

Gut- oder Bösgläubigkeit und der Existenz eines Erwerbstitels (Art. 1298 lit. b CC). Bei **nicht** registrierungsfähigen Sachen beträgt die Frist drei Jahre, wenn der Besitz durch einen **Erwerbstitel** begründet wurde und der Besitzer **gutgläubig** ist. Anderenfalls beträgt die Frist sechs Jahre (Art. 1299 CC). Die Ersitzung tritt nicht *ipso iure* ein, sondern muss **geltend gemacht** werden (Art. 1292 i. V.m. 303 CC). Bei Immobilien erfolgt die Geltendmachung in der Praxis regelmäßig durch die Beurkundung einer notariellen Ersitzungsurkunde (*escritura de justificação*; vgl. Art. 89–101 CN). Die Rechtsfolgen der Ersitzung wirken gem. Art. 1288 CC auf den **Zeitpunkt des Besitzerwerbes** zurück. Das Recht wird grundsätzlich lastenfrei erworben.⁹ Bei der Ersitzung von Eigentum an städtischen Anwesen ist von Bedeutung, dass die Ersitzung die Vorlage der gemeindlichen Nutzungsbescheinigung (bzw. deren Entbehrlichkeit; dazu § 6 Rn. 28 ff.) voraussetzt.¹⁰

III. Eigentum

Das **Eigentum** wird in Art. 1302–1438-A CC behandelt. Das private Eigentum 12 steht gem. Art. 62 Abs. 1 CRP unter verfassungsrechtlichem Schutz. Der Eigentümer hat gem. Art. 1305 CC das Recht, seine Sache innerhalb der gesetzlichen Schranken zu gebrauchen, den Nutzen aus ihr zu ziehen sowie frei über sie zu verfügen. Das **öffentliche Interesse** (z. B. das Baurecht) setzt dem Eigentum Schranken. Eine Enteignung ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich.¹¹ Ebenso schränkt das **private Interesse** das Eigentumsrecht ein. Das ist beim **Nachbarrecht** in Art. 1346–1384 CC der Fall (Rn. 22). Im CC herrscht **Typenzwang** (*numerus clausus* der Sachenrechte). Einschränkungen des Eigentums und eigentumsähnlicher Rechte (z. B. Nießbrauch, Erbbaurecht), die nicht im Sachenrecht vorgesehen sind, entfalten ausschließlich schuldrechtliche Wirkung (Art. 1306 Abs. 1 CC).

Das Eigentum bzw. das eigentumsähnliche Recht kann unter einer **Bedingung**¹² 13 begründet und **zeitlich befristet**¹³ werden. Der Eigentümer hat gem. Art. 1311 CC (≈ § 985 BGB) einen **Herausgabeanspruch** gegen den Besitzer. Der Anspruch ist **unverjährbar** (Art. 1313 CC). Ansprüche auf Ersatz von Verwendungen, Herausgabe von Nutzungen oder Schadensersatz im **Eigentümer-Besitzer-Verhältnis** können sich aus Art. 1270–1275 CC analog ergeben (dazu Rn. 7 ff.).

1. Erwerbsarten

Das Eigentum bzw. eigentumsähnliche Recht wird gem. Art. 1316 CC durch **An-** 14 **eignung, Zuwachs, Vertrag, Verfügung von Todes wegen** (vgl. § 16 Rn. 13 ff.), und **Ersitzung** (vgl. Rn. 11) erworben.

⁹ Ist die Immobilie mit einer Dienstbarkeit belastet s. Art. 1574 CC.

¹⁰ Art. 4 des Dekrets Nr. 281/99 vom 26. 7. 1999; TRC, Urteil vom 2. 3. 2011, Az. 300/10.1TBTC.S.C1, in: *www.dgsi.pt*. Diese Auffassung, die nicht nach den Fallgruppen in Art. 116 CRP differenziert, ist insoweit kritikwürdig, als es sich bei der Ersitzung um einen originären Erwerbsvorgang handelt. Der Gesetzeswortlaut ist jedoch eindeutig.

¹¹ Vgl. Art. 62 Abs. 2 CRP, Art. 1308, 1310 CC; Gesetz Nr. 168/99 vom 18. 9. 1999 (Enteignungsgesetz).

¹² S. Art. 1307 Abs. 1 i. V.m. 272–277 CC, Art. 409 CC (Eigentumsvorbehalt), Art. 927 CC (Verkauf mit Rückfallvorbehalt).

¹³ Z. B. kann das Erbbaurecht als eigentumsähnliches Recht zeitlich befristet werden, sodass der Eigentümer des Bodens nach Ablauf der Frist das Nutzungsrecht wiedererlangt (Art. 1307 Abs. 2 i. V.m. 1536 Abs. 1 lit. c CC).

a) Aneignung

- 15 Herrenlose Tiere und bewegliche Sachen oder solche, die vom Eigentümer aufgegeben wurden, können gem. Art. 1318 CC durch **Aneignung** (*ocupação*) erworben werden. Näheres regeln die Art. 1319–1324 CC.

b) Zuwachs

- 16 Der Eigentumserwerb durch **Verbindung**, **Vermischung** und **Verarbeitung** wird durch Art. 1325–1343 CC geregelt. Gem. Art. 1325 CC spricht man von **Zuwachs** (*accessão*), wenn sich mit einer Sache, die jemandem gehört, eine andere Sache vereinigt oder verbindet, die diesem nicht gehört. Es ist gem. Art. 1326 Abs. 1 CC zwischen dem **natürlichen Zuwachs** (*accessão natural*), der durch die Kraft der Natur erfolgt (Art. 1327–1332 CC), und dem **industriellen Zuwachs** (*accessão industrial*), der auf eine menschliche Handlung zurückzuführen ist (Art. 1333–1343 CC), zu unterscheiden. Beim industriellen Zuwachs wird außerdem zwischen **beweglichen Sachen** (Art. 1333–1338 CC) und **unbeweglichen Sachen** (Art. 1339–1343 CC) unterschieden (Art. 1326 Abs. 2 CC).
- 17 Beim **natürlichen Zuwachs** gehört gem. Art. 1327 CC dem Eigentümer der Sache alles, was sich infolge der Einwirkung der Natur mit seiner Sache zusammengetan hat. Besondere Vorschriften, die sich vor allem mit Wasserströmungen befassen, enthalten die Art. 1328–1331 CC.
- 18 Der Begriff des „**industriellen Zuwachses**“ beweglicher Sachen (*accessão industrial mobiliária*) kennt im deutschen Recht keine Entsprechung. Die Vorschriften der Art. 1333 ff. CC. zeigen aber Parallelen zu den §§ 946 ff. BGB auf. Der industrielle Zuwachs kann durch **Verbindung** und **Vermischung** (Art. 1333–1335 CC) sowie **Verarbeitung** (Art. 1336–1338 CC) zustande kommen. Die Rechtsfolgen des Zuwachses hängen davon ab, ob der Handelnde gut- oder bösgläubig war. War der Handelnde bei der Verbindung oder Vermischung **gutgläubig**, wird derjenige Eigentümer der verbundenen Sache, dessen Ursprungssache den größeren Wert hatte, sofern er den anderen Eigentümer entschädigt oder ihm eine gleichwertige Sache übergibt (Art. 1333 Abs. 1 CC). Der Handelnde, der nicht Eigentümer der wertvollsten Ursprungssache war, ist jedoch verpflichtet, die Sache zu behalten und den Eigentümer der wertvollsten Ursprungssache zu entschädigen, falls Letzterer sich dazu entscheidet, sie ihm zu überlassen (Art. 1333 Abs. 4 CC). War der Handelnde **bösgläubig**, hat der andere Ursprungseigentümer einen Wertersatz- und Schadensersatzanspruch, wenn seine Ursprungssache ohne Beschädigung nicht abgetrennt werden kann. Der andere Ursprungseigentümer kann die verbundene Sache alternativ auch **behalten** und den Handelnden nach den Regeln über eine **ungerechtfertigte Bereicherung** (vgl. § 12 Rn.14) entschädigen (Art. 1334 CC). Arten der **Verarbeitung** bilden gem. Art. 1338 CC das Schreiben, das Malen, die Fotografie, das Drucken und das Gravieren unter Verwendung fremder Materialien. Der **gutgläubig** Verarbeitende erwirbt Eigentum an der verarbeiteten Sache, wenn die Abtrennung nicht oder nicht ohne Wertverlust möglich ist (Art. 1336 Abs. 1 1. HS CC). Ist die Abtrennung zwar möglich, jedoch nicht ohne Verlust des Wertes, der durch die Verarbeitung entstanden ist, hat der Eigentümer des Materials das Recht, die verarbeitete Sache zu behalten, falls der Wert der Verarbeitung nicht den Wert der verarbeiteten Sache (Material) übersteigt. Derjenige, der die Sache behält, hat den anderen Teil zu entschädigen (Art. 1336 Abs. 2 CC). War der Verarbeitende **bösgläubig**, hat er die

verarbeitete Sache dem Eigentümer zurückzugeben und ist ggf. zum Schadensersatz verpflichtet. Der Verarbeitende hat nur dann ein Recht auf Entschädigung, wenn der Wert der Verarbeitung den Wert der verarbeiteten Sache um mehr als ein Drittel erhöht hat (Art. 1337 CC).

Der **industrielle Zuwachs bei unbeweglichen Sachen** (*acessão industrial imobiliária*) 19 betrifft die Verbindung von beweglichen Sachen mit Grundstücken. Wer auf seinem Grundstück ein Bauwerk mit fremden Materialien errichtet, wird Eigentümer der mit seinem Boden verbundenen Sachen. Er ist dem Ursprungseigentümer der Materialien zum Wertersatz und ggf. auch zum Schadensersatz verpflichtet (Art. 1339 CC). Wer **gutgläubig** ein Bauwerk auf **fremdem** Grund errichtet, wird Eigentümer des Grundes, wenn der Gesamtwert des Grundstücks mit dem Bauwerk höher ist, als der Ursprungswert des Grundstücks. Er hat dem Ursprungseigentümer aber den Wert des Grundstücks zu ersetzen (Art. 1340 Abs. 1, 4 CC). Anderenfalls erwirbt der Grundstückseigentümer das Eigentum am Bauwerk und ist dem anderen Teil zum Wertersatz verpflichtet (Art. 1340 Abs. 3 CC). Liegt **Bösgläubigkeit** vor, ist der Handelnde verpflichtet, das Bauwerk zu beseitigen und ggf. Schadensersatz zu leisten. Der Grundstückseigentümer kann sich auch dazu entscheiden, das Bauwerk stehen zu lassen und dem anderen Teil nach den Regeln über eine ungerechtfertigte Bereicherung (vgl. § 12 Rn. 14) Wertersatz zu leisten (Art. 1341 CC). Praxisrelevant ist schließlich der **Überbau auf fremdem Grund**. Wer **gutgläubig** über seine Grundstücksgrenze hinaus baut, wird Eigentümer der überbauten Parzelle, wenn seit dem Zeitpunkt des Überbaus drei Monate vergangen sind, ohne dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks sich gegen den Überbau gewehrt hat. Der Überbauende ist sodann verpflichtet, den Wert der Parzelle zu ersetzen und ggf. Schadensersatz zu leisten, wenn das Nachbargrundstück eine Wertminderung erfahren hat (Art. 1343 Abs. 1 CC).¹⁴

c) Vertrag

aa) Eigentumserwerb an beweglichen Sachen

Die Übereignung beweglicher Sachen vollzieht sich allein durch das **Konsensprinzip**. Bei einer Stückschuld geht das Eigentum mit Abschluss des Kaufvertrages über (Art. 1316, 1317 lit. a, 408 Abs. 1 CC; vgl. § 13 Rn. 1). Bei einer Gattungsschuld erst mit der Konkretisierung (Art. 408 Abs. 2 CC). Die Besitzübergabe ist für den Eigentumsübergang nicht erforderlich. Das Abstraktionsprinzip ist dem portugiesischen Recht fremd. Es kann vertraglich vereinbart werden, dass das Eigentum erst zu einem späteren Zeitpunkt übergeht, wie z.B. beim Eigentumsvorbehalt (dazu § 13 Rn. 4). Den **gutgläubigen Erwerb** beweglicher Sachen vom Nichtberechtigten kennt das portugiesische Recht grundsätzlich **nicht**.¹⁵ Der gutgläubige Erwerber wird nur (schuldrechtlich) im Innenverhältnis zum Verkäufer geschützt. Gem. Art. 892 2. HS CC kann der Verkäufer einer fremden Sache dem gutgläubigen Erwerber die Nichtigkeit des Verkaufes nicht entgegensetzen. Dem Eigentümer steht demnach stets ein **Herausgabeanspruch** gegen den gutgläubigen Erwerber zu. Hat der gutgläubige Dritte eine **Gattungssache** von einem **Händler** erworben, ist der Eigentümer der Sache jedoch gem. Art. 1301 CC verpflichtet, dem Erwerber den

¹⁴ Zur Abgrenzung zwischen Art. 1340 CC (Bau auf fremdem Grund) und Art. 1343 CC (Überbau) s. STJ, Urteil vom 7. 4. 2011, Az. 108/1999.P1.S 1, in: *www.dgsi.pt*.

¹⁵ Bei Handelsgeschäften s. aber Art 467 CCom.

Kaufpreis zu ersetzen.¹⁶ Aufgrund der Eigentumsvermutung zugunsten des Besitzers in Art. 1268 Abs. 1 CC, kann der wahre Eigentümer in der Praxis jedoch häufig nicht beweisen, dass er Eigentümer der Sache ist. Hinzu kommen die kurzen Ersitzungsfristen bei beweglichen Sachen (Rn. 11), die zulasten des Eigentümers gereichen.

bb) Eigentumserwerb an unbeweglichen Sachen

- 21 Der Erwerb des Eigentums an unbeweglichen Sachen vollzieht sich allein durch den Abschluss des Kausalgeschäfts (z.B. Kauf oder Schenkung; vgl. Art. 1316, 1317 lit. a, 408 Abs. 1 CC). Der Vertrag unterliegt jedoch einem besonderen **Formerfordernis** (dazu § 13 Rn. 2). Die Grundbucheintragung dient allein **Publizitätszwecken**, d.h. sie ist nicht konstitutiv, sondern rein deklaratorisch (Art. 1 CRPredial). Eintragungsbedürftig ist nur die Hypothek (s. § 12 Rn. 42, 45). Bei unbeweglichen Sachen ist ein **gutgläubiger Erwerb** vom Nichtberechtigten möglich. Die endgültige Eintragung eines Rechts im Grundbuch begründet die **Vermutung**, dass dieses Recht existiert und dem Eingetragenen gehört (Art. 7 CRPredial).¹⁷ Der **gutgläubige** und **entgeltliche** Erwerber, der auf die Richtigkeit des Grundbucheintrages vertraut hat, erwirbt das Eigentumsrecht vom (fälschlich) eingetragenen Veräußerer, wenn er den Erwerb **vor** der Eintragung der Nichtigkeitsklage des ursprünglichen Eigentümers im Grundbuch **registriert** (Art. 17 Abs. 2 CRPredial).¹⁸

2. Nachbarrechte im Eigentumsrecht

- 22 Der Eigentümer eines Grundstücks kann die Zuführung von Rauch, Ruß, Dämpfen, Gerüchen, Wärme, Geräusch und ähnliche von einem Nachbargrundstück ausgehende Einwirkungen verbieten, wenn die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks wesentlich beeinträchtigt oder nicht durch die gewöhnliche Nutzung des Nachbargrundstücks verursacht wird (Art. 1346 CC; ≈ § 906 BGB). Besondere Nachbarvorschriften enthalten Art. 1347–1375 CC.

3. Arten von Eigentum

a) Miteigentum

- 23 Das Eigentum an einer Sache kann mehreren Personen nach **ideellen Bruchteilen** zustehen (Art. 1403–1413 CC; ≈ §§ 741 ff. BGB). Die Vorschriften über das Miteigentum (*compropriedade*) sind gem. Art. 1404 CC entsprechend auf andere Gemeinschaftsrechte anzuwenden. Anders als bei der Gesamthandsgemeinschaft, kann jeder Miteigentümer gem. Art. 1408 Abs. 1 CC über seinen ideellen Anteil **frei** ver-

¹⁶ Art. 1301 CC findet keine Anwendung bei registrierungsfähigen Sachen, wie Kraftfahrzeuge, s. TRL, Urteil vom 18. 9. 2007, Az. 5175/2007-7, in: *www.dgsi.pt*.

¹⁷ Die Vermutung ist gem. Art. 350 Abs. 2 CC widerlegbar.

¹⁸ Umstritten ist das Verhältnis zwischen Art. 17 Abs. 2 CRPredial und Art. 291 Abs. 2 CC. Art. 291 CC ähnelt im Wortlaut dem Art. 17 Abs. 2 CRPredial, stellt in seinem zweiten Absatz jedoch fest, dass der gutgläubige Dritte keinen Schutz verdient, wenn die Nichtigkeitsklage des (wahren) Rechtsinhabers innerhalb von drei Jahren nach dem Vertragsabschluss eingetragen wird. Fraglich ist deshalb, ob die Drei-Jahres-Frist auch auf Art. 17 Abs. 2 CRPredial Anwendung findet. Nach richtiger Auffassung ist dies zu verneinen, da Art. 291 CC keine Anwendung findet, wenn die Erwerbsposition des Nichtberechtigten grundbuchrechtlich eingetragen ist und der Erwerber auf die Richtigkeit vertraut, so auch *Menezes Leitão*, *Direitos Reais*, 3. Aufl. 2012, S. 273 f.

fügen. Bei einem Verkauf haben die anderen Miteigentümer gem. Art. 1409f. CC ein **Vorkaufsrecht**. Die Anteile können quantitativ unterschiedlich sein, **nicht** jedoch qualitativ (Art. 1403 Abs. 2 CC). Demnach wird das Eigentumsrecht des einen Miteigentümers stets durch das gleichzeitige Miteigentum des anderen Teils **beschränkt**. Die Miteigentümer üben gem. Art. 1405 Abs. 1 1. HS CC **gemeinschaftlich** alle Rechte aus, die einem Einzeleigentümer zustehen. Bei fehlender Einigung über den **Gebrauch der Sache**, ist jeder Miteigentümer berechtigt, die gesamte Sache zu nutzen, sofern er sie nicht zweckentfremdet oder den anderen Miteigentümern entzieht (Art. 1406 Abs. 1 CC). Die Vermietung (Art. 1024 Abs. 2 CC) und die Veräußerung sowie die Belastung der Sache (Art. 1408 Abs. 1 CC) bedürfen der **Zustimmung** aller Miteigentümer. Jeder Miteigentümer ist alleine zur **Verwaltung** der Sache berechtigt. Widersprechen die anderen Miteigentümer der Vornahme einer Verwaltungshandlung, muss ein Mehrheitsbeschluss gefasst werden (Art. 1407 Abs. 1, 985 CC). Jeder Miteigentümer beteiligt sich entsprechend seinem zustehenden Bruchteil an den **Vorteilen** und **Ausgaben** der Sache (Art. 1405 Abs. 1 2. HS CC). Gemeint sind insbesondere Ausgaben, die für die Erhaltung der Sache notwendig sind (Art. 1411 Abs. 1 CC). Jeder Miteigentümer kann nach Art. 1412f. CC jederzeit die **Aufhebung der Gemeinschaft** verlangen, es sei denn, die Miteigentümer haben die Aufhebung durch eine Vereinbarung ausgeschlossen. Ist die Sache faktisch oder rechtlich unteilbar (ist z. B. bei einem Gebäude die Begründung von Wohnungseigentum nicht möglich, dazu Rn. 24), kommt es im Gerichtsverfahren zu einem **Zwangsverkauf**, wenn kein Miteigentümer die Anteile der anderen kauft (vgl. Art. 1052ff. CPC). Die Miteigentümer können beim Zwangsverkauf mitbieten (Art. 1056 Abs. 2 a. E. CPC).

b) Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum (*propriedade horizontal*) in Art. 1414–1438-A CC ermöglicht, dass jede Wohnung eine **rechtliche Eigenständigkeit** erhält und wie jede andere Immobilie verkauft, verschenkt oder belastet werden kann (Art. 1414 CC).¹⁹ Während die jeweilige Wohnung im **Alleineigentum** des Wohnungseigentümers steht, besteht **Miteigentum** an den Gemeinschaftsflächen (Art. 1420 Abs. 1 CC).²⁰ Die Begründung von Wohnungseigentum setzt gem. Art. 1415 CC voraus, dass die einzelnen Wohneinheiten voneinander **unabhängig** und **isoliert** sowie untereinander **verschieden** sind. Ferner müssen sie einen **eigenen Zugang** zu den Gemeinschaftsflächen oder zu einer öffentlichen Straße haben.²¹ Die Begründung des Wohnungseigentums erfolgt üblicherweise durch ein einseitiges Rechtsgeschäft des Eigentümers des Gesamtgebäudes, d. h. durch die notarielle Beurkundung des **Gründungstitels**. Im Gründungstitel werden die **Einheiten spezifiziert** und jeder Einheit ein **Wert** am Gesamtgebäude zugewiesen. Der Wert wird in der Praxis für die jeweilige Wohneinheit durch eine Promille-Zahl angegeben. Diese Zahl ist von

24

¹⁹ Die Regelungen über das Wohnungseigentum können nach Art. 1438-A CC entsprechend auf eine Ansammlung von (eigenständigen) Gebäuden angewandt werden, die infolge der Existenz von Gemeinschaftsflächen funktionell miteinander verbunden sind. Bei Wohnsiedlungen wird in der Praxis regelmäßig davon Gebrauch gemacht.

²⁰ Obwohl Miteigentum an den Gemeinschaftsflächen besteht, ist zu beachten, dass die Wohnungseigentümer untereinander weder ein Vorkaufsrecht haben noch die Aufhebung des Miteigentums beantragen können (Art. 1423 CC).

²¹ Bei der rechtsgeschäftlichen Begründung von Wohnungseigentum wird eine Bescheinigung der Gemeinde vorgelegt, die bestätigt, dass die genannten Voraussetzungen vorliegen (vgl. Art. 59 Abs. 1 CN).

großer Bedeutung, da sich nach diesem Wert u. a. die Verteilung der Kostentragung und das Quorum in der Eigentümersammlung richten. Zu den **Gemeinschaftsflächen** gehören gem. Art. 1421 Abs. 1 CC zwingend der Boden, die Säulen und die Wände, welche die Struktur des Gebäudes bilden²² sowie das Dach, die Ein- und Ausgänge, die Treppen und die allgemeinen Versorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Gas, Klimaanlage etc.). Auch Terrassen gehören zwingend zum Miteigentum, wenn sie zugleich der Überdachung dienen.²³ Lediglich (widerlegbar) vermutet wird, dass Gärten, Aufzüge und Garagen sowie Parkplätze zu den Gemeinschaftsanlagen gehören (Art. 1421 Abs. 2 CC). Zwecks Schaffung von Rechtssicherheit werden die Gemeinschaftsflächen regelmäßig bereits im Gründungstitel genau beschrieben.²⁴

- 25 Aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergeben sich **Rechte und Pflichten**. Neben den genannten Gründungstiteln existiert regelmäßig eine **Gemeinschaftsverordnung**, welche diese Rechte und Pflichten konkretisiert. Bei Gemeinschaften mit mehr als vier Eigentümern, ist die Erstellung einer Gemeinschaftsverordnung sogar Pflicht (Art. 1429-A Abs. 1 CC). Hervorzuheben ist, dass Umbauten, welche die **Gebäudefassade** ändern sowie **Nutzungsänderungen**, der Zustimmung von zwei Dritteln der Eigentümer, die den Gesamtwert des Gebäudes repräsentieren (mindestens 66,6%), bedürfen (Art. 1422 Abs. 3, 4 CC). Die **notwendigen Ausgaben** für die Pflege und Nutzung der Gemeinschaftsflächen werden anteilig von jedem Eigentümer entsprechend des Promille-Wertes seiner Wohnung gezahlt (Art. 1424 Abs. 1 CC). Liegt ein berechtigter Grund vor, kann in der Gemeinschaftsverordnung gem. Art. 1424 Abs. 2 CC festgelegt werden, dass konkrete Ausgaben nur von **bestimmten Eigentümern** gezahlt werden.²⁵ Dienen Gemeinschaftsanlagen ausschließlich bestimmten Eigentümern, beteiligen sich nur diese an den Ausgaben (Art. 1424 Abs. 3 CC). Eigentümer, die im Erdgeschoss wohnen, müssen sich z. B. nicht an den Wartungsausgaben des Aufzuges beteiligen (Art. 1424 Abs. 4 CC). Jeder Eigentümer ist gem. Art. 1429 Abs. 1 CC verpflichtet, eine **Feuerschutzversicherung** für seine Wohnung und seinen Anteil an den Gemeinschaftsflächen abzuschließen. Tut er dies nicht, muss der Verwalter die Versicherung für ihn abschließen. Er hat sodann einen Regressanspruch hinsichtlich der Versicherungsprämie (Art. 1429 Abs. 2 CC).
- 26 Die Gemeinschaft der Eigentümer besteht aus **zwei Organen**, namentlich der **Wohnungseigentümersammlung** (*assembleia dos condóminos*) und der **Verwaltung**. Zu den wichtigsten Zuständigkeiten der Versammlung gehören die Genehmigung der Kostenbilanz des zurückliegenden Jahres und die Verabschiedung des Budgets für das bevorstehende Jahr. In der Regel findet die Versammlung während der ersten beiden Januarwochen statt (Art. 1431 Abs. 1 CC). Die **Beschlüsse** werden gem. Art. 1432 Abs. 3 CC durch einfache Mehrheit gefasst, sofern nichts Gegenteiliges bestimmt ist. Erscheinen bei der **ersten Einberufung** der Versammlung nicht mehr als die Hälfte der Stimmen, die das investierte Kapital repräsentieren, wird die Versammlung ein zweites Mal einberufen. Die Versammlung ist bei ihrer **zweiten Einberufung** beschlussfähig, wenn mindestens ein Viertel des Kapitals vertreten

²² Dazu STJ, Urteil vom 31. 5. 2012, Az. 678/10.7TVLSB.L1.S 1, in: *www.dgsi.pt*.

²³ TRL, Urteil vom 9. 2. 2012, Az. 3446/07.0TVLSB.L1-2, in: *www.dgsi.pt*.

²⁴ Gem. Art. 1421 Abs. 3 CC kann der Gründungstitel auch festlegen, dass das Nutzungsrecht an einer Gemeinschaftsfläche ausschließlich dem Eigentümer einer bestimmten Wohneinheit zusteht.

²⁵ Diese Festlegung setzt einen Beschluss mit einer Zweidrittelmehrheit voraus.

ist.²⁶ Zu den Zuständigkeiten der Verwaltung, die durch die Versammlung in der Regel für ein Jahr gewählt wird, gehören u. a. die Einberufung der Versammlung, die Erstellung des Budgets, die Ausführung der Beschlüsse der Versammlung sowie die gerichtliche Vertretung der Eigentümergemeinschaft (vgl. Art. 1436f. CC).²⁷

IV. Sonstige dingliche Rechte an Sachen

1. Nießbrauch

Der Nießbrauch (*usufruto*) ist das Recht, eine fremde Sache (oder ein Recht) zeitlich befristet und vollumfänglich zu **nutzen** sowie die **Früchte** aus ihr zu **ziehen**, ohne dadurch ihre Form oder Substanz zu ändern (Art. 1439 CC). Der Nießbrauchsberechtigte kann sein Nießbrauchrecht grundsätzlich auf Dritte (zeitweise oder endgültig) übertragen und belasten (Art. 1444 Abs. 1 CC). Der Eigentümer behält jedoch die **Verfügungsgewalt** über die Sache. Gegenstand des Nießbrauchs können bewegliche und unbewegliche Sachen sowie Rechte sein. Praxisrelevant ist der Nießbrauch an Immobilien im Rahmen von Schenkungen (s. § 13 Rn. 32). Das Nießbrauchrecht kann gem. Art. 1441 CC zugunsten mehrerer Personen gleichzeitig oder nacheinander bestellt werden. Das Nießbrauchrecht, das zugunsten mehrerer Personen gleichzeitig bestellt wurde, erlischt grundsätzlich erst mit dem Tod des Letztversterbenden (Art. 1442 CC). Der Nießbrauchsberechtigte hat die Sache wie ein guter Familienvater unter Berücksichtigung ihres wirtschaftlichen Zwecks zu nutzen und zu verwalten (Art. 1446 CC). Das Nießbrauchrecht wird in der Praxis entweder durch Vertrag oder letztwillige Verfügung begründet. Die **Dauer** des Nießbrauchrechts kann die Lebensdauer des Berechtigten nicht überschreiten, d. h. das Recht erlischt spätestens mit seinem Tod (Art. 1443 1. HS, 1476 Abs. 1 lit. a 1. Fall CC).²⁸ Bei juristischen Personen beträgt die Höchstdauer 30 Jahre (Art. 1443 2. HS CC). Der Nießbrauchinhaber hat das Recht, **nützliche Verwendungen** sowie **Luxusverwendungen** auf die Sache zu machen (dazu Rn. 8). Er wird wie ein gutgläubiger Besitzer behandelt (Art. 1450 CC). Zu den Pflichten des Nießbrauchsberechtigten vor der Übernahme der Sache gehören die Leistung einer Kautions zur Sicherung der Rückgabe der Sache und zur Sicherung einer eventuellen Pflicht, Schadensersatz zu leisten (Art. 1468 lit. b CC). Er kann von der Pflicht zur Kautionsleistung aber befreit werden. Der Nießbrauchsberechtigte trägt die Ausgaben für **gewöhnliche Reparaturen**, die zur Erhaltung der Sache notwendig sind sowie die **Verwaltungsausgaben** und **Steuern** (z. B. Grundsteuern). **Außergewöhnliche Reparaturen** hat grundsätzlich der Eigentümer vorzunehmen (Art. 1473 Abs. 1 CC). Als außergewöhnlich werden solche Reparaturen angesehen, die zwei Drittel des Nettoertrages des Jahres übersteigen, in dem sie notwendig geworden sind

²⁶ Vgl. zum Prozedere im Einzelnen Art. 1432 Abs. 4 CC. Art. 1432 Abs. 5 CC befasst sich mit Beschlüssen, die einvernehmlich gefasst werden müssen. In der zweiten Einberufung muss bei diesen Beschlüssen gem. Art. 1432 Abs. 5 CC mindestens eine Zweidrittelmehrheit des investierten Kapitals vertreten sein.

²⁷ Darauf hinzuweisen ist, dass die Regelungen des CC durch die Dekrete Nr. 267/94 vom 25. 10. 1994 (sieht u. a. in Art. 4 die Pflicht zur Rücklagenbildung vor) und Nr. 269/94 vom 25. 10. 1994 (Bankkonten der Gemeinschaft) ergänzt werden.

²⁸ Wurde das Nießbrauchrecht auf einen Dritten übertragen, erlischt es von Gesetzes wegen, wenn der originäre Nießbrauchsberechtigte verstirbt oder das Nießbrauchrecht durch Zeitablauf erlischt. Umstritten ist die Rechtslage, wenn der Erwerber des Nießbrauchrechts vor dem originären Erwerber verstirbt. Nach richtiger Auffassung geht das Recht auf den Erben des Erwerbers über und erlischt erst mit dem Tod des originären Berechtigten.

(Art. 1472 Abs. 1, 2 CC). Der Nießbrauchberechtigte hat dem Eigentümer jederzeit gem. Art. 1471 Abs. 1 CC zu gestatten, **Bau- und Verbesserungsmaßnahmen** an der Sache vorzunehmen, sofern diese den Wert des Nießbrauchrechts nicht verringern. Die **unsachgemäße Nutzung** der Sache durch den Nießbraucher kann gem. Art. 1482 CC einen Herausgabeanspruch des Eigentümers begründen. Der Nießbrauchberechtigte kann jederzeit einseitig auf sein Nießbrauchrecht verzichten (s. Art. 1472 Abs. 3, 1476 Abs. 1 lit. e, 2 CC). Nach dem Erlöschen des Nießbrauchrechts hat der Nießbrauchberechtigte die Sache dem Eigentümer **zurückzugeben**, unbeschadet eines etwaigen Zurückbehaltungsrechts (Art. 1483 CC). Vorschriften zu besonderen **Nießbraucharten** sehen die Art. 1451–1467 CC vor.

2. Gebrauchs- und Wohnrecht

- 28 Das **Gebrauchsrecht** (*direito de uso*) besteht in der Berechtigung, eine fremde Sache entsprechend der Bedürfnisse des Berechtigten und seiner Familie²⁹ zu nutzen und ihre Früchte zu ziehen (Art. 1484 Abs. 1 CC). Handelt es sich bei der Sache um ein Wohnhaus, spricht das Gesetz vom **Wohnrecht** (*direito de habitação*). Auf das Gebrauchs- und Wohnrecht finden die Vorschriften über das Nießbrauchrecht entsprechende Anwendung (Art. 1485, 1490 CC). Im Unterschied zum Nießbrauchrecht ist das Gebrauchsrecht auf die **Bedürfnisse** des Berechtigten und seiner Familie beschränkt. Es kann außerdem **nicht** übertragen und belastet werden (Art. 1488 CC).³⁰ Der Berechtigte hat die Kosten für **gewöhnliche Reparaturen**, die **Verwaltungsausgaben** sowie **Steuern** alleine zu tragen, falls er alle Früchte der Sache zieht oder das gesamte Grundstück nutzt (Art. 1489 Abs. 1 CC). Anderenfalls ist er nur zur proportionalen Kostenbeteiligung entsprechend seiner Fruchtziehung bzw. Nutzung verpflichtet.

3. Erbbaurecht

- 29 Das **Erbbaurecht** (*direito de superfície*) ist das Recht des Erbbauberechtigten, gegen Zahlung eines **Entgeltes** auf einer **fremden Bodenoberfläche**³¹ ein **Bauwerk** zu errichten oder zu unterhalten. Anstatt eines Bauwerkes kann es sich auch um **Anpflanzungen** handeln. Das Erbbaurecht kann **zeitlich befristet** oder **unbefristet** bestellt werden (Art. 1524 CC). Durch die Bestellung des Erbbaurechts wird vermieden, dass die Bauten durch Zuwachs (s. Rn. 16ff.) in das Eigentum des Grundstückseigentümers fallen (Art. 1325ff. CC). Das Entgelt kann gem. Art. 1530 Abs. 1 CC in einer **einmaligen** oder fortlaufenden **jährlichen Zahlung** bestehen. Kommt der Erbbauberechtigte mit der jährlichen Zahlung des Entgelts in Verzug, ist er verpflichtet, das Dreifache des geschuldeten Erbbauzins zu zahlen (Art. 1531 Abs. 2 CC). Zahlt er allerdings über 20 Jahre hinweg keinen Erbbauzins, erlischt gem. Art. 1537 Abs. 1 CC seine Zahlungspflicht.

²⁹ Zu seiner „Familie“ zählen sein Ehegatte, seine ledigen Kinder und sonstige Verwandte, denen der Berechtigte Unterhalt schuldet sowie Hilfspersonen (Art. 1487 CC).

³⁰ Zu Abgrenzungsproblemen zwischen dem starken Nießbrauchrecht und dem schwächeren Wohnrecht kommt es bei deutschen Testamenten, in denen der Erblasser verfügt, zu Gunsten einer Person ein „Nutzungsrecht an der portugiesischen Immobilie“ einräumen zu wollen. Fraglich ist dann, ob der Erblasser ein Nießbrauchrecht oder nur ein Wohnrecht einräumen wollte.

³¹ Der Gebrauch und die Fruchtziehung des Erduntergrundes stehen dem Grundstückseigentümer zu (Art. 1533 CC). Außerdem kann der Eigentümer die belastete Bodenoberfläche nutzen, solange der Erbbauberechtigte noch nicht mit dem Bau begonnen hat (Art. 1532 CC).