



GRUNDSTÜCKSTEILUNG UND ERBBAURECHT

Ein Grundstücks-Eigentümer kann aus unterschiedlichen Gründen ein Interesse haben, sein Grundstück zu teilen. Rechtsanwalt und Advogado Dr. Alexander Rathenau, Experte im Immobilienrecht, erläutert die Voraussetzungen, unter denen eine Teilung möglich ist und welche Alternative es gibt, wenn eine Teilung nicht zulässig ist

TEXT: DR. ALEXANDER RATHENAU

Zunächst gilt: Bevor das Grundstück nicht geteilt wurde, kann der Eigentümer nur das ganze Grundstück verkaufen und in der Regel nur ein Hauptgebäude darauf bauen. Sind mehrere Personen Eigentümer eines Grundstückes, auf dem beispielsweise zwei Wohnhäuser stehen, kommt eine Teilung in Betracht, damit die Miteigentümergeinschaft aufgehoben wird. Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen der Teilung von Grundstücken, die sich in einem urbanen Gebiet und solchen, die sich 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*) in 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, das heißt, 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 der Bebauungsplan etwa vorsehen, dass in der Gegend, in der sich das Grundstück befindet, keine Bauten errichtet werden dürfen, die eine Grundfläche von weniger als 70 m² 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 m² Grundfläche aufweisen, so wird der Antrag auf Teilung abgelehnt. Wurde eine Teilung vorgenommen, wird im Grundbuch ein Teilungsverbot für die kommenden zehn Jahre eingetragen, das bedeutet, 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, also 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 sogenannten 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 Zweifamilienwohnhäuser errichtet werden und zum anderen darf aus der Teilung kein Verstoß gegen



Anwaltskanzlei
Dr. Rathenau & Kollegen
www.anwalt-portugal.de

Region	Landwirtschaftseinheit in Hektar		
	Bewässerter Grund		Nicht bewässerter Grund
	Baumbewuchs	Gartenbau	
Nördlich des Tejo: 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
Südlich des Tejo: Portalegre, Évora, Beja, Setúbal	2,50	0,50	7,50
Faro	2,50	0,50	5

Foto: CC BY 2.0

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 wie in der Tabelle oben dargestellt.

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 solche, 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 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 ($3 \times 5 =$) 15 Hektar. Da beide Parzellen, die aus einer Teilung resultieren, 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 beispielsweise 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 Bauten, die durch den Erbbauberechtigten errichtet wurden, 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 – zum Beispiel mit einer Hypothek – belastet werden. Außerdem ist es vererblich, das heißt, 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. Andernfalls erlischt das Recht. Erlischt das (zeitlich befristete) Erbbaurecht durch Fristablauf, erwirbt der Grundstückseigentümer das Eigentum an den Bauten, die durch den Erbbauberechtigten gegebenenfalls 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. ▽