



## Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen

Portugal - Algarve

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)

### DER VORVERTRAG BEIM IMMOBILIENERWERB

Stichwörter: Kreditvertrag, Darlehen, Portugal, Anwalt, Beratung

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

Der Vorvertrag beim Immobilienerwerb hat große Bedeutung in Portugal. Während er in Deutschland keine besondere Bedeutung hat, ist der Kauvorvertrag in Portugal ausdrücklich im Gesetz vorgesehen und unterliegt komplexen Bestimmungen. In machen anderen Ländern, wie im angloamerikanischen Rechtsraum, wird die Konstruktion des reinen Kaufvorvertrages abgelehnt.

Ein Kaufvorvertrag (*contrato de promessa de compra e venda*) beinhaltet in der Regel eine schuldrechtliche Vereinbarung, durch die für beide Teile die Verpflichtung begründet wird, demnächst einen anderen schuldrechtlichen Vertrag, den Hauptvertrag abzuschließen. Das ist beim Immobilienerwerb der notariellen Kaufvertrag (*escritura*). Das Eigentum an der Immobilie geht erst mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages an den Käufer über. Hier ist bereits ein Unterschied zum deutschen Recht zu erkennen: In Deutschland setzt der Eigentumserwerb die Eintragung des Erwerbers im Grundbuch voraus. Eine Registereintragung ist in Portugal nur für die Rechtssicherung von Bedeutung, zum Beispiel um sicher zu stellen, dass das gleiche Grundstück nicht nachträglich an eine weitere Person veräußert wird. Außerdem existiert ein weitaus wichtigerer Unterschied zum deutschen Recht: In Portugal gilt für Kaufvorverträge im Immobilienbereich der Grundsatz der Formfreiheit. Es bedarf für den wirksamen Abschluss des Vorvertrages grundsätzlich keiner notariellen Intervention. In Deutschland muss hingegen ein Kaufvorvertrag über eine Immobilie notariell beurkundet werden. Welche Bedeutung hat aber nun der Kaufvorvertrag in Portugal? Diese Frage lässt sich mit der Sicherung des Erwerbes beantworten. Eine Auflassungsvormerkung deutschrechtlicher Prägung, die einen Anspruch auf Eigentumserwerb sichert, gibt es in Portugal nicht. In der portugiesischen Praxis hat sich daher insbesondere zum Schutz des Erwerbers einer Immobilie der Kaufvorvertrag durchgesetzt. Davon zu unterscheiden sind das Vorkaufsrecht (*direito de preferência*), das Optionsrecht (*pacto de opção*), der Kauf unter Eigentumsvorbehalt (*venda com reserva de propriedade*) und das Wiederkaufsrecht (*venda a retro*).

Vor den portugiesischen Gerichten sind jedes Jahr zahlreiche Fälle anhängig, in denen es um die Frage der Wirksamkeit von Kaufvorverträgen geht. Immer wieder werden Kaufvorverträge ohne anwaltlichen Rat abgeschlossen. Das hat bittere Folgen. Der Kaufvorvertrag entspricht in seiner Bedeutung dem deutschen Kaufvertrag; beide Institute nehmen bei der Abwicklung eines Grundstückskaufes dieselbe vorrangige Stellung ein. Wie bereits erwähnt, bedarf ein Vorvertrag keiner besonderen Form. Das Gesetz verlangt jedoch, dass bei Kaufvorverträgen über Gebäude eine Beglaubigung der Unterschriften erforderlich ist. Hiervon sind auch Grundstücke erfasst, für die bereits ein Bauvorhaben besteht. Weiterhin muss dem Vorvertrag die Nutzungs- und Baugenehmigung beigelegt werden, je nachdem ob der Bau bereits beendet oder noch aussteht. Mit dieser Vorschrift soll der Käufer insbesondere vor dem Erwerb von Gebäuden geschützt werden, die ohne Baugenehmigung errichtet wurden, bzw. vor Bauvorhaben, für die noch keine Baugenehmigung erteilt wurde. Im Vorvertrag wird in der Regel ein Zeitraum festgelegt, innerhalb dessen der notarielle Kaufvertrag geschlossen werden soll. Hier ist unbedingt auf die Formulierung im Vorvertrag zu achten. Wird nämlich lediglich ein Zeitraum festgesetzt, z.B. „der notarielle Kaufvertrag ist bis zum 1. April 2008 abzuschließen“, kommt es vor, dass der Vorvertrag vom Gericht insgesamt als unwirksam angesehen wird, sollte der notarielle Kaufvertrag nicht bis zu dem angegebenen Zeitpunkt abgeschlossen werden. Zu beachten ist auch, dass es Vorverträge über Immobilien gibt, bei deren Abschluss bereits die Grunderwerbsteuer zu zahlen ist. Hier ist Vorsicht geboten, damit nicht steuerrechtliche Vorschriften verletzt werden. Zum Beispiel ist die Grunderwerbsteuer zu zahlen, wenn der Käufer die Nutzung über die Immobilie nach dem Abschluss des Vorvertrages übernimmt. Darüber hinaus gibt es weitere Feinheiten, die hier nicht alle erörtert werden können, bei deren Nichtbeachtung die Wirksamkeit des Kaufvorvertrages in Frage steht.

In der Regel wird mit dem Abschluss des Kaufvorvertrages eine Reugeld (*signal*) in Höhe von mindestens 10 % des Kaufpreises geleistet. Dabei ist zu beachten, dass das Reugeld gesondert im Gesetz geregelt ist und ihm besondere Bedeutung zukommt. Es wird vermutet, dass alle Zahlungen als „*signal*“ anzusehen sind. Es sollte im Vorvertrag fixiert werden, dass die Zahlung gleichzeitig als Anzahlung auf den Kaufpreis erfolgt, da die Parteien dieser Leistung auch den Charakter eines reinen Reugeldes („*signal*“) verleihen können. Eine klare schriftliche Vereinbarung hinsichtlich des „*signal*“ ist bereits deshalb besonders wichtig.

Bei schuldhafter Nichterfüllung des Käufers fällt der als „*signal*“ gezahlte Betrag bei Nichtabschluss des endgültigen Vertrages an den Verkäufer. Hat im umgekehrten Fall der Verkäufer schuldhaft nicht erfüllt, hat der Käufer einen Anspruch in doppelter Höhe der Anzahlung gegen ihn. Der dritte Fall, dass beide Vertragspartner zu gleichen Teilen die Nichterfüllung des Vorvertrages verschulden, ist nicht gesetzlich geregelt. Der Oberste Gerichtshof in Lissabon hat entschieden, dass dann nur der geleistete Betrag an den Käufer zurückgewährt werden muss. Wurde die Immobilie bereits mit dem Abschluss des Vorvertrages an den Käufer übergeben, besteht ein Anspruch auf Ersatz der Wertsteigerung der übergebenen Sache, welche sich aus der Differenz des Wertes der Sache zum Zeitpunkt der Nichterfüllung und dem vereinbarten Preis ergibt. Dabei müssen das Reugeld bzw. andere bereits geleistete Zahlungen an

den Verkäufer zurückgewährt werden. Zur Verdeutlichung folgender Fall: X veräußert eine Immobilie an Y zum Preis von 8000,00 EUR. Er übergibt die Immobilie und erhält 1000,00 EUR als „sinal“. Wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Nichterfüllung des Vorvertrages durch X einen Wert von 10.000,00 EUR hat, kann Y von X 3000,00 EUR fordern. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus dem Wertzuwachs der Immobilie (2000,00 EUR) und der Anzahlung (1000,00 EUR).

Erfüllt der Verkäufer sein Versprechen nicht, kann der Käufer grundsätzlich auch die Erfüllung des Vertrages, nämlich insbesondere den Abschluss des notariellen Kaufvertrages, durchsetzen. Damit ihm dies gelingt, sollte im Vorvertrag die Anwendung der besonderen Vollstreckungsvorschriften aufgenommen werden (*execução específica*). Dann kann der Käufer auf Abschluss des Kaufvertrages klagen und seinen Anspruch im besonderen Vollstreckungsverfahren durchsetzen. Der Richter kann in diesem Falle die Willenserklärung der vertragsbrüchigen Partei ersetzen. Dieses Urteil entspricht dann dem Erwerbstitel.

---

Stichwörter:

Scheidung, Ehe, Güterstand, Trennung, Hochzeit, Standesamt, Portugal Anwalt, Anwalt Portugal, Rechtsanwalt Portugal, Portugal Rechtsanwalt, Recht Portugal, Portugal Recht, Grundstücksrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Immobilienrecht Portugal, Kanzlei Portugal, Anwaltskanzlei Portugal, Anwalt Algarve, Portugiesisches Recht, Vertrag Portugal, Übersetzung portugiesisch, Beglaubigung Portugal, Rechtsberatung Portugal, Vertragsrecht Portugal, Grundstücksrecht Portugal, Baurecht Portugal, Verwaltungsrecht Portugal, Gesellschaftsrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Familienrecht Portugal, Erbrecht Portugal, Gesetze Portugal, Notar Portugal, Portugal Notar, Gerichte Portugal, Justiz Portugal, portugiesische Justiz, Verordnung Portugal, Auto Portugal, Advokat Portugal, Portugal Advokat, deutscher Rechtsanwalt Portugal, Deutsch-portugiesische Handelskammer, Deutsch-Portugiesische Industrie- und Handelskammer, Portugiesische Sprache, Beratung Portugal, Lagos Anwalt, Anwalt Lagos, Advogado Lagos, Advogado Portugal, Anwaltssozietät Portugal, Fragen zum portugiesischen Recht, Lawyer portugal, Lawyer Algarve, Solicitor Portugal, Solicitor Algarve, Portuguese Law.