmigen, sofern der Darlehensgeber nachweisen kann, dass diese einen klaren Vorteil für den Darlehensnehmer darstellen.

Zusatzleistungen von „Cross-Selling“-Angeboten, die nicht als Voraussetzung der Darlehensvergabe angeboten werden, sondern optional im Paket mit dem Darlehen abgeschlossen werden können (sogenannte „ventas combinadas“), sind dagegen nicht verboten. Der Darlehensgeber hat jedoch umfassend über diese Zusatzprodukte aufzuklären und insbesondere über die Unterschiede des Abschlusses im Paket so-

wie des Abschlusses jedes einzelnen Produktes für sich zu informieren.

### Zinsvariationen: strenge Anforderungen an den Referenzindex

Das Gesetz bestimmt zunächst, dass der Zinssatz eines Darlehens nicht einseitig zu Ungunsten des Darlehensnehmers abgeändert werden darf, es sei denn die Parteien hätten eine entsprechende Regelung im gegenseitigen Einverständnis schriftlich formuliert (Artikel 21.1 des Gesetzes). Bei Vorliegen einer solchen Regelung hat die Anpassung – nach oben oder nach unten – weiterhin in Übereinstimmung mit einem objektiven Referenzindex zu erfolgen.

Im Rahmen von Darlehensverträgen mit variablen Zinssätzen muss der durch den Darlehensgeber zur Ermittlung der Zinsvariationen verwendete Index hierbei:

- klar, zugänglich, objektiv und durch die Parteien und zuständigen Behörden nachprüfbar sein;
- sich nach Marktpreisen berechnen und nicht durch den Darlehensgeber beeinflussbar sein;
- auf Daten beruhen, die durch ein mathematisch objektives Verfahren ermittelt werden.

Weiterhin hat die seit bereits einigen Jahren bestehende Rechtsprechung der spanischen Instanzgerichte zur Vereinbarung von sogenannten Bodenklauseln Eingang in das Gesetz gefunden, sodass eine Begrenzung des Zinssatzes nach unten nicht möglich ist. In diesem Zusammenhang ist nun jedoch auch zugunsten der Darlehensgeber gesetzlich festgehalten worden, dass der aufgrund von Zinsvariationen anwendbare Zinssatz niemals negativ sein kann.

### Verzugszinsen und Eröffnungskommission

Befindet sich der Darlehensnehmer in Verzug, so hat er Verzugszinsen in Höhe von drei Prozentpunkten über dem vertraglich anwendbaren Zinssatz zu begleichen, sofern es sich bei ihm um eine

DER AUTOR

### STEFAN MEYER

Rechtsanwalt und  
Gründungspartner,  
Monereo Meyer Abogados,  
Madrid



DER AUTOR

### JANIS AMORT

Rechtsanwalt und  
Senior Associate,  
Monereo Meyer Abogados,  
Madrid





natürliche Person handelt und das Darlehen mittels Hypothek über eine Wohnzwecken dienende Immobilie abgesichert ist. Die Verzugszinsen fallen weiterhin nur im Hinblick auf die fällige zur Zahlung ausstehende Hauptforderung an – eine Kapitalisierung findet nicht statt! Die Höhe der Verzugszinsen weicht hierbei von der bisherigen Rechtsprechung des spanischen Obersten Gerichts (Tribunal Supremo) ab, die lediglich Verzugszinsen von zwei Prozentpunkten über dem Vertragszinssatz zuließ.

Das neue Gesetz über Immobilienkredite sieht in Artikel 14.4 ausdrücklich die Möglichkeit zur Vereinbarung einer Eröffnungscommission vor, wobei diese nur einmal verlangt werden kann und die Kosten für die Prüfung, Bearbeitung und Gewährung des Darlehens (oder ähnlicher Konzepte, die zur Tätigkeit des Darlehensgebers im Rahmen der Gewährung des Darlehens gehören) abschließend umfasst.

Sofern das Darlehen in einer Fremdwährung abgeschlossen wird, hat die Eröffnungscommission weiterhin jedwede Provision im Hinblick auf den Geldwechsel im Rahmen der Auszahlung des Darlehens zu enthalten.

### Vorzeitige Ablösung des Immobiliendarlehens

Nach den Bestimmungen des Gesetzes kann der Darlehensnehmer zu jedem Zeitpunkt der Laufzeit des Darlehens die vorzeitige Ablösung des gesamten Darlehensbetrages beziehungsweise eines Teilbetrages verlangen (Artikel 23.1). Als einzige „Einschränkung“ kann eine Frist zur Ausübung der Ablösung vereinbart werden, wobei diese einen Monat nicht überschreiten darf.

Der Darlehensgeber hat hierbei innerhalb von drei Werktagen ab Äußerung des Wunsches zur vorzeitigen Ablösung dem Darlehensnehmer sämtliche Informationen zur Bewertung der Folgen der Ablösung zur Verfügung zu stellen. Weiterhin kann der Darlehensgeber eine Ablösungskommission verlangen, die jedoch bereits im Vertrag vereinbart sein muss, wobei zwischen Darlehen mit variablem Zins und Festzins unterschieden wird.

### Darlehen mit variablem Zinssatz ...

Bei einem Darlehen mit variablem Zinssatz kann der Darlehensgeber den erlittenen Finanzierungsverlust als Ablösekommission

geltend machen, jedoch unter Begrenzung auf die folgenden Beträge und Zeiträume, die einander ausschließen:

- 0,15 Prozent des jeweils vorzeitig abgelösten Darlehensbetrages, während der ersten fünf Vertragsjahre des Darlehens;
- 0,25 Prozent des jeweils vorzeitig abgelösten Darlehensbetrages, während der ersten drei Vertragsjahre des Darlehens.

### ... und Festzins

Auch bei Festzinsdarlehen kann der Darlehensgeber den erlittenen Finanzierungsverlust als Ablösekommission geltend machen, wobei zwischen den folgenden Höchstbeträgen in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Ablösung unterschieden wird:

- 2,0 Prozent der vorzeitig abgelösten Darlehensbeträge, während der ersten zehn Vertragsjahre;
- 1,5 Prozent der vorzeitig abgelösten Darlehensbeträge, ab dem elften Vertragsjahr.

Ein Sonderfall besteht weiterhin im Rahmen von Novationen oder aber bei Eintritt eines Dritten in die Rechtsposition des Darlehensgebers, sofern in beiden Fällen der Zinssatz von variablen Zinsen auf einen Festzins umgestellt wird: Hier können während der ersten drei Vertragsjahre die erlittenen Finanzierungsverluste als Ablösekommission geltend gemacht werden, jedoch unter Begrenzung auf 0,15 Prozent des abgelösten Darlehensbetrages. Sind zum Zeitpunkt der Novation oder des Eintritts des neuen Darlehensgebers dagegen bereits drei Vertragsjahre vergangen, kann keine Kommission mehr verlangt werden.

### Kostentragungspflichten für beide Parteien

Wurden bislang die Kosten der Bestellung eines Hypothekendarlehens gänzlich auf den Darlehensnehmer abgewälzt, sieht das neue Gesetz über Immobilienkredite nun klare Bestimmungen vor, welche Kosten von jeder der Parteien zu tragen sind (Artikel 14.1e) des Gesetzes). Der Hauptkostenpunkt für den Darlehensnehmer besteht hierbei in der Übernahme der Kosten der Bewertung der Immobilie.

Der Darlehensgeber hat dagegen (1) die Notargebühren für die Erstellung der

Hypothekenukkunde (weitere Kopien der Ukkunde gehen zulasten der Partei, die die Kopie anfordert), (2) die Kosten der Gestoría (Firma, die typischerweise mit Aufgaben rund um die Eintragung einer Hypothek betraut wird, wie zum Beispiel der Abführung der Steuern und Eintragung der Hypothek im Grundbuch), sowie (3) die Gebühren der Grundbucheintragung zu übernehmen.

### Spektakuläre Wendung bei der Stempelsteuer

Die Stempelsteuer ist dagegen in Übereinstimmung mit den Regelungen der Steuergesetze zu begleichen. In diesem Zusammenhang kam es bereits im vergangenen Jahr zu einer spektakulären Änderung der jahrelang durch die Rechtsprechung gestützten Regelung, dass der Darlehensnehmer – als Begünstigter des Hypothekendarlehens – die im Rahmen der Erteilung anfallenden Steuern zu tragen hat.

Zunächst verwarf das spanische Oberste Gericht (Tribunal Supremo) per Entscheidung vom 6. November 2018 die bisherige Praxis, woraufhin der Gesetzgeber bereits am 8. November 2018 eine entsprechende gesetzliche Regelung erließ, wonach die spanische Stempelsteuer nunmehr vonseiten des Darlehensgebers zu tragen ist.

Hierbei ist weiterhin zu beachten, dass diese Regelung zur Tragung der Stempelsteuer nicht nur im Rahmen des neuen Gesetzes über Immobilienkredite gilt, sondern für sämtliche Arten der Hypothekenfinanzierungen, das heißt auch solche institutioneller Natur.

### Ergänzung des spanischen Hypothekengesetzes

Abschließend ist zu beachten, dass das neue Gesetz über Immobilienkredite die bislang bestehenden Regelungen zur Finanzierung von Immobilien, insbesondere das spanische Hypothekengesetz, nicht ersetzt, sondern lediglich in Teilbereichen ergänzt. Die Hypothek als wichtigstes Instrument zur Absicherung von Immobilienkrediten bleibt also weiterhin bestehen.

\* Zu den Transparenzregeln, der Kreditwürdigkeitsprüfung und den neuen Vorfälligkeitsbestimmungen siehe auch Boeck/Meyer, „Spanien: Neue Spielregeln bei Immobilienfinanzierungen“, erschienen in Immobilien & Finanzierung, Heft 5/2019, Seite 222-223.