



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwaltskanzlei
Algarve · Portugal

Europa wächst zusammen: Neue Regelungen für Bauunternehmer und Makler



September 2011

Den Autor erreichen Sie unter anwalt@rathenau.com

Am 1. Juli 2011 ist in Portugal auf dem Tätigkeitsgebiet der Immobilienmakler und Bauunternehmer ein Gesetzesdekret in Kraft getreten, das Europa näher zusammenbringen wird. Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Rathenau, Experte im Immobilien- und Steuerrecht, spricht von einem wichtigen Schritt, der den Wettbewerb, Dienstleistungsqualität und Verbraucherschutz langfristig stärken wird.

Im Rahmen der Strategie von Lissabon wurde die „Dienstleistungsrichtlinie“ durch den europäischen Gesetzgeber verabschiedet, durch die die Hindernisse für den freien Dienstleistungsverkehr und die Niederlassungsfreiheit der Dienstleister in Europa beseitigt werden sollen. Portugal wurde durch die genannte EU-Richtlinie verpflichtet, die freie Aufnahme und freie Ausübung der Dienstleistungstätigkeit in seinem Hoheitsgebiet durch Dienstleistungserbringer anderer EU-Mitgliedstaaten zu gewährleisten. Immobilienmakler und Bauunternehmer aus Deutschland und anderen EU-Mitgliedstaaten, die in ihren Heimatstaaten jeweils über die notwendige Gewerbezulassung verfügen, können ab sofort in Portugal tätig werden. Portugal darf nur dann die Einhaltung seiner eigenen Anforderungen verlangen, wenn diese nicht diskriminierend, verhältnismäßig und durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses, der öffentlichen Sicherheit, der öffentlichen Gesundheit oder des Umweltschutzes gerechtfertigt sind.

Die Tätigkeit des Immobilienmaklers und Bauunternehmers wird in Portugal durch das öffentlich-rechtliche Institut für Bau und Immobilien (*Instituto da Construção e do Imobiliário, Instituto Público - InCI, I.P.*) beaufsichtigt und unterliegt eigenständigen berufsrechtlichen Regelungen.

1. Immobilienmakler

Man unterscheidet zwischen der Immobilienmaklergesellschaft (*empresa de mediação imobiliária*) und dem Agenten (*angariador imobiliário*). Der Agent, ist der Makler im eigentlichen Sinne, der die Immobiliengeschäfte vermittelt.

Bisher durften grundsätzlich nur portugiesische Gesellschaften, die in der Regel als GmbH („*Lda.*“) oder Aktiengesellschaft („*S.A.*“) fungierten, als Immobilienmakler in Portugal tätig werden. Auch durften Maklergesellschaften und Agenten nur der Immobilienmaklertätigkeit nachgehen, d.h. die

Ausübung einer weiteren Tätigkeit war ihnen verwehrt. Diese Beschränkungen wurden aufgehoben. Das Gesetz spricht nicht mehr von einer „Gesellschaft“ im Sinne von einer juristischen Person, sondern lässt auch natürliche Personen (Einzelunternehmer) zu. Außerdem dürfen Immobilienmakler jetzt auch andere Tätigkeiten ausüben, wie zum Beispiel die Vermittlung von Mietwohnungen und Hausverwaltung. Zudem müssen der Immobilienmakler und Agent nicht in Portugal ansässig sein.

Immobilienmakler aus anderen EU-Mitgliedstaaten, die nachweisen, dass sie in ihrem Heimatstaat über eine gültige Maklerzulassung verfügen, haben grundsätzlich das Recht, portugiesische Immobilien zu vermitteln. Sie können Zweitniederlassungen in Portugal eröffnen. Ausländischer Makler, die eine ständige Filiale in Portugal eröffnen, müssen – wie die portugiesischen Firmen – den Zusatz „*Mediação Imobiliária*“ führen.

Das neue portugiesische Immobilienmaklergesetz findet immer dann Anwendung, wenn a) Immobilien in Portugal vermittelt werden und b) ein Bezug zu einem in Portugal ansässigen Kunden besteht oder Werbung in Portugal stattfindet. Da es heutzutage kaum einen Immobilienmakler gibt, der seine Objekte nicht über Internetseiten vermarktet, die auch in Portugal für jedermann einsehbar sind, hat das Gesetz einen weiten grenzüberschreitenden Anwendungsbereich. Denkbar ist natürlich der Fall, in dem z.B. ein in Berlin ansässiger Makler eine Immobilie in Lagos/Algarve an einen in Potsdam ansässigen Kunden vermittelt und das Objekt nur in seinem Schaufenster angeboten hatte.

Maklerzulassungen werden in Zukunft automatisch verlängert und Anträge können über das Internet eingereicht werden. Diese Maßnahmen dienen dem Bürokratieabbau. Ferner ist zu erwähnen, dass die genannte Aufsichts- und Genehmigungsbehörde („*InCI I.P.*“) an eine Frist von 20 Tagen gebunden ist, um über die Erteilung der Maklerzulassung zu entscheiden. Die 20-Tages-Frist fängt mit dem Eingang aller gesetzlich geforderten Unterlagen an zu laufen. Nach Ablauf der Frist gilt der Zulassungsantrag als stillschweigend genehmigt. Auf der Internetseite der Aufsichtsbehörde sollen in Zukunft die verhängten Ordnungswidrigkeiten und Zulassungswiderrufe veröffentlicht werden. Mehr Transparenz dient dem Verbraucherschutz.

2. Bauunternehmer

Ein weiter wichtiger Schritt, der den Wettbewerb, Dienstleistungsqualität und Verbraucherschutz langfristig stärken wird, wurde im Bauwesen unternommen. Wer in Portugal Baumaßnahmen vornehmen möchte, hat einen lizenzierten Bauunternehmer zu beauftragen. Dieser Bauunternehmer (*empreiteiro*) muss dem Bauamt gegenüber bekanntgegeben werden. Die portugiesische Bauwirtschaft ist stark umkämpft. Es gibt viele Bauunternehmer, die mehrere Bauten gleichzeitig ausführen und unprofessionelles Personal haben. Dieser Qualitätsmangel gepaart mit dem Umstand, dass viele Bauherren es vor der Auftragsvergabe nicht für notwendig halten, die Erstellung des Werkvertrages in professionelle Hände zu geben, belasten die Gerichte und das Portemonnaie und die Nerven der Verbraucher.

Der portugiesische Markt der Bauunternehmer benötigt mehr Wettbewerb von außen. Bisher hatten Bauunternehmer aus dem EU-Ausland erhebliche Schwierigkeiten in Portugal tätig zu werden. Meistens reichte die Zeit zwischen Auftragsvergabe und Beginn der Bautätigkeit nicht aus, um die Vielzahl von Unterlagen zu beschaffen, zu übersetzen und die portugiesischen Formulare

auszufüllen. Bauunternehmer aus anderen EU-Mitgliedstaaten haben jetzt vereinfachten Zugang zum portugiesischen Markt, wenn sie nachweisen, über entsprechende Qualifikationen in ihrem Heimatland zu verfügen. Das neue Gesetzesdekret reduziert außerdem die erforderliche Mindestanzahl der Fachkräfte des Bauunternehmens. Es wird nur noch die Angabe der verantwortlichen Personen für die Anfertigung und für die Sicherheit verlangt. Auch wurde der Wechsel in andere Zulassungsklassen (*classes de alvarás*) vereinfacht. Die Frist der Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Entscheidung über die Zulassung wurde von 66 Tagen auf 20 Tage reduziert. Der Zulassungsantrag gilt auch hier als stillschweigend genehmigt, wenn die genannte Frist nicht eingehalten wird. Die Zulassungsbescheinigungen werden in Zukunft elektronisch erstellt und können im Internet eingesehen werden.

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