

PROZESS- UND SCHIEDSVERFAHREN - SPANIEN**Mißbräuchliche Klauseln in Hypothekenverträgen:
Die Kosten der Vertragsschließung**

In seinem Urteil vom 23. Dezember 2015 hat der spanische Oberste Gerichtshof jene Klauseln eines Hypothekendarlehens, die dem Verbraucher die Kosten *“der Vertragsschließung, die infolge der notariellen Beurkundung und der Registrierung des Vertrags entstehen, sowie die Zahlung der Urkundensteuer, bezüglich welcher die Bank der Steuerpflichtige ist”* auferlegen wegen Mißbräuchlichkeit für nichtig erklärt.

Das bedeutet, daß der Verbraucher die Notarkosten der Beurkundung des Darlehensvertrags, die Gebühren für die Eintragung der Hypothek im Grundbuch und die Urkundensteuer (*“Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados”*), die 1% des Darlehensbetrags ausmacht, eigentlich nicht hätte zahlen müssen. Das Verfahren, in dem das o.e. Urteil ergangen ist, betraf die BBVA und die Banco Popular, aber Klauseln dieser Art sind in fast allen spanischen Hypothekendarlehensverträgen zu finden.

Im Rahmen der erwähnten Rechtsprechung hat man begonnen, die Rückerstattung dieser Kosten gerichtlich einzuklagen.

Allerdings muß sich der Verbraucher, der die erwähnten Kosten von seiner Bank zurückverlangen möchte, in Geduld fassen, da sich alle Bankinstitute, -anders als bei den sogenannten Mindestzinssatzklauseln-, sträuben, diese Forderungen anzuerkennen. Im ersten Schritt wäre zu prüfen, ob die Hypothekendarlehensurkunde eine entsprechende Klausel enthält. Bejahendenfalls wäre zu empfehlen, ein Schreiben an den Kundenservice oder den Ombuds-Service zu richten und anhand der Reaktion des Bankinstituts abzuwägen, ob ein gerichtliches Vorgehen angebracht ist.



**Enrique Castrillo
de Larreta-Azelain**
Abogado

ecastrillo@bertramruland.com

BERTRAM & RÜLAND
Abogados