

[Startseite](#) > ... > [Register – Unternehmensregister, Insolvenzregister Und Grundbücher](#) > [Grundbücher In Den Mitgliedstaaten](#) > Portugal

Grundbücher in den Mitgliedstaaten

Inhalt bereitgestellt von
Portugal

Portugal



Dieser Abschnitt gibt Ihnen einen Überblick über das portugiesische Grundbuch.

Grundbuch (*Registo Predial*)

Die Grundbücher werden von Grundbuchpflegern bei den Grundbuchämtern geführt, die dem *Instituto dos Registos e do Notariado* (Institut für Register- und Notariatswesen) angeschlossen sind. Solche Ämter gibt es in allen Landesteilen und in jedem Gemeindeverband (*Município*), doch beschränkt sich ihre Zuständigkeit nicht auf den jeweiligen geografischen Bereich, sondern erstreckt sich auf sämtliche Immobilien in Portugal.

Zweck des Grundbuchs ist es, die Grundstücksverhältnisse ersichtlich zu machen und eine sichere Grundlage für den Grundstücksverkehr zu schaffen. Seit dem 21. Juli 2008 ist die Eintragung von Grundstücksrechten obligatorisch.

Die Eintragung ins Grundbuch begründet die Vermutung der Richtigkeit, d. h. es wird vermutet, dass demjenigen, für den ein Recht eingetragen ist, dieses Recht unter den im Grundbuch festgelegten Bedingungen auch wirklich zusteht.

Eintragungspflichtige Sachverhalte:

- a) Begründung, Anerkennung, Erwerb oder Änderung von Eigentums- und Nießbrauchsrechten, Nutzungs- und Wohnrechten, Erbbaurechten oder Grunddienstbarkeiten;
- b) Begründung oder Änderung von Wohnungs- oder Etageneigentum (*propriedade horizontal*) und von Teilnutzungsrechten;
- c) Annullierung (*convenções anuláveis*) oder Aufhebung (*convenções resolúveis*) der in Absatz a) genannten Rechte;
- d) Grundstücksänderungen infolge von Parzellierung, Erwerb von Miteigentum und Reparzellierung sowie damit zusammenhängende Änderungen;
- e) bloße Besitzausübung;
- d) Vorvertrag zur Veräußerung (*alienação*) oder Belastung (*oneração*), Vereinbarungen zum Vorkaufsrecht (*pactos de preferência*) und testamentarische Verfügungen, sofern sie in Kraft getreten sind, sowie Begründung diesbezüglicher Vertragsverhältnisse;
- g) Überlassung (*cessão*) an Gläubiger;
- h) Hypotheken, diesbezügliche Übertragungen oder Änderungen, Übertragung der Rangordnung des betreffenden Eintrags, Bestellung eines Immobilien-Nutzpfands (*consignação de rendimentos*);
- i) Übertragung von Krediten, die durch eine Hypothek oder ein Immobilien- Nutzpfund besichert sind, wenn die

Übertragung der Sicherheit erforderlich ist;

- j) Abtretung von Immobilien zur Besicherung versicherungstechnischer Rückstellungen sowie zur Besicherung von Arbeitgeberpflichten;
- l) Finanzierungsleasing und diesbezügliche Übertragungen;
- m) Verpachtung über einen Zeitraum von mehr als sechs Jahren sowie Übertragungen oder Unterverpachtungen, ausgenommen Landpacht;
- n) Pfändung und Insolvenzerklärung;
- o) Verpfändung, Pfändung, einstweilige Sicherungsmaßnahmen und Zwangsvollstreckungsmaßnahmen im Falle von Vermögenswerten, die durch eine Hypothek oder ein Immobilien-Nutzpfand besichert sind, sowie andere Akte oder Maßnahmen, die sich auf diese Vermögenswerte auswirken;
- p) Begründung einer „Apanage“ (*apanágio*) und diesbezügliche Änderungen;
- q) Belastung (*ónus*) einer Reduzierung von Schenkungen (*redução das doações*), die wiederherzustellen sind;
- r) Belastung von Einrichtungen des sozialen Wohnungsbaus (*casa de renda limitada*) oder von Einnahmen aus solchen Gebäuden;
- s) Belastung durch Leibrenten im Falle landwirtschaftlicher Förderung;
- t) Verzicht auf Entschädigung (im Falle der Enteignung) für Wertsteigerungen durch bauliche Maßnahmen an Immobilien, die an Nationalstraßengrundstücken liegen oder von kommunalen Entwicklungsplänen betroffen sind;
- u) sonstige Beschränkungen des Eigentumsrechts, sonstige Belastungen und sonstige eintragungspflichtige Sachverhalte;
- v) Abtretung von Immobilien an die öffentliche Hand sowie Übertragung, wenn eine Hypothek auf das abgetretene Recht einzutragen ist;
- x) Sachverhalte im Zusammenhang mit dem Erlöschen eingetragener Rechte oder Belastungen;
- z) Genehmigung touristischer Nutzung und diesbezügliche Änderungen.

Eintragungspflichtig sind auch die folgenden Maßnahmen sowie endgültigen Feststellungen nach Erlass eines rechtskräftigen Urteils, deren Haupt- oder Nebenziel

- a) die Anerkennung, Begründung, Änderung oder Kündigung der im vorstehenden Absatz genannten Rechte sowie Widerrufsklagen;
- b) die Berichtigung, Nichtigerklärung oder Ungültigerklärung eines Eintrags oder seiner Streichung ist; sowie
- c) Verfahren zur Herbeiführung von einstweiligen Sicherungsmaßnahmen oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sowie sonstigen Maßnahmen, die die freie Verfügbarkeit über die Immobilie einschränken, und die entsprechenden Anordnungen.

Grundbuchprinzipien

Prinzip der Durchsetzbarkeit gegenüber Dritten

Die Beteiligten und ihre Erben können sich auf eintragungspflichtige Sachverhalte auch dann berufen, wenn diese nicht eingetragen sind; davon ausgenommen ist die Aufnahme von Hypotheken, deren wirksame Begründung die Eintragung ins Grundbuch voraussetzt.

Allerdings werden eintragungspflichtige Sachverhalte erst mit dem Datum der Eintragung gegenüber Dritten

wirksam.

Prinzip der Priorität

Das zuerst eingetragene Recht an einer Immobilie gehen den später eingetragenen Rechten vor, d. h. die Reihenfolge richtet sich nach dem Datum der Eintragung bzw. bei gleichem Datum nach der Uhrzeit.

Prinzip der Legalität

Die Zulässigkeit der beantragten Eintragung wird anhand der einschlägigen Rechtsvorschriften, der eingereichten Unterlagen sowie vorheriger Eintragungen geprüft. Besonders beachtet wird dabei die Identität des Gebäudes, die Legitimation der interessierten Parteien, die förmliche Richtigkeit der Titel und die Gültigkeit der darin enthaltenen Akte.

Prinzip der Übertragungskette

Die endgültige Eintragung der Errichtung einer Belastung setzt voraus, dass die zu belastende Immobilie auf den Namen des Antragstellers eingetragen ist.

Liegt bereits eine Eintragung zu der Immobilie vor, die den Erwerb oder die Anerkennung eines übertragbaren Rechts oder den bloßen Besitz betrifft, muss der jeweilige Titelinhaber die neue endgültige Eintragung veranlassen, sofern sich die Situation nicht aus einer anderen vorherigen Eintragung ergibt.

Allgemeine Regeln zur Eintragsfrist

Die Frist für die Beantragung der Eintragung beträgt in der Regel 30 Tage ab dem Datum der Beurkundung der Sachverhalte bzw. ab dem Datum der Zahlung einer Steuer, die nach der Errichtung des Titels (*titulação*) zu entrichten ist (im Falle von Erbteilung oder Schenkung).

Sonstiges zum Eintragsverfahren

Für das Grundbuch gilt das Prinzip des legitimen Interesses (*princípio da instância*), d. h. die Eintragung erfolgt nur auf Antrag einer Person, die zur Antragstellung legitimiert ist. Ein legitimes Interesse an der Beantragung eines Grundbucheintrags haben die aktiven und passiven Parteien des Rechtsverhältnisses sowie generell jede sonstige Person, die ein Interesse daran oder die Pflicht zur Vertretung eines solchen Interesses hat.

Der Antrag kann persönlich, elektronisch, per Fax oder per Post eingereicht werden.

Eine Eintragung erfolgt nur nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen. Im Falle von Gebäuden ist dies in der Regel eine öffentlich beglaubigte Urkunde (*escritura pública*) oder eine sonstige beglaubigte Urkunde (die von einem Notar, Rechtsanwalt, Rechtsbeistand oder Grundpfleger beglaubigt und auf die Website Predial Online hochgeladen wurde).

Es existieren feste Vorgaben für den Fall, dass Angaben fehlen oder die Eintragung nicht ordnungsgemäß vorgenommen werden kann: Der Grundbuchpfleger nimmt Kontakt zum Antragsteller auf und fordert alle nötigen Unterlagen an, um zu vermeiden, dass die Eintragung abgelehnt wird oder nur vorläufig erfolgt.

Die Eintragung erfolgt innerhalb von zehn Tagen nach der Einreichung.

Wenn die Eintragung wegen noch vorhandener Zweifel abgelehnt oder nur vorläufig vorgenommen wurde, wird dies dem Antragsteller unter Angabe von Gründen schriftlich mitgeteilt. Gegen die Entscheidung kann er unter Einhaltung des Beschwerdewegs Einspruch beim Grundbuchamt einlegen oder Klage vor Gericht erheben.

Gebühren

Es gilt die Gebührenordnung für das Register- und Notariatswesen (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* – Gesetzesdekret Nr. 322-A/2001 vom 14. Dezember 2001).

Zugang zu Grundbuchinformationen

Neben Zertifikaten in Papierform können auch elektronische Zertifikate genutzt werden, die einen bequemen Online-Zugriff auf die Informationen unter <http://www.predialonline.pt/> ermöglichen. Die Angaben zu den Rechtsverhältnissen an Grundstücken und den vorliegenden Anträgen werden ständig aktualisiert. Für den Zugang wird ein Jahresbeitrag von 15 EUR erhoben. Bei der Antragstellung ist die Identifikationsnummer oder die Steuernummer der Immobilie anzugeben. Nach erfolgter Zahlung kann mittels eines Zertifizierungscode auf die Informationen zugegriffen werden.

Sonstige Dienste

In Portugal stehen zwei Grundbuchdienste zur Verfügung: Predial Online und Casa Pronta.

Predial Online

Auf diese Website können beglaubigte privatschriftliche Urkunden (*documento particular autenticado*) als Nachweis für bestimmte Rechtsakte sowie Urkunden über die Löschung von Hypotheken hochgeladen werden. Auch Ankündigungen über eine beabsichtigte Eigentumsübertragung können auf diese Weise Personen mit Vorkaufsrecht zur Kenntnis gebracht werden, damit diese gegebenenfalls von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen können. Des Weiteren kann in veröffentlichte Dokumente Einsicht genommen werden, um diese im Rahmen eines besonderen Verfahrens prüfen und gegebenenfalls korrigieren zu lassen.

Ferner können Eintragungen beantragt werden, doch ist dazu eine Authentifizierung der interessierten Parteien durch ein digitales Zertifikat erforderlich.

Ist der Zugang zu Predial Online kostenlos?

Ein Großteil der Website von Predial Online ist kostenlos zugänglich. Laut Gebührenordnung (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*, Gesetzesdekret Nr. 322-A/2001 vom 14. Dezember 2001) stehen jedoch einige Bereiche der Website nur Benutzern mit entsprechender Authentifizierung offen. Die Authentifizierung erfolgt mittels eines digitalen Zertifikats und gilt speziell für Online-Register (Anträge und Einsichtnahme) und die Hinterlegung von Dokumenten (Hinterlegung und Einsichtnahme).

Grundbuchinformationen bei Predial Online

Die Website bietet Zugang zu Informationen und Zertifikaten in Bezug auf Immobilien, die im portugiesischen Grundbuch eingetragen sind.

Casa Pronta

Der Dienst Casa Pronta fungiert als zentrale Anlaufstelle für die Abwicklung aller nötigen Formalitäten im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf, der Schenkung, dem Tausch sowie der Überlassung an Zahlung. Statt (*dação pagamento*) städtischer, gemischt genutzter oder ländlicher Immobilien mit oder ohne Bankkredit sowie im Zusammenhang mit der Umschuldung von Eigenheimkrediten oder mit Hypothekendarlehen. Casa Pronta kann auch für die Begründung von Wohnungs- und Etageeigentum (*propriedade horizontal*) genutzt werden.

Eingeleitet wird das betreffende Verfahren vom Grundbuchamt (*conservatória*) oder von einer Bank, die über einen Benutzernamen und ein Kennwort auf die Website zugreifen kann. Dieser Vorgang kann jederzeit nachvollzogen werden.

Außerdem kann jedermann auf dieser Website eine Eigentumsübertragung ankündigen, um Personen mit Vorkaufsrecht Gelegenheit zu geben, von ihrem Recht Gebrauch zu machen.

Ist der Zugang zu Casa Pronta kostenlos?

Für den Zugang gilt die Gebührenordnung (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado*, Gesetzesdekret Nr. 322-A/2001 vom 14. Dezember 2001).

Gegen Zahlung einer Gebühr von 15 EUR hat jedermann die Möglichkeit, die Übertragung des Eigentums an einem Gebäude anzukündigen.

So können Personen mit Vorkaufsrecht ihre Absicht bekannt geben, von diesem Recht Gebrauch zu machen. In letzterem Fall ist der Zugang zur Website jedoch beschränkt.

Ansonsten ist der Zugriff auf die Website von Casa Pronta auf folgende Benutzer beschränkt:

- Banken
- Grundbuchämter
- Personen mit Vorkaufsrecht.

Der Zugang erfolgt durch Eingabe eines Benutzernamens und eines Kennworts.

Ankündigungen, vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen, unterliegen keiner Zugangsbeschränkung und sind kostenlos möglich.

Links zum Thema

[Predial Online](#)

[Casa Pronta](#)

■ Letzte Aktualisierung: 07/04/2024

Die verschiedenen Sprachfassungen dieser Seite werden von den betreffenden Mitgliedstaaten verwaltet. Die Übersetzung wurde vom Übersetzungsdienst der Europäischen Kommission angefertigt. Es kann sein, dass Änderungen der zuständigen Behörden im Original in den Übersetzungen noch nicht berücksichtigt wurden. Die Kommission übernimmt keinerlei Verantwortung oder Haftung für Informationen, die dieses Dokument enthält oder auf die es verweist. Angaben zum Urheberrechtsschutz für EU-Websites sind dem rechtlichen Hinweis zu entnehmen.