

Der Kaufvorvertrag im portugiesischen Recht

O contrato de promessa de compra e venda no direito português

Von Referendar jur. Alexander Rathenau (Februar 2003)

Dieser Beitrag soll hauptsächlich ausländischen Mitbürgern dienen, die in Portugal ein Grundstück kaufen oder verkaufen wollen.

In der Praxis wird in Portugal bei dem Verkauf von beweglichen, insbesondere jedoch bei unbeweglichen Sachen (Immobilien) häufig ein Vorvertrag geschlossen. In der Regel wird erst nach einem von den Parteien - im Vorvertrag - festgelegten Zeitraum der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen und die Rechtsänderung ins Grundbuch eingetragen.

Berechtigt ist die Frage, warum nicht sofort der Hauptkaufvertrag vor dem Notar abgeschlossen wird. Die Relevanz des Vorvertrages in der Praxis hängt unter anderen mit folgenden Erwägungen zusammen:

- die Parteien besitzen noch nicht alle Dokumente für den Abschluss des notariellen Vertrages;
- die Notare sind oft überlastet, so dass die Erlangung eines Notartermins Monate dauern kann (auf der Seite www.rathenau.com finden Sie alle Anschriften der portugiesischen Notare);
- der Käufer befindet sich noch in der Phase der Kapitalbeschaffung;
- Inhalt des notariellen Kaufvertrages soll ein Grundstück mit einer Baugenehmigung sein, die aber noch von der Baubehörde erteilt werden muss;
- für den Abschluss des Vorvertrages sind keinerlei Vorbedingungen des Devisenrechts oder Auslandsinvestitionsrechts zu erfüllen.

Fazit: Ein Vertragspartner kann durch den Abschluss eines Kaufvorvertrages in Portugal **rechtlich gebunden** werden, **ohne** zunächst - insbesondere - zeitaufwendige bürokratische Hürden nehmen zu müssen.

Wie wichtigsten Klauseln (Inhalt) des Vorvertrages werden anhand eines Musterentwurfes dargestellt. Dabei werden Besonderheiten des portugiesischen Rechts erörtert. Am Ende befindet sich der besprochene Entwurf in portugiesischer Sprache.

Vorbemerkungen:

Anders als im deutschen Recht (vgl. § 311 I 1 b BGB) muss der Vorvertrag über ein Grundstück nicht notariell beurkundet werden. Der Hauptvertrag bedarf aber in jedem Fall der notariellen Beurkundung. Eine Heilung im Sinne des § 311 b I 2 BGB durch Grundbucheintragung gibt es im portugiesischen Recht nicht.

Die Parteien können dem Vorvertrag dingliche Wirkung verleihen (eficácia real), indem sie dies ausdrücklich im Vertrag erklären und den Vorvertrag im Grundbuch eintragen lassen (Art. 413 Nr. 1 Código Civil). Dann muss der Vorvertrag jedoch notariell beurkundet werden (Art. 413 Nr. 2 Código Civil). Eine dingliche Wirkung des Vorvertrages (=Wirkung für und gegen jedermann, im Gegensatz zur bloßen Wirkung zwischen den Vertragsparteien) bewirkt nach der wohl herrschenden Meinung im portugiesischen Schrifttum, dass Rechtsgeschäfte, die der Klausel der „eficácia real“ widersprechen, unwirksam sind. Durch eine dingliche Wirkung wird besonders der Käufer stärker vor z. B. Weiterveräußerungen des Verkäufers geschützt. Im deutschen Recht gibt es die sog. Vormerkung gem. § 883 BGB, die als Funktionsäquivalent bezeichnet werden kann. Im nachfolgenden Entwurf wird auf eine „eficácia real“ - Klausel verzichtet.

KAUFVORVERTRAG

-Musterentwurf-

VERKÄUFER: Wolfgang Mustermann, deutscher Staatsangehöriger; geboren in **X** am 10.08.1977; wohnhaft in **X**; Träger des Ausweises für ausländische Mitbürger/Ausweises/Reisepasses Nr. **X**, ausgestellt in **X** am 19.04.96, gültig bis zum 19.06.06 und Inhaber der Steuernummer **X**. Postadresse: **XY**

KÄUFER: Linus Mustermann, deutscher Staatsangehöriger; geboren in X am 08.12.1961; wohnhaft in X; Inhaber des Reisepasses Nr. X, ausgestellt am 12.01.01 durch das Bezirksamt X

Dieser Kaufvorvertrag kommt zwischen den beiden oben genannten Parteien zustande. Er beinhaltet folgende Klauseln:

1. AUFSCHIEBENDE WIRKUNG

Die Rechtswirkungen dieses Kaufvorvertrages treten für beide Vertragsparteien erst dann ein, wenn*...

(*ein bestimmtes tatsächliches oder rechtliches Ereignis eintritt. **Anmerkung:** z. B., wenn eine bestimmte Baugenehmigung von der Behörde erteilt wird etc.; selbstverständlich ist diese Klausel überflüssig, falls der Vertrag seine Wirkungen sofort – nach dessen Unterzeichnung durch die Parteien – entfalten soll; der Vertrag kann auch in Abhängigkeit vom Beginn oder Ende einer bestimmten Frist abgeschlossen werden).

2. GEGENSTAND

a) Der Käufer ist am Erwerb folgender Grundstücke interessiert:

(1) Ländlich, mit Korkeichen und anderer Bepflanzung, gelegen am Monte Belo, mit einer Grundfläche von ca. 6.250 m², Gemeinde und Bürgermeisteramt Aljezur, eingetragen im Grundbuchamt Aljezur unter der Nr. 00688/9899 und im Grundbuch unter dem Artikel 4 des Abschnitts B;

(2) Ländlich, Ackerland, gelegen am Ort des „Barranco do Carapau“, mit der Grundfläche von ca. 4000 m², Gemeinde Bordeira und Bürgermeisteramt Vila do Bispo, eingetragen im Grundbuchamt Vila do Bispo unter der Nr. 44.859, Blätter 89 v des Buches B-45 und im Grundbuch unter dem Artikel 16 des Abschnitts B.

(3) Städtisches Anwesen (Haus), gelegen in Monchique in der “Rua do Monte”, Gemeinde und Bürgermeisteramt Portimão und eingetragen im Grundbuchamt Portimão unter dem Artikel 732 und 733 und mit der Nr. 001995/060088.

3. VERPFLICHTUNGEN

Der Verkäufer verpflichtet sich das Eigentum an den drei oben genannten Immobilien, ohne Belastungen, Lasten oder Rechte Dritter, dem Käufer zu verschaffen.

Der Käufer verpflichtet sich seinerseits die Grundstücke zu kaufen. Der Kaufpreis beträgt insgesamt 175.000 Euro (hundertfünfundsiebzigtausend Euro). Der Kaufpreis wird wie folgt entrichtet:

.....Betrag **X**.....
im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages. Dieser Betrag gilt als Anzahlung und Teil der Kaufpreisleistung;

(Anmerkung: Es ist üblich, dass der Käufer eine zwischen den Parteien vereinbarte Anzahlung „sinal“ leistet. Gemäß Art. 441 C. C. wird vermutet, dass der nach Abschluss des Vorvertrages gezahlte Betrag eine Anzahlung (=sinal) im Sinne des Gesetzes ist. Dies gilt auch dann, wenn die Anzahlung zugleich ein Teil der Kaufpreises darstellen soll. Wichtig: Art. 442 C. C. regelt das Schicksal der Anzahlung bei Leistungsstörungen. Erfüllt der Käufer, also die Partei die die Anzahlung geleistet hat, ihre Verpflichtungen aus dem Vorvertrag nicht, so kann der Verkäufer die getätigte Anzahlung **behalten**. Erfüllt dagegen der Verkäufer seine Vertragsverpflichtungen nicht, dann ist er dazu verpflichtet, dem Käufer die **doppelte Summe** der Anzahlung auszusahlen. Jedoch kann die jeweilige Partei auch auf Erfüllung des Vertrages nach Art. 830 C. C. klagen. Art. 830 C. C. wird unten bei Klausel **Nr. 4** besprochen.)

--- Der restliche Kaufpreisbetrag ist im Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages zu entrichten.

Falls die in der Vertragsklausel 1 erwähnte Bedingung nicht eintreten sollte, dann ist der Verkäufer dazu verpflichtet den Anzahlungsbetrag an den Käufer zurückzuerstatten.

4. ZEITPUNKT DES ABSCHLUSSES DES NOTARIELLEN KAUFVERTRAGES

Der notarielle Kaufvertrag ist im Zeitraum von 100 Tagen ab dem Datum des Eintritts der aufschiebenden Bedingung (siehe dazu Vertragsklausel 1.) abzuschließen. Ort des Abschlusses des notariellen Vertrages ist das Notariat in X oder ein anderes örtlich angrenzendes Notariat. Der Verkäufer bestimmt den Tag, Zeit und Ort des Abschlusses. Er hat den Käufer darüber mindestens 8 Tage vorher in Kenntnis zu setzen.

(Anmerkung: Ist im Vorvertrag keine aufschiebende Bedingungen oder Frist vorgesehen, dann ist der notarielle Vertrag in der Regel unmittelbar nach Ablauf der vereinbarten Frist abzuschließen. Zu beachten ist, dass die Parteien jederzeit die genannte Frist und andere

Klauseln nachträglich einvernehmlich ändern können. Es empfiehlt sich dann diese Änderungen mit Datum schriftlich festzusetzen.)

5. ARTIKEL 830 UND 878 DES ZIVILGESETZBUCHES (CÓDIGO CIVIL)

Beide Vertragsparteien erklären, dass der Artikel 830 des portugiesischen Zivilgesetzbuches (Código Civil) auf diesen Vertrag Anwendung findet. Artikel 830 C.C. bestimmt, dass, wenn eine der Vertragsparteien das durch diesen Vertrag ausgesprochene Versprechen nicht erfüllt, das Gericht durch Urteil die vorzunehmende Handlung des Säumigen ersetzen kann.

Die anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages werden – wie es Art. 878 Código Civil bereits gesetzlich vorschreibt – vom Käufer getragen.

(Anmerkung: Erfüllt der Verkäufer oder Käufer sein Versprechen nicht, kann die jeweilige Partei auf Abschluss des Kaufvertrages klagen und seinen Anspruch im besonderen Vollstreckungsverfahren des Art. 830 C. C. durchsetzen. Nach Art. 830 Nr. 1 C. C. ersetzt das Urteil die Willenserklärung der säumigen Partei. Dies ist ein Sonderfall, da das portugiesische, anders als das deutsche Recht, die Zwangsvollstreckung zur Erwirkung von Handlungen durch Fiktion der Abgabe einer Willenserklärung nach § 894 ZPO grundsätzlich nicht kennt.)

6. SCHRIFTVERKEHR

Der Schriftwechsel zwischen den Vertragsparteien erfolgt mittels Einschreiben zu den oben genannten Postadressen. Im Falle eines Rechtsstreits gelten die Adressen der Parteien als Ort ihrer Domizile. Der mittels Einschreiben zu erfolgende Schriftwechsel gilt nach drei Tagen ab dem Tage des Absendens als zugegangen.

7. WOHSITZWECHSEL

Die Partei, die ihren Wohnsitz wechselt, ist verpflichtet die andere Partei im Zeitraum von 3 Werktagen davon in Kenntnis zu setzen. Ansonsten kann sich die Partei nicht darauf berufen, dass sie kein Schriftstück aufgrund des Wohnsitzwechsels erhalten habe.

8. ANWENDBARES RECHT

Auf den vorliegenden Vertrag findet das Recht des Staates X Anwendung.

(Anmerkung: Die Vornahme einer Rechtswahl ist grundsätzlich gemäß Art. 3 des Römischen EWG-Übereinkommen über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht (EVÜ) dem Willen der Parteien überlassen (Parteiautonomie). Das EVÜ ist anwendbar, wenn eine Verbindung zum Recht verschiedener Staaten vorliegt. Dies ist zu bejahen, wenn z. B. die Vertragspartner des „contrato de promessa de compra e venda“ unterschiedliche Staatsangehörigkeiten besitzen. Erfolgt keine Rechtswahl ist nach Art. 4 III des genannten Übereinkommens das Recht des Ortes anzuwenden, in dem das Grundstück belegen ist. Soll der Vertrag **portugiesischem Recht** unterliegen, bedarf es also keiner Rechtswahl, wenn sich das Grundstück in Portugal befindet).

9. GERICHTSSTANDSKLAUSEL

Das Amtsgericht in Portimão (Portugal/Algarve) ist zuständig für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechtsstreitigkeiten. Die Zuständigkeit eines anderen Gerichts wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

(Anmerkung: Es kann auch ein Schiedsgericht gewählt werden, das gemäß den Vorschriften der internationalen Handelskammer zu konstituieren ist; wird keine Gerichtsstandswahl aufgenommen gilt folgendes: nach Art. 5 Nr. 1 a) der Verordnung (EG) Nr. 44/2001 des Rates über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (Brüssel I- VO) sind die Gerichte des Staates und Ortes zuständig, an dem die jeweilige streitige Primärverpflichtung zu erfüllen wäre (Übereignung der Sache oder Geldleistungspflicht). Die Brüssel I-VO findet Anwendung, wenn die verklagte Partei ihren Wohnsitz in einem EU-Staat hat. Auf die Staatsangehörigkeit kommt es nicht an. Wie bei dem EVÜ (siehe dazu oben Klausel 8) muss auch bei der genannten Verordnung eine Beziehung zu verschiedenen Staaten vorliegen (im einzelnen strittig¹). Es genügt, wenn z. B. der Käufer im Gegensatz zum Verkäufer die deutsche Staatsangehörigkeit besitzt. Lediglich der Erfüllungsort über den Verkauf beweglicher Sachen und Dienstleistungsverträge wird verordnungsautonom definiert. Bei dem Verkauf von unbeweglichen Sachen findet entscheidet die jeweilige lex fori (=Recht des Staates in dem ein Gericht oder Behörde tätig wird) un-

ter Beachtung seines Internationalen Privatrechts (sog. Tessili-Formel des EuGH). Das UN-Kaufrecht scheidet aus, da es sowieso nur für den Verkauf beweglicher Sachen gilt. Vielmehr entscheidet das jeweilige – nach Art. 3 f. EVÜ (Art. 27 f. EGBGB) ermittelte – Vertragsstatut über den Erfüllungsort. Hier ist wiederum Art. 4 III EVÜ zu beachten (siehe dazu bereits oben). Danach ist portugiesisches Recht anwendbar, soweit sich das Grundstück in Portugal befindet. Folglich ist der Erfüllungsort der Primärleistungen nach dem portugiesischen Recht zu ermitteln, sollte sich das Grundstück in Portugal befinden. Gemäß Art. 772 Nr. 1 C. C. hat die Leistung grundsätzlich an dem Orte zu erfolgen, an welchem der Schuldner (=Verkäufer) seinen Wohnsitz hat. **Verweigert der Verkäufer die Erfüllung des Vertrages, so kommt es grundsätzlich auf den Wohnsitz des Verkäufers (Schuldners) an.** Die Geldleistungspflicht des Käufers (d. h. die Kaufpreiszahlung) ist grundsätzlich ebenfalls am Wohnsitz des Verkäufers (Gläubiger) zu erbringen, vgl. dazu Art. 885 Nr. 2 CC. **Zahlt z. B. der Käufer den Kaufpreis/Anzahlung nicht, dann sind die portugiesischen Gerichte international zuständig, falls der Verkäufer (Gläubiger) seinen Wohnsitz in Portugal hat.** Hier liegt wohl ein Unterschied zum deutschen Recht vor: Nach § 270 IV in Verbindung mit § 269 I BGB liegt der Erfüllungsort (=Leistungsort) bei einer Geldschuld grundsätzlich am Wohnsitz des Schuldners (=Käufers)². Beachte: Art. 22 Nr. 1 Brüssel I- VO ist bei einem Kaufvertrag über den Übergang eines dinglichen Rechts an einem Grundstück nicht anwendbar, vgl. EuGH 05.04.2001, Rs. C-518/99 = EWS 2001, S. 451).

Ort:

Datum:

VERKÄUFER:
(Wolfgang Mustermann)

KÄUFER:
(Linus Mustermann)

¹ Siehe dazu *von Hoffmann*, Internationales Privatrecht, 7. Auflage (2002), § 3 Rn. 210 ff.

² *Palandt*, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 63. Auflage 2003, § 270 Rn. 1.

- Auf portugiesisch -

Anmerkung: In Portugal wird ausschlich vom „contrato de compra e venda“ („Kauf und Verkauf“) gesprochen. Es gibt im portugiesischen Sprachgebrauch keinen „Kaufvertrag“, sondern nur ein „Vertrag über Kauf und Verkauf“.

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

PRIMEIRO OUTORGANTE: Wolfgang Mustermann, de nacionalidade alemã, residente na freguesia da **X**, concelho de **X**, portador do B.I. de Cidadão Estrangeiro/Bilhete de Identidade/Passaporte nº 1999995 emitido em Lisboa em 19.01.2003, válido até 19.06.16 e do contribuinte nº 3333 33333. Morada postal: **X**

SEGUNDO OUTORGANTE: Linus Mustermann, de nacionalidade alemã; nascido em Berlim em 20.11.1951; residente em **X**, 10551 Berlim/Alemanha; portador do Passaporte nº X333333 emitido em 18.01.2002 pelo Bezirksamt **X**

Entre os acima indicados outorgantes é acordado livremente e de boa-fé o presente contrato, o qual se regerá pelas clausulas seguintes:

1. CONDIÇÃO SUSPENSIVA

O presente contrato só produzirá os seus efeitos para ambas as partes contratantes no caso de ... **XY** (siehe dazu oben)

2. OBJECTO

a) O Segundo Outorgante está interessado em adquirir os seguintes bem imóveis:

(1) Rústico, composto de cultura arvense e sobreiros, sito no Monte Carapau, com a área de cerca 10.250 m², freguesia e concelho de **X**, descrito na Conservatória do Registo Predial de **X** sob o nº 00647/180892 e inscrito na respectiva matriz sob o art. 9 da secção B;

(2) Rústico, composto de terra de semear, sito no sitio do Barranco do Sapo, com a área de cerca 9999 m², freguesia e concelho de **X**, descrito na Conservatória do Registo Predial de **X**

sob o nº 37.999 a fls. 89 vº do Livro B-99 e inscrito na respectiva matriz sob o art. 19 da secção B.

(3) Urbano, sito em **X** na Rua de Almeida Garrett, freguesia e concelho **X** e registado na Conservatória do Registo Predial de **X** sob o art. 099 e 666 e com o Nr. 33333/033336.

3. OBRIGAÇÕES

O Primeiro Outorgante promete vender ao Segundo Outorgante os acima identificados imóveis, que este promete comprar, livre de ónus, encargos ou direitos de terceiros, pelo preço de 175.000 Euros (cento e setenta e cinco mil Euros) a liquidar nos seguintes termos:

.....**X**.....

com a assinatura do presente contrato, a título de sinal e princípio de pagamento;

---O remanescente do preço será liquidado com a outorga da escritura de compra e venda.

No caso de não se realizar o acontecimento visado (ver clausula 1.) o Primeiro Outorgante terá o dever de reembolsar a quantia monetária que serviu de sinal ao Segundo Outorgante.

4. DATA DA OUTORGA DA ESCRITURA

A escritura será outorgada no prazo de **X** após a realização do acontecimento futuro mencionado na cláusula 1. (condição suspensiva). A escritura irá ser outorgada no Cartório Notarial de Lagos ou outro de concelho limítrofe, em dia, hora e local a designar pelo Primeiro Outorgante e a comunicar ao Segundo Outorgante com pelo menos 8 dias de antecedência.

5. ART. 830º E 878º DO CÓDIGO CIVIL

Ambos os contraentes acordam na execução específica do presente contrato, nos termos e para os efeitos do disposto no art. 830º do Código Civil Português. Como a lei estabelece as despesas do contrato e outras acessórias ficam a cargo do comprador (art. 878º do Código Civil Português).

6. COMUNICAÇÕES

As comunicações escritas entre as partes serão efectuadas por correio registado para as moradas acima referidas, moradas nas quais as partes se consideram domiciliadas para efeitos de citação em caso de litígio. As comunicações escritas efectuadas por correio registado consideram-se recebidas no terceiro dia útil posterior ao do registo.

7. MUDANÇA DE MORADA

A parte que mude de morada obriga-se a informar a outra no prazo de três dias úteis, sob pena de não poder invocar que a comunicação feita para a morada acima referida não lhe foi feita.

8. LEI APLICÁVEL

Este contrato de promessa de compra e venda é regulado pela lei do país **XY**

9. JURISDIÇÃO

Para a resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato fica acordada a jurisdição da Comarca de Portimão (Portugal/Algarve), com expressa renúncia a qualquer outra.

Local: _____

Data: _____

O PRIMEIRO OUTORGANTE: _____
(Wolfgang Mustermann)

O SEGUNDO OUTORGANTE: _____
(Linus Mustermann)

