

Sonderteil Spanien

zugleich Mitteilungen der Asociación de propietarios extranjeros

Hypotheken – Zinsen – Erstattung

Gleich zu Anfang des Jahres eine gute Nachricht für ALLE, die eine Hypothek in Spanien haben, nicht aber ihren Wohnsitz!!!



Ich will dies nicht von dem rein juristischen Standpunkt behandeln, sondern von dem praktischen Standpunkt für die Betroffenen, die **wahrscheinlich mehrere tausend Euro zurückerhalten können**.

Hintergrund:

Banken und Regierung haben ein sehr enges Verhältnis. Die Regierungsparteien brauchen große Kredite zu günstigen Konditionen, die sie auch bekommen, und zeigen sich dann den Banken gegenüber erkenntlich.... Deshalb gab es sehr viele Klauseln der Banken, die eigentlich nicht sehr „kundenfreundlich“ waren.

Der Europäische Gerichtshof hat nun bestimmt, daß die Mindestzinsklausel rechtsungültig ist, und daß die zuviel bezahlten Zinsen von den Banken rückwirkend zurückgezahlt werden müssen. Die Mindestzinsklausel besagt, daß die Bank, die normalerweise für die Hypothek einen „Zusatzzins“ auf den Leitzins hat, sich vorbehält mindestens soundso viel Prozent Zinsen zu berechnen.

Beispiel:

Wenn der Leitzins (Euribor oder ähnlich) 2 % und der „Zusatzzins“ oder Differential von der Bank 1 % ist, bezahlen Sie 3 % Hypothekenzinsen.

Ist der Leitzins jedoch 0,2 % dürften Sie nur noch 1,2 % zahlen. Wird ihnen mehr berechnet, haben sie die (gesetzeswidrige) Mindestzinsklausel.

Da der Euribor z. B. im Juli 2008 bei 5,393 % und im Februar 2016 sogar bei negativen – 0,008 % lag, müßten Sie als Hypothekeneigner entsprechend weniger monatlich bezahlen, oder bei gleicher Rate spürbar mehr Kapital getilgt werden.

Sollte das nicht der Fall sein, sind Sie „Opfer“ dieser Mindestzinsklausel. Kein Fall ist gleich. Da jedoch die Bank von sich aus, wie der Bankverband schon angekündigt hatte, nichts zurückgeben wird, müssen die Betroffenen selbst reklamieren.

Die spanische Regierung hat in ihrem königlichen Dekret (*Real Decreto-Ley 1/2017 vom 20.1.2016 „de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas“*. Ein real Decreto ist eine schnelle Form, neue Gesetze zu machen) festgelegt, daß die Banken die zuviel gezahlten Zinsen zurückgeben müssen innerhalb von drei Monaten und, daß dies außergerichtlich geschehen soll. Die Rückzahlung soll in bar erfolgen.

Der Bankkunde muß dann seine Bank daraufhin ansprechen und diese Rückzahlung reklamieren (*reclamación previa*). Die Bank soll ihm dann ein Rückzahlungsangebot machen. Dieses kann der Bankkunde dann annehmen oder, wenn es ihm nicht richtig erscheint, dann das beim Gericht einklagen.

Die „Gefahr“ ohne sachkundige Beratung liegt darin, daß die Bank wahrscheinlich weniger oder viel weniger „anbieten“ wird, als einem zukommt mit der Klausel, dann auf weitere Ansprüche vollkommen zu verzichten. Außerdem hat ein spanisches Gericht entschieden, daß es ebenso nicht im Sinne des Gesetzes ist, daß der Bankkunde die Notargebühren und Einschreibung im Grundbuch der Hypothek allein zu tragen hat, wie es bisher geschehen ist. Diese Einschreibungskosten belaufen sich im Schnitt auf ca. 3.000 Euro pro Hypothek. Die zuviel bezahlten Zinsen sind abhängig von der Zinshöhe und dem Gesamtwert der Hypothek, gehen aber ebenfalls in mehrere Tausende.

Was sollten Sie nun konkret tun?

Einmal Ihren Hypothekenvertrag überprüfen, ob es da Mindestzinssatzklauseln gibt (*interés mínimo* etc.) und auf ihren monatlichen Abrechnungen überprüfen, ob Sie tatsächlich in den letzten Jahren, als der Euribor stark gefallen ist, auch weniger Zinsen bezahlt haben.

Wenn dies NICHT der Fall sein sollte, sind Sie wahrscheinlich von der Mindestzinsklausel betroffen und müssen reklamieren.

Versuchen Sie ungefähr auszurechnen, wieviel Sie an Zinsen zuviel bezahlt haben. Stimmt das dann in etwa mit dem Rückzahlungsangebot der Bank überein, können Sie es akzeptieren. Sollten dort jedoch große Unterschiede auftauchen, können Sie sich direkt an die

**Deutsche und Schweizerische
Schutzgemeinschaft für Auslandsgrundbesitz e.V.
Waldshut-Tiengen
(+49-7741-2131)**

wenden, die Sie dann über das weitere Vorgehen informieren kann. **Nutzen Sie diese Chance!!!**

Weitere Informationen können Sie auch anfordern über

**Roland MATTHEISSEN, Tarragona
0034-977059213
Stützpunkt der Schutzgemeinschaft**