Vortrag von Dr. Alexander Rathenau, Rechtsanwalt, Advogado und Honorarkonsul der Bundesrepublik Deutschland in Lagos, anlässlich des Deutsch-Portugiesischen Rechtsdialogs: **„Recht auf Stadt – Aktuelle Herausforderungen und rechtliche Lösungsansätze im Kontext Deutschlands und Portugals“** am 05.12.2025 in Lissabon (Veranstaltung der Arbeitsgemeinschaft Internationales Wirtschaftsrecht)

Portugal: Klassisches Mietrecht vs. Kurzzeitmietrecht (Alojamento Local) – Aktuelle Herausforderungen im Spannungsfeld zwischen Wohnraumsicherung und Tourismuswirtschaft –Eine kritische Betrachtung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Portugal erlebt seit Jahren eine strukturelle Knappheit an bezahlbarem Wohnraum.
Dieses Faktum prägt nicht nur die politische Agenda,
sondern verschiebt die Gewichte zwischen klassischer Vermietung und Kurzzeitvermietung (Alojamento Local). Unter de Begriff „Alojamento Local“ verbirgt sich das Recht, normale Wohnungen, die keine Touristischen Anlagen wie etwa Hotels sind, gewerblich vornehmlich an Touristen zu vermieten. Es müssen nur wenigen Grundvoraussetzungen, wie warmen Wasser, bestehen.

Der normative Anspruch des Rechts auf Stadt – also der gesicherte Zugang zum Wohnen – trifft in Portugal auf Regelwerke,
die teils gut gemeint, teils widersprüchlich, teils schlicht vollzugsanfällig sind.
Dabei räumt die portugiesische Verfassung in Artikel 65 sogar ausdrücklich ein Recht auf angemessenen Wohnraum ein,
was das Staatsziel unterstreicht.
Dennoch bleibt die Realität in Portugal weit hinter diesem Verfassungsversprechen zurück:
Die Wohnungsnot ist akut
und die gesetzlichen Rahmenbedingungen tragen nicht immer zur Lösung bei.

Vor der Finanzkrise von 2008 war der Mietwohnungsmarkt in Portugal noch schwächer ausgebildet als heute;
Eigentum, oft kreditfinanziert, dominierte.
Über 70 % der portugiesischen Haushalte wohnen in den eigenen vier Wänden –
eine der höchsten Eigentumsquoten Europas.
Das hat kulturelle Gründe (Wohneigentum gilt traditionell als Lebensziel und Altersvorsorge)
und pragmatische: Der Mietmarkt bot lange kaum attraktive Optionen.
Dieser Trend zum Immobilienkauf führte jedoch auch zu einer hohen Verschuldung vieler Familien;
man spannte sich – begünstigt durch niedrige Zinsen – bis an die Grenze des finanziell Tragbaren.
Ein Teufelskreis:

Weil der Mietmarkt klein, unsicher und teuer ist, ziehen es viele vor zu kaufen –
und gerade weil so viele kaufen,
bleibt das Angebot an Mietwohnungen gering.
Um diesen Kreislauf zu durchbrechen, wurden in den letzten 15 Jahren diverse Reformen angestoßen.
Die Nova Lei do Arrendamento Urbano 2012 und weitere Änderungen in den Folgejahren
sollten das Mieten erleichtern und den stark Mieter-protektionistischen Altbestand modernisieren.
Kurz darauf folgten jedoch wieder Eingriffe zugunsten des Mieterschutzes.
Das Ergebnis ist heute ein System, das zivilrechtliche, öffentlich-rechtliche und steuer-/sozialrechtliche Anforderungen überlagert –
mit erheblichen Transaktionskosten und Unsicherheiten für Vermieter und Mieter.
Daneben steht die Kurzzeitvermietung als eigener Komplex
mit Registrierungspflicht, Sicherheitsauflagen, kommunaler Steuerung und steuerlicher Sonderlogik.
Eine allgemeine Mietzins-Deckelung existiert in Portugal nicht;
abgesehen von sehr spezifischen Ausnahmen werden Mieten grundsätzlich durch Angebot und Nachfrage bestimmt.
Das wirkt in einer Knappheitssituation preistreibend.
Der Staat setzt daher vermehrt auf indirekte Maßnahmen wie steuerliche Anreize und Förderprogramme –
doch dass diese bisher nicht ausreichen, ist unumstritten.

Ein besonders aufschlussreiches (und alarmierendes) Phänomen ist die massive Ausbreitung illegaler Gebäude,
häufig in Form improvisierter Bauten oder mobiler Heime.
Getrieben von Wohnungsknappheit und unzureichendem Vollzug entstehen Zehntausende faktisch bewohnte Einheiten „in der Pampa“ –
Mobilheime, Tinyhäuser und ähnliche Unterkünfte ohne Baugenehmigung, außerhalb jeder Planung.
Das öffentliche Baurecht wird ad absurdum geführt,
wenn Genehmigungspflichten und Räumungs-/Abrisskompetenzen zwar existieren, aber kommunal kaum angewandt werden.
Abrisse sind seltene Ausnahmen;
stattdessen schafft jeder geduldete Schwarzbau einen Präzedenzfall und Nachahmungseffekte.
Es kommt zu einem fortschreitenden Erosionsprozess rechtlicher Grenzen:
Wer illegal baut, wohnt trotzdem –
und wer wohnt, setzt nach einiger Zeit faktische Rechtspositionen durch.
Die Folgen sind Wildwuchs-Siedlungen,
Landschaftszersiedelung
und – in Zeiten wachsender Wald- und Flächenbrandgefahr – ein reales Sicherheitsproblem:

Unregistrierte Bewohner erschweren Gefahrenabwehr und Evakuierung,
weil belastbare amtliche Daten fehlen.
Ich habe hierzu in Zeitungsinterviews öffentlich Stellung genommen;
die Diagnose bleibt:
Untätigkeit belohnt Rechtsbruch
und schwächt die Akzeptanz rechtmäßiger Verfahren.

Seit kurzem droht das Problem sich noch zu verschärfen:
Zum 1. Januar 2024 hat der Gesetzgeber die Regeln für Immobilienverkäufe gelockert.
Seitdem muss bei der Veräußerung eines Gebäudes nicht mehr nachgewiesen werden,
dass eine gültige baurechtliche Nutzungserlaubnis der Gemeinde vorliegt bzw. das entsprechende Äquivalent gem. aktuellem Baurecht.
Zuvor war die Vorlage dieser Lizenz gegenüber dem beurkundenden Notar oder Anwalt zwingend –
fehlte sie, durfte der Kaufvertrag gar nicht geschlossen werden,
andernfalls war er nichtig.
Diese strenge Vorgabe diente dem Schutz des Käufers
und der Eindämmung illegaler Bauten.
Nun entfällt diese Kontrollinstanz im Namen des Bürokratieabbaus.
Das bedeutet natürlich nicht, dass Gebäude nun baurechtswidrig sein dürfen –
ein Haus darf weiterhin erst betreten und genutzt werden,
wenn eine gültige Nutzungslizenz vorliegt, welche das Gebäude als Ganzes abdeckt.
Doch die Tür für Verkäufe von Immobilien, die ganz oder teilweise illegal errichtet wurden,
steht nun offen.
Die Maßnahme zielt darauf ab, mehr Immobilien ins offizielle Verkehrsgeschehen zu bringen und Verkäufe zu erleichtern.
Faktisch ermöglicht sie aber auch den Handel mit Objekten,
die früher mangels Nutzungsgenehmigung unverkäuflich waren, insbesondere Schwarzbauten.
Vor allem Banken und Großgläubiger nutzen dies nun,
um zahlreiche zuvor „festgefrorene“ Problemimmobilien auf den Markt zu werfen.

Für Käufer entsteht daraus ein beträchtliches Risiko:
Sie müssen nun selbst prüfen, ob ein Objekt legal bewohnbar ist.
Es ist schwer nachzuvollziehen, warum der Gesetzgeber dieses Einfallstor geöffnet hat.
Portugal hat ohnehin ein großes Problem mit rechtswidrigen Bauten.

Ironischerweise bleibt im **Mietrecht** alles beim Alten:
Eine Immobilie darf nach wie vor nur vermietet werden,
wenn eine baurechtliche Nutzungsgenehmigung
und ein gültiges Energiezertifikat vorliegen.
Der Mietvertrag darf insbesondere keine andere Nutzungsart vorsehen
als in der Nutzungserlaubnis ausgewiesen.

Wer ein Gebäude ohne Nutzungserlaubnis vermietet,
muss mit einem Bußgeld in Höhe von mindestens einer Jahresmiete rechnen.
Ferner stehen dem Mieter in diesem Fall
ein außerordentliches Kündigungsrecht
sowie ein Schadensersatzanspruch zu –
so, als wäre er vom Vermieter unrechtmäßig gekündigt worden.
Diese Sanktionen verdeutlichen den normativen Widerspruch:
Beim Kauf wird ein Auge zugedrückt,
bei der Vermietung bleibt man streng.
Dieser Zwiespalt untergräbt die Kohärenz des Rechts
und belohnt letztlich diejenigen, die illegal bauen und verkaufen,
gegenüber denen, die legal vermieten wollen.

Meine Damen und Herren,

Mietverträge über Wohn- oder Gewerberaum müssen in Portugal grundsätzlich
schriftlich abgeschlossen werden.
Fehlt die Schriftform, ist der Vertrag unwirksam –
es sei denn, der Mieter kann dessen Bestehen durch tatsächliche Nutzung der Räume
und regelmäßige Mietzahlungen nachweisen.
Diese Ausnahmeregel soll verhindern,
dass Vermieter sich auf Formmängel berufen, um ihre Pflichten zu umgehen;
sie schützt den Mieter vor dem Totalverlust des Besitzrechts
wegen eines bloßen Formalfehlers.
Darüber hinaus gilt – wie erwähnt –,
dass eine Immobilie nur vermietet werden darf,
wenn eine gültige baurechtliche Nutzungsgenehmigung vorliegt
und ein Energiezertifikat vorhanden ist.
Fehlen diese Dokumente, drohen Nichtigkeit oder empfindliche Sanktionen.

Der Vertrag muss außerdem bestimmte Mindestangaben enthalten:
die genaue Bezeichnung der Vertragsparteien,
eine Beschreibung der Immobilie,
die Miethöhe,
den Nutzungszweck
und die Laufzeit.
Und nach Vertragsabschluss besteht die Pflicht
zur steuerlichen Anmeldung des Mietvertrags beim Finanzamt
und zur Zahlung der Stempelsteuer, die 10 % der ersten Monatsmiete beträgt.
Parallel dazu sind elektronische Quittungen
über das Online-Portal der Finanzbehörde für die Mietzahlungen auszustellen.
Auf dem Papier wirkt dieses System stringent und logisch –
geradezu mustergültig durchformuliert.

In der Praxis zeigt sich jedoch ein hoher Grad an Formalismus,
der für juristische Laien kaum zu bewältigen ist.
Schon kleinste Form- oder Fristverstöße
können erhebliche rechtliche Folgen haben.
Die vermeintliche „Rechtssicherheit durch Formalität“
verwandelt sich häufig in Rechtsunsicherheit durch Überregulierung.
Ohne fachkundige Unterstützung ist es in Portugal kaum möglich,
einen rechtlich einwandfreien Mietvertrag aufzusetzen –
und Fehler sind hier kein akademisches Detail,
sondern ein reales Haftungsrisiko für beide Parteien. Der Berater muss alle Unterlagen
der Immobilie prüfen und einfache Musterverträge gibt es nicht.
Dieses Dilemma setzt sich im gesamten Mietverhältnis fort:
Sowohl während der Laufzeit
als auch insbesondere bei der Beendigung des Mietvertrags
lauern so viele Fallstricke,
dass in aller Regel anwaltliche Beratung erforderlich ist.

Gerät der Mieter mit Zahlungen in Verzug,
greifen formstrenge Regeln zugunsten des Mieters:
Eine außerordentliche Kündigung durch den Vermieter ist nur möglich,
wenn der Mieter innerhalb von 12 Monaten
mindestens viermal
mit mehr als acht Tagen Verspätung gezahlt hat.
Selbst dann muss der Vermieter den säumigen Mieter
zunächst per Einschreiben abmahnen
und eine letzte Frist setzen, bevor er kündigen darf.
Diese Formalien führen in der Praxis häufig zu Unsicherheiten und Fehlern –
viele Vermieter sind überrascht,
wie eng der Korridor tatsächlich ist,
um einen Mietvertrag wegen Zahlungsrückstands zu beenden.

Bei baubedingten Eingriffen ist das Kündigungsrecht des Vermieters
ebenfalls äußerst restriktiv ausgestaltet.
Nur wenn der Abriss eines Gebäudes zwingend erforderlich ist,
darf das Mietverhältnis außerordentlich beendet werden.
In allen anderen Fällen – etwa bei umfassenden Sanierungen –
darf der Vermieter die Nutzung lediglich vorübergehend unterbrechen,
ist jedoch verpflichtet,
dem Mieter eine Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen
oder die entsprechenden Unterbringungskosten zu tragen.
Diese Regelungen sollen Mieter schützen
vor missbräuchlichen Kündigungen unter dem Vorwand von Renovierungen.

In der Praxis führen sie jedoch häufig zu langwierigen Auseinandersetzungen
und wirken als Investitionshemmnis für Eigentümer,
die notwendige Sanierungen durchführen möchten.

In der Realität enden solche Konflikte dann häufig vor Gericht.
Die Verfahrensdauer in erster Instanz beträgt in Portugal
nicht selten zwei bis drei Jahre –
eine Zeitspanne, die viele Eigentümer davon abhält,
ihre Immobilien langfristig zu vermieten.
Auch die Einführung des sogenannten
Balcão Nacional do Arrendamento
(einer außergerichtlichen Räumungsstelle) im Jahr 2013
hat keine wesentlich schnelleren Ergebnisse gebracht.
Mieter können Einspruch einlegen
und das Verfahren dadurch doch wieder vor den Richter bringen.
Darüber hinaus existiert in Portugal
keine Erstattung der tatsächlich gezahlten Anwaltskosten.
Das heißt:
Derjenige, der vor Gericht obsiegt,
bleibt in der Regel auf den meisten Kosten sitzen.
So trägt am Ende jeder Kläger oder Beklagte
einen Großteil seiner eigenen Prozesskosten selbst –
selbst wenn er im Recht war.
Diese Faktoren –
lange Verfahrensdauer,
hohes Kostenrisiko,
geringe Erfolgsquote bei Räumungen –
ergeben zusammen ein deutliches Bild:
Wer rechtliche Schritte wählt, zahlt drauf.
Folglich schrecken viele Vermieter davor zurück,
gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen,
und begnügen sich lieber mit kurzfristigen oder unsicheren Lösungen –
oder meiden den Mietmarkt gänzlich.

Seit 2019 müssen Mietverträge für Wohnraum,
der als Hauptwohnsitz genutzt wird,
in Portugal grundsätzlich eine Mindestlaufzeit von einem Jahr haben.
Zuvor – vor den wirtschaftlichen Reformen unter der TROIKA –
galt noch eine Mindestlaufzeit von fünf Jahren.
Kürzere Befristungen sind nur ausnahmsweise zulässig,
wenn der Mieter die Wohnung nicht dauerhaft bezieht
(z. B. Studenten oder befristet Tätige).
Diese Mindestlaufzeit soll Grundstabilität schaffen
und allzu prekäre Kurzmietverhältnisse verhindern.

Sie ist aber nur die eine Seite der Medaille.

Besonders kritikwürdig – aus Vermietersicht –
ist die gesetzliche Regelung,
wonach sich befristete Wohnraummietverträge
für den Hauptwohnsitz **automatisch um drei Jahre** verlängern,
wenn keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde.
Das bedeutet:
Selbst ein ursprünglich auf ein Jahr befristeter Vertrag
verlängert sich ohne ausdrücklichen Widerspruch des Vermieters
um weitere drei Jahre –
unter den bisherigen Bedingungen.
Diese starre Verlängerungsregelung
kommt in der Praxis häufig überraschend
und führt faktisch zu deutlich längeren Bindungen
als ursprünglich beabsichtigt.
Dadurch entsteht ein abschreckender Effekt:
Aus Angst, länger als gewollt festzustecken,
schließen viele Eigentümer erst gar keinen Mietvertrag über ein Jahr ab.
Die politische Zielsetzung – langfristige Mietverhältnisse zu fördern –
wird dadurch konterkariert.

Das Gesetz schreibt außerdem vor,
dass Mietverträge mit einer Laufzeit von über sechs Jahren
ins Grundbuch eingetragen werden müssen.
In der Praxis wird dies kaum umgesetzt,
da die Eintragung Kosten und Aufwand verursacht –
und vor allem, weil die Löschung später schwierig ist:
Selbst nach Vertragsende ist dafür meist
die Mitwirkung beider Parteien
oder ein gerichtlicher Nachweis erforderlich.
Aus Sicht vieler Eigentümer stellt die Eintragung daher
ein potenzielles Haftungsrisiko dar.
Das Ergebnis ist paradox:
Gerade jene Verträge mit längerer Laufzeit,
die der Gesetzgeber steuerlich fördern will,
werden durch diese Regelung faktisch unattraktiv gemacht.
Eine Maßnahme, die vermutlich der Rechtssicherheit dienen sollte,
verfehlt damit ihr Ziel –
und schreckt Vermieter zusätzlich ab,
langfristig Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Ebenfalls kritisch zu bewerten ist die Erhebung einer Stempelsteuer
in Höhe von 10 % auf den ersten Monatsmietzins.
Diese einmalige Steuer verteuert den Abschluss formal korrekter,
langfristiger Mietverträge,
ohne erkennbar zum Mieterschutz beizutragen.
Während der Gesetzgeber politisch die Langzeitmiete
als bevorzugte Wohnform propagiert,
wird sie fiskalisch eher benachteiligt –
insbesondere gegenüber AL- Vermietungen
oder informellen Arrangements.
Natürlich ist die Zahlung von 10 % der Monatsmiete einmalig
keine existenzielle Belastung für Vermieter,
aber sie ist eine von vielen Vorschriften,
die Eigentümer als lästig oder teuer empfinden
und die in Summe den Anreiz mindern können, Wohnraum zu vermieten.
Hinzu kommt der bereits erwähnte bürokratische Folgeaufwand
(steuerliche Registrierung, laufende elektronische Quittungen etc.),
der den formellen Mietvertrag im Vergleich zur inoffiziellen Vermietung
unattraktiv macht.

Tatsächlich existiert in Portugal ein erheblicher Anteil an Wohnungen,
die schwarz – also ohne offiziellen Mietvertrag und ohne Steuerabführung –
vermietet werden.
Die Stempelsteuer und andere Belastungen
tragen somit nicht zur Legalisierung des Mietmarktes bei,
sondern verstärken tendenziell das Problem der Schattenwirtschaft.
Ein zusätzlicher Widerspruch zeigt sich
bei der steuerlichen Behandlung der Alojamento Local-Vermietung:
Einerseits ist die laufende Besteuerung –
insbesondere im sog. vereinfachten Besteuerungsverfahren –
oft günstiger als bei der klassischen Vermietung.
Das macht AL kurzfristig attraktiver
und entzieht dem Langzeitmarkt Wohnungen.
Andererseits fällt beim Verkauf einer vormals als AL genutzten Immobilie
innerhalb bestimmter Fristen
eine deutlich höhere Gewinnsteuer an.
Diese Kombination aus
kurzfristiger Begünstigung
und **späterer Belastung**
schafft Planungsunsicherheit
und erschwert wirtschaftlich sinnvolle Entscheidungen.

Um Eigentümer zur langfristigen Vermietung zu motivieren,
gewährt das portugiesische Steuerrecht
eine gestaffelte Einkommensteuerermäßigung auf Mieteinnahmen –
sofern der Mietzins die gesetzliche Obergrenze
nicht um mehr als 50 % übersteigt.
Andernfalls entfällt der Vorteil.
Der reguläre Steuersatz liegt bei **25 %**.
Bei Laufzeiten von:
• **5–10 Jahren** sinkt er um **10 %**,
• **10–20 Jahren** um **15 %**,
• **ab 20 Jahren** um **20 %**.
Diese Regelung belohnt langfristige und sozial verträgliche Vermietungen –
wirkt aber nur dann,
wenn Vermieter bereit sind,
sich auf lange Laufzeiten einzulassen
und die Miete in einem bestimmten Rahmen zu halten.
In der Praxis wird dieser steuerliche Anreiz
durch andere Regelungen
teils wieder relativiert.

Währenddessen blühen im Verborgenen alternative „Lösungen“:
Es gibt Gegenden und Konstellationen,
wo Vermieter wegen der Wohnungsnot
äußerst fragwürdige Praktiken etablieren.
Man hört beispielsweise von Wohnungen,
in denen Dutzende Wanderarbeiter oder Migranten
zusammengepfercht leben
und Schlafplätze stundenweise untervermietet werden –
etwa in landwirtschaftlich geprägten Regionen (wie Teilen des Alentejo),
wo Saisonarbeitskräfte aus Drittstaaten
mangels regulären Angebots auf solche Quartiere zurückgreifen.
Solche extremen Auswüchse zeigen:
Der formale Mietmarkt deckt viele Bedürfnisse nicht ab.
Es sind natürlich Einzelfälle,
aber sie illustrieren,
wie ein rigides System
an der Lebensrealität vorbeigehen kann
und einen parallelen Wohnungsmarkt erzeugt,
der völlig ungeschützt und unkontrolliert ist.

Meine Damen und Herren,

Die Alojamento Local-Regelungen
wurde in den letzten Jahren mehrfach geändert:

• erst Liberalisierung und Boom (2014–2016),
• dann ab 2018 Verschärfungen (Registrierungspflicht, Brandschutzauflagen, kommunale Steuerung),
• später Korrekturen,
• heute eine sehr differenzierte lokale Handhabung.
Normativ lässt sich das alles rechtfertigen –
es geht darum, touristische Nutzung in geordnete Bahnen zu lenken
und Auswüchse zu verhindern
Praktisch fehlt es jedoch oft an Transparenz und Handhabbarkeit.

Gerade in Lissabon und Porto gibt es sehr komplexe Zonenregelungen:
• Gebiete mit AL-Registrierungsstopp,
• Gebiete mit Kontingentierung,
• Ausnahmen für bestimmte Gebäudetypen.
Doch diese Regeln sind für potenzielle Betreiber
kaum ohne Weiteres auffindbar.
Einheitliche, aktuelle Informationsquellen fehlen;
oft sind Websites der Behörden nicht synchron mit den Gesetzesänderungen.
Wer Recht befolgen will, muss es erst einmal kennen –
und genau dafür fehlt es an administrativer Unterstützung.
Ohne klare Information steigt die Non-Compliance –
und der Vollzugsdruck erhöht sich erneut.

Eine weitere Vorschrift zeigt die Bemühung,
Umgehungen zwischen Mietarten zu verhindern:
Um zu vermeiden, dass Touristinnen und Touristen
unter dem Deckmantel eines normalen Mietvertrags beherbergt werden
(um die strengeren Alojamento Local-Regeln zu umgehen),
ist gesetzlich festgelegt:
Eine Wohnung darf im Rahmen klassischer Mietverträge
nur einmal pro Jahr
für touristische Zwecke vermietet werden,
Wer im Kern ein Ferienappartement betreiben will,
muss sich registrieren lassen
und die Alojamento Local-Vorgaben einhalten.
Die Idee ist verständlich –
doch die Abgrenzung ist in der Praxis schwierig
und oft kaum kontrollierbar.

Sowohl im Langzeit- als auch im Kurzzeitsegment
wurden in kurzer Folge zahlreiche Gesetzesänderungen vorgenommen.
Kaum hatte die eine Reform gegriffen,
folgte schon die nächste –
mal mit entgegengesetzter Stoßrichtung.

Das schafft Rechtsunsicherheit.
Mieter und Vermieter verlieren den Überblick;
selbst professionelle Berater sind gezwungen,
permanent nachzujustieren.
Ein Wohnungsmarkt, der eigentlich Planungssicherheit bräuchte,
reagiert darauf mit Abwarten, Rückzug oder Ausweichen –
was am Ende wiederum Wohnraum kostet.

Ein zusätzliches Problem ist
die intertemporale Komplexität des Mietrechts.
Über Jahrzehnte wurden immer wieder
spezielle Übergangsvorschriften für bestehende Verträge erlassen
– man denke an:
• die Mietverträge vor 1990,
• die Altmietverträge aus der Zeit der Mietpreisbindung bis 1979,
• dann Verträge von 1990 bis 2006,
• die Umstellungen 2012
und viele weitere Sonderregime.
Es gibt also einen Flickenteppich verschiedener Mietrechtsordnungen.

Selbst für Juristen ist es schwierig nachzuvollziehen,
welche Vorschriften im Einzelfall Anwendung finden –
man muss dafür die gesamte Gesetzgebungsgeschichte kennen.
Dieses Normenchaos verstärkt die allgemeine Unsicherheit
und strapaziert das Vertrauen
in die Berechenbarkeit des Rechts.

Und es wurde erfolglos experimentiert:
Mit dem Dinglichen Dauerwohnrecht (Direito Real de Habitação Duradoura)
wollte der Gesetzgeber 2019
ein lebenslanges Wohnrecht schaffen:
– gegen Einmalzahlung von 10–20 % des Immobilienwerts
– und monatliche Raten.
Ab dem 11. Jahr gilt ein Teil der Kaution als „abgewohnt“.
Stirbt der Nutzer,
fällt die Immobilie an den Eigentümer zurück.

Trotz der interessanten dogmatischen Konstruktion
(dingliches Wohnrecht, Pflichtenregelung, Grundbucheintrag)
hat sich das Modell **nicht** durchgesetzt:
• kaum Angebote,
• geringe Nachfrage,
• komplizierte Umsetzung,

• unklare Rechtslage,
• kaum Finanzierungsmöglichkeiten.
Damit blieb der Anspruch –
gesichertes Wohnen ohne Kauf –
letztlich Theorie.

Meine Damen und Herren,

Aus juristischer Sicht sprechen die Befunde
für präzise, maßvolle Korrekturen.
Es gibt zahlreiche Stellschrauben, um den Mietmarkt funktionaler und attraktiver zu gestalten. Im Folgenden skizziere ich einige – teils diskutierte, teils unkonventionelle – Ansätze, die mehr Eigentümer zur Vermietung motivieren, die Mieten entlasten und das System fairer machen könnten. Klar ist: Mehr öffentlicher Wohnungsbau wird nötig sein, doch auch im bestehenden System gibt es erhebliches Verbesserungspotenzial.

1.
Den Vertragsparteien sollte es freistehen, die Laufzeit eines Wohnraummietvertrags selbst zu bestimmen. Zudem darf das Mietrecht keine überraschenden oder unvorhersehbaren Regeln enthalten – insbesondere keine automatischen Vertragsverlängerungen, wenn der Vertrag eine eindeutig festgelegte Laufzeit vorsieht.

2.
Ein Mindestmaß an zwingenden Vertragsinhalten ist sinnvoll, doch viele Formvorschriften könnten erheblich vereinfacht werden.
So könnten Behörden etwa mehrsprachige Musterverträge bereitstellen und digitale Assistenten entwickeln, die Vermieter und Mieter Schritt für Schritt durch die relevanten Klauseln führen. Auch die derzeitige Pflicht, jede Mietzahlung einzeln elektronisch beim Finanzamt zu melden, ließe sich durch technische Schnittstellen oder eine direkte Integration ins Online-Banking deutlich erleichtern.
Rechtssicherheit sollte aus Verständlichkeit erwachsen – nicht aus übermäßiger Formalstrenge.

3.
Der administrative Aufwand
müsste insgesamt reduziert werden.
Beispielsweise:
Die Stempelsteuer bei Wohnraummietverträgen
könnte abgeschafft werden –
denn Vermieter, die langfristig Wohnraum bereitstellen,
erbringen eine gesellschaftlich erwünschte Leistung.
Portugal hat 2023/24 bereits erste Schritte unternommen:

Die Einkommensteuer
auf moderat bepreiste Mietverträge
soll von 25 % auf 10 % sinken.
Ein gutes Signal –
doch steuerliche Vorteile müssen
von administrativen Erleichterungen begleitet werden:
• weniger Behördengänge,
• einfache Online-Prozesse,
• schnelle Auskünfte.
Auch die Grundbucheintragungspflicht
für Mietverträge über sechs Jahre
gehört abgeschafft –
sie ist überholt und wird praktisch nicht umgesetzt.

4.
Vermieter benötigen realistische Möglichkeiten,
ein Mietverhältnis zu beenden,
wenn objektiv wichtige Gründe vorliegen:
• Situationen ähnlich Eigenbedarf
oder
• Sanierungen, die im bewohnten Zustand unmöglich sind.
Eine moderate Reform könnte vorsehen:
Eine **einmalige Kündigungsmöglichkeit**
gegen angemessene Entschädigung des Mieters.

5. Die Verfahren müssen **schneller** werden.
Beispielsweise:
• spezielle Wohnungsmietgerichte
• verkürzte Fristen für Räumungsklagen
• frühe obligatorische Güteverhandlungen
(Ratenzahlungslösungen, Einigung auf Auszugstermine etc.)
Gerichte könnten zu Beginn
alle Beteiligten an einen Tisch bringen.
Digitalisierung, Standardschreiben
und gesetzliche Klarstellungen
würden die Rechtssicherheit deutlich verbessern.

6.
Ein oft genannter Grund, nicht zu vermieten,
ist die Angst vor Zahlungsausfällen.
Hier könnte der Staat ansetzen,
indem er Anreize für Mietausfallversicherungen schafft
oder selbst eine Ausfallgarantie anbietet.

In Frankreich etwa gibt es die **Visale-Garantie**:
Der Staat bürgt für junge oder wirtschaftlich schwächere Mieter –
und Vermieter erhalten im Ausfall ihr Geld,
während der Mieter **keine Kaution** stellen muss.
Solche Modelle könnten auch in Portugal
Vertrauen schaffen.
Stattdessen hat der Gesetzgeber zuletzt neue Anreize geschaffen, um jungen Menschen den Immobilienerwerb zu erleichtern – etwa durch die Befreiung von der Grunderwerbsteuer sowie durch staatliche Unterstützung bei Hauskaufkrediten. Das belebt den Mietmarkt nicht, sondern führt vielmehr zu einer weiteren Überschuldung der Familien.

Auch eine **obligatorische Mietausfallversicherung**
– ähnlich einer Haftpflichtversicherung,
die jeder Vermieter abschließt –
könnte geprüft werden.
Die Prämien würden sich im Mietpreis
nur minimal niederschlagen,
geben aber dem Eigentümer Sicherheit.
Weniger Risiko bedeutet
mehr Bereitschaft zu vermieten.

7.
Wenn die Politik die Langzeitmiete priorisiert,
darf Alojamento Local unter dem Strich
nicht rentabler sein.
Eine steuerliche Glättung zwischen beiden Sektoren
ist möglich,
ohne funktionierende Beherbergungsbetriebe
zu strangulieren.
Beispiel:
Man könnte die **pauschalen Abschläge im vereinfachten Besteuerungsverfahren** abschaffen.
Oder umgekehrt:
Vermietern im klassischen Wohnraumbereich
höhere Kostenabzüge zugestehen.

8.
Ein oft übersehener, aber zentraler Faktor
für ungenutzten Wohnraum
ist das portugiesische Erbrecht.
Die strikten Pflichtteilsquoten
zwingen dazu, Immobilien an **alle** gesetzlichen Erben –
meist Kinder – anteilig zu übertragen,

auch wenn viele weder Interesse
noch finanzielle Mittel zur Nutzung haben.
Das führt zu zerstrittenen Erbengemeinschaften,
in denen Entscheidungen blockiert sind.
Die Folge:
Tausende leerstehende oder verfallende Immobilien.

Die ursprüngliche Idee der Pflichtteilsregelung
– Schutz wirtschaftlich abhängiger Nachkommen –
greift heute kaum noch.
Eine Reform, die die **Testierfreiheit stärkt**,
könnte Eigentümern ermöglichen:
• gezielt eine Person zu bestimmen,
die das Objekt nutzen, sanieren oder vermieten kann,
• statt es in viele kleine Anteile zu zerschneiden.
So ließe sich viel brachliegender Wohnraum
unmittelbar reaktivieren.

9.
Angesichts aller Detailprobleme
darf man den Elefanten im Raum nicht übersehen:
Es fehlen schlicht Wohnungen.
Der Markt ist angespannt,
weil in den letzten Jahrzehnten
viel zu wenig in sozialen
oder erschwinglichen Wohnraum investiert wurde.
Portugal – ähnlich wie Spanien –
hat nur rund **2 % Sozialwohnungsanteil**.
Das ist extrem wenig.

Die neue Regierung plant
fast 60.000 Sozialwohnungen zu bauen
und Leerstände zu aktivieren.
Ein guter Anfang.
Vorbildlich zeigt etwa Wien,
dass eine aktive öffentliche Wohnungsbaupolitik
zu stabilen Mieten
und hoher Lebensqualität führen kann.
Weitere Optionen wären:
• Umnutzung öffentlicher Leerstände,
• Wohnungsgemeinnützigkeit
(Steuervorteile für privatwirtschaftliche Anbieter, die günstig vermieten),
• öffentlich-private Partnerschaften.

Der portugiesische Mietmarkt bietet viele Ansatzpunkte für Reformen.
Ziel muss sein,
Vermietern durch einfacheres Recht
und effizientere Verfahren
mehr Sicherheit zu geben.
Ein größeres Angebot
kann die Preisdynamik bremsen –
ohne den Schutz der Mieter aufzugeben.
Es geht um eine ausgewogene Balance:
Wohnen darf weder für Mieter zur Belastung
noch für Vermieter zum Risiko werden.

***

Das aktuelle Miet- und Alojamento Local-Recht enthält durchaus brauchbare Elemente, ist jedoch zu bürokratisch, zu unstet und in Teilen unausgewogen.

Wer das „Recht auf Stadt“ ernst nimmt, muss langfristige Vermietung attraktiv gestalten – mit klaren, fairen Regeln und konsequenter Bekämpfung illegaler Praktiken.

Portugal steht vor entscheidenden Weichenstellungen. Erste Reformen – etwa Steueranreize und der Abbau bürokratischer Hürden – sind umgesetzt, reichen aber nicht aus. Es bedarf durchdachter und entschlossener Schritte, um Vertrauen zurückzugewinnen und Investitionen in langfristige Vermietung zu fördern.

Stabilität und Verlässlichkeit sind die Grundlage für sozialen Wohnraum. Dafür braucht es einen ideologiefreien, praxisnahen Dialog.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

Anmerkung:

Am 02.12.2025 hat die portugiesische Regierung neue Vorschläge zur Bekämpfung der Wohnungsnot **angekündigt**, über die zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht viel mehr bekannt ist als:

- „Moderate“ Mieten bis zu 2.300 Euro erhalten verschiedene steuerliche Anreize.

- Neue Investitionsverträge für moderierte Vermietung werden eingeführt.

- Erschwingliche Vermietung: Befreiungen von der Einkommensteuer (IRS) sowohl für Vermieter als auch für Investoren.

- Mieter erhalten höhere Mietabzüge in der Einkommensteuer (IRS).

- Wohnungsbau mit reduziertem Mehrwertsteuersatz von 6 %.

- Vereinfachung von Genehmigungsverfahren, um Bearbeitungszeiten zu verkürzen.

- Immobilienentwickler erhalten erweiterte Verantwortlichkeiten.

- Weitere Änderungen ab 2026 bei Räumungsverfahren, Erbschaften und Immobilienvermittlung.