



Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen

Lagos - Lissabon - Funchal

Rua António Crisógono dos Santos, 29, Bl. 3, Esqr. B, D,
E, P-8600-678 Lagos
Tel: +351-282-780-270
Fax: +351-282-780-279
Email: anwalt@rathenau.com
Internet: www.anwalt-portugal.de

Ländlicher Grund in Portugal: Neue Landwirtschaftseinheiten in Kraft!

von Rechtsanwalt und Advogado *Dr. Alexander Rathenau* (anwalt@rathenau.com)

Wer Eigentümer eines ländlichen Grundstücks ist oder vor hat, ein unbebautes Anwesen zu erwerben, sollte die gesetzlich fixierten Landwirtschaftseinheiten kennen. Von 1970 bis 2016 blieben die sog. Mindesteinheiten unverändert. Der Experte im Immobilienrecht, Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau, stellt die neuen Mindesteinheiten vor und erläutert deren praktische Bedeutung.

Die Landwirtschaft hat in Portugal weiterhin großes Gewicht. Über 40 % der portugiesischen Bevölkerung lebt in ländlich geprägten Gebieten. Nach der Definition des *Código Civil* ist ein ländliches Grundstück ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche mit den ggfls. dort befindlichen Bauten, die für sich genommen keine wirtschaftliche Eigenständigkeit haben. Befindet sich z.B. auf dem Grundstück ein Gebäude, das der Unterstellung von landwirtschaftlichen Nutzmanmaschinen dient, wird es insgesamt als ländlich eingestuft.

Die gesetzlich fixierten Landwirtschaftseinheiten (Mindesteinheiten) haben eine große Bedeutung. Das portugiesische Festland wird in bestimmte Gebiete aufgeteilt. Die Grundstücke werden wiederum in bewässerte und nicht bewässerte Flächen untergliedert. Vor dem Inkrafttreten der neuen Regelungen wurden bewässerte Grundstücke noch in Flächen mit Baumbewuchs und solchen, auf denen z.B. Gemüse (Gartenbau) angepflanzt wird, unterteilt. Die letztgenannte Aufteilung ist weggefallen (vgl. die Tabelle). In der Algarve z.B. beträgt die Landwirtschaftseinheit für bewässerte Flächen **2,5 Hektar** (nach der bisherigen Regelung bei Baumbewuchs 2,50 Hektar und bei Gemüsegeräten 0,50 Hektar) und für nicht bewässerte Flächen **8 Hektar** (nach der bisherigen Regelung nur 5 Hektar). Die Mindesteinheiten wurden erhöht. Zu beachten ist, dass die Mindesteinheit im Bereich der *Reserva Agrícola Nacional* (RAN) **dreimal so hoch** ist. Befindet sich das nicht bewässerte Grundstück in der Algarve, beträgt die Mindesteinheit somit (3 X 8 =) 24 Hektar.

Die praktische Bedeutung dieser Mindesteinheiten illustrieren folgende Beispiele:

(1) Verbot, Grundstücke zu teilen. Grundstücke, die für die Betreibung von Landwirtschaft geeignet sind, dürfen nicht in Parzellen geteilt werden, die kleiner als die jeweilige Landwirtschaftseinheit sind. Dieses Verbot gilt auch, wenn mehrere eigenständige Grundstücke, die einem Eigentümer gehören, nebeneinander liegen. Die Nachbargrundstücke werden als eine Wirtschaftseinheit angesehen. Das hat insbesondere zur Folge, dass der Eigentümer von zwei oder mehreren autonomen Grundstücken, die kleiner sind als die einschlägige Landwirtschaftseinheit, stets alle Grundstücke verkaufen muss, bis die Mindestfläche erreicht wird. Verkauft er nur ein Grundstück, ist der Kaufvertrag anfechtbar. Beispiel: Anton besitzt 4 nicht bewässerte ländliche Grundstücke im Kreis Grândola (Alentejo Litoral) außerhalb der RAN-Zone mit jeweils 15 Hektar. Er muss alle vier Anwesen auf einmal verkaufen, da die Mindestfläche 48 Hektar beträgt, es sei denn, er kann eine Grenzverschiebung (sog. *rectificação de extremas*) vornehmen, mit der Folge, dass drei Grundstücke sodann 48 Hektar aufweisen. Dann muss er nur drei Anwesen veräußern.

(2) Vorkaufsrecht des Grundstücksnachbarn. Der Grundstücksnachbar hat ein Vorkaufsrecht, wenn sechs Voraussetzungen vorliegen. *Erstens* muss der Vorkaufsberechtigte Eigentümer eines Grundstücks sein, welches an das Grundstück angrenzt, dessen Verkauf beabsichtigt ist. *Zweitens* muss ein Grundstück zum Verkauf anstehen, das eine Gesamtfläche aufweist, die unterhalb der einschlägigen Landwirtschaftseinheit liegt. *Drittens* darf auch das Grundstück des Vorkaufsberechtigten keine Gesamtfläche aufweisen, welche die einschlägige Landwirtschaftseinheit übersteigt. *Viertens* darf der Käufer nicht bereits Eigentümer eines Grundstücks sein, welches an das betroffene Grundstück angrenzt. *Fünftens* darf keines der Grundstücke mit einem Gebäude (legal) bebaut sein, das mit der unbebauten Restfläche im wirtschaftlichen Zusammenhang steht. Das Vorhandensein einer (gültigen) Baugenehmigung wird einer bereits bestehenden Bebauung von der Rechtsprechung gleichgestellt. *Sechstens* darf keines der beiden Grundstücke einem anderen Zweck als der Landwirtschaft dienen.

Von großer Bedeutung ist, dass Nachbarn in der RAN-Zone stets ein Vorkaufrecht besitzen, unabhängig vom Vorliegen der oben unter 2), 3), 5) und 6) genannten Voraussetzungen.

Der Sinn und Zweck dieses Vorkaufrechts besteht vor allem darin, dem angrenzenden Landwirt ein Vorkaufsrecht einzuräumen, der nicht bereits über ein angrenzendes Grundstück verfügt, das eine Gesamtfläche aufweist, welche die Größe der Landwirtschaftseinheit erreicht. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass ein Grundstück mit einer Fläche, die unter derjenigen der Landwirtschaftseinheit liegt, aus ökonomischer Sicht nicht landwirtschaftlich rentabel ist. Zwecks Förderung der Landwirtschaft wird dem angrenzenden Eigentümer daher ein gesetzliches Vorkaufsrecht zuerkannt. Dadurch erklärt sich auch das beschriebene Verbot der Parzellierung. Bevor ein ländliches Anwesen verkauft wird, muss geprüft werden, ob ein Vorkaufsrecht besteht. Dem Grundstücksnachbarn ist dann ggf. die Verkaufsabsicht schriftlich anzuzeigen. Nach Kenntnis der Verkaufsabsicht muss der Vorkaufsberechtigte sich innerhalb von 8 Tagen darüber äußern, ob er von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht. Wird ihm die Verkaufsabsicht nicht angezeigt, kann er sein Vorkaufsrecht gerichtlich geltend machen. In der Praxis verklagt er sowohl den Verkäufer als auch den Käufer.

(3) Kauf durch mehrere Personen. Obwohl der Kauf eines ländlichen Grundstücks durch mehrere Personen nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Mindesteinheit steht, soll an dieser Stelle auf diese Fallkonstellation hingewiesen werden. Beim Kauf durch deutsche Ehegatten wird diese Problematik oft übersehen. Der Abschluss eines Kaufvertrages über ein ländliches Grundstück, der zur Begründung von Miteigentum führt, bedarf der Genehmigung der jeweiligen Gemeinde, in deren Gemeindegebiet sich das Grundstück befindet. Wird demnach ein ländliches Grundstück durch mehrere Personen erworben, muss sich die Gemeinde positiv dazu äußern; anderenfalls ist das Geschäft nichtig. Diese Genehmigungspflicht gilt auch, wenn Eheleute, die im ehelichen Güterstand der deutschen Zugewinnngemeinschaft verheiratet sind, portugiesischen Grund erwerben! Die Gemeinde darf den Erwerb jedoch nur unter sehr engen Voraussetzungen ablehnen, die mit deren baurechtlichen Planungshoheit im Zusammenhang stehen. Äußert sich die Gemeinde innerhalb einer Frist von 45 Tagen nicht, gilt der Antrag als positiv beschieden. Nach meiner Erfahrung lehnt nur die Gemeinde Odemira regelmäßig solche Anträge mit einer - aus meiner Sicht - rechtswidrigen Begründung ab.

Tabelle - Landwirtschaftseinheiten (Mindesteinheiten)

Region	Unterregion	Landwirtschaftseinheit (in Hektar)	
		Bewässerte Fläche	Nicht bewässerte Fläche
Alentejo	Alentejo Central (davon ausgenommen sind die concelhos Alandroal, Mourão, Portel und Vendas Novas) und concelhos Alter do Chão, Alvito, Avis, Mora, Moura, Serpa und Vidigueira	4	24
	Alentejo Litoral und concelhos Alandroal, Almodôvar, Barrancos, Castro Verde, Mértola, Mourão, Ourique, Portel sowie Vendas Novas	4	48
	Alto Alentejo (davon ausgenommen sind die concelhos Alter do Chão, Avis, Campo Maior, Elvas und Mora)	4	48
	Baixo Alentejo (davon ausgenommen sind die concelhos Almodôvar, Alvito, Barrancos, Castro Verde, Mértola, Moura, Ourique, Serpa und Vidigueira) und concelhos Campo Maior sowie Elvas	4	8
	Lezíria do Tejo	2,5	48

Algarve	Algarve	2,5	8
Raum Lissabon	Stadt Lisboa (davon ausgenommen sind die concelhos Alcochete, Montijo und Palmela)	2,5	8
	Concelhos Alcochete, Montijo und Palmela	2,5	48
Zentrum	Beira Baixa	4	8
	Beiras e Serra da Estrela	4	8
	Médio Tejo	2,5	8
	Oeste	2,5	8
	Region Aveiro	2,5	4
	Region Coimbra	2,5	4
	Region Leiria	2,5	4
	Viseu-Dão-Lafões	2,5	4
Norden	Alto Minho	2,5	4
	Alto Tâmega	2,5	8
	Stadt Porto	2,5	4
	Ave	2,5	4
	Cávado	2,5	4
	Douro	2,5	4
	Tâmega e Sousa	2,5	4
	Terras de Trás-os-Montes	4	8

Kontaktieren Sie uns via email: anwalt@rathenau.com