



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

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

Email: anwalt@rathenau.com

Tel.: (+351) 282 780 270

Fax: (+351) 282 780 279

LAGOS | LISSABON | MADEIRA | AZOREN

Okupas in Portugal? – Verschärfter Schutz für Immobilieneigentümer

von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau und Frau Stud. iur. Louisa Lübke

Die Sorge vor illegalen Hausbesetzungen (*Okupas*) nach spanischem Vorbild hat inzwischen auch Portugal erreicht. Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau erläutert, wie der portugiesische Gesetzgeber auf diese Entwicklung reagiert und welche neue Rechtslage nun für Immobilieneigentümer gilt.

Die illegale Besetzung von Wohnimmobilien ist ein Thema, das in den letzten Jahren insbesondere in Spanien für erhebliche gesellschaftliche, politische und rechtliche Diskussionen gesorgt hat. Dort hat sich eine sogenannte „Okupa“-Bewegung herausgebildet, die in bestimmten Regionen ein Ausmaß erreicht hat, das bei Eigentümern zu realen Ängsten geführt hat – nicht nur vor dem Verlust der tatsächlichen Nutzungsmöglichkeit ihrer Immobilien, sondern auch vor langwierigen, kostenintensiven und rechtlich komplexen Auseinandersetzungen.

In Portugal existiert eine solche organisierte Bewegung bislang nicht. Gleichwohl haben einzelne bekannt gewordene Fälle illegaler Haus- und Wohnungsbesetzungen – u. a. in Gemeinden wie Almada oder Benavente – eine Sensibilisierung der Öffentlichkeit ausgelöst und Schwächen der bisherigen Rechtslage deutlich gemacht. Der portugiesische Gesetzgeber hat darauf reagiert und sowohl das materielle Strafrecht als auch das Strafprozessrecht erheblich verschärft.

Ausgangspunkt der gesamten Problematik ist ein Grundprinzip des portugiesischen Zivilrechts, das in dieser Form auch aus anderen kontinentaleuropäischen Rechtsordnungen bekannt ist: Geschützt wird zunächst der Besitz, nicht das Eigentum. Besitz ist dabei die tatsächliche Sachherrschaft, unabhängig davon, ob sie rechtmäßig ausgeübt wird oder nicht. Dieses Prinzip dient dem Rechtsfrieden, da es Selbstjustiz verhindern soll. Es führt jedoch in der Praxis zu erheblichen Problemen, wenn der Besitz durch rechtswidriges Verhalten begründet wird.

Wird ein Immobilieneigentümer bei der Besetzung seines Hauses oder seiner Wohnung nicht auf frischer Tat (in flagranti) angetroffen, darf er die Besetzer grundsätzlich nicht eigenmächtig entfernen. Eine gewaltsame Räumung durch den Eigentümer selbst kann ihn sogar strafrechtlich in Schwierigkeiten bringen. In diesen Fällen bleibt nur der Gang zu Gericht. Der Eigentümer muss entweder eine Herausgabeklage erheben oder – bei besonderer Dringlichkeit – im Wege eines Eilverfahrens (*providência cautelar*) die Wiedereinräumung des Besitzes beantragen.

Diese Verfahren sind jedoch mit Zeitverlust, Kosten und erheblicher Unsicherheit verbunden. Gerade bei leerstehenden Immobilien, Ferienhäusern, Zweitwohnsitzen oder geerbten Objekten kann sich der rechtswidrige Zustand über Monate hinziehen.

Für ausländische Eigentümer oder Emigranten stellt dies ein besonderes Risiko dar. Genau diese strukturelle Schwäche des Systems – der starke Besitzschutz bei gleichzeitiger begrenzter strafrechtlicher Eingriffsmöglichkeit – bildet den Nährboden für illegale Besetzungen.

Bis zur Gesetzesänderung war der Straftatbestand der widerrechtlichen Inbesitznahme einer unbeweglichen Sache in Art. 215 des portugiesischen Strafgesetzbuches äußerst restriktiv ausgestaltet. Strafbar war nur, wer eine fremde Immobilie mittels Gewalt oder schwerer Drohung invadierte oder besetzte, um ein nicht geschütztes Eigentums-, Besitz-, Nutzungs- oder Dienstbarkeitsrecht auszuüben.

In der Praxis bedeutete dies, dass zahlreiche Besetzungen straflos blieben. Erfolgt das Eindringen etwa während der Abwesenheit des Eigentümers, ohne Gewalt gegen Personen und ohne Drohungen, lag regelmäßig kein Straftatbestand vor. Der Gesetzgeber hatte den Tatbestand historisch auf besonders aggressive Formen der Landnahme zugeschnitten, nicht jedoch auf moderne Erscheinungsformen stiller, opportunistischer Besetzungen leerstehender Wohnimmobilien. Das Strafrecht versagte damit gerade in den Konstellationen, die praktisch am häufigsten vorkommen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gesetzgeber den Tatbestand des Art. 215 grundlegend neu strukturiert und deutlich ausgeweitet. Ziel war es, die Strafbarkeitsschwelle abzusenken, die Norm besser an die Realität anzupassen und eine abschreckende Wirkung zu entfalten, ohne dabei den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit aufzugeben.

Der neue Gesetzeswortlaut, der seit Ende November 2025 in Kraft ist, lautet sinngemäß:

„Artikel 215 – Widerrechtliche Inbesitznahme einer unbeweglichen Sache

- 1** Wer eine fremde unbewegliche Sache widerrechtlich betritt oder besetzt, um ein Eigentums-, Besitz-, Nutzungs- oder Dienstbarkeitsrecht auszuüben, das nicht durch Gesetz, Urteil oder Verwaltungsakt geschützt ist, wird mit Freiheitsstrafe bis zu 2 Jahren oder mit Geldstrafe bis zu 240 Tagessätzen bestraft, sofern nicht aufgrund einer anderen gesetzlichen Bestimmung eine schwerere Strafe anzuwenden ist.
- 2** Werden die im vorhergehenden Absatz beschriebenen Handlungen unter Anwendung von Gewalt oder durch eine schwere Drohung begangen oder betreffen sie eine Immobilie, die als eigener und ständiger Wohnsitz bestimmt ist, so wird der Täter mit Freiheitsstrafe bis zu 3 Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.
- 3** Wer die in den vorstehenden Absätzen beschriebenen Handlungen berufsmäßig oder in der Absicht begeht, einen Gewinn zu erzielen, wird mit Freiheitsstrafe von 1 bis zu 4 Jahren bestraft.
- 4** Die im Absatz 1 vorgesehene Strafe findet Anwendung auf denjenigen, der durch Gewalt oder schwere Drohung Wasser ableitet oder aufstaut, ohne hierzu berechtigt zu sein, mit der Absicht, sich selbst oder einem Dritten einen unrechtmäßigen Vorteil zu verschaffen.
- 5** Der Versuch ist strafbar.
- 6** Die Strafverfolgung erfolgt nur auf Antrag.“

Die wichtigste Neuerung besteht darin, dass Gewalt oder Drohung nicht mehr Tatbestandsmerkmal des Grunddelikts sind.

Bereits das widerrechtliche Betreten oder Besetzen einer fremden Immobilie genügt nun für eine Strafbarkeit. Damit schließt der Gesetzgeber gezielt jene Lücke, die bislang systematisch ausgenutzt werden konnte.



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Darüber hinaus wird erstmals zwischen verschiedenen Schweregraden differenziert. Gewalt oder Drohungen sowie die Besetzung des eigenen und dauerhaften Wohnsitzes führen zu einer Strafschärfung. Besonders streng werden Fälle behandelt, in denen der Täter berufsmäßig oder mit Gewinnerzielungsabsicht handelt – etwa bei systematischer Besetzung von Immobilien zur Weitervermietung. Neu ist auch die ausdrückliche Strafbarkeit des Versuchs, was den präventiven Charakter der Norm erheblich verstärkt.

Die Reform beschränkt sich nicht auf das materielle Strafrecht. Um sicherzustellen, dass die neuen Straftatbestände auch praktisch wirksam werden, wurde das Strafprozessrecht angepasst. *Art. 200 Código do Processo Penal* wurde um eine Regelung ergänzt, die es dem Untersuchungsrichter erlaubt, bei starken Verdachtsmomenten und hinreichender Indizierung der Eigentümerstellung des Anzeigerstatters die sofortige Rückgabe der Immobilie an den rechtmäßigen Inhaber anzuordnen.

Dies stellt einen Paradigmenwechsel dar. Erstmals kann bereits im Strafverfahren – und nicht erst nach Abschluss eines Zivilprozesses – eine faktische Wiedereinräumung erfolgen. Ergänzend wurde *Art. 204 Código do Processo Penal* angepasst, um diese Maßnahme ausdrücklich als zulässige Zwangsmaßnahme einzuordnen.

Für den öffentlichen Wohnungsbestand enthält die Reform zudem sozialpolitische Korrektive: Vor Einleitung eines Strafverfahrens sollen die sozioökonomischen Umstände der Betroffenen geprüft und gegebenenfalls soziale oder wohnungsbezogene Maßnahmen aktiviert werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Portugal bislang kein strukturelles „Okupa“-Problem kennt wie Spanien. Die Gesetzesänderung ist daher weniger Reaktion auf eine akute Krise als vielmehr eine präventive und vorausschauende Maßnahme. Der Gesetzgeber hat erkannt, dass effektiver Eigentumsschutz nicht allein zivilrechtlich gewährleistet werden kann, sondern auch eine klare strafrechtliche Absicherung benötigt. Mit der Reform des *Art. 215 Código Penal* und den begleitenden Änderungen der Strafprozessordnung wurde ein deutliches Signal gesetzt: Illegale Hausbesetzungen sollen sich in Portugal nicht etablieren.