Grundbücher in den Mitgliedstaaten

Portugalsko

Diese Seite enthält einen Überblick über das portugiesische Grundbuch.

Grundbuch (Registo Predial)

Das Grundbuch zielt im Wesentlichen darauf ab, die Rechtslage von Gebäuden bekannt zu machen, um die Sicherheit des legalen Vermögenshandels zu gewährleisten, und ist grundsätzlich für alle Rechtsakte ab 21. Juli 2008 verbindlich vorgeschrieben.

Das endgültige Register stellt eine Vermutung für das Bestehen eines Rechts an dem Eigentum dar, das dem eingetragenen Inhaber unter den im Register aufgeführten genauen Bedingungen zusteht.

In Portugal wird das Grundbuch von Registrierstellen geführt, die von den Konservatoren geleitet werden.

Bei den Registrierungsdiensten handelt es sich um dezentralisierte Dienste des Instituto dos Registo e do Notariado (Instituto dos Registtos e do Notariado), bei dem es sich um ein öffentliches Institut handelt, das in die indirekte Verwaltung des Staates integriert ist und unter der Aufsicht und Aufsicht des Justizministeriums steht. Diese Dienstleistungen sind im gesamten Hoheitsgebiet verteilt, in jeder Gemeinde verteilt sich ihre Zuständigkeit jedoch nicht nach dem Gebiet der Gemeinde und kann auch für in Portugal gelegene Flächen ausgeübt werden.

Sachverhalte, die einen Eintrag in das Grundbuch erfordern:

Gemäß § § 2 und 3 Grundbuchgesetz ist eine Eintragung erforderlich:

Rechtliche Sachverhalte, die Anlass für die Begründung, Anerkennung, den Erwerb oder die Änderung von Eigentumsrechten, des Nießbrauchs, der Nutzungs- und Wohnrechte, des Nießbrauchs oder der Dienstbarkeit geben;

Rechtliche Sachverhalte, die zur Gründung oder Änderung von Eigentumseigentum führen (propriedade horizontal) und das Recht auf regelmäßigen Aufenthalt;

Rechtliche Tatsachen, die die unter Buchstabe a genannten Rechte aufheben (convenções anulávis) oder aufheben (convenções resolúvis);

Bodenveränderung, das sich aus der Parzellierung, der Übernahme von Miteigentum und der Flurbereinigung ergibt, sowie damit verbundene Änderungen;

Der bloße Besitz;

Zusage der Veräußerung (Veräußerung) oder Belastung (oneração), Vorzugsvereinbarungen („pactos de preferência“) und letztwilliger Verfügungen, sofern diese in Kraft getreten sind, sowie der Übertragung des sich aus diesen Situationen ergebenden vertraglichen Status;

Übertragung (cessão) von Eigentum an die Gläubiger:

Eine Hypothek, eine Überweisung oder eine Änderung, Übertragung der Rangfolge der jeweiligen Eintritts- und Mietzahlungen (Sendação de rendimentos);

Die Übertragung von durch Hypotheken- oder Mietrettung garantierten Krediten, sofern eine Übertragung der Garantie erforderlich ist;

Abtretung von Immobilien als Garantie für die versicherungstechnischen Rückstellungen der Versicherungsgesellschaften und Gewährleistung der Verantwortung der Arbeitgeber;

Finanzierungsleasing und Eigentumsübertragung;

Leasinggeschäfte mit einer Laufzeit von mehr als sechs Jahren und deren Übertragung oder Vermietung, ausgenommen landwirtschaftliche Pachtverträge;

Beschlagnahme und Insolvenzanmeldung;

Verpfändung, Beschlagnahme, Pfändung und Inventarisierung der durch Hypotheken- oder Mietrettung garantierten Vermögenswerte sowie aller sonstigen Handlungen oder Maßnahmen, die sich auf diese Vermögenswerte auswirken;

Einziehung in Strafverfahren;

Einrichtung von „appanage“ (apanágio) und dessen Änderungen;

Belastung (jenseits der Grenze) einer etwaigen Reduzierung von Spenden, die der Wiederherstellung unterliegen;

Belastung des Mietleitungsunternehmens („casa de renda limitada“) oder der damit in die Kategorien eingeteilten wirtschaftlichen Einnahmen;

Die Belastung durch die Zahlung von Renten, die in Fällen landwirtschaftlicher Unterstützung vorgesehen sind;

Verzicht auf die Entschädigung im Falle der Enteignung zur Erhöhung des Wertes, der sich aus Arbeiten an Immobilien in Gebieten, die sich in der Nähe von Nationalstraßen befinden oder von kommunalen Verbesserungsplänen erfasst werden, ergibt;

Sonstige Einschränkungen des Eigentumsrechts, sonstige Auflagen und sonstige Situationen, die eine Eintragung in das Register gesetzlich vorschreiben;

Die Bereitstellung von Eigentum im öffentlichen Bereich und seine Übertragung, wenn das Recht gewährt wird, wenn es eine Hypothek anmelden will;

Rechtliche Sachverhalte, durch die das Erlöschen der eingetragenen Rechte, Belastungen oder Belastungen eingeführt wird;

Titel zur Gründung eines Tourismusunternehmens und dessen Änderungen.

Ebenfalls registrierungspflichtig sind:

Die Anerkennung, die Gründung, die Änderung oder den Widerruf eines der oben genannten Rechte sowie Anfechtungsklagen;

Die Umstrukturierung, die Nichtigerklärung oder die Ungültigerklärung einer Eintragung oder der Löschung;

Endgültige Entscheidungen über frühere Maßnahmen, sobald sie Rechtskraft erlangt haben;

Verfahren für die Erteilung des Pfändungsbeschlusses und die Beschreibung der Beschlagnahme sowie aller sonstigen Vereinbarungen, die die freie Verfügung von Eigentum berühren; und

Die oben beschriebenen Verfahren.

Grundsätze des Liegenschaftskatasters

Grundsatz der Durchsetzbarkeit gegenüber Dritten

Nach Artikel 5 des Code des Grundbuchgesetzbuchs haben die beurkundeten Handlungen Wirkungen gegenüber Dritten erst nach dem Zeitpunkt ihrer Eintragung, außer

Erwerb des Eigentums, des Nießbrauchs, der Nutzung und der Wohnung, der Nutzung und der Dienstbarkeit auf der Grundlage des Besitzes;

sichtbare Dienstbarkeiten; und

die Sachverhalte in Bezug auf ein unbefristetes Vermögen, bis sie festgelegt und bestimmt sind.

Prioritätsgrundsatz

Gemäß Artikel 6 des Grundbuchgesetzbuchs hat der erste Zoll Vorrang vor den Waren, die für dieselben Waren gelten, und zwar nach dem Zeitpunkt der Eintragung und zum gleichen Zeitpunkt in der Reihenfolge der entsprechenden Anträge.

Grundsatz der Rechtmäßigkeit

Nach Artikel 68 des Grundbuchgesetzbuchs ist die Durchführbarkeit eines Eintragungsantrags anhand der anwendbaren Rechtsvorschriften, der vorgelegten Unterlagen und der früheren Aufzeichnungen, insbesondere der Identität des Gebäudes, der Legitimität der Beteiligten, der förmlichen Ordnungsmäßigkeit der Titel und der Gültigkeit der darin enthaltenen Rechtsakte zu beurteilen.

Grundsatz der Rechtekette

Nach Artikel 34 des Grundbuchgesetzbuchs hängt die endgültige Erfassung der Kosten durch Rechtsgeschäfte von der vorherigen Überführung der Waren in Rechnung derjenigen ab, die sie belasten.

Die endgültige Eintragung für den Erwerb von Rechten hängt von der vorherigen Überführung der Waren in Rechnung des Veräußerers ab, wobei das Dokument, das den Anspruch des Veräußerers nachweist, nicht bei dem Registrierungsdienst hinterlegt wurde, mit Ausnahme der Fälle der Eintragung des Erwerbs auf der Grundlage der Aufteilung, wenn eine vorherige Eintragung stets aufgehoben wird.

Gibt es einen Nachweis über den Erwerb oder die rechtmäßige Anerkennung eines Rechts, das weitergegeben werden oder in Besitz genommen werden kann, so ist es erforderlich, dass der betreffende Inhaber einschreiten kann, um einen neuen Eintrag vornehmen zu können, es sei denn, das Ereignis ist das Ergebnis eines anderen eingetragenen Rechts.

Grundsatz der Effektivität zwischen den Parteien

Nach Artikel 4 des Grundbuchgesetzbuchs können sich die Betroffenen, auch wenn sie nicht eingetragen sind, auf die Parteien selbst oder ihre Erben berufen, mit Ausnahme der Bildung einer Hypothek, deren Wirksamkeit zwischen den Parteien selbst von der Durchführung des Registers abhängt.

Allgemeine Regel zur Frist für die Registrierung

In der Regel muss die Registrierung gemäß Artikel 8c Absatz 1 des Grundbuchgesetzbuchs innerhalb von 2 Monaten nach dem Zeitpunkt, zu dem der Sachverhalt stattgefunden hat, beantragt werden.

Sonstige Merkmale des Registrierungsverfahrens

Prinzip

Im Grundbuch besteht grundsätzlich der Grundsatz des Verfahrens, d. h. die Registrierung erfolgt auf Antrag einer Person, die klagebefugt ist (Artikel 41 des Grundbuchgesetzbuchs).

Die folgenden Personen haben ein berechtigtes Interesse daran, einen Eintrag in das Register zu beantragen: aktive und passive Themen des damit verbundenen Rechtsverhältnisses und ganz allgemein derjenige, der ein Interesse daran hat oder zur Förderung eines solchen Interesses verpflichtet ist. Bewerbungen können persönlich oder per E-Mail oder per Post eingereicht werden.

Nur Fakten, die durch Nachweise belegt sind, können registriert werden. Die Tatsachen, die sich auf Gebäude beziehen, werden in der Regel in einer Urkunde beurkundet, die von einem öffentlichen Bediensteten (escritura pública) oder einem bestimmten, authentifizierten Dokument (das von einem Notar, einem Rechtsanwalt, einem Notar oder einem Grundbuchamt beglaubigt und auf die Website „Predial Online“ hochgeladen wurde) beurkundet wird.

Mängel

Es besteht ein verbindlicher Mechanismus zur Behebung der in Artikel 73 des Grundbuchgesetzbuchs vorgesehenen Mängel, der aus einem Verfahren vor der Entscheidung über die Qualifikation besteht und bei Mängeln, die von Amts wegen beseitigt werden können, auf der Grundlage von Unterlagen, die bei der zuständigen Registerbehörde vorgelegt wurden oder bereits vorhanden sind, oder durch direkten Zugang zu den in den Datenbanken der Behörden oder Dienststellen der Behörden enthaltenen Informationen besteht.

Da es nicht möglich ist, von Amts wegen zu ergänzen, sofern der Mangel keinen neuen Eintragungsantrag darstellt, noch ein Eintragungshindernis darstellt, weil die Tatsache, dass das Dokument bereits eingetragen ist, bereits eingetragen ist oder nicht registrierungspflichtig ist, dass die Tatsache für nichtig erklärt wird oder dass das Register bereits als vorläufig eingeführt wurde, und dass die betreffende Person nicht aus dem Register gelöscht werden kann, teilt der zuständige Registrierungsdienst dem Antragsteller schriftlich per E-Mail oder in einem Postregister mit, dass er dies innerhalb einer Frist von fünf Tagen tun sollte.

Bei einem Mangel, der nicht durch die Maßnahme des Antragstellers behoben wird, wird die Registrierung dennoch nicht vorläufig vorgenommen oder verweigert, wenn die betreffenden Mängel die Auslassung von Dokumenten betreffen, die von den Behörden oder Dienststellen der öffentlichen Verwaltung auszustellen sind, und die darin enthaltenen Informationen nicht durch Zugriff auf die einschlägigen Datenbanken erlangt werden können. In diesem Fall müssen die Dienststellen sicherstellen, dass die Unterlagen direkt bei diesen Behörden angefordert werden.

Zeitraum für die Durchführung der Aufzeichnungen

Der Registrar tritt innerhalb von 10 Tagen nach dem Einreichungsdatum an.

Handelt es sich um eine andere als die beantragte Zulassung, so ist der Antragsteller durch mit Gründen versehenen Beschluss darüber in Kenntnis zu setzen und seine Beschwerde hierarchisch oder gerichtlich anfechten zu lassen.

Kosten

Das Grundbuch unterliegt den Kosten gemäß der Verordnung Nr. 322-A/2001 vom 14. Dezember 1999.

Zugang zu Registrierungsinformationen

Zusätzlich zu den Papierauszügen können die Informationen über eine elektronische Bescheinigung online unter http://www.predialonline.pt/ abgerufen werden. aktuelle Informationen über die Rechtslage von Gebäuden und über anhängige Registrierungsanträge sind aktuell.

Der Zugang ist durch ein Jahresabonnement und Kosten in Höhe von 15 EUR oder 20 EUR möglich, je nachdem, ob der Antrag auf Zeichnung oder die Verlängerung des Zugangs zum Dauerzertifikat über die oben genannte elektronische Adresse oder über die oben *genannte* E-Mail-Adresse in einem Standesamt für Grundbucheintragungen erfolgt. Der Antrag ist anhand der Nummer oder der Steuernummer des Gebäudes zu stellen. Nach erfolgter Zahlung stehen die Informationen nach Eingabe eines Zertifizierungscodes zur Verfügung.

Der Zugang zu den im Register enthaltenen Informationen kann auch **über die vereinfachten** Länderinformationen erfolgen, die aus der Online-Bereitstellung nichtzertifizierter, ständig aktualisierter Informationen mit der Beschreibung des Gebäudes und der Identifizierung des Eigentümers bestehen, so dass jeder Bürger auf einfachere und kostengünstigere Weise prüfen kann, ob er sich bei einem bestimmten Nachlass, einer Hypothek oder einer sonstigen Belastung oder einer sonstigen Belastung registrieren lässt. Für jedes Gebäude ist eine Gebühr von 6 EUR zu entrichten. Zusätzlich zu dieser Gebühr wird ein Betrag von 4 EUR in Rechnung gestellt, wenn der Antrag mündlich in einer Dienststelle erfolgt, die für die Feststellung einer Eintragung im Grundbuch zuständig ist.

Sonstige Dienstleistungen

In Portugal stehen zwei Dienste im Zusammenhang mit Grundbüchern zur Verfügung: Immobilien Online und Casa Pronta.

Grundstückseigentum

Die Aufzeichnungen können auf der Seite http://www.predialonline.mj.pt/ angefordert werden, und die betreffenden Personen müssen sich auf einem digitalen Zertifikat authentifizieren.

Am selben Ort können elektronisch authentifizierte Dokumente im Zusammenhang mit Rechtsvorgängen und Genehmigungen zur Löschung von Hypotheken hinterlegt werden.
Es ist auch möglich, Anzeigen zu erzeugen, die dazu bestimmt sind, die wesentlichen Elemente des Unternehmens in Bezug auf Vermögensgegenstände zu bewerben, so dass Einrichtungen mit rechtlichem Vorkaufsrecht ihre Absicht zum Ausdruck bringen können, das Recht auszuüben oder nicht. Es ist auch möglich, im Rahmen der besonderen Verfahren zur Begründung und Berichtigung veröffentlichte Anmeldungen von Gebäuden zu konsultieren.

Zugang zum Grundbuch online

Der Zugang zu den meisten Online-Seiten des Landes Online ist kostenlos. Der Zugang zu bestimmten Dienstleistungen hat jedoch Kosten, die durch die Verordnung über die Registrierung und die Notare (Gesetzesdekret Nr. 322-A/2001 vom 14. Dezember) festgelegt wurden und für authentifizierte Nutzer reserviert sind. Die Authentifizierung erfolgt mittels einer digitalen Bescheinigung und bezieht sich insbesondere auf die Online-Eintragung (Beantragung und Abfrage des Vermögensstatus des Vermögensgegenstands) und die Dokumentenablage (Hinterlegung und Abfrage).

Prota House

Der Dienst „Pronta“ bietet eine einzige Anlaufstelle für alle notwendigen Formalitäten für den Kauf, die Schenkung, das Geschenk, das Geschenk, den Tausch oder die Vergütung von städtischen, gemischten oder landwirtschaftlichen Flächen mit oder ohne Bankkredit, die Übertragung eines Bankkredits für den Erwerb eines Bankhauses von einer Bank auf eine andere oder die Realisierung eines durch eine Hypothek auf das Haus gesicherten Darlehens. Es ist auch möglich, die Casa Pronta zu nutzen, um Eigentumswohnungen zu errichten (propriedade horizontal).
Der erste Schritt der Verfahren ist die Grundbucheintragung (Registry atória) oder eine Bank, die mit einem Benutzernamen und Passwort auf die Website zugreifen kann. Dieses Verfahren kann jederzeit eingehalten werden.
Die Website ermöglicht es jeder Person, die Übertragung eines Gegenstands anzukündigen, damit Einrichtungen mit rechtlichem Vorkaufsrecht ihre Absicht zum Ausdruck bringen können, das Recht auszuüben oder nicht.

Zugang zum Prota-Haus

Der Zugang zum Verfahren ist in der Verordnung Emolumentear dos Registos e do Notariado (Gesetzesdekret Nr. 322-A/2001 vom 14. Dezember 2009) geregelt.
Auf der „Casa Prota“ -Website ist es jedermann gestattet, die Übertragung einer Immobilie gegen Zahlung einer Gebühr in Höhe von 15 EUR anzukündigen. Rechtssubjekte mit rechtlichem Vorkaufsrecht können ihre Absicht bekunden, dieses Recht unentgeltlich auszuüben. In letzterem Fall ist der Zugang zum Standort jedoch beschränkt.
Darüber hinaus haben nur die folgenden Einrichtungen Zugang zum Web Casa Pronta:
Banken
Grundkataster
Juristische Personen, die eine Vorzugsregelung erhalten.
Zugang erhält man durch Eingabe eines Benutzernamens und eines Passworts.
Es bestehen keine Beschränkungen für den Zugang zur Einsichtnahme in Bekanntmachungen für die Ausübung von Vorzugsrechten, die kostenlos ausgestellt werden können.

Nützliche Links

Immobilienbesitz
Prota House

Letzte Aktualisierung: 26/08/2019

Dies ist eine maschinelle Übersetzung des Inhalts. Der Urheber dieser Seite übernimmt keinerlei Verantwortung oder Haftung für die Qualität dieses maschinell übersetzten Texts.