



Neue Chancen für Investoren auf dem spanischen Immobilienmarkt

Es ist kein Geheimnis dass der spanische Immobiliensektor wankt. Die über Jahre durch niedrige Zinssätze und verlockende Finanzierungsangebote geworbenen Kunden können den wachsenden Druck des steigenden Euribor nicht mehr halten. Seit geraumer Zeit berichten spanische Medien das 50% aller Haushalte mit ihren Einkommen nicht das Monatsende erreichen. Über 45% aller Hypothekenbesitzer haben zum Jahresbeginn ihre Hypothekenbedingungen mit den Banken nachverhandelt. Spanische Bauträger klagen. Verkäufe von Immobilien im unteren und mittleren Preissegment nehmen ca. 12 Monate in Anspruch; sechs Monate länger als noch vor einem Jahr. Werden die zu zahlenden Kosten eines Immobilienkaufes mit den jährlichen Preissteigerungen verrechnet, bleibt oftmals nicht viel übrig vom versprochenen Gewinn.

Durch das stete Wirtschaftswachstum und Inflationsängste in der Eurozone gehen Analysten von einem Hypothekenzinssatz zum Jahresende von über 5,5% aus. Bankinterne Kreise reden

Neue Chancen für Investoren auf dem spanischen Immobilienmarkt

Autor: Matthias Jahnel, LL.M. (*)

von einem „Desaster“ für den spanischen Immobilienmarkt. Erste Auswirkungen sind zu spüren. Die Zahl der Zwangsversteigerungen einer der größten katalanischen Bank stiegen im letzten Jahr um 200%. Die spanische Regierung versucht bereits durch Notmaßnahmen und im Eiltempo durch das Parlament gepeitschte Gesetze den gepeinigten Schuldner unter die Arme zu greifen. Ob die gesetzlich vorgeschriebene Verringerung von Fixkosten und Hypothekensteuern den hoffnungslos überschuldeten spanischen Privathaushalten helfen wird bleibt abzuwarten.

Das gezielte Investitionen in solchen Wirtschaftslagen außergewöhnliche Gewinne erwirtschaften können ist nichts Neues. Es ist interessant zu wissen, das spanische Banken getrieben von Überschuldungsängsten dazu greifen, Hypothekenforderungen an solvente Kunden zu verkaufen. Dies zumeist dann wenn sich Finanzierungen bereits in der Schieflage befindlichen. Die Bank erspart sich somit einen zeitraubenden Vollstreckungsprozess und wird einen unlieb-samen Kunden auf sauberem Wege los. Der Investor wiederum kann die notariell verbrieften und durch eine Hypothek abgesicherten Zinsen kassieren. Ist der Hypothekenschuldner in Verzug, werden zumeist Verzugszinsen von bis zu 18% nebst Verzugs-

kosten eingezogen. Auch diese sind natürlich durch die Hypothek abgesichert.

Das Zwangsversteigerungsverfahren auf Grundlage der Hypothekenurkunde ist durch die spanische Prozessordnung straff geregelt und bietet dem Schuldner kaum Schutz. Entweder er zahlt die säumigen Raten oder verliert sein Eigentum. Wird in der Zwangsversteigerung nicht geboten, weil es zum Beispiel keine weiteren Interessenten gibt, hat der Gläubiger das Recht sich die Immobilie zur Hälfte des Mindestgebotes zuzueignen. Findige Geschäftsleute haben hier bereits Gewinne von bis zu 50% innerhalb eines Zeitraumes von 18 Monaten realisieren können.

Natürlich sind nicht alle am Markt angebotenen Hypotheken ihren Preis wert. Auch Banken und Sparkassen und deren Gutachter verkalkulieren sich mitunter oder überschätzen schlichtweg den Markt oder den wahren Immobilienwert. Besonders die in aller Munde genannten Finanzierungen von bis zu 100% des Kaufpreises sind mit Vorsicht zu genießen. Hier fehlt zumeist der Spielraum um Gewinne zu erwirtschaften. Auch sind Hypotheken auf Teileigentum oder Miteigentum nur schlecht oder gar nicht zu verwerten. Neben diesen Fallstricken ist natürlich auch das spanische Prozessrecht zu beachten. Um die Investition nicht zu

gefährden sollte daher stets ein Jurist zugezogen werden der alle Eventualitäten von Anbeginn an ausschließt. Dessen Kosten sind übrigens zumeist auch durch die Hypothek abgesichert. Was will man mehr?

(*) **Matthias Jahnel, LL.M.**
Rechtsanwalt & Abogado

C/Can Arboç, n° 1 - bajos
07002 Palma de Mallorca

Tel.: +34.971.105.511
Fax: +34.971.495.390

WWW: www.lexjahnel.com
E-Mail: info@lexjahnel.com

