



**DR. RATHENAU & KOLLEGEN**

Rechtsanwälte | Advogados

Rua António Crisógono dos Santos, 29  
Bloco 3, Escritório B  
8600-678 Lagos

Portugal

Email: [anwalt@rathenau.com](mailto:anwalt@rathenau.com)

Tel.: (+351) 282 780 270

Fax: (+351) 282 780 279

LAGOS | LISSABON | MADEIRA | AZOREN

## Der Vorvertrag beim Immobilienkauf – Teil 3: Vorsicht – Ehepartner muss zustimmen!

In Portugal werden Kaufinteressenten, insbesondere durch Immobilienmakler, zum schnellen Abschluss von Kaufvorverträgen gedrängt. Dabei kommt es wiederholt vor, dass der Käufer seine Rechte aus dem Vorvertrag nicht erfolgreich durchsetzen kann, da der Ehepartner des Verkäufers dem Verkauf nicht zugestimmt hat bzw. sich nicht verpflichtet hat, dem Verkauf zuzustimmen. Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau erläutert diese typische Falle.

Wird ein Grundstück von portugiesischen Ehepartnern veräußert, sind familienrechtliche Verfügungsbeschränkungen zu beachten. Anders als das deutsche Recht verlangt das portugiesische für die Verfügung über eine eheliche Wohnung unabhängig vom Güterstand stets die Zustimmung des anderen Ehepartners. Abgesehen vom Fall der Gütertrennung, in dem die wenigsten portugiesischen Ehepartner verheiratet sind, muss der Ehepartner auch Verfügungen des anderen über alle sonstigen Immobilien zustimmen, die nicht als Familienwohnung dienen.

Der Wortlaut des Gesetzes lautet wie folgt:

1. Der Zustimmung beider Ehepartner bedarf, außer wenn zwischen ihnen Gütertrennung besteht: die Veräußerung, Belastung, Vermietung oder die Begründung anderer persönlicher Nutzungsrechte an eigenen oder gemeinsamen unbeweglichen Sachen.
2. Die Veräußerung, Belastung, Vermietung oder die Begründung von anderen persönlichen Genussrechten an der ehelichen Wohnung bedarf immer der Zustimmung beider Ehepartner.

Da sich unterschiedliche Verfügungsbeschränkungen bei Immobilienveräußerungen ergeben, werden nachfolgend die verschiedenen Güterstände des portugiesischen Rechts dargestellt. Gesetzlicher Güterstand in Portugal ist die Errungenschaftsgemeinschaft (*regime da comunhão de adquiridos*). Daneben existieren die Gütertrennung (*regime da separação de bens*) und die Gütergemeinschaft (*regime da comunhão geral de bens*). Diese Güterstände können frei gewählt werden.

Die Vereinbarung eines vom gesetzlichen Güterstand abweichenden Güterstandes muss in einem anwaltlich oder notariell zu beurkundenden Ehevertrag geschlossen werden und bedarf zur Wirksamkeit gegenüber Dritten der Eintragung im Personenstandsregister (Geburtsurkunde). Nach portugiesischem Recht – anders als in Deutschland – ist der Güterstand ab dem Zeitpunkt der Eheschließung grundsätzlich unwandelbar, d. h. er kann nicht geändert werden.

Im gesetzlichen Güterstand der Errungenschaftsgemeinschaft (*regime da comunhão de adquiridos*) steht das Ehevermögen beiden Ehepartnern gesamthänderisch zu. Zu dem Ehevermögen gehören Gegenstände, die nur von einem Ehepartner während der Ehe erworben wurden, nicht dagegen solche, die er bereits vor der Eheschließung besaß, durch Schenkung oder im Erbwege erhielt oder aufgrund eines vor der Ehe begründeten Anspruchs während der Ehe erwarb.



## DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Zwar kann der einzelne Ehepartner im Rahmen der Verwaltung des gemeinsamen Vermögens alltägliche Geschäfte auch alleine vornehmen, Grundstücksveräußerungen gehören dazu naturgemäß nicht.

Wie eingangs erwähnt, bedürfen Veräußerungsgeschäfte über Immobilien stets der Zustimmung des anderen Ehepartners. Gleiches gilt für den Fall der Gütergemeinschaft. Wie bereits ausgeführt, unterliegt bei Gütertrennung nur die eheliche Wohnung der Verfügungsbeschränkung.

Hinsichtlich der Form der Zustimmung verweist das Gesetz auf die Vorschriften zur Vollmacht. Letztere bedarf nach portugiesischem Recht grundsätzlich der Form des Vertretergeschäftes, d. h. des Geschäftes, das mit der Vollmacht abgeschlossen werden soll, namentlich den Vertrag über den Verkauf der Immobilie. Die Vollmachterteilung und somit die Zustimmung des Ehepartners zu einem Immobilienkaufvertrag muss demnach in Form der anwaltlichen oder notariellen Beurkundung erfolgen. Verweigert der andere Ehepartner die Zustimmung zu Unrecht oder ist ihre Erteilung aus irgendeinem Grund unmöglich, so kann diese gerichtlich ersetzt werden.

Verfügungen ohne die entsprechende Zustimmung des anderen Ehepartners sind annullierbar. So kann der andere Ehepartner (bzw. seine Erben im Falle seines Todes) innerhalb von sechs Monaten nachdem er von dem Geschäft Kenntnis erlangt hat, spätestens jedoch nach drei Jahren, Klage auf Annullierung des Kaufgeschäftes erheben. In der Praxis bedeutet dies, dass sich der Käufer eines Grundstücks in Portugal nach einem etwaigen Ehepartner erkundigen und gegebenenfalls dessen Zustimmungen einholen muss!

Dieses Zustimmungserfordernis des Ehepartners des Verkäufers ist bereits beim Abschluss eines Vorvertrages über den Kauf einer Immobilie zu beachten. Laut Gesetz sind grundsätzlich alle auf den Hauptvertrag (Kaufendvertrag) anwendbaren Vorschriften auch auf den Vorvertrag anwendbar. Nach der portugiesischen Rechtsprechung und der herrschenden Meinung in der Literatur ist die Zustimmung des Ehepartners des Verkäufers für die Wirksamkeit des Vorvertrages zwar entbehrlich.

Dies wird damit begründet, dass durch den Vorvertrag gerade noch nicht das Eigentum an der Immobilie übertragen wird und daher die Wirksamkeit des Vorvertrages nicht von der Zustimmung des anderen Ehepartners abhängen muss. Ein Vorvertrag jedoch, der nur von einem Ehepartner geschlossen wurde, verpflichtet nur diesen, den Vertrag auszuführen. Eine gerichtliche Durchsetzung dieses Vorvertrages durch den Käufer ist bei fehlender Zustimmung des Ehepartners des Verkäufers nicht möglich.

Das ist für den Käufer sehr bitter, da er in aller Regel mit Abschluss des Vorvertrages über den Kauf der Immobilie bereits eine Anzahlung auf den Kaufpreis geleistet und allgemein darauf vertraut hat, dass er wirksam Eigentum an der Immobilie erwerben wird, auch wenn er dafür notfalls vor Gericht gegen den Verkäufer ziehen müsste. Der Ehepartner des Verkäufers sollte bzw. muss deshalb stets im Rahmen eines Vorvertrages über den Kauf einer Immobilie ebenso als Vertragspartei auftreten und sich vorvertraglich dazu verpflichten, seine Zustimmung zum späteren Abschluss des Kaufendvertrages zu geben. Anderenfalls kann der Käufer, wie bereits ausgeführt, seinen Anspruch aus dem Vorvertrag auf Erwerb des Eigentums an der Immobilie nicht gerichtlich durchsetzen.



## DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Dem Käufer bleiben in einem solchen Fall nur Schadensersatzansprüche gegen den Vorvertragsverkäufer. Da der andere Ehepartner keine Verpflichtung eingegangen ist, kann dieser auch kein Verkaufsversprechen brechen und sich folglich auch nicht schadensersatzpflichtig machen. Nur ausnahmsweise haftet der Ehepartner für Schulden, die der andere Ehepartner während der Ehe ohne seine ausdrückliche Zustimmung eingegangen ist.

Anders als in Deutschland geht der Familienstand (ledig, verheiratet, geschieden oder verwitwet) eines Portugiesen aus seiner Geburtsurkunde hervor. Im Zweifelsfall muss die aktuelle Geburtsurkunde des Verkäufers eingesehen werden, bevor ein Kaufvorvertrag abgeschlossen wird. Der aus dem Grundbuch hervorgehende Familienstand muss nicht der Aktuelle sein, da aus dem Grundbuch in aller Regel nur der Familienstand des Eigentümers zum Zeitpunkt seines Kaufes hervorgeht. Auch kommt es wiederholt vor, dass der Verkäufer zwar bereits geschieden ist, er die Immobilie aber während der Ehe erworben hat. Dann muss sein Ex-Partner dem Verkauf zustimmen.

Dieser Beitrag macht abermals deutlich, wie wichtig es für einen Käufer einer Immobilie in Portugal ist, professionelle rechtliche Beratung vor dem Abschluss eines Vorvertrages einzuholen. Da der Vorvertrag dem Kaufvertrag im deutschen Recht entspricht, ist Vorsicht und Besonnenheit geboten. Gerade bei Immobilienkäufen, bei denen es um viel Geld geht, sollte nicht an falscher Stelle gespart werden. Da der Notar in Portugal eine reine Beurkundungsfunktion wahrnimmt und im Vorfeld des Kaufes grundsätzlich keine Beratung vornimmt, liegt es an den Rechtsanwälten der Vertragsparteien eine umfassende Beratung vorzunehmen. Wer sich für den Kauf einer Immobilie in Portugal interessiert, sollte sich nicht durch Immobilienmakler oder Verkäufer unter Druck setzen lassen.