

ESA, AUSGABE. 05, 2008

Portugiesisches Recht - Portuguese Law



Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen PORTUGAL - ALGARVE

Rua António Crisógono dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D,
E, P-8600-678 Lagos
Tel: +351-282-780-270
Fax: +351-282-780-279
Email: anwalt@rathenau.com
Internet: www.anwalt-portugal.de

Der Kaufvertrag und andere Arten des Eigentumserwerbs an Immobilien

Text von Rechtsanwalt Dr. Alexander Rathenau (anwalt@rathenau.com)

Das Volleigentum (*propriedade*) berechtigt den Eigentümer wie im deutschen Recht dazu, eine Sache im Rahmen der gesetzlichen Beschränkungen zu nutzen, Erträge aus oder mit ihr zu erzielen und über sie nach Belieben zu verfügen. Das portugiesische Recht kennt auch Miteigentum (*compropriedade*). Zwar kann der Miteigentümer ohne die Zustimmung der übrigen Miteigentümer über seinen Anteil verfügen. Bei der Veräußerung eines Miteigentumsanteils an der gemeinsamen Sache durch Verkauf oder Schenkung an einen Dritten haben die Miteigentümer jedoch ein Vorkaufsrecht. Davon zu unterscheiden ist das Wohnungs- und Stockwerkseigentum (*propriedade horizontal*), das besonderen Vorschriften unterliegt. Die Eigentümer werden hier *condóminos* genannt. Wohnungseigentum ist vollwertiges Eigentum und wird daher wie dieses erworben, belastet oder veräußert.

Es existieren verschiedene Arten des Eigentumserwerbs. Eigentum an Immobilien kann man durch Vertrag (*contrato*), Rechtsnachfolge von Todes wegen (*herança*), Ersitzung (*usucapião*) und Zuwachs (*accessão*) erwerben. Der Eigentumserwerb an Immobilien erfolgt in der Praxis regelmässig durch Kaufvertrag (*contrato de compra e venda*) und Schenkungsvertrag (*contrato de doação*).

Bedeutsam ist in Portugal auch die Ersitzung, die es in dieser Form in Deutschland nicht gibt. Bewohnt jemand ein Haus oder bewirtschaftet ein Grundstück, welches ihm nicht gehört, kann er durch die bloße Ausübung des Besitzes Eigentümer des Anwesens werden. Wurde die Person, welche die tatsächliche Sachherrschaft über das Grundstück ausübt, im Grundbuch als vermeintlicher Eigentümer eingetragen, kann sie bereits nach 10 Jahren Eigentum an der Immobilie erwerben. Wusste die Person allerdings, dass sie nicht zum Besitz berechtigt ist, beträgt die Ersitzungsfrist 15 Jahre. Lediglich 15 Jahre beträgt auch die Ersitzungsfrist, wenn der Name der Person nicht aus dem Grundbuch hervorgeht und sie gutgläubig davon ausging, das Anwesen gehöre ihr. Ist die Person hinsichtlich ihres Eigentumsrechts im bösen Glauben, beträgt die genannte Frist 20 Jahre. Zum Vergleich: In Deutschland kann jemand

www.anwalt-portugal.de

ESA, AUSGABE. 05, 2008

Portugiesisches Recht - Portuguese Law

nur dann Eigentum an einer Immobilie durch Ersitzung erwerben, wenn er mindestens über einen Zeitraum von 30 Jahren als vermeintlicher Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. In der Praxis kommt auch immer wieder vor, dass jemand ein Teil eines Gebäudes auf fremdem Grund errichtet (so genannter Überbau; Zuwachs). Da die wirtschaftliche Einheit, gemeint ist das Haus als Ganzes, geschützt werden soll, kann der Überbauende Eigentum an der fremden Grundstücksparzelle erwerben (*accessão industrial imobiliária*). Dies gilt aber nicht, wenn der Überbauende zum Zeitpunkt des Überbaus wusste, wo sich die Grenzen seines Grundstücks befanden. In diesem Falle ist er verpflichtet, den Teilbau auf dem fremden Grund zu entfernen.

Da der Kaufvertrag nach wie vor die wichtigste Form des Eigentumserwerbs an Immobilien ist, wird nachfolgend näher auf diesen eingegangen. In Portugal gilt der Grundsatz der Formfreiheit. Kaufverträge über Grundstücke bedürfen jedoch der Form der *escritura pública*. Der Vertrag muss demnach von einem Notar beurkundet werden. Bedeutsam ist, dass alsbald auch Rechtsanwälte Kaufverträge beurkunden dürfen. Dieser gesetzgeberische Schritt ist konsequent. Im Jahr 2006 erhielten die Rechtsanwälte zunächst das Recht, Beglaubigungshandlungen vorzunehmen. Nun werden der Rechtsanwaltschaft weitere Befugnisse erteilt, die früher ausschließlich dem Notar zustanden. Während der Notar in Portugal im Rahmen des Abschlusses des Kaufvertrages eine reine Beurkundungsfunktion ausübt, berät der Rechtsanwalt seinen Mandanten und bereitet den Vertrag zur Vorlage bei dem Notar vor. In Deutschland übernimmt der Notar hingegen regelmässig sowohl die Funktion der Beurkundung als auch der Rechtsberatung und Vertragsgestaltung. Dieser Unterschied zwischen den beiden Ländern spiegelt sich in den Notargebühren wieder, die in Portugal relativ niedrig sind. Der Verstoß gegen diese Beurkundungspflicht führt zur Unwirksamkeit des Vertrages. Ausländer ohne ständigen Wohnsitz in Portugal können Immobilien in Portugal erwerben. Beschränkungen ergeben sich beim Erwerb von bestimmten Grundstücken, die als „landwirtschaftlich“ registriert sind. Das Eigentum an der Immobilie geht mit dem Abschluss des Kaufvertrages auf den Käufer über. Die Eintragung in das Grundbuch dient nur der Rechtssicherung. Ein Immobilienvertrag ist eine eintragungspflichtige Tatsache. Eine Eintragung des neuen Eigentümers kann allerdings nur dann erfolgen, wenn die Person, deren Recht durch sie betroffen wird, als Eigentümer voreingetragen ist. Im portugiesischen Grundbuchrecht gilt nämlich der Grundsatz der Voreintragungspflicht. Wie bereits in der ESA 05/2008 „Der Vorvertrag beim Immobilienerwerb“ beschrieben, gibt es in Portugal zur Sicherung des Erwerbs keine Auflassungsvormerkung deutschrechtlicher Prägung. In der portugiesischen Praxis hat sich daher zum Schutz des Erwerbers einer Immobilie der *contrato-promessa de compra e venda* (Vertragsversprechen, Vorvertrag) durchgesetzt.

Stichwörter:

Portugal Anwalt, Anwalt Portugal, Rechtsanwalt Portugal, Portugal Rechtsanwalt, Recht Portugal, Portugal Recht, Grundstücksrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Immobilienrecht Portugal, Kanzlei Portugal, Anwaltskanzlei Portugal, Anwalt Algarve, Portugiesisches Recht, Vertrag Portugal, Übersetzung portugiesisch, Beglaubigung Portugal, Rechtsberatung Portugal, Vertragsrecht Portugal, Grundstücksrecht Portugal, Baurecht Portugal, Verwaltungsrecht Portugal, Gesellschaftsrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Familienrecht Portugal, Erbrecht Portugal, Gesetze Portugal, Notar Portugal, Portugal Notar, Gerichte Portugal, Justiz Portugal, portugiesische Justiz, Verordnung Portugal, Auto Portugal, Advokat Portugal, Portugal Advokat, deutscher Rechtsanwalt Portugal, Deutsch-portugiesische Handelskammer, Deutsch-Portugiesische Industrie- und Handelskammer, Portu-

ESA, AUSGABE. 05, 2008
Portugiesisches Recht - Portuguese Law

giesische Sprache, Beratung Portugal, Lagos Anwalt, Anwalt Lagos, Advogado Lagos, Advogado Portugal, Anwaltssozietät Portugal, Fragen zum portugiesischen Recht, Lawyer portugal, Lawyer Algarve, Solicitor Portugal, Solicitor Algarve, Portuguese Law.