



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwaltskanzlei
Algarve · Portugal

Die Hypothek: Das wichtigste Sicherungsmittel in Portugal

von Rechtsanwalt (DE) und Advogado (PT) *Dr. Alexander Rathenau*



Oktober 2008

Den Autor erreichen Sie unter anwalt@rathenau.com

Die Hypothek stellt vor der Bürgschaft und dem Pfandrecht das wichtigste Sicherungsmittel in Portugal dar. Insbesondere Banken machen die Gewährung eines Kredits von der Eintragung einer Hypothek zu deren Gunsten abhängig. Der Hypothek kommt daher große Bedeutung zu. Im Gegensatz zur deutschen Rechtslage sind in Portugal auch Hypotheken an Kraftfahrzeugen zulässig. Die Briefhypothek und die Grundschuld kennt das portugiesische Recht hingegen nicht.

In Portugal sind Hypotheken gesetzlicher, gerichtlicher und freiwilliger Art zulässig. Die rechtsgeschäftlich bestellte Hypothek entsteht durch Vertrag oder einseitige Willenserklärung. Bei der Entstehung der Hypothek oder ihrer Modifizierung ist die Form der notariellen Beurkundung oder des Testaments einzuhalten. Einen Anspruch auf Bestellung einer gesetzlichen Hypothek steht z.B. dem Staat und den lokalen Selbstverwaltungskörperschaften an den Gütern zu, welche der Grundsteuer unterworfen sind. Die Hypothek muss, um wirksam zu sein, in das Grundbuch eingetragen werden. Der Grundbucheintrag war bisher, anders als bei einem Grundstückserwerb, stets konstitutiv und bestimmend für die Rangfolge, in welcher die Forderungen mehrerer Hypothekeneinhaber befriedigt werden.

Von Bedeutung ist, dass mit dem Inkrafttreten des Gesetzesdekrets Nr. 116/2008 vom 4. Juli 2008 am vergangenen 21. Juli auch die Grundbucheintragung, etwa eines Grundstückserwerbs, zur Pflicht wurde. Wichtig für den Hypothekengläubiger ist die Regelung, wonach ihm das Recht zusteht, im Falle einer Verwertung des schuldnerischen Grundstücks vor denjenigen Gläubigern ausbezahlt zu werden, deren Forderungen nicht durch eine Hypothek gesichert sind. Die gerichtliche Hypothek entsteht aufgrund eines Gerichtsurteils über die Leistung von Geld oder anderer vertretbarer Sachen mit dem Registereintrag. Die Eintragung einer Hypothek in Portugal kann auch aufgrund eines Titels eines ausländischen Gerichts erzwungen werden.

Zum Umfang der Hypothek ist auszuführen, dass diese landwirtschaftliche und städtische Grundstücke sowie bewegliche Sachen erfasst, die den unbeweglichen Sachen gleichgestellt sind. Bewegliche Sachen, die den unbeweglichen gleichgestellt sind und daher hypothekarisch belastet werden können, sind registrierfähige Sachen wie etwa Kraftfahrzeuge, Schiffe und Flugzeuge. Haftungsrechtlich erfasst die Hypothek die Bäume, Sträucher und natürlichen Früchte, welche sich auf dem Grundstück befinden, und die wesentlichen Bestandteile, die Verbesserungen, an denen

keine Rechte Dritter bestehen, wie etwa die nachträglich errichteten Gebäude und Wohnhäuser, und sämtliche Schadensersatzansprüche, die dem Schuldner bei Verschlechterung oder Untergang der belasteten Sache oder des belasteten Rechts zustehen.

Die Hypothek erlischt mit dem Untergang der ihr zugrunde liegende Forderung. Außerdem erlischt sie mit dem vollständigen Untergang der belasteten Sache. Der Hypothekengläubiger behält aber an den Forderungen oder an der Ersatzsumme, die der Eigentümer wegen des Verlustes erlangt, ein Vorzugsrecht. Außerdem ist ein Verzicht auf die Hypothek durch den Gläubiger möglich. Außerdem ist auch die Verjährung der Hypothek möglich. Schließlich sieht das Gesetz ein Hypothekenbereinigungsverfahren vor, wenn jemand eine mit einer Hypothek belastete Immobilie erwirbt. Auch dieses Verfahren führt zum Erlöschen der Hypothek. Dem Erwerber steht es frei, entweder die Gläubiger entsprechend ihren Forderungen direkt auszuzahlen und den Betrag dieser Forderungen von den an den Verkäufer zu entrichtenden Kaufpreis abzuziehen oder seine Bereitschaft zur Zahlung bis zur Höhe des Kaufpreises oder des geschätzten Wertes zu erklären.

Vergleicht man das portugiesische mit dem deutschen Hypothekenrecht sind erhebliche Unterschiede zu erkennen. Hervorzuheben ist, dass das portugiesische Recht die Briefhypothek und die Grundschuld nicht kennt. Das deutsche Recht kennt hingegen die Hypothek und die Grundschuld. In Deutschland sind hingegen keine Hypotheken (oder Grundschulden) an Kraftfahrzeugen oder anderen beweglichen Sachen möglich. Anders als die Grundschuld ist die Hypothek von dem Bestehen einer wirksamen Forderung abhängig (Akzessorietät) und eignet sich wie die Briefhypothek zur Übertragung im Rechtsverkehr.

Die Bedeutung der Hypothek tritt in Deutschland zu Gunsten der Grundschuld immer weiter zurück. Geschätzt wird, dass in Deutschland lediglich 20 % aller Grundpfandrechte noch Hypotheken sind. Sowohl in Portugal als auch in Deutschland wird ein Hypothekendarlehen des Öfteren zusätzlich durch eine Bürgschaft gesichert. Die Bürgschaft ist ein einseitig verpflichtender Vertrag, durch den sich der Bürge gegenüber dem Gläubiger eines Dritten (des so genannten Hauptschuldners) verpflichtet, für die Erfüllung der Verbindlichkeiten des Dritten einzustehen. In diesem Falle kann der Gläubiger (Darlehensgeber), wenn der Schuldner (Darlehensnehmer) das Darlehen nicht zurückzahlt, nicht nur in das belastete Grundstück sowie in das persönliche Vermögen des Bürgen vollstrecken, um die Tilgung der Darlehensvaluta zu erreichen.

Kontaktdaten der Kanzlei:

Dr. Rathenau und Kollegen
Kanzlei für Immobilien- und Steuerrecht
Rua António Crisógno dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D, E
8600-678 Lagos
Portugal
Tel: (00351) 282 780 270
Fax: (00351) 282 780 279
Web: www.anwalt-portugal.de
Email: anwalt@rathenau.com