



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwaltskanzlei
Algarve · Portugal

Der Kaufvertrag und andere Arten des Eigentumserwerbs an einer Immobilie



Mai 2008

Den Autor erreichen Sie unter 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 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 (acessão 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. 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.

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