



# DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Rua António Crisógoño 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 | LISABON | MADEIRA | AZOREN

## Das Vorkaufsrecht von Nachbarn im portugiesischen Recht

von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau

Der folgende Beitrag, verfasst von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau, gibt einen Überblick über das Vorkaufsrecht von Nachbarn nach portugiesischem Recht und erläutert in verständlicher Form, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen und welche praktischen Folgen sich daraus beim Kauf ländlicher Grundstücke ergeben können.

### 1. Einleitung

Der Kauf eines ländlichen Grundstücks in Portugal ist oft mit besonderen rechtlichen Fragen verbunden. Neben den üblichen Themen wie Eigentumsnachweisen, Grundbuchrecherchen und steuerlichen Verpflichtungen spielt auch das Vorkaufsrecht von Nachbarn eine zentrale Rolle.

Vielen Käufern ist nicht bewusst, dass der portugiesische Gesetzgeber Nachbarn unter bestimmten Voraussetzungen ein gesetzliches Vorkaufsrecht einräumt. Dieses Vorkaufsrecht kann im Einzelfall dazu führen, dass ein bereits vereinbarter Kaufvertrag von einem benachbarten Grundstückseigentümer „überholt“ wird.

Das Ziel dieser Regelung ist es, die landwirtschaftliche Nutzung kleiner Flächen zu fördern und die Bewirtschaftung auf eine wirtschaftlich tragfähige Grundlage zu stellen. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass eine zu kleine Fläche nicht rentabel bewirtschaftet werden kann. Deshalb sollen Nachbarn die Chance haben, durch Zukauf angrenzender Flächen größere, wirtschaftlich sinnvollere Einheiten zu schaffen.

Für Käufer ist dieses Recht mit Risiken verbunden. Wird es übersehen oder missachtet, kann der geplante Erwerb in letzter Minute scheitern. Deshalb ist es wichtig, die gesetzlichen Grundlagen zu kennen und in der Praxis rechtzeitig die nötigen Schritte einzuleiten.

### 2. Gesetzliche Voraussetzungen des Vorkaufsrechts

Damit ein Nachbar ein Vorkaufsrecht hat, müssen mehrere Bedingungen gleichzeitig erfüllt sein. Diese Voraussetzungen sind im portugiesischen Zivilgesetzbuch festgelegt und durch die Rechtsprechung konkretisiert worden. Es handelt sich um folgende sechs Punkte:

#### a) Nachbarschaftsverhältnis

Das Vorkaufsrecht besteht nur dann, wenn das Grundstück des Nachbarn direkt an das zu verkaufende Grundstück grenzt. Entfernt gelegene Flächen, auch wenn sie demselben Eigentümer gehören, lösen kein Vorkaufsrecht aus.

**b) Größe des zu verkaufenden Grundstücks**

Entscheidend ist die sog. *unidade mínima de cultura* – also die gesetzlich festgelegte Mindestgröße für eine landwirtschaftliche Nutzung. Nur wenn das zu verkaufende Grundstück kleiner ist als diese Mindestgröße, entsteht ein Vorkaufsrecht.

**Die Werte unterscheiden sich je nach Region und ob die Fläche bewässert oder unbewässert ist.**

**Ein Beispiel:**

- In der Algarve beträgt die Mindestgröße 2,5 Hektar für bewässerte Flächen und 8 Hektar für unbewässerte Flächen.
- In Teilen des Alentejo können die Grenzen bei 4 Hektar (bewässert) und 48 Hektar (unbewässert) liegen.

Diese Unterschiede verdeutlichen, dass vor jedem Kauf die konkrete Lage des Grundstücks geprüft werden muss.

**c) Größe des Nachbargrundstücks**

Auch das Grundstück des vorkaufsberechtigten Nachbarn darf nicht größer sein als die genannte Mindestgröße. Andernfalls wird davon ausgegangen, dass es bereits für sich genommen eine tragfähige landwirtschaftliche Einheit bildet und kein Bedürfnis für eine Erweiterung besteht.

**d) Eigentum des Käufers**

Ein Vorkaufsrecht entfällt, wenn der Käufer bereits Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks ist. In diesem Fall wird davon ausgegangen, dass die angestrebte Vergrößerung einer Bewirtschaftungseinheit bereits erreicht ist.

**e) Keine Bebauung mit wirtschaftlichem Zusammenhang**

Das Vorkaufsrecht besteht nicht, wenn eines der Grundstücke mit einem Gebäude bebaut ist, das in engem wirtschaftlichem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung steht.

Als gleichwertig wird auch eine gültige Baugenehmigung angesehen. Wer also plant, eine Fläche zu bebauen, kann sich nicht auf das Vorkaufsrecht berufen.

**f) Landwirtschaftliche Nutzung**

Schließlich muss die Zweckbestimmung beider Grundstücke landwirtschaftlicher Natur sein. Grundstücke, die einem anderen Zweck dienen – etwa rein zu Wohnzwecken oder zur touristischen Nutzung –, fallen nicht unter die Regelung.

### 3. Sonderregelungen in der Landwirtschaftsschutzzzone

Besondere Aufmerksamkeit verdient die Situation, wenn ein Grundstück innerhalb der *Reserva Agrícola Nacional* (RAN) liegt. Hier gilt eine klare Besonderheit:

Nachbarn landwirtschaftlicher oder sog. Mischgrundstücke (teils bebaut, teils unbebaut) haben in der RAN immer ein Vorkaufsrecht. Dieses Recht besteht also selbst dann, wenn einzelne der üblichen Bedingungen – etwa die Größe der Grundstücke oder eine bestehende Bebauung – nicht erfüllt sind.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestgrößen für landwirtschaftliche Einheiten sind innerhalb der RAN außerdem dreimal so hoch wie in anderen Gebieten. Dies spielt insbesondere eine Rolle, wenn geprüft wird, ob ein Grundstück geteilt und damit separat verkauft werden darf.

#### **4. Praktische Bedeutung des Vorkaufsrechts**

In der Praxis bedeutet das Vorkaufsrecht, dass ein geplanter Verkauf erst dann rechtssicher durchgeführt werden kann, wenn die Nachbarn informiert wurden und innerhalb einer gesetzlich vorgesehenen Frist ihr Recht nicht ausüben.

Die Vorgehensweise ist daher von entscheidender Bedeutung: Wenn ein Grundstücksverkauf beabsichtigt ist, muss der Verkäufer die betroffenen Nachbarn über die Verkaufsabsicht informieren. Diese Mitteilung sollte schriftlich erfolgen und den angebotenen Kaufpreis sowie die wesentlichen Vertragsbedingungen enthalten.

Der Nachbar verfügt über eine Frist von acht Tagen, innerhalb derer er erklären kann, ob er sein Vorkaufsrecht ausübt. Erfolgt innerhalb dieser Zeit keine Reaktion, gilt dies als Ablehnung und der Verkauf darf an den ursprünglich vorgesehenen Käufer abgeschlossen werden.

In der Praxis gibt es oft Unsicherheiten darüber, ob tatsächlich ein Vorkaufsrecht besteht. Da die Klärung rechtlich komplex sein kann, empfiehlt es sich, die Verkaufsabsicht vorsorglich mitzuteilen. So lassen sich spätere Streitigkeiten und Anfechtungen vermeiden.

Wenn ein Nachbar sein Vorkaufsrecht geltend macht, muss die Käuferseite prüfen lassen, ob dieses tatsächlich rechtmäßig besteht. Hier ist die sorgfältige Analyse durch einen spezialisierten Rechtsanwalt unverzichtbar.

Das Vorkaufsrecht von Nachbarn ist ein zentrales Element im portugiesischen Grundstücksrecht. Es dient der Förderung einer nachhaltigen Landwirtschaft und kann für Käufer erhebliche praktische Auswirkungen haben.

Wer in Portugal ein ländliches Grundstück erwerben möchte, sollte daher immer prüfen lassen:

- ob das Grundstück kleiner ist als die gesetzliche Mindestgröße,
- ob es in einer Landwirtschaftsschutzzone liegt,
- und ob ein Nachbar ein Vorkaufsrecht geltend machen könnte.

Eine rechtzeitige anwaltliche Prüfung schützt vor bösen Überraschungen und verhindert, dass ein teuer ausgehandelter Kaufvertrag im Nachhinein scheitert. Gerade ausländische Käufer, die mit den portugiesischen Besonderheiten nicht vertraut sind, sollten auf dieses Risiko vorbereitet sein.

Das Vorkaufsrecht ist also nicht nur eine juristische Feinheit, sondern ein praxisrelevanter Punkt, der über Erfolg oder Misserfolg eines Immobilienwerbs entscheiden kann.