



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwaltskanzlei  
Algarve · Portugal

# Die Vorschriften über den Werkvertrag im portugiesischen Zivilgesetzbuch

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



November 2012

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

## Einführung und Übersetzung

Gliederung:

### A. Einführung

#### 1. Relevanz und Definition

#### 2. Anwendbares Recht bei einem Vertrag mit Auslandsberührung (Beispielsfall)

### B. Gesetzesvorschriften des *Código Civil* (portugiesisches Zivilgesetzbuch) mit deutscher Übersetzung

#### A. Einführung 1. Relevanz und Definition

Der Werkvertrag ist neben dem Kaufvertrag derjenige Vertragstyp, der in der Praxis am häufigsten vorkommt. In machen Fällen ist die Abgrenzung zwischen Kaufvertrag (*contrato de compra e venda*), Werkvertrag (*contrato de empreitada*) und Dienstvertrag (*contrato de prestação de ser- viço*) nicht leicht. Zu den klassischen Werkverträgen gehören insbesondere: - Baumaßnahmen an Häusern, - Reparaturen an Kraftfahrzeugen oder sonstigen Gegenständen und - Beförderungsverträge, wie Bus-, Bahn- und Taxifahrten.

#### 2. Anwendbares Recht bei einem Vertrag mit Auslandsberührung (Beispielsfall)

Beispielsfall: Eine deutsche juristische oder natürliche Person lässt an ihrer in Portugal befindlichen Immobilie Reparaturen durchführen. Der Werkunternehmer ist ein in Portugal ansässiges Unternehmen. Die Werkleistungen werden mangelhaft erfüllt. Der Besteller erhebt vor portugiesischen oder deutschen Gerichten Klage auf Beseitigung der Mängel. Es stellt sich dann die Frage, ob das zuständige Gericht portugiesisches oder deutsches (materielles) Werkvertragsrecht anzuwenden hat. Es kommt nämlich nicht selten vor, dass ein deutsches Gericht portugiesisches Recht oder ein portugiesisches Gericht deutsches Recht anwenden muss.

In Portugal und Deutschland gilt das gleiche Kollisionsrecht (auch Internationales Privatrecht genannt), wenn es um Schuldverträge geht. Beide Länder sind dem Römischen Übereinkommen über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anwendbare Recht vom 19.06.1980 beigetreten. Danach gilt Folgendes: Haben die Parteien keine Rechtswahl getroffen, so findet grundsätzlich das Recht des Staates Anwendung, in dem die Partei, welche die charakteristische Leistung zu erbringen hat, im Zeitpunkt des

Vertragsschlusses ihren gewöhnlichen Aufenthalt oder, wenn es sich um eine Gesellschaft, einen Verein oder eine juristische Person handelt, ihre Hauptverwaltung hat. Es kommt demnach darauf an, welche Partei die vertragscharakteristische Leistung zu erbringen hat. Charakteristisch für einen Vertragstyp ist die Leistung, für die die Zahlung geschuldet wird. Bei einem Werkvertrag ist dies stets die Leistung des Werkunternehmers. Entscheidend ist also, in welchem Staat der Unternehmer seinen Wohnsitz hat bzw. wo sich seine Hauptverwaltung befindet.

Ist der Unternehmer, wie im obigen Beispielsfall, in Portugal ansässig, so findet portugiesisches Recht im Streitfall Anwendung. Die portugiesischen, aber auch die deutschen Gerichte, müssten im Beispielsfall demzufolge portugiesisches Recht anwenden, wenn der Werkunternehmer im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Portugal ansässig war.

Achten Sie immer darauf, ob Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) des Unternehmers Vertragsbestandteil wurden. Durch AGB werden einzelne der gesetzlichen Bestimmungen des *Código Civil* oft abgedungen. Dann muss allerdings juristisch geprüft werden, ob diese Modifizierung der Gesetzesvorschriften durch AGB rechtmäßig ist.

## **B. Gesetzesvorschriften des *Código Civil* (portugiesisches Zivilgesetzbuch) mit deutscher Übersetzung**

Nachfolgend wird der offizielle portugiesische Wortlaut der wichtigsten Gesetzesvorschriften wiedergegeben, die den Werkvertrag regeln (*kursiv*). Direkt im Anschluss des jeweiligen Artikels steht eine deutsche Übersetzung des portugiesischen Gesetzeswortlauts.

### ***CAPÍTULO XII Empreitada SECÇÃO I Disposições gerais ARTIGO 1207\* (Noção)***

*Empreitada é o contrato pelo qual uma das partes se obriga em relação à outra a realizar certa obra, mediante um preço.*

## **KAPITEL XII Werkvertrag**

### **TEIL I Allgemeine Vorschriften Art. 1207 Código Civil (Begriff)**

Bei dem Werkvertrag verpflichtet sich eine der Parteien ein bestimmtes Werk, gegen den Erhalt eines Preises, herzustellen.

### ***ARTIGO 1208\* (Execução da obra)***

*O empreiteiro deve executar a obra em conformidade com o que foi convencionado, e sem vícios que exclua m ou reduzam o valor dela, ou a sua aptidão para o uso ordinário ou previsto no contrato.*

### **Art. 1208 Código Civil (Ausführung des Werkes)**

Der Unternehmer soll das Werk in Übereinstimmung mit dem Vereinbarten, und ohne Mängel die den Wert des Werkes, oder seine gewöhnliche oder im Vertrag vorgesehene Eignung ausschließen oder mindern, herstellen.

### ***ARTIGO 1209\* (Fiscalização)***

*1. O dono da obra pode fiscalizar, à sua custa, a execução dela, desde que não perturbe o andamento ordinário da empreitada.*

*2. A fiscalização feita pelo dono da obra, ou por comissário, não impede aquele, findo o contrato, de fazer valer os seus direitos contra o empreiteiro, embora sejam aparentes os vícios da coisa ou notória a má execução do contrato, excepto se tiver havido da sua parte concordância expressa com a obra executada.*

### **Art. 1209 Código Civil (Überwachung)**

1. Der Besteller kann auf eigene Kosten die Herstellung des Werkes überwachen, solange er dadurch nicht den planmäßigen Ablauf des Herstellungsvorgangs stört.

2. Die vom Besteller oder eines Beauftragten getätigte Überwachung des Werkes hindert ihn nicht daran, seine Rechte gegen den Unternehmer geltend zu machen, auch wenn die Mangelhaftigkeit des Werkes oder die schlechte Erfüllung des Vertrages offensichtlich ist, es sei denn, er hat sich ausdrücklich mit dem hergestellten Werk für einverstanden erklärt.

**ARTIGO 1210\* (Fornecimento dos materiais e utensílios)**

1. Os materiais e utensílios necessários à execução da obra devem ser fornecidos pelo empreiteiro, salvo convenção ou uso em contrário.
2. No silêncio do contrato, os materiais devem corresponder às características da obra e não podem ser de qualidade inferior à média.

**Art. 1210 Código Civil (Beschaffung von Materialien und Utensilien)**

1. Die für die Herstellung des Werkes notwendigen Materialien und Utensilien sollen vom Unternehmer beschafft werden, soweit keine anderslautende Vereinbarung oder Brauch existiert.
2. Soweit der Werkvertrag darüber schweigt, sollen die Materialien mit den Eigenschaften des Werkes übereinstimmen und dürfen qualitätsmäßig nicht unter mittlerer Art und Güte stehen.

**ARTIGO 1211\* (Determinação e pagamento do preço)**

1. É aplicável à determinação do preço, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 883o.
2. O preço deve ser pago, não havendo cláusula ou uso em contrário, no acto de aceitação da obra.

**Art. 1211 Código Civil (Bestimmung und Zahlung des Preises)**

1. Für die Bestimmung der Vergütung ist die Vorschrift des Art. 883 Código Civil (\*), mit den notwendigen Anpassungen, anzuwenden.
2. Der Preis soll im Zeitpunkt der Annahme des Werkes entrichtet werden, soweit keine anders- lautende Vereinbarung oder Brauch existiert.

**(\*) Zu Art. 883 Código Civil:**

**ARTIGO 883\***

**(Determinação do preço)**

1. Se o preço não estiver fixado por entidade pública, e as partes o não determinarem nem convencionarem o modo de ele ser determinado, vale como preço contratual o que o vendedor normalmente praticar à data da conclusão do contrato ou, na falta dele, o do mercado ou bolsa no momento do contrato e no lugar em que o comprador deva cumprir; na insuficiência destas regras, o preço é determinado pelo tribunal, segundo juízos de equidade.
2. Quando as partes se tenham reportado ao justo preço, é aplicável o disposto no número anterior.

**Art. 883 Código Civil (Bestimmung des Preises)**

1. Ist der Preis nicht durch ein öffentliches Amt festgelegt, und haben die Parteien keinen Preis und auch nicht den Weg zur Preisbestimmung vereinbart, gilt als Vertragspreis was der Verkäufer im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses normalerweise verlangt oder, falls es einen solchen Preis nicht gibt, gilt der Preis des Marktes oder der Börse im Zeitpunkt des Vertrages und des Ortes an dem der Käufer zu erfüllen hat; führen die genannten Regeln nicht weiter, so wird der Preis vom Gericht durch eine Billigkeitsentscheidung festgelegt.
2. Haben die Parteien einen gerechten Preis vereinbart, so gilt Absatz eins.

**ARTIGO 1212\* (Propriedade da obra)**

1. No caso de empreitada de construção de coisa móvel com materiais fornecidos, no todo ou na sua maior parte, pelo empreiteiro, a aceitação da coisa importa a transferência da propriedade para o dono

*da obra; se os materiais foram fornecidos por este, continuam a ser propriedade dele, assim como é propriedade sua a coisa logo que seja concluída.*

*2. No caso de empreitada de construção de imóveis, sendo o solo ou a superfície pertença do dono da obra, a coisa é propriedade deste, ainda que seja o empreiteiro quem fornece os materiais; estes consideramse adquiridos pelo dono da obra à medida que vão sendo incorporados no solo.*

#### **Art. 1212 Código Civil (Eigentum am Werk)**

1. Handelt es sich bei dem herzustellenden Werk um eine bewegliche Sache und wurden die Materialien im ganzen oder im wesentlichen vom Unternehmer herbeigeschafft, geht das Eigentum an den Materialien im Zeitpunkt der Annahme des Werkes auf den Besteller über. Wurden die Materialien hingegen vom Besteller herbeigeschafft, bleiben diese in seinem Eigentum, so wie er Eigentümer am fertiggestellten Werk ist.

2. Handelt es sich bei dem herzustellenden Werk um eine unbewegliche Sache und gehört der Erdboden oder die Fläche dem Besteller, ist dieser Eigentümer des Werkes, auch wenn die Materialien vom Unternehmer besorgt wurden. Der Besteller wird Eigentümer der Materialien, sobald diese mit dem Erdboden verbunden werden.

#### **ARTIGO 1213\*(Subempreitada)**

*1. Subempreitada é o contrato pelo qual um terceiro se obriga para com o empreiteiro a realizar a obra a que este se encontra vinculado, ou uma parte dela.*

*2. É aplicável à subempreitada, assim como ao concurso de auxiliares na execução da empreitada, o disposto no artigo 264o, com as necessárias adaptações.*

#### **Art. 1213 Código Civil (Subunternehmerverhältnis)**

1. Als Subunternehmervertrag bezeichnet man einen Vertrag durch den ein Dritter sich verpflichtet, mit dem Unternehmer das Werk oder ein Teil des Werkes herzustellen.

2. Auf den Subunternehmervertrag, sowie auf die Gehilfen bei der Herstellung des Werkes, findet Art. 264 Código Civil (\*), mit den notwendigen Anpassungen, Anwendung.

(\*) Zu Art. 264 Código Civil:

#### **ARTIGO 264\* (Substituição do procurador)**

*1. O procurador só pode fazer-se substituir por outrem se o representado o permitir ou se a faculdade de substituição resultar do conteúdo da procuração ou da relação jurídica que a determina.*

*2. A substituição não envolve exclusão do procurador primitivo, salvo declaração em contrário.*

*3. Sendo autorizada a substituição, o procurador só é responsável para com o representado se tiver agido com culpa na escolha do substituto ou nas instruções que lhe deu.*

*4. O procurador pode servir-se de auxiliares na execução da procuração, se outra coisa não resultar do negócio ou da natureza do acto que haja de praticar.*

#### **Art. 264 Código Civil (Auswechslung des Bevollmächtigten)**

1. Der Vertreter darf nur dann durch eine andere Person ausgewechselt werden, wenn der Vertretene dies gestattet oder die Wechsellmöglichkeit in der Vollmacht, oder in dem Rechtsgeschäft das die Vollmacht bestimmt, vorgesehen ist.

2. Die Auswechslung führt nicht zum Ausschluss des ursprünglichen Vertreters, es sei denn, es wurde etwas anderes bestimmt.

3. Wurde die Auswechslung gestattet, so haftet der Vertreter gegenüber dem Vertretenen nur, wenn er bei der Auswahl des Ersatzmannes oder bei der Erteilung von Anweisungen schuldhaft gehandelt hat.

4. Der Vertreter kann sich bei der Ausführung seines Vertretergeschäfts Gehilfen bedienen, wenn sich nicht etwas anderes aus dem Geschäft oder aus der vorzunehmenden Handlung ergibt.

## **SECÇÃO II**

### **Alterações e obras novas ARTIGO 1214\* (Alterações da iniciativa do empreiteiro)**

1. O empreiteiro não pode, sem autorização do dono da obra, fazer alterações ao plano convencionado. 2. A obra alterada sem autorização é havida como defeituosa; mas, se o dono quiser aceitá-la tal como foi executada, não fica obrigado a qualquer suplemento de preço nem a indemnização por enriquecimento sem causa.

3. Se tiver sido fixado para a obra um preço global e a autorização não tiver sido dada por escrito com fixação do aumento de preço, o empreiteiro só pode exigir do dono da obra uma indemnização correspondente ao enriquecimento deste.

## **TEIL II**

### **Änderungen und neue Werke Art. 1214 Código Civil (Änderungen auf Veranlassung des Unternehmers)**

1. Ohne Zustimmung des Bestellers darf der Unternehmer nicht vom vereinbarten Herstellungsplan durch Umgestaltungen abweichen.

2. Das ohne Zustimmung veränderte Werk gilt als mangelhaft; der Besteller kann aber das verändert hergestellte Werk annehmen, ohne dass er eine zusätzliche Vergütung oder einen Ausgleich infolge einer ungerechtfertigten Bereicherung zu leisten hätte.

3. Wurde ein Gesamtpreis für die Werkherstellung vereinbart und wurde die Zustimmung nicht schriftlich mit der Festlegung einer Preiserhöhung erteilt, kann der Unternehmer vom Besteller lediglich einen Ausgleich in Höhe dessen Bereicherung fordern.

### **ARTIGO 1215\* (Alterações necessárias)**

1. Se, para execução da obra, for necessário, em consequência de direitos de terceiro ou de regras técnicas, introduzir alterações ao plano convencionado, e as partes não vierem a acordo, compete ao tribunal determinar essas alterações e fixar as correspondentes modificações quanto ao preço e prazo de execução.

2. Se, em consequência das alterações, o preço for elevado em mais de vinte por cento, o empreiteiro pode denunciar o contrato e exigir uma indemnização equitativa.

### **Art. 1215 Código Civil (Notwendige Änderungen)**

1. Muss vom vereinbarten Herstellungsplan, aufgrund Rechte Dritter oder technischer Gegebenheiten, abgewichen werden und konnten sich die Parteien über die Abweichung nicht einigen, steht es dem Gericht zu, diese Umgestaltungen sowie die Vergütung und die Herstellungsfrist festzulegen.

2. Haben die Umgestaltungen des Werkes dazu geführt, dass sich die Vergütung über zwanzig Prozent erhöht, so kann der Unternehmer vom Vertrag zurücktreten und eine gerechte Entschädigung verlangen.

### **ARTIGO 1216\* (Alterações exigidas pelo dono da obra)**

1. O dono da obra pode exigir que sejam feitas alterações ao plano convencionado, desde que o seu valor não exceda a quinta parte do preço estipulado e não haja modificação da natureza da obra.

2. O empreiteiro tem direito a um aumento do preço estipulado, correspondente ao acréscimo de despesa e trabalho, e a um prolongamento do prazo para a execução da obra.

3. Se das alterações introduzidas resultar uma diminuição de custo ou de trabalho, o empreiteiro tem direito ao preço estipulado, com dedução do que, em consequência das alterações, poupar em despesas ou adquirir por outras aplicações da sua actividade.

### **Art. 1216 Código Civil (Die vom Besteller beanspruchten Veränderungen)**

1. Der Besteller ist, abweichend vom vereinbarten Plan, berechtigt Änderungen bei der Werkherstellung festzulegen, solange der Wert der Umgestaltungen nicht ein Fünftel der vereinbarten Vergütung überschreitet und die Natur des Werkes nicht modifiziert wird.
2. Der Unternehmer kann eine Erhöhung der vereinbarten Vergütung, im Verhältnis zu den Mehrausgaben und der Arbeitskraft, und eine Verlängerung der Frist zur Fertigstellung des Werkes, verlangen.
3. Sollten die Umgestaltungen eine Kosten- und Arbeitsreduzierung bewirken, kann der Unternehmer die vereinbarte Vergütung fordern, jedoch unter Abzug der infolge der Umgestaltungen ersparten Aufwendungen oder Werte die er im Rahmen seiner eigenen Aktivität erworben hat.

**ARTIGO 1217\* (Alterações posteriores à entrega e obras novas)**

1. Não é aplicável o disposto nos artigos precedentes às alterações feitas depois da entrega da obra, nem às obras que tenham autonomia em relação às previstas no contrato.
2. O dono da obra tem o direito de recusar as alterações e as obras referidas no número anterior, se as não tiver autorizado; pode, além disso, exigir a sua eliminação, se esta for possível, e, em qualquer caso, uma indemnização pelo prejuízo, nos termos gerais

**Art. 1217 Código Civil (Veränderungen nach Übergabe und neue Werke)**

1. Die vorherigen Vorschriften finden keine Anwendung auf Änderungen die nach der Übergabe des Werkes vorgenommen wurden. Dies gilt auch für Werke die im Verhältnis zu den im Vertrag vorgesehenen Werken Selbständigkeit genießen.
2. Der Besteller hat das Recht die Änderungen und die in der vorherigen Nummer genannten Werke zurückzuweisen, falls er sie nicht autorisiert hat; er kann zudem ihre Beseitigung verlangen, soweit diese möglich ist, und, auf jeden Fall, Ersatz für den Schaden nach den allgemeinen Vorschriften geltend machen.

**SECÇÃO III**

**Defeitos da obra ARTIGO 1218\* (Verificação da obra)**

1. O dono da obra deve verificar, antes de a aceitar, se ela se encontra nas condições convencionadas e sem vícios.
2. A verificação deve ser feita dentro do prazo usual ou, na falta de uso, dentro do período que se julgue razoável depois de o empreiteiro colocar o dono da obra em condições de a poder fazer.
3. Qualquer das partes tem o direito de exigir que a verificação seja feita, à sua custa, por peritos.
4. Os resultados da verificação devem ser comunicados ao empreiteiro.
5. A falta da verificação ou da comunicação importa aceitação da obra.

**TEIL III**

**Mängel des Werkes Art. 1218 (Überprüfung des Werkes)**

1. Bevor der Besteller das Werk annimmt, muss er es darauf überprüfen, ob es mit dem Vereinbarten übereinstimmt und mangelfrei ist.
2. Die Untersuchung muss innerhalb der gewöhnlichen Frist erfolgen oder, falls es an einer gewöhnlichen Frist fehlt, innerhalb eines Zeitraumes den man für angemessen hält, nachdem der Unternehmer den Besteller in die Lage versetzt hat, das Werk überprüfen zu können.
3. Jede Partei kann verlangen, dass die Überprüfung auf ihre Kosten durch Sachverständige erfolgt.
4. Die Ergebnisse der Überprüfung müssen dem Unternehmer mitgeteilt werden.
5. Unterlässt der Besteller die Überprüfung oder die Mitteilung, so gilt das Werk als angenommen.

**ARTIGO 1219o\*(Casos de irresponsabilidade do empreiteiro)**

1. O empreiteiro não responde pelos defeitos da obra, se o dono a aceitou sem reserva, com conhecimento deles.
2. Presumem-se conhecidos os defeitos aparentes, tenha ou não havido verificação da obra.

**Art. 1219 Código Civil (Fälle der Unverantwortlichkeit des Unternehmers)**

1. Der Unternehmer ist nicht für die Mängel des Werkes verantwortlich, wenn der Besteller das Werk in Kenntnis der Mängel vorbehaltlos angenommen hat.
2. Es wird vermutet, dass der Besteller die offenkundigen Mängel kannte, unabhängig davon, ob er das Werk überprüft hat oder nicht.

**ARTIGO 1220\* (Denúncia dos defeitos)**

1. O dono da obra deve, sob pena de caducidade dos direitos conferidos nos artigos seguintes, denunciar ao empreiteiro os defeitos da obra dentro dos trinta dias seguintes ao seu descobrimento.
2. Equivale à denúncia o reconhecimento, por parte do empreiteiro, da existência do defeito.

**Art. 1220 Código Civil (Anzeige des Mangels)**

1. Der Besteller muss, unter der Strafe des Verfalls der Rechte, welche ihm die folgenden Artikel verleihen, dem Unternehmer die Werkmängel innerhalb von dreißig Tagen nach ihrer Entdeckung anzeigen.
2. Der Anzeige steht die Anerkennung des Vorliegens des Mangels durch den Unternehmer gleich.

**ARTIGO 1221\* (Eliminação dos defeitos)**

1. Se os defeitos puderem ser suprimidos, o dono da obra tem o direito de exigir do empreiteiro a sua eliminação; se não puderem ser eliminados, o dono pode exigir nova construção.
2. Cessam os direitos conferidos no número anterior, se as despesas forem desproporcionadas em relação ao proveito.

**Art. 1221 Código Civil (Beseitigung der Mängel)**

1. Können die Mängel beseitigt werden, so kann der Besteller von dem Unternehmer deren Beseitigung verlangen; können die Mängel nicht beseitigt werden, kann der Besteller eine neue Herstellung des Werkes verlangen.
2. Die im vorherigen Absatz genannten Rechte stehen dem Besteller nicht zu, falls die Aufwendungen in einem disproportionalen Verhältnis zum Nutzen stehen.

**ARTIGO 1222\* (Redução do preço e resolução do contrato)**

1. Não sendo eliminados os defeitos ou construída de novo a obra, o dono pode exigir a redução do preço ou a resolução do contrato, se os defeitos tornarem a obra inadequada ao fim a que se destina.
2. A redução do preço é feita nos termos do artigo 884o.

**Art. 1222 Código Civil (Minderung des Preises und Rücktritt vom Vertrag)**

1. Werden die Mängel nicht beseitigt oder wird kein neues Werk hergestellt, so kann der Besteller eine Preisminderung oder den Rücktritt vom Vertrag verlangen, wenn das Werk infolge seiner Mängel für seine bestimmungsgemäße Verwendung ungeeignet ist.
2. Die Minderung des Preises erfolgt nach den Regeln des Art. 884 C.C(\*).

(\*) Zu Art. 884 Código Civil:

**ARTIGO 884o (Redução do preço)**

1. Se a venda ficar limitada a parte do seu objecto, nos termos do artigo 292o ou por força de outros preceitos legais, o preço respeitante à parte válida do contrato é o que neste figurar, se houver sido discriminado como parcela do preço global.
2. Na falta de discriminação, a redução é feita por meio de avaliação.

**Art. 884 Código Civil (Preisminderung)**

1. Bezieht sich der Kaufvertrag nur auf einen Teil des Gegenseitigen nach den Regeln des Art. 292 Código Civil oder nach anderen Gesetzesbestimmungen, so ist der Preis des gültigen Teils des Vertrages derjenige Preis der dort abgebildet ist, wenn er als Teil des Gesamtpreises bezeichnet wird.
2. Fehlt es an einem abgebildeten Preis, so wird die Minderung durch Schätzung beziffert.

**ARTIGO 1223° (Indemnização)**

*O exercício dos direitos conferidos nos artigos antecedentes não exclui o direito a ser indemnizado nos termos gerais.*

**Art. 1223 Código Civil (Schadensersatz)**

Die Geltendmachung der in den vorherigen Artikeln genannten Rechte schließt nicht das Recht auf Schadensersatz nach den allgemeinen Vorschriften aus.

**ARTIGO 1224° (Caducidade)**

*1. Os direitos de eliminação dos defeitos, redução do preço, resolução do contrato e indemnização caducam, se não forem exercidos dentro de um ano a contar da recusa da aceitação da obra ou da aceitação com reserva, sem prejuízo da caducidade prevista no artigo 1220°.*

*2. Se os defeitos eram desconhecidos do dono da obra e este a aceitou, o prazo de caducidade conta-se a partir da denúncia; em nenhum caso, porém, aqueles direitos podem ser exercidos depois de decorrerem dois anos sobre a entrega da obra.*

**Art. 1224 CÓDIGO CIVIL (Verfall der Rechte)**

1. Die Rechte auf Mängelbeseitigung, Preisminderung, Rücktritt vom Vertrag und Schadensersatz verfallen, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres geltend gemacht werden. Die Frist beginnt, sobald der Besteller sich weigert das Werk abzunehmen oder das mangelhafte Werk vorbehaltlich seiner Rechte annimmt. Die Regelung des Art. 1220 Código Civil bleibt unberührt.

2. Kannte der Besteller die Mängel des Werkes nicht und wurde das Werk von ihm angenommen, läuft die Verfallsfrist ab der Mängelanzeige; in keinem Fall, jedoch, können jene Rechte nach dem Ablauf von zwei Jahren nach der Übergabe des Werkes ausgeübt werden.

**ARTIGO 1225° (Imóveis destinados a longa duração)**

*1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 1219° e seguintes, se a empreitada tiver por objecto a construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados por sua natureza a longa duração e, no decurso de cinco anos a contar da entrega, ou no decurso do prazo de garantia convencionado, a obra, por vício do solo ou da construção, modificação ou reparação, ou por erros na execução dos trabalhos, ruir total ou parcialmente, ou apresentar defeitos, o empreiteiro é responsável pelo prejuízo causado ao dono da obra ou a terceiro adquirente.*

*2. A denúncia, em qualquer dos casos, deve ser feita dentro do prazo de um ano e a indemnização deve ser pedida no ano seguinte à denúncia.*

*3. Os prazos previstos no número anterior são igualmente aplicáveis ao direito à eliminação dos defeitos, previstos no artigo 1221°.*

*4. O disposto nos números anteriores é aplicável ao vendedor de imóvel que o tenha construído, modificado ou reparado.*

**Art. 1225 Código Civil (Immobilien mit langem zeitlichen Bestand)**

1. Handelt es sich bei dem Werk um die Herstellung, Änderung oder Reparatur eines Bauwerkes oder einer anderen Immobilie, die ihrer Natur nach einen langen zeitlichen Bestand hat, und weist das Werk innerhalb von fünf Jahren ab der Übergabe des Werkes, oder innerhalb des vereinbarten Garantiezeitraumes infolge einer Fehlerhaftigkeit des Bodens oder Fehler bei der Herstellung, Änderung oder Reparatur, oder infolge Fehler bei dem Arbeitsvorgang, Mängel auf oder stürzt es ganz oder zum Teil ein, ist der Unternehmer für den dadurch entstandenen Schaden gegenüber dem Besteller oder einem Dritterwerber verantwortlich. Die Vorschriften der Art. 1219 Código Civil ff. bleiben unberührt.

2. Die Anzeige soll stets innerhalb eines Jahres erfolgen und der Ersatz des Schadens soll in dem Jahr nach der Anzeige verlangt werden.

3. Die im vorherigen Absatz genannten Fristen gelten gleichermaßen für den Anspruch auf Mängelbeseitigung nach Art. 1221 Código Civil.



Die obigen Absätze finden auf den Verkäufer einer Immobilie Anwendung, die er hergestellt, geändert oder repariert hat,

**ARTIGO 1226\* (Responsabilidade dos subempreiteiros)**

*O direito de regresso do empreiteiro contra os subempreiteiros quanto aos direitos conferidos nos artigos anteriores caduca, se não lhes for comunicada a denúncia dentro dos trinta dias seguintes à sua recepção.*

**Art. 1226 Código Civil (Haftung der Subunternehmer)**

Der Regressanspruch des Unternehmers gegen die Subunternehmer bezüglich der in den vorherigen Artikeln genannten Rechte verfällt, wenn ihnen die Anzeige nicht innerhalb von dreißig Tagen ab Zugang der Anzeige mitgeteilt wird.

**SECÇÃO IV**

**Impossibilidade de cumprimento e risco pela perda ou deterioração da obra ARTIGO 1227\* (Impossibilidade de execução da obra)**

*Se a execução da obra se tornar impossível por causa não imputável a qualquer das partes, é aplicável o disposto no artigo 790º; tendo, porém, havido começo de execução, o dono da obra é obrigado a indemnizar o empreiteiro do trabalho executado e das despesas realizadas.*

**TEIL IV**

**Unmöglichkeit der Erfüllung und Gefahrtragung für den Verlust oder Verschlechterung des Werkes Art. 1227 Código Civil (Unmöglichkeit der Erfüllung)**

Wenn die Verrichtung des Werkes infolge eines Umstandes, der keiner Partei zuzurechnen ist, unmöglich wird, so findet die Vorschrift des Art. 790 Código Civil (\*) Anwendung. Wurde jedoch bereits mit der Verrichtung begonnen, ist der Besteller verpflichtet dem Unternehmer die getätigte Arbeit und Aufwendungen zu ersetzen.

**(\*) Zu Art. 790 Código Civil:  
ARTIGO 790\***

**(Impossibilidade objectiva)**

*1. A obrigação extingue-se quando a prestação se torna impossível por causa não imputável ao devedor. 2. Quando o negócio do qual a obrigação procede houver sido feito sob condição ou a termo, e a prestação for possível na data da conclusão do negócio, mas se tornar impossível antes da verificação da condição ou do vencimento do termo, é a impossibilidade considerada superveniente e não afecta a validade do negócio.*

**Art. 790 Código Civil (Objektive Unmöglichkeit)**

1. Die Verpflichtung erlischt, wenn die Erfüllung, infolge eines Umstandes den der Schuldner nicht zu vertreten hat, unmöglich wird.
2. Wurde das Geschäft, aus dem die Verpflichtung herrührt, unter einer Bedingung oder Frist vorgenommen, und war die Erfüllung im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses möglich, wurde sie aber vor Bedingungseintritt oder Fristablauf unmöglich, wird so verfahren als wäre die Erfüllung möglich und das Geschäft gültig.

**ARTIGO 1228\* (Risco)**

1. *Se, por causa não imputável a qualquer das partes, a coisa perecer ou se deteriorar, o risco corre por conta do proprietário.*
2. *Se, porém, o dono da obra estiver em mora quanto à verificação ou aceitação da coisa, o risco corre por conta dele.*

**Art. 1228 Código Civil (Gefahrtragung)**

1. Wenn die Sache, aufgrund eines Umstandes der keiner Partei zuzurechnen ist, untergeht oder sich verschlechtert, trägt der Eigentümer die Gefahr.
2. Befindet sich der Besteller jedoch mit der Überprüfung oder Annahme der Sache im Verzug, so trägt der Besteller die Gefahr.

**SECÇÃO V**

**Extinção do contrato ARTIGO 1229° (Desistência do dono da obra)**

*O dono da obra pode desistir da empreitada a todo o tempo, ainda que tenha sido iniciada a sua execução contanto que indemnize o empreiteiro dos seus gastos e trabalho e do proveito que poderia tirar da obra.*

**TEIL V**

**Erlöschen des Vertrages Art. 1229 Código Civil (Verzicht des Bestellers)**

Der Besteller kann jederzeit auf die Erfüllung verzichten, auch wenn mit der Verrichtung des Werkes bereits begonnen wurde. In diesem Fall ist der Besteller verpflichtet dem Unternehmer den getätigten Arbeitsaufwand, die Kosten und den Gewinn den er mit der Verrichtung erzielt hätte, zu ersetzen.

**ARTIGO 1230° (Morte ou incapacidade das partes)**

1. *O contrato de empreitada não se extingue por morte do dono da obra, nem por morte ou incapacidade do empreiteiro, a não ser que, neste último caso, tenham sido tomadas em conta, no acto da celebração, as qualidades pessoais deste.*
2. *Extinto o contrato por morte ou incapacidade do empreiteiro, considera-se a execução da obra como impossível por causa não imputável a qualquer das partes.*

**Art. 1230 Código Civil (Tod oder Geschäftsunfähigkeit der Parteien)**

1. Der Werkvertrag erlischt nicht mit dem Tod des Bestellers. Das gleiche gilt beim Tod oder Geschäftsunfähigkeit des Unternehmers, es sei denn, die persönlichen Qualitäten des Unternehmers wurden bei dem Vertragsschluss berücksichtigt.
2. Erlischt der Vertrag aufgrund des Todes oder Geschäftsunfähigkeit des Unternehmers, so wird dieser Fall als ein Fall der Unmöglichkeit der Verrichtung des Werkes, die von keiner Partei zu vertreten ist, behandelt.

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