



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Rua António Crisógono 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

Viel Lärm um fast nichts - Neue Regelung zur baurechtlichen Legalität bei Immobiliengeschäften

von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau

Am 1. Oktober 2026 tritt in Portugal eine neue gesetzliche Regelung in Kraft, die auf den ersten Blick als Reaktion auf die umstrittene Reform des Jahres 2024 erscheint. Der Gesetzgeber hat die Vorschriften über den Nachweis der baurechtlichen Situation von Gebäuden bei Kauf-, Tausch- und Schenkungsgeschäften geändert.

Die neue Vorschrift lautet sinngemäß in deutscher Sprache: „Bei Rechtsgeschäften, die die Übertragung von Grundstücken zur Bebauung, bereits errichteten oder noch im Bau befindlichen Gebäuden oder deren selbstständigen Einheiten betreffen, muss der Grundbuchbeamte, Notar, Rechtsanwalt, Rechtsbeistand oder eine andere gesetzlich zuständige Person oder Stelle – andernfalls ist das Rechtsgeschäft anfechtbar – in der Urkunde ausdrücklich vermerken:

- a)** das Vorliegen des entsprechenden baurechtlichen Titels, sofern ihm dieser vorgelegt wird;
- b)** die Erklärung des Veräußerers, dass er über den entsprechenden baurechtlichen Titel verfügt, sofern ihm dieser nicht vorgelegt wird;
- c)** die Erklärung des Veräußerers, dass er über keinen entsprechenden baurechtlichen Titel verfügt.“

Wer diese Norm zum ersten Mal liest, könnte meinen, der Gesetzgeber habe die seit 2024 bestehende Problematik erkannt und korrigiert. Bei näherer Betrachtung zeigt sich jedoch ein anderes Bild.

Die neue Regelung löst kaum eines der praktischen Probleme, die durch die Reform von 2024 entstanden sind. Sie schafft vor allem zusätzliche Erklärungen im Vertrag, aber kaum zusätzliche Rechtssicherheit.

1. Die Rechtslage bis Ende 2023

Bis Ende 2023 galt eine vergleichsweise strenge und aus Sicht des Käuferschutzes sinnvolle Rechtslage. Wer ein Gebäude veräußern wollte, musste grundsätzlich nachweisen, dass das Gebäude über eine gültige Nutzungserlaubnis verfügte oder ausnahmsweise aufgrund seines Alters keine solche benötigte. Die Nutzungserlaubnis dokumentierte zumindest formal, dass das Gebäude entsprechend dem genehmigten Bauprojekt errichtet worden war und genutzt werden durfte.

Der beurkundende Notar oder Rechtsanwalt durfte ein Immobiliengeschäft grundsätzlich nicht beurkunden, wenn die Existenz einer Nutzungserlaubnis nicht nachgewiesen wurde. Der Nachweis erfolgte regelmäßig durch Vorlage der Nutzungsbescheinigung (*Alvará de Autorização de Utilização*) oder bei älteren Gebäuden durch eine entsprechende Bescheinigung, dass das Gebäude vor 1951 errichtet worden war. Ein Verstoß führte zur Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts.

Die Konsequenz war klar: Ohne Nachweis der Nutzungserlaubnis keine Beurkundung. Ohne Beurkundung kein Eigentumsübergang. Dieses System war streng und bürokratisch.



Es hatte jedoch einen entscheidenden Vorteil:

Es zwang die Beteiligten, sich vor dem Kauf mit der baurechtlichen Situation des Gebäudes auseinanderzusetzen. Vor allem verhinderte es weitgehend, dass Verkäufer oder Makler die Bedeutung der baurechtlichen Situation relativieren oder gegenüber dem Käufer gar nicht ansprechen konnten. Da ohne entsprechenden Nachweis keine wirksame Beurkundung möglich war, wurde die baurechtliche Legalität zwangsläufig Gegenstand der Verhandlungen und der rechtlichen Prüfung.

2. Die Reform von 2024

Mit dem sogenannten *Simplex Urbanístico* änderte sich die Situation grundlegend. Zum einen wurde die klassische Nutzungsgenehmigung faktisch abgeschafft. Zum anderen wurde die Pflicht beseitigt, bei Immobiliengeschäften den Nachweis einer Nutzungserlaubnis gegenüber dem Notar oder Rechtsanwalt vorzulegen.

Seit dem 1. Januar 2024 muss bei der Übertragung eines Gebäudes grundsätzlich nicht mehr nachgewiesen werden, dass eine Nutzungserlaubnis oder ein vergleichbarer baurechtlicher Titel existiert. Seit dem 4. März 2024 genügt für neu fertiggestellte Gebäude grundsätzlich die Einreichung bestimmter Erklärungen eines Architekten oder Ingenieurs bei der Gemeinde.

Der Gesetzgeber wollte Bürokratie abbauen. Tatsächlich wurden jedoch vor allem Kontrollmechanismen abgeschafft. Die eigentliche Revolution des Jahres 2024 bestand nicht darin, dass Gebäude plötzlich ohne baurechtliche Legalität genutzt werden dürften. Das dürfen sie selbstverständlich weiterhin nicht. Die eigentliche Revolution bestand darin, dass der Nachweis dieser Legalität nicht mehr Voraussetzung für die Durchführung eines Immobiliengeschäfts ist. Genau darin liegt bis heute das Problem.

Viele Kaufinteressenten und Eigentümer glauben, dass eine Nutzungserlaubnis automatisch bedeutet, dass ein Gebäude vollständig legal ist. Das war schon früher nicht richtig. Zahlreiche Gebäude verfügen zwar über eine Nutzungserlaubnis, weisen aber später vorgenommene, nie genehmigte Änderungen auf, etwa Schwimmbäder, Anbauten, geschlossene Terrassen, Nebengebäude, umgebaute Garagen oder Nutzungsänderungen. Die Nutzungserlaubnis bezog sich grundsätzlich auf den Zustand des Gebäudes im Zeitpunkt ihrer Erteilung. Deshalb musste ein sorgfältiger Käufer schon vor 2024 mehr prüfen als lediglich die Existenz einer Nutzungsbescheinigung. Seit 2024 ist diese Prüfung noch wichtiger geworden, weil selbst die frühere Mindestkontrolle weggefallen ist.

3. Was ändert sich nun mit dem 1. Oktober 2026?

Die Antwort ist ernüchternd: Praktisch fast nichts. Der Verkäufer muss auch künftig keinen baurechtlichen Titel vorlegen und nicht nachweisen, dass das Gebäude legal errichtet wurde oder spätere Veränderungen genehmigt wurden. Die neue Regelung verlangt lediglich, dass in der Urkunde festgehalten wird, ob ein baurechtlicher Titel vorgelegt wurde, ob der Verkäufer erklärt, über einen solchen Titel zu verfügen, oder ob er erklärt, keinen solchen Titel zu besitzen.

Die zentrale Schwäche liegt auf der Hand:

Die Regelung verlangt keinen Nachweis, sondern lediglich eine Erklärung. Ein Nachweis schafft Rechtssicherheit; eine Erklärung schafft lediglich eine Behauptung. Selbst wenn der Verkäufer



erklärt, über einen baurechtlichen Titel zu verfügen, bleibt offen, ob dieser tatsächlich existiert, ob er das gesamte Gebäude erfasst und ob sämtliche baulichen Veränderungen genehmigt wurden.

Noch problematischer ist, dass sogar der Verkauf eines Gebäudes möglich bleibt, wenn der Verkäufer ausdrücklich erklärt, über keinen entsprechenden Titel zu verfügen. Das Geschäft wird dadurch nicht verhindert. Die Information wird lediglich dokumentiert. Die neue Vorschrift verlagert das Risiko somit weiterhin auf den Käufer. Dieser muss nach wie vor selbst prüfen, ob das Gebäude baurechtlich legal ist.

Auch die vorgesehene Anfechtbarkeit überzeugt nicht. Sie knüpft nicht an die fehlende Legalität des Gebäudes an, sondern lediglich daran, dass die gesetzlich vorgeschriebene Erklärung in der Urkunde fehlt. Sanktioniert wird somit nicht die mögliche Illegalität des Gebäudes, sondern nur ein formeller Dokumentationsmangel.

Die Norm beantwortet zudem zentrale praktische Fragen nicht, etwa wie mit teilweise illegalen Gebäuden, späteren Anbauten oder unvollständigen baurechtlichen Titeln umzugehen ist. Besonders problematisch erscheint ein möglicher Gewöhnungseffekt. Verkäufer, Makler und Berater könnten künftig argumentieren, dass eine Erklärung genüge und ein Nachweis nicht mehr erforderlich sei. Damit droht die Gefahr, dass baurechtliche Unsicherheiten zunehmend als normaler Bestandteil von Immobiliengeschäften akzeptiert werden.

4. Was der Gesetzgeber hätte tun müssen

Wenn der Gesetzgeber die seit 2024 entstandenen Probleme tatsächlich hätte lösen wollen, hätte er zumindest die Vorlage der relevanten baurechtlichen Unterlagen wieder verpflichtend machen müssen. Dazu hätten insbesondere die Vorlage des baurechtlichen Titels und der genehmigten Baupläne, die Offenlegung bekannter baurechtlicher Verstöße sowie die Information über laufende Legalisierungsverfahren gehört. Nichts davon wurde umgesetzt.

5. Fazit

Die Regelung, die am 1. Oktober 2026 in Kraft tritt, wird von manchen als Korrektur der Reform von 2024 dargestellt. Tatsächlich korrigiert sie jedoch kaum etwas. Bis Ende 2023 musste der Verkäufer grundsätzlich den Nachweis der baurechtlichen Nutzungsberechtigung erbringen. Seit 2024 musste er praktisch nichts mehr nachweisen. Nach dem 1. Oktober muss er im Wesentlichen nur noch erklären, ob er einen baurechtlichen Titel besitzt oder nicht.

Die neue Regelung schafft keine echte Rechtssicherheit, keine echte Kontrolle und keine echte Transparenz über die baurechtliche Situation eines Gebäudes. Sie dokumentiert lediglich, ob jemand behauptet, einen baurechtlichen Titel zu besitzen oder nicht.

Der Gesetzgeber hatte die Chance, den Fehler von 2024 zu korrigieren. Diese Chance wurde nicht genutzt. Für Käufer gilt deshalb mehr denn je: Verlassen Sie sich nicht auf die neue gesetzliche Erklärungspflicht. Bestehen Sie auf Vorlage der baurechtlichen Unterlagen und prüfen Sie gemeinsam mit Ihrem Rechtsanwalt und gegebenenfalls einem Architekten, ob das Gebäude tatsächlich so gebaut wurde, wie es gebaut werden durfte. Lassen Sie sich von Verkäufern und vor allem Maklern nicht täuschen.