

GASTBEITRAG: ABOGADO & RECHTSANWALT, LL.M. NILS DÖHLER, BARCELONA

Modernisierung und Reform der spanischen Hypothekenrefinanzierung

In den letzten zwei Jahren hat das spanische Hypothekenrecht auf Grund zahlreicher gesetzlicher Maßnahmenpakete eine tiefgreifende Modernisierung und Veränderung erfahren, die in der Verabschiedung des Königlichen Dekrets 716/2009, vom 24. April („Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero“) gipfelt, das am 2. Mai im spanischen Staatsanzeiger (B.O.E.) veröffentlicht wurde und am 3. Mai in Kraft trat.

Ausweislich der Motive ist ausdrückliches Ziel des Gesetzes die Vollendung der Modernisierung und Reform der Refinanzierungsmechanismen der Kreditinstitute auf dem spanischen Hypothekenmarkt. Hierbei werden einige wichtige Aspekte des spanischen Gesetzes 2/1981, vom 25. März, über die Regulierung des Hypothekenmarktes, sowie des Gesetzes 2/1994, vom 30. März, bzgl. der Übernahme und Modifizierung von Hypothekendarlehen, neu geregelt. Auch wird das Königliche Dekret 685/1982, vom 17. März, als Vorgängernorm vollständig ersetzt. Das Gesetz 716/2009 teilt sich insgesamt in 6. Kapitel auf. Der Schwerpunkt des vorliegenden Beitrags liegt auf den ersten drei Kapiteln.

Gleich eingangs wird im 1. Kapitel des Gesetzes hervorgehoben, dass der Hypothekenmarkt dem Handel mit

Zertifikaten dient, die seitens der Kreditinstitute (in erster Linie Banken, Kreditanstalten und Sparkassen) emittiert werden und durch Darlehen und Hypothekenkredite gesichert sind, die wiederum von diesen Institutionen gewährt wurden, sofern die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt werden. Kurzum, im Kern regelt das Gesetz 716/2009 entscheidende Aspekte hypothekarisch gesicherter Wertpapiere neu.

Die spanischen Kreditfinanzierungsinstrumente

„Die Neuerungen auf dem hypothekarisch gesicherten Wertpapiermarkt sind unverkennbar“

(2. Kapitel) lassen sich hierbei wie folgt zusammenfassen:

- „cédulas hipotecarias“ (Hypothekendarlehen);
- „bonus hipotecarios“ (Hypothekendarlehen) und
- „participaciones hipotecarias“ (Hypothekendarlehen).

Im Zusammenhang mit den zuvor genannten Finanzierungsinstrumenten wird bestimmt, dass diejenigen Darlehen und Hypothekenkredite, die der (späteren) Sicherung der emittierten Zertifikate dienen, nicht mehr von Anfang zu diesem Zweck bestellt werden müssen. Allerdings sind die im Weiteren gesetzlich definierten Voraussetzungen strikt zu erfüllen, damit Darlehen und

Hypothekenkredite Gegenstand von Emissionen solcher Wertpapiere sein können.

In erster Linie ist hervorzuheben, dass das Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und Gutachtenwert der zu beleihenden Immobilie (Beleihungswert) bei gewerblichen Finanzierungen grds. von 70 auf 60% herabgesetzt wird; ein Umstand, der sich vor dem Hintergrund der aktuellen Wertentwicklungen auf dem spanischen Immobilienmarkt erklärt. Insbesondere für den Wohnungsmarkt wird



Nils Döhler ist Abogado & Rechtsanwalt, LL.M. in der Kanzlei Monereo Meyer Marinello Abogados in Barcelona (ndoehler@mimm.es)

hen) auf die Haftung des Emittenten mit seinem gesamten Vermögen für Kapitel und Zinsen verwiesen, um anschließend eine Reihe weiterer Maßnahmen zur Verbesserung der Investorensicherheit und Flexibilität bei der Emission solcher Wertpapiere zu fixieren.

Fazit

Die Reform des spanischen Hypothekenrechts insgesamt, gerade auch hinsichtlich der Refinanzierungsmechanismen auf dem spanischen Hypothekenmarkt, dessen neueste Entwicklungen hier kurz dargestellt wurden, ist insbesondere für Investoren auf dem europäischen Finanzmarkt von höchster Bedeutung, beeinflusst sie doch maßgeblich die zu treffenden strategischen Entscheidungen.

hingegen bestimmt, dass dieses Verhältnis auf bis zu maximal 95% angehoben werden kann, sofern (ab 80%) ergänzende Sicherheiten wie Bankbürgschaften oder Hypothekenversicherungen eine solche Anhebung erlauben.

Auch stellt das Gesetz im 1. Kapitel klar, dass spanische Filialen ausländischer Kreditinstitute des EU-Markts, die im Übrigen der Kontrolle und Finanzaufsicht des Heimatlandes unterliegen, ebenso zur Emission solcher Wertpapiere berechtigt sind, soweit diese hypothekarisch mit spanischen Immobilien besichert sind. Im 3. Kapitel wird hingegen die Konkursicherheit solcher Wertpapiere betont und insbesondere (bei Hypothekendarlehen und -anlei-