



**Rechtsanwaltskanzlei  
Dr. Rathenau & Kollegen**

Lagos - Lissabon - Porto

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

**Grundstücksteilung und Erbbaurecht**

Stichwörter: Kreditvertrag, Darlehen, Portugal, Anwalt, Beratung

von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau ([anwalt@rathenau.com](mailto:anwalt@rathenau.com))

Der Eigentümer eines Grundstückes kann aus unterschiedlichen Gründen ein Interesse haben, sein Grundstück zu teilen. Bevor das Grundstück nicht geteilt wurde, kann er nur das ganze Grundstück verkaufen und in der Regel nur ein Hauptgebäude darauf bauen. Sind mehrere Personen Eigentümer eines Grundstückes, das z. B. zwei Wohnhäuser hat, kommt eine Teilung in Betracht, damit die Miteigentümergeinschaft aufgehoben wird. Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau, Experte im Immobilienrecht, erläutert unter welchen Voraussetzungen eine Teilung möglich ist und welche Alternative es gibt, wenn eine Teilung nicht zulässig ist.

Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen der Teilung von Grundstücken, die sich in einem urbanen Gebiet und in einem ländlichen Gebiet befinden.

**A. Teilung von Grundstücken, die sich in einem urbanen Gebiet befinden**

Mit der Reform des Baugesetzbuches 2007 wurde die Teilung von Grundstücken (*destaque*) im städtischen - urbanen - Gebieten vereinfacht. Urbane Grundstücke, die grundbuchrechtlich registriert sind, können geteilt werden, wenn die beiden neuen Parzellen, die aus der Teilung resultieren, direkten Zugang zu öffentlichen Wegen haben. Früher setzte die Teilung noch voraus, dass der bereits vorhandene oder noch zu errichtende Bau über ein genehmigtes Architekturprojekt verfügen musste. Letzteres ist nicht mehr erforderlich. Nach richtiger Auffassung müssen allerdings beide Parzellen nach dem anzuwendenden Baurecht bebaubar sein, d.h. es muss sich um Bauland handeln. Es schadet nicht, dass bereits Bauten existieren. Auch müssen vorhandene Bauten nicht baurechtlich formal genehmigt sein. Letzteres ist aber streitig. Weitere Voraussetzung für eine Teilung eines urbanen Grundstückes ist allerdings, dass die Teilung nicht dem Bebauungsplan der Gemeinde widerspricht. So kann z.B. der Bebauungsplan vorsehen, dass in der Gegend, in der sich das Grundstück befindet, keine Bauten errichtet werden dürfen, die eine Grundfläche von weniger als 70 m<sup>2</sup> haben. Würden aus der Teilung demnach Parzellen hervorgehen, worauf - unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken - nur Bauten errichtet werden können, die weniger als 70 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen, so wird der Antrag auf Teilung abgelehnt.

Wurde eine Teilung vorgenommen, wird im Grundbuch ein Teilungsverbot für die kommenden zehn Jahre eingetragen, d.h. eine neue Grundstücksteilung ist frühestens nach Ablauf von zehn Jahren wieder möglich.

Eine Grundstücksteilung, wie sie beschrieben wurde, eignet sich vor allem für privat genutzte Grundstücke. Auf einer Parzelle darf in der Regel nur ein Hauptgebäude errichtet werden. Dieses Hauptgebäude kann natürlich in Wohnungseigentum (*propriedade horizontal*) aufgeteilt werden, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen.

Der "große Bruder" der beschriebenen Grundstücksteilung im urbanen Gebiet ist die Wohnsiedlung (*loteamento*). Das Verfahren auf Genehmigung einer Wohnsiedlung, d.h. die Aufteilung eines Grundstücks in mehrere Bauparzellen, ist komplex. Unter anderem ist der Eigentümer des Grundstückes im Rahmen des Genehmigungsverfahrens verpflichtet, die gesamte Infrastruktur (Wege, Abwassersystem etc.) zu errichten und diese - in der Regel zusammen mit sog. Grünflächen - an die Gemeinde abzutreten. Damit geht eine hohe Investitionssumme einher.

### **B. Teilung von Grundstücken, die sich in einem ländlichen Gebiet befinden**

Die Voraussetzungen für die Teilung von Grundstücken, die sich außerhalb des urbanen Gebietes befinden, sind strenger. Zum einen darf auf der abgetrennten Parzelle maximal ein Zweifamilienwohnhaus errichtet werden und zum anderen darf aus der Teilung kein Verstoß gegen die Regelungen über die Mindestflächen von ländlichen Parzellen resultieren. In der Regel scheitert eine Teilung an den genannten Mindestflächen von ländlichen Parzellen. Ausgangspunkt sind die gesetzlich fixierten Landwirtschaftseinheiten nach folgender Tabelle:

| Region  | Landwirtschaftseinheit in Hektar |           |                         |
|---|----------------------------------|-----------|-------------------------|
|   | Bewässerter Grund                |           | Nicht bewässerter Grund |
|   | Baumbewuchs                      | Gartenbau |                         |
| <b>Nördlich vom Tejo:</b><br>Viana do Castelo, Braga, Porto, Aveiro, Viseu, Coimbra, Leiria | 2                                | 0,50      | 2                       |
| Vila Real, Bragança, Guarda, Castelo Branco   | 2                                | 0,50      | 3                       |
| Lissabon, Santarém  | 2                                | 0,50      | 4                       |
| <b>Südlich vom Tejo:</b><br>Portalegre, Évora, Beja, Setúbal                                | 2,50                             | 0,50      | 7,50                    |
| Faro  | 2,50                             | 0,50      | 5                       |

Das portugiesische Festland wird in bestimmte Gebiete aufgeteilt. Die Grundstücke werden wiederum in bewässerte und nicht bewässerte Flächen untergliedert. Die bewässerten Grundstücke werden ihrerseits in Flächen mit Baumbewuchs und solchen, auf denen z.B. Gemüse (Gartenbau) angepflanzt wird, unterteilt. In der Algarve beträgt die Landwirtschaftseinheit für bewässerte Flächen mit Baumbewuchs 2,50 Hektar, für bewässerte Flächen, auf denen Gemüse angepflanzt wird, 0,50 Hektar und für nicht bewässerte Flächen 5,0 Hektar. Zu beachten ist, dass die gesetzlichen Landwirtschaftseinheiten in einem Landwirtschaftsschutzgebiet (*Reserva Agrícola Nacional*) dreimal so groß sind. Da sich ein Großteil der ländlichen Fläche in dem Landwirtschaftsschutzgebiet befindet, beträgt die Landwirtschaftseinheit für nicht bewässerte Flächen (Regelfall!) somit (3 X 5 =) 15 Hektar. Da beide Parzellen, die aus einer Teilung re-

sultieren, nicht kleiner als 15 Hektar sein dürfen, muss das Grundstück für eine Teilung mindestens 30 Hektar haben.

### **C. Bedeutung der Rechtsfigur des Erbbaurechtes**

Da aufgrund der oben genannten Voraussetzungen eine Teilung oftmals nicht möglich ist, kommt eine "Teilung" durch die Bestellung eines Erbbaurechtes (*direito de superfície*) in Betracht. Hat z.B. ein Grundstück zwei Wohngebäude und kann nicht geteilt werden, kann der Eigentümer eines der Wohngebäude - mitsamt einer zu definierenden unbebauten Teilfläche - durch die Bestellung eines dinglichen Erbbaurechtes "verkaufen". Das Erbbaurecht ist das Recht des Erbbauberechtigten, gegen Zahlung eines Entgeltes auf einer fremden Bodenoberfläche ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Anstatt eines Bauwerkes kann es sich auch um Anpflanzungen handeln. Das Erbbaurecht kann zeitlich befristet oder unbefristet bestellt werden. Durch die Bestellung des Erbbaurechtes wird außerdem vermieden, dass durch den Erbbauberechtigten errichtete Bauten durch Zuwachs in das Eigentum des Grundstückseigentümers fallen. Das Entgelt kann in einer einmaligen oder fortlaufenden jährlichen Zahlung bestehen. Die vertragliche Bestellung des Erbbaurechtes unterliegt der Form, die bei Verfügungen über Immobilien zu wahren ist. Nach richtiger Auffassung muss das Gebäude, welches vom Erbbaurecht erfasst wird, eine formale Bauabnahmebescheinigung (so wie bei einem Verkauf!) besitzen. Die Vorteile des Erbbaurechtes liegen auf der Hand: Es wird im Grundbuch eingetragen und wirkt somit gegenüber jedermann. Es kann an Dritte veräußert werden, so wie das Eigentum. Es kann - z.B. mit einer Hypothek - belastet werden. Außerdem ist es vererblich, d.h. nach dem Tod des Erbbauberechtigten geht das Recht auf den Erben über.

Bei einer entgeltlichen Veräußerung des Erbbaurechtes hat der Grundstückseigentümer ein Vorkaufsrecht. Wurde das Werk zerstört, hat der Erbbauberechtigte es innerhalb einer Frist von zehn Jahren wiederaufzubauen. Anderenfalls erlischt das Recht. Erlischt das (zeitlich befristete) Erbbaurecht durch Fristablauf, erwirbt der Grundstückseigentümer das Eigentum an den Bauten, die durch den Erbbauberechtigten ggfls. errichtet wurden. Der Grundstückseigentümer hat dem Erbbauberechtigten in diesem Falle Wertersatz nach den Regeln über eine ungerechtfertigte Bereicherung zu leisten, soweit nichts Gegenteiliges vereinbart wurde. Das Erbbaurecht eignet sich somit hervorragend, um die meisten Fälle zu lösen, in denen eine Grundstücksteilung nicht möglich ist. Das wird öfters übersehen, da die Rechtsfigur des Erbbaurechtes den meisten Eigentümern nicht bekannt ist.

Kontaktieren Sie uns via Email: [anwalt@rathenau.com](mailto:anwalt@rathenau.com)