

Einzigartiges Immobilienurteil

Das Amtsgericht Portalegre hat am 04.01.2012 ein einzigartiges Urteil im Immobilienrecht gefällt, das bereits rechtskräftig ist. Das Gericht entschied, dass der Erwerb des Haus durch die Bank grundsätzlich die volle Darlehensschuld tilgt. Die Bank hatte dem Schuldner am 18.01.2006 ein Darlehen in Höhe von 117.500 € für den Kauf eines Hauses gewährt. Zur Sicherheit wurde zu Gunsten der Bank eine Hypothek auf die Immobilie bestellt. Der Schuldner konnte den Kredit nicht mehr bedienen. Mitsamt Zinsen belief sich die Darlehensschuld mittlerweile auf 129.521,52 €. Die Bank beantragte daraufhin die Zwangsversteigerung der Immobilie. Der Verkehrswert der Immobilie wurde auf 117.500 €, d.h. in gleicher Höhe des im Jahr 2006 gewährten Darlehens, festgesetzt. Die Bank hat das einzige Kaufangebot im Rahmen der Versteigerung abgegeben. Das Angebot betrug 82.250 €, d.h. exakt 70 % des Verkehrswertes. Dabei handelt es sich um das Mindestangebot, das gesetzlich zulässig ist. Die Bank erhielt daraufhin den Zuschlag und beantragte, den Schuldner zu verurteilen, den Differenzbetrag (82.250 € - 129.521,52 €) in Höhe von 47.271,52 € zu zahlen. Das Gericht entschied, dass die restliche Schuld nur (117.500 € - 129.521,52 €) 12.021,52 beträgt. Die Bank handele rechtsmissbräuchlich, wenn sie in Kenntnis des Verkehrswertes (117.500 €) nur 82.250 € biete und nachträglich die Differenz zwischen dem Verkehrswert und Kaufangebot geltend mache. Laut dem Experten im Immobilienrecht, Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Rathenau (anwalt@rathenau.com), folgt das Gericht einer Tendenz, die auch in der spanischen Rechtsprechung zu erkennen ist und im US-Amerikanischen Recht gang und gäbe ist. Nach Ansicht des Experten widerspricht das Urteil, das keinen Präzedenzfall begründet, portugiesischem Recht. Die Bank habe nach geltendem Recht einen Anspruch auf die Zahlung des Differenzbetrages in Höhe von 47.271,52 €, da sie durch die Abgabe des Mindestangebots in Höhe von 82.250 € im Rahmen der Zwangsvollstreckung rechtskonform gehandelt habe. Vielmehr müsse der Gesetzgeber hierzu eine Regelung verabschieden, bevor ein Gericht aus moralischen Gründen durch die extensive Anwendung der Missbrauchsnorm ein solches Urteil fällt. Aufgrund der Praxisrelevanz debattiert das Parlament bereits über dieses Thema. Infolge der Zahlungsunfähigkeit vieler Darlehensschuldner wurden im Jahr 2012 bereits über 2.500 Immobilien durch Banken erworben. Das vollständige Urteil des Amtsgerichts Portalegre kann unter www.anwalt-portugal.de/5.html heruntergeladen werden.