

Ohne dass es kaum jemand bemerkt hat, finden seit Oktober 2015 in Spanien öffentliche Zwangsversteigerungen in Zivil- und Handelssachen nach einer mehrjährigen Testphase im Gerichtsbezirk von Murcia nun flächendeckend elektronisch statt. Es liegt auf der Hand, dass die Einführung dieser neuen Verfahrensweise für die Praxis und den Justizbetrieb mit großen Neuerungen und drastischen Veränderungen verbunden war, an die sich die Beteiligten bis heute noch nicht so ausreichend gewöhnt haben, dass man von einem routinemäßigen Verlauf einer elektronischen Versteigerung sprechen könnte.

Die elektronische Zwangsversteigerung in Spanien

Einleitung

Ziel des Gesetzgebers war es, die Zwangsversteigerung tatsächlich öffentlich zu gestalten und damit einen größeren Bieterkreis zu erreichen, was wiederum zu besseren Versteigerungsergebnissen führen soll. Die Versteigerung findet damit nicht mehr bei Gericht, sondern am Computer in der Kanzlei oder direkt zu Hause statt. Dies

vor dem Hintergrund, dass in der Vergangenheit 95 Prozent der Versteigerungstermine ohne Bieter blieb. Selbstverständlich wurde diese Situation trotz vorangegangener Gesetzesreformen von „gerichtserfahrenen Versteigerungsspezialisten“, sogenannten *subasteros* ausgenutzt, die redlich interessierte Bürger zum Schaden der Schuldner und Gläubiger von einer Teilnahme an einer öffentlichen



Zwangsversteigerung im Gericht abhalten. Bezweckt ist ebenfalls auf Justizseiten die Einsparung von Kosten und Verwaltungsaufwand sowie deren Entlastung.

Beteiligte

Am elektronischen Zwangsversteigerungsverfahren (*Subasta electrónica*) sind neben dem das Vollstreckungsverfahren betreibenden Gläubiger, dem die Vollstreckung in sein Vermögen dulddenden Schuldner und dem Gericht nun auch wesentlich der spanische Staatsanzeiger (BOE) und die spanischen Steuerbehörden beteiligt. Das Büro des spanischen Staatsanzeigers ist für die elektronische Durchführung der Zwangsversteigerung verantwortlich, während die Steuerbehörden den Zahlungsverkehr abwickeln. Weitere Beteiligte sind die Bankinstitute, die Zentralbank, Grund- und Handelsregister.

Verfahren

Das Verfahren lässt sich in verschiedene Phasen unterteilen.

1. Vorbereitende Schritte

Handelt es sich bei den zu versteigernden Vermögenswerten um bewegliche Gegenstände, bestimmt der Rechtspfleger nach Anhörung der Parteien zunächst deren Versteigerungswert und kündigt dann mittels Veröffentlichung im Staatsanzeiger die öffentliche Zwangsversteigerung an. Im Falle der Versteigerung von Immobilien ist vor der öffentlichen Bekanntmachung der Versteigerung zusätzlich noch eine Eigentums- und Lastenbestätigung des Grundbuchs sowie gegebenenfalls eine Saldenbestätigung vorrangiger Gläubiger zu beantragen. Zu beachten ist, dass der Versteigerungswert die vollstreckte Forderung übersteigt. Anderenfalls wird die Zwangsvollstreckung ausgesetzt.

Mit Veröffentlichung der elektronischen Zwangsversteigerung im Staatsanzeiger, für die der Gläubiger bzw. dessen Prozessagent zu sorgen hat, meldet der Rechtspfleger über die Applikation des Gerichtskontos die Zwangsversteigerung elektronisch an. Sollte ein Vollstreckungsgläubiger wünschen, unernannt zu bleiben, kann er dies beantragen. Auch sollte bei Beantragung der elektronischen Versteigerung darauf geachtet werden, dass der Antrag bereits die dem Rechtspfleger zur Einpflege erforderlichen Daten an die Hand gegeben werden, um den Versteigerungsprozess zu beschleunigen.

2. Versteigerungsverfahren

Mindestens 24 Stunden nach der Bekanntmachung im Staatsanzeiger meldet der zuständige Rechtspfleger das Versteigerungsverfahren an, das nach Ablauf von 20 Kalendertagen (nicht Werktagen!) endet. Allerdings kann sich die Dauer um bis zu 24 Stunden verlängern, wenn innerhalb einer Stunde das letzte Gebot verbessert wird. Aus dieser „24-Stundenregel“ lässt sich bereits ersehen, dass auch in den gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahren Ebay-vergleichbar die heiße Phase erst am Schluss beginnt.

Um an einer elektronischen Zwangsversteigerung teilnehmen zu können, muss sich der Bieter mittels zertifizierter elektronischer Unterschrift zunächst über das amtliche Portal des Staatsanzeigers

(subastas.boe.es) registrieren lassen. Danach kann er sich unter Angabe seines Bankkontos, auf dem die 5 prozentige Kautions durch die Steuerbehörden einbehalten wird, für ein bestimmtes Zwangsversteigerungsverfahren anmelden und Gebote abgeben.

Der Vollstreckungsgläubiger muss keine Kautions leisten, kann aber solange kein Gebot abgeben, solange nicht ein dritter Interessent ein Gebot abgegeben hat.

Das BOE Portal enthält alle für Bieter wichtigen Daten, wie Beginn und Ende der Versteigerung, Versteigerungs- und Verkehrswert, Beschreibung des Versteigerungsobjekts, das bislang abgegebene Höchstgebot, Kautionsbetrag, etc. Der Vollstreckungsgläubiger oder -schuldner, das Gericht oder Drittinteressierte können auf eigene Verantwortung weitere Informationen über das Versteigerungsobjekt an das Versteigerungsportal zur Veröffentlichung übersenden.

Die Abgabe von Geboten im Versteigerungsportal wird elektronisch unter Angabe von Datum, Uhrzeit und Betrag per e-mail bestätigt. Es können Gebote abgegeben werden, die die abgegebenen Meistgebote übersteigen, gleichwertig sind oder auch unterschreiten. Letztere zwei werden für den Fall abgegeben, dass das nach Abschluss der Zwangsversteigerung bestehende Meistgebot nicht erfüllt wird und das nächsthöchste Gebot zum Zug kommt. Bei Vorliegen von gleichwertigen Geboten, erhält das zuerst abgegebene Höchstgebot den Vorzug.

3. Zuschlag

Nach Ablauf der Versteigerungsfrist übermittelt das Versteigerungsportal dem Gericht Name und E-Mail des Meistbietenden und den übrigen Bietern wird die 5 prozentige Kautions wieder auf Anordnung der Steuerbehörden freigegeben, soweit sie keinen Vorbehalt für den Fall, dass das Meistgebot nicht geleistet wird, erklärt haben.

Beträgt das Meistgebot 50 Prozent des Versteigerungswertes oder übersteigt es diesen - im Falle von Immobilien 70 Prozent -, erfolgt der Zuschlag direkt per gerichtlichem Dekret.

Liegt das Meistgebot unter 50 Prozent des Versteigerungswertes - 70 Prozent bei Immobilien - kann der Schuldner innerhalb einer Frist von 10 Werktagen einen Dritten beibringen, der ein Gebot über 50 Prozent bzw. 70 Prozent bei Immobilien abgibt oder einen Betrag anbietet, der zwar unter den vorgenannten Prozentsätzen liegt, aber die Vollstreckungsforderung abdeckt.

Aktuelles

Sollte es dem Schuldner nicht gelingen innerhalb der erwähnten Frist ein verbessertes Gebot beizubringen, kann der Vollstreckungsgläubiger innerhalb von 5 Werktagen den Zuschlag in Höhe von 50 Prozent bzw. 70 Prozent -Immobilien- des Versteigerungswertes oder in Höhe der Vollstreckungsforderung verlangen, soweit letztere über dem Meistgebot und bei Immobilien über 60 Prozent des Versteigerungswertes liegt.

Macht der Vollstreckungsgläubiger nicht innerhalb der gesetzlichen Frist von seinem Recht Gebrauch, erfolgt der Zuschlag zu Gunsten des Meistgebotes, soweit dieses 30 Prozent (50 Prozent - Immobilien) des Versteigerungswertes übersteigt und zumindest die Vollstreckungsforderung erreicht. Anderenfalls entscheidet der Rechtspfleger im pflichtgemäßen Ermessen über den Zuschlag.

4. Abschluss

Der Erwerber hat den Kaufpreis abzüglich der 5 prozentigen Kaution innerhalb einer Frist von 10 Werktagen – 40 Werktagen bei Immobilien- bei der Gerichtskasse einzuzahlen. Erfolgt keine fristgemäße Einzahlung des Restbetrages durch den Meistbietenden, benachrichtigt der Staatsanzeiger den Interessenten des nächstbesten Gebotes.

Nach Einzahlung des vollständigen Kaufpreises bei der Gerichtskasse und Mitteilung an den Staatsanzeiger, gibt dieser den Abschluss des Versteigerungsverfahrens bekannt.

Schlussbemerkung

Das elektronische Versteigerungsverfahren bedeutet einen großen Fortschritt hin zu einer transparenteren und effektiveren Verwertung gepfändeter Vermögenswerte. Dies kommt letztlich Gläubigern und Erwerbern, aber auch Schuldner zu Gute, die ebenfalls von besseren Realisierungsergebnissen profitieren. Allerdings ist der Rechtsweg bis zur Erreichung der öffentlichen Versteigerung oft sehr weit und steinig, gerade weil es an den gesetzlich vorgesehenen bzw. vorausgesetzten technischen Hilfsmitteln in der spanischen Justiz mangelt.

Ohne jeden Zweifel stellt die elektronische Zwangsversteigerung für kleine und mittlere Investoren eine neue und rechtssichere Möglichkeit dar, interessante Investitionsobjekte ausfindig zu machen und zu erwerben. ■

Michael Fries, Rechtsanwalt & Abogado

Monereo Meyer Marinel-lo Abogados