



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwaltskanzlei  
Algarve · Portugal

## Der Kaufvertrag und andere Formen des Immobilienerwerbs

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



Juni 2008

Den Autor erreichen Sie unter [anwalt@rathenau.com](mailto:anwalt@rathenau.com)

Neben dem Kaufvertrag existieren weitere Formen des Immobilienerwerbs in Portugal. Dazu zählt der Eigentumserwerb durch Ersitzung, die es in dieser Form in Deutschland nicht gibt. Dr. Alexander Rathenau berichtet außerdem von den bevorstehenden Gesetzesänderungen im Bereich des Beurkundungs- und Grundbuchrechts.

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 (*acessão*) 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 das Eigentum an der Immobilie geltend machen. Wusste die Person jedoch, dass sie nicht zum Besitz berechtigt ist, beträgt die Ersitzungsfrist 15 Jahre. Zum Eigentumserwerb würde es auch unter bestimmten Voraussetzungen genügen, wenn die Person nur als vermeintlich berechtigte Besitzerin (nicht als Eigentümerin!) im Grundbuch eingetragen ist.

Lediglich 15 Jahre beträgt auch die Ersitzungsfrist, wenn der Name der Person zwar nicht aus dem Grundbuch hervorgeht, sie aber gutgläubig davon ausging, das Anwesen gehöre ihr. Ist die Person, die nicht im Grundbuch steht, 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. Die kurzen Ersitzungsfristen und sonstigen geringen Ersitzungsvoraussetzungen in Portugal erklären sich mit der früher weit verbreiteten Praxis der Veräußerung der Immobilie, die durch Handschlag besiegelt wurde, weshalb Grundbücher die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse oft unvollständig oder gar nicht wiedergaben.

Eine weit verbreitete Praxis bestand darin, das Erbe zwischen den gesetzlichen Erben nach dem Tode des Erblassers zu verlosen. Der Vorgang lief z. B. so ab: Der Familienvater reichte seinen 3 Söhnen drei gefaltete Papierzettel, von denen einer länger war. Der den längeren Zettel zog, erhielt die größere Immobilie, ohne dass es zu einer notariell fixierten Verteilung des Vermögens kam. Das weit verbreitete Analphabetentum erklärte diese Praxis.

Es 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) erhalten bleiben 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.

Der Kaufvertrag stellt die wichtigste Form des Eigentumserwerbs an Immobilien dar. 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 den Notaren 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 die Rechtsberatung und Vertragsgestaltung.

Dieser Unterschied zwischen den beiden Ländern spiegelt sich in den Notargebühren wieder, die in Portugal niedrig sind. Ein 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 jedoch 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. Dieser Grundsatz soll allerdings zusammen mit der beschriebenen Stärkung der anwaltlichen Befugnisse im Bereich des Beurkundungswesens gelockert werden. Beispiel: Der Erbe einer Immobilie, der noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, möchte seine Immobilie unmittelbar an

einen Dritten verkaufen. Bisher musste der Erbe die Eintragung seiner Person im Grundbuch erreichen, bevor er seine Immobilie weiterveräußern durfte. Ein wichtiger gesetzgeberische Schritt wird auch die Aufhebung der ausschließlichen Zuständigkeit der örtlichen Grundbuchämter für die Immobilien im jeweiligen Gemeindegebiet sein. In Zukunft wird man z.B. ein Grundstück, welches in der Gemeinde Albufeira liegt, auch beim Grundbuchamt von Lagos registrieren lassen können. Einen ähnlichen Schritt hat der portugiesische Gesetzgeber bereits mit dem Handelsregisterämtern durchgeführt.

Es bewegt sich was in der portugiesischen Bürokratie!

Kontakt Daten 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](http://www.anwalt-portugal.de)  
Email: [anwalt@rathenau.com](mailto:anwalt@rathenau.com)