
Leitfaden für sicherheitsorientierte Käufer

Konservative Käufer mit Fokus auf Kapitalerhalt

TL;DR

- Ein sicherheitsorientierter Kauf in Portugal kostet zusätzlich 2–3 % des Preises über Anwalts-, Technik-, FX- und Versicherungskosten – und wandelt unbekannte, katastrophale Verluste in bekannte, eingepreiste um.
- Sieben Risikokategorien sind relevant: Titel, Bauwerk, Finanzen, Markt, Regulatorik, Klima, Ausstieg. Die meisten Katastrophen häufen sich in einer oder zwei davon; fast alle sind zum Zeitpunkt des Angebots vermeidbar.
- Die Ausgabe mit der höchsten Rendite ist ein unabhängiger Anwalt (1–1,5 % + MwSt.). Die teuersten Fehler sind, auf Inspektionen, Währungsabsicherung und Versicherung zu verzichten.

Schlüsselzahl 2026. Ein Käufer, der die Escritura abschließt, übernimmt **die volle rechtliche Haftung für alle nicht genehmigten Arbeiten am Objekt** gemäß Decreto-Lei 10/2024. Das „Das regeln wir später“ des Verkäufers verschwindet bei der Escritura. Dies ist die teuerste Änderung im portugiesischen Käuferrecht des letzten Jahrzehnts – und die meisten ausländischen Käufer haben noch nie davon gehört.

Einleitung: Was „Sicherheitsorientiert“ Wirklich Heißt

Wenn Sie diesen Leitfaden lesen, jagen Sie wahrscheinlich nicht 12 %-Renditen oder Strand-Flips hinterher. Sie sind der Käufer, der lieber einen Prozentpunkt weniger verdient und nachts durchschläft – ein Rentner, der Altersrücklagen in ein Zuhause umwandelt, ein ausländischer Erstkäufer oder ein kapitalerhaltender Investor, dem der Boden wichtiger ist als die Decke.

Portugal ist insgesamt eine der sichersten europäischen Jurisdiktionen für Immobilienkäufer. Eigentum ist registriert, Transaktionen laufen über einen öffentlichen Notar, und die Reformen 2024–2026 haben die Bauträgerpflichten verschärft. Aber jedes Jahr verlieren ausländische Käufer noch immer sechs- und siebenstellige Summen durch gefälschte Eigentumsurkunden, illegale Anbauten, deren Haftung sie erben, Bauträger im Bauphasenkauf, die insolvent werden, klima-exponierte Villen, die nicht mehr versicherbar sind, und Alojamento-Local-Lizenzen, die nach dem Erwerb verschwinden.

Sicherheitsorientiertes Kaufen ist die Disziplin, jede Verlustkategorie vor der Unterzeichnung zu identifizieren und die moderate Prämie (typischerweise 2–4 % des Preises über Anwalts-, Technik- und Versicherungskosten) zu zahlen, die unbekannte Risiken in bekannte, eingepreiste umwandelt.

Die Sieben Risikokategorien

#	Risikokategorie	Typischer Verlust bei Eintritt
1	Recht / Titel	10–100 % des Kaufpreises; Rechtsstreit 2–6 Jahre
2	Bauwerk	10.000 € – 200.000 € unvorhergesehene Reparaturen
3	Finanzen	Kreditausfall, Zwangsverkauf, FX-Verluste 5–25 %
4	Markt	Überzahlung 10–30 %, stagnierender Mikromarkt
5	Regulatorik	AL-Widerruf, IMI-Anhebung, Steuer-Wohnsitz-Überraschungen
6	Klima / Umwelt	Unversicherbarkeit, Feuer-/Hochwasserschäden, Abschreibung
7	Ausstieg / Liquidität	Objekt 18–36 Monate ohne Abschlag unverkäuflich

Dieser Leitfaden behandelt jede Kategorie im Detail, gibt die Praktiken zu ihrer Minderung und schließt mit zwei durchgerechneten Profilen – einem Townhouse für 450.000 € in Lagos und einer Villa mit Pool für 750.000 € – damit Sie die Methodik durchgängig angewandt sehen.

Die Sieben Risikokategorien Erklärt

1. Rechts- / Titelrisiko

Die Kategorie, die die katastrophalsten Verluste erzeugt: Bei fehlerhaftem Titel zahlen Sie unter Umständen den vollen Preis und besitzen nichts.

- **Gefälschte oder rückdatierte Dokumente** – falsche Erben, fabrizierte Vollmachten, Verkäufer, die nie ein Verkaufsrecht hatten.
- **Strittiges Eigentum** – Erbstreitigkeiten, getrennt lebender Ehegatte mit Gütergemeinschafts-Anspruch, nicht registrierte Nießbrauchsrechte.
- **Nicht offengelegte Dienstbarkeiten (servidões)** – Wegerecht des Nachbarn, Wasserleitung, Strommast.
- **Illegale Anbauten und nicht genehmigte Arbeiten.** Gemäß **Decreto-Lei 10/2024 (der Simplex-Urbanístico-Reform)** übernimmt der Käufer, der die Escritura abschließt, die **volle rechtliche Haftung** für nicht genehmigte Arbeiten – einschließlich Abrisskosten und Câmara-Bußgeldern. Das mündliche „Das haben wir vor Jahren gemacht, niemanden interessiert es“ des Verkäufers wird zu Ihrem Problem, sobald Sie unterschreiben.
- **Caderneta-/Certidão-Abweichungen.** Unterschiedliche m², Grenzen, Fraktionen: Jede Diskrepanz kann einen späteren Verkauf lähmen.
- **Aktive Hypotheken, Belastungen oder steuerliche Pfändungen (penhoras).** Sie folgen dem Objekt, nicht dem Verkäufer.

Portugal nutzt kein US-artiges Escrow oder universelle Titelversicherung. Der Notar prüft Dokumente, garantiert sie aber nicht. Ihre Verteidigung: ein unabhängiger Anwalt, der jedes Dokument zieht und die Baugenehmigungshistorie liest, und (optional) eine Titelversicherung.

2. Bau- / Technisches Risiko

- Verdeckte Mängel (vícios ocultos): aufsteigende Feuchtigkeit, statische Risse hinter dem Putz.
- Termitenschäden an Holzbalken (ländliche Algarve- und Alentejo-Bauten).
- Defekte Klärgruben in Objekten ohne Kanalanschluss.
- Asbest in Dachziegeln (Bauten 1960–1990).
- Falsche Bodenklassifizierung — ein „Haus“ auf RAN/REN-Reserveland, wo das bestehende Volumen technisch illegal ist.
- Minderwertige Neubauten von unterkapitalisierten Bauträgern.

Eine moderate unerwartete Renovierung kostet 15.000–60.000 €; ein bauwerklicher Schaden (Fundament, Bodenplatte, Stützmauer) 50.000–200.000 € und mehr. Für ältere Wohnungen in Lissabon und Setúbal ist seismische Nichtkonformität real und wesentlich.

3. Finanzielles Risiko

- **Zinsbewegungen des Kredits.** Am 13. Mai 2026 (EMMI-Fixings): Euribor 3M **2,283 %**, 6M **2,548 %**, 12M **2,860 %**. Der 6M-Index dominiert den portugiesischen Bestand mit variablem Zins (39,4 % der variablen HPP-Verträge, Daten der Banco de Portugal). Die Zinsen lagen 2021 unter 1 % und 2023 über 4 %. Rechnen Sie mit einem weiteren vollen Zyklus.
- **Währungsbewegungen.** Eine ungünstige GBP/EUR- oder USD/EUR-Bewegung von 5–10 % auf einen Kauf von 500.000 € sind 25.000–50.000 €.
- **Versteckte Kosten.** IMT, Stempelsteuer, Notar, Grundbuch, Anwalt, Inspektion, IMI, Eigentümergeinschaftsquoten, AIMI, Mais-Valias beim Weiterverkauf.
- **Einkommensschock.** Rentenkürzung, Arbeitslosigkeit, Krankheit. Die Reserve für 6 Monate laufende Kosten ist nicht optional.

4. Marktrisiko

- Zu viel zahlen, weil das Inserat am optimistischsten Vergleichswert des Maklers verankert ist.
- Kauf in einem Mikromarkt, der von einer einzigen Nachfragequelle abhängt.
- Kauf eines Objekttyps (überdimensioniert, Erdgeschoss, sehr hohes Stockwerk), den der lokale Markt nicht wirklich will.
- Kauf nahe dem Höhepunkt eines Fünfjahreszyklus, ohne es zu wissen.

INE-Daten für das Gesamtjahr 2025 setzen den Algarve-Median bei 3.139 €/m² und Großraum Lissabon bei 3.439 €/m² an; die idealista-Angebotspreisindizes liegen wesentlich höher und hinken den Transaktionsmedianen hinterher. Triangulieren Sie jeden Postleitzahl-Median gegen mindestens drei Quellen, unterscheiden Sie Angebots- von Transaktionspreis und notieren Sie das Referenzquartal.

5. Regulatorisches Risiko

- **Alojamento Local.** Das DL 76/2024 vom 23. Oktober (in Kraft seit 1. November 2024) ist der aktuelle Rahmen: Es hob die *Mais-Habitação*-Beschränkungen auf, eliminierte die CEAL, eliminierte die fünfjährige Neugenehmigung (Registrierungen sind jetzt dauerhaft), hob die nationale Sperre für neue Wohnungsregistrierungen auf und übertrug die Eindämmung an die Gemeinden. AL-Lizenzen sind **mit dem Objekt übertragbar**. Einige Stadtzentren (insbesondere Teile von Lissabon und Porto) haben eine Eindämmung auf Gemeindeebene (*freguesia*), die neue Registrierungen vollständig schließt. Eindämmungslisten ändern sich häufig — bestätigen Sie immer schriftlich bei der Câmara, bevor Sie AL-Einnahmen unterstellen.
- **EU-Regeln für Kurzzeitvermietung.** EU-Verordnung 2024/1028 gilt ab **20. Mai 2026**: Plattformen müssen Gastgeber-Registrierungsnummern erfassen, monatliche Aktivitätsdaten mit den Mitgliedstaaten teilen und nicht-konforme Inserate entfernen. Das portugiesische Umsetzungsgesetz zu Sanktionen war Mitte Mai 2026 noch nicht veröffentlicht — rechnen Sie im Laufe des Jahres mit Vollzugsdetails.
- **EU-Energieeffizienz.** Richtlinie 2024/1275 (EPBD-Neufassung) muss bis zum **29. Mai 2026** national umgesetzt werden. Die Richtlinie verschärft Mindestnormen für die energetische Leistung des bestehenden Wohnungsbestands und führt Renovierungspass-Pflichten für die am schlechtesten bewerteten Gebäude ein. Prüfen Sie das portugiesische Umsetzungsgesetz, bevor Sie sich auf einen bestimmten Zeitplan verlassen.
- **IMT / IMI / AIMI.** Sätze und Stufen verschieben sich mit jedem Staatshaushalt. Das Wohnbau-Steuerpaket 2026 (Lei n.º 9-A/2026 vom 6. März) führte einen **pauschalen IMT-Satz von 7,5 % für nicht-residente Käufer von urbanen Wohnimmobilien** ein, mit fünf Ausnahmen (Käufer ist bereits portugiesischer Steuerresident; Käufer wird innerhalb von 2 Jahren resident; portugiesischer Auswanderer; Mietverpflichtung zu moderater Miete ≤ 2.300 €/Monat für ≥ 36 Monate in den ersten 5 Jahren; Staatsdienst im Ausland). Das ergänzende *decreto-lei autorizado* wurde am 12. Mai 2026 verkündet; bis zur DR-Veröffentlichung des DL ist der Pauschalsatz genehmigt, aber noch nicht operativ. AIMI-Schwellen unverändert: 600.000 € Einzel / 1,2 Mio. € Paar (gemeinsam).
- **Gemeindeänderungen.** Pool-Genehmigungen, Fassadenregeln, ARU-Erweiterungen, Höhenbeschränkungen.

6. Klima- / Umweltrisiko

Die Algarve brannte 2003, 2018 und erneut im September 2025 (Aljezur und Lagos). Die Verwerfung des unteren Tejo bei Lissabon hat eine Wiederkehrperiode von 150–200 Jahren für M6–7-Erdbeben. Die Algarve hatte 2024–25 Stauseen unter 25 % Kapazität.

- **Waldbrand.** Algarve-Gemeinden mit maximalem Risiko: Aljezur, Lagos, Monchique, Portimão, Silves, Loulé, Tavira, São Brás de Alportel.
- **Küstenerosion.** Teile von Lagos, Quarteira, Caparica sehen sich aktiver Erosion gegenüber.
- **Erdbeben.** ~60 % des Lissabonner Bestands sind vor 1958 (kein seismischer Code). RSAEEP/REBAP kamen 1983; Bauten nach 2010 mit Eurocode 8 sind robust.

- **Hochwasser.** Tiefliegendes Faro, Teile von Lagos, Tejo- und Mondego-Auen. Die Stürme im Februar 2026 verursachten weitreichende Überschwemmungen.
- **Dürre.** Algarve mit 5 %-Restriktionen Anfang 2026; Pools und Gärten werden zuerst gekürzt.

7. Ausstiegs- / Liquiditätsrisiko

- Idiosynkratische Objekte (sehr groß, sehr ländlich, sehr luxuriös) haben dünne Käuferpools.
- AL-abhängige Objekte werden für Investoren unverkäuflich, wenn AL eingeschränkt wird.
- RAN/REN-Land oder ungelöste Baugenehmigungsfragen sind nicht bankfinanzierbar, was den Käuferpool halbiert.
- Marktspitze in volumenrückläufigen Märkten steht 12–24 Monate.

Risikominderungspraktiken: Eine pro Kategorie

Minderung des Rechtsrisikos

Beauftragen Sie einen unabhängigen Anwalt — die wichtigste Regel dieses Leitfadens. Verwenden Sie niemals den vom Verkäufer, Verkäufermakler oder Bauträger empfohlenen Anwalt; ein Anwalt, der von Maklerverweisen abhängt, hat einen strukturellen Interessenkonflikt. Finden Sie einen über die Ordem dos Advogados, Botschaftslisten oder Empfehlungen abgeschlossener Käufer.

Fordern Sie das vollständige Dokumentenpaket: Caderneta Predial Urbana (Autoridade Tributária); Certidão Permanente do Registo Predial (predialonline.pt, ~15 €, 6 Monate gültig); Licença de Utilização / Habitação; Certificado Energético; Ficha Técnica de Habitação (nach 2004); Lageplan + vollständige Câmara-Baugenehmigungshistorie; Eigentümergeinschaftspaket (Regulamento, letzte 3 Jahre Protokolle, Rücklagenstand, Schulden des Verkäufers).

Quervergleichen Sie alles. Caderneta und Certidão müssen bei Eigentümer, NIF, Fläche, Fraktion, Grenzen übereinstimmen. Lösen Sie jede Diskrepanz vor dem CPCV, nicht danach.

Anwaltshonorare: 1–1,5 % + 23 % MwSt.; typisches Minimum 3.000 €. Bei 450.000 €: ~5.500 € + MwSt. = ~6.765 €. Die billigste Versicherung der Transaktion.

Minderung des Baurisikos

Zahlen Sie immer für eine unabhängige Inspektion. Typische Preise 2026:

Inspektionsart	Kosten (inkl. MwSt.)
Vorkaufs-Sichtprüfung + Bericht (Wohnung)	400 € – 600 €
Vollständige Hausinspektion (Ingenieur + Werkzeuge)	595 € – 1.000 €
Statik & Seismik (Eurocode 8)	1.500 € – 2.150 €
Spezialist (Feuchte, Termiten, Klärgrube)	200 € – 500 € jeweils

Testen, nicht vertrauen. Öffnen Sie jeden Wasserhahn (Druck, Warmwasser-Wiederherstellung); spülen Sie jede Toilette; betätigen Sie jeden Schutzschalter (suchen Sie alte Sicherungen, Asbest-Tafeln); öffnen Sie jedes Fenster; prüfen Sie Balken auf Termitenlöcher und Durchhang; inspizieren Sie das Dach (Neueindeckung einer 150-m²-Algarve-Villa kostet 15.000–40.000 €); gehen Sie um den Pool; bei Klärgrube fragen Sie, wann sie zuletzt geleert wurde.

Minderung des Finanzrisikos

- **Stresstesten Sie den Kredit** bei Basis / +2pp / +3pp. Der makroprudenzielle Stresstest der Banco de Portugal für variabel-/mischverzinsten Verträge (Restlaufzeit > 10 Jahre) ist **Index + 3 pp** – wenden Sie denselben Test auf sich selbst an. Erzwingt +3pp einen Verkauf, ist das LTV zu hoch.
- **Vorab-Genehmigung vor dem Angebot** – wandelt ein weiches Angebot in ein glaubwürdiges und bringt DTI-/Wohnsitzfragen vor der emotionalen Bindung zutage. Beachten Sie, dass das LTV für Nicht-Residenten typischerweise 60–75 % beträgt (Marktkonvention, keine harte Regulierung), DSTI-Obergrenze 50 %.
- **Sichern Sie die Währung früh** mit einem FX-Forward (5 % Anzahlung für 6 Monate, 10 % für 12). Bei 500.000 €: eine ungünstige Bewegung von 5 % sind 25.000 €; eine Forward-Prämie von 0,3–0,5 % ist günstig.
- **Bauen Sie eine Reserve über sechs Monate** in EUR auf, die Kredit, IMI (typischerweise 0,3–0,45 % des VPT für urban), AIMI ggf., Eigentümergemeinschaftsquoten, Versicherungen, Nebenkosten, Pool/Garten abdeckt.
- **Planen Sie Reparaturen:** 1–2 % des Objektwerts pro Jahr (5–10 Tsd. €/Jahr bei einem 500-Tsd.-€-Haus).

Minderung des Marktrisikos

- Ziehen Sie 8+ aktive und 8+ kürzlich verkaufte Vergleichswerte in Ihrer Postleitzahl/Typ/Größe von idealista, Imovirtual, CASA SAPO sowie lokalen Maklern.
- Ziehen Sie das 5-Jahres-Preisdiagramm für die Postleitzahl von Confidencial Imobiliário, INE oder idealista. Eine Postleitzahl +60 % über 5 Jahre ist ein anderer Zykluspunkt als +15 %.
- Sprechen Sie mit drei unabhängigen Maklern. Die Streuung ihrer Marktwertschätzungen ist selbst diagnostisch.
- Lehnen Sie den Angebotspreis als Anker ab. Die Verhältnisse von Angebots- zu Endpreis 2026 liegen zwischen 92 % (typische Wiederverkäufe) und 99 % (Premium-Neubau).

Minderung des Regulatorikrisikos

Für AL – bestätigen Sie schriftlich mit der Câmara: (1) die freguesia ist keine Eindämmungszone; (2) das Gebäude hat kein AL-Verbot in der Eigentümergemeinschaft (gemäß DL 76/2024 zulässig); (3) jede bestehende Lizenz ist registriert und aktiv (AL ist gemäß DL 76/2024 mit dem Objekt übertragbar – die Lizenz muss nicht neu ausgestellt werden); (4) kein anstehender Gemeindebeschluss zur Ausweitung der Eindämmung. Eindämmungslisten ändern sich schnell; die schriftliche Bestätigung ist das, was Sie schützt.

Für Energie — die Umsetzung der Richtlinie 2024/1275 bis 29. Mai 2026 wird Mindestnormen für den Wohnungsbestand verschärfen. Ein mit D/E bewertetes Objekt kann innerhalb von 5–10 Jahren Renovierungspass-Kosten von 15–60 Tsd. € haben. Prüfen Sie die endgültige portugiesische Umsetzung vor der Unterzeichnung.

Für IMT (Nicht-Residenten) — gemäß Lei 9-A/2026 gilt der pauschale Nicht-Residenten-IMT-Satz von 7,5 %, sobald das *decreto-lei autorizado* veröffentlicht ist (erwartet Mitte 2026); modellieren Sie beide Szenarien und lesen Sie die fünf Ausnahmen sorgfältig, wenn Sie planen, resident zu werden, zu moderaten Mieten zu vermieten oder portugiesischer Auswanderer sind.

Eigentümergeinschaft — lesen Sie das Regulamento und die letzten 3 Versammlungsprotokolle vor dem CPCV. Achten Sie auf: anstehende Sonderumlagen, Rücklage < 10 % des Jahresbudgets, laufende Rechtsstreitigkeiten, AL-/Tier-/Außenverbote.

Minderung des Klimarisikos

Risiko	Werkzeuge
Waldbrand	IPMA-Karten zur Waldbrandgefahr auf dem Festland; ICNF-Historie; Gemeindepläne
Hochwasser	EEA Flood Risk Areas Viewer; APA-Pläne; lokale REN-Karte
Küstenerosion	APA-Küstenanfälligkeit; POOC-Rückbaupläne
Erdbeben	Baujahr vs. RSAEEP/REBAP/Eurocode 8; Statikuntersuchung für Vor-1983
Dürre	Águas-do-Algarve-Restriktionshistorie; Stauseepegeldaten

Algarve-Filter: vermeiden Sie Talsohlen in Kiefern-/Eukalyptuswald, besonders mit einziger Zufahrt, in Gemeinden mit maximalem Risiko; Klippenoberkante — geotechnischer Bericht + Rückbau-Check; Pool-Vermietungen — Preisen Sie 2–3 Wochen/Jahr Restriktionsrisiko ein.

Lissabon-Filter: vor 1958 = höchstes Erdbebenrisiko, fordern Sie eine Statik-/Seismikuntersuchung; 1958–1983 = Altbestand, Untersuchung empfohlen; nach 1983 / nach 2010 = am widerstandsfähigsten.

Minderung des Ausstiegs- / Liquiditätsrisikos

Kaufen Sie, was leicht zu verkaufen ist. Langweilig, generisch, zentral, gut dokumentiert verkauft sich schneller als spektakulär, einzigartig, abgelegen.

Hohe Liquidität (2026): 1–3-Zimmer-Wohnungen in Lissabon in Estrela, Campo de Ourique, Avenidas Novas, Alvalade; Familienwohnungen und Townhouses in Cascais und Estoril; 2–3-Zimmer-Wohnungen in Lagos, Tavira, Vilamoura in etablierten Eigentümergeinschaften; Wohnungen im Stadtzentrum Porto und Foz.

Niedrige Liquidität (Vorsicht): ländliche Quintas mit komplexem Titel; Bauphasenkauf von unbekanntem Bauträgern; Objekte mit aktiven Baugenehmigungsfragen; RAN/REN-Land; isolierte Villen an schlechten Zufahrtsstraßen; Strandlage mit aktiver Erosion; Architektenhäuser nach Maß in Nicht-Premium-Gebieten; AL-abhängige Investitionen in Eindämmungszonen.

Das Objektprofil des Sicherheitsorientierten Käufers

Eine konsolidierte JA/NEIN-Liste, destilliert aus den sieben Kategorien.

JA — Objekte, die zum sicherheitsorientierten Profil passen

- Etablierte Eigentümergemeinschaften (10+ Jahre) mit Rücklagen $\geq 10\%$ des Jahresbudgets und sauberen Versammlungsprotokollen
- Urbane Objekte mit klarem, einzeiligem Titel und übereinstimmender Caderneta/Certidão
- Neuere Bauten (nach 2010) mit vollständiger Licença de Utilização und Ficha Técnica de Habitação
- Fußläufig zu Versorgungseinrichtungen (Lebensmittel, Apotheke, Verkehr) — stützt sowohl Lebensstil als auch Wiederverkauf
- Stadtviertel mit vielen Vergleichswerten (Sie finden mindestens 10 verkaufte Vergleiche in 18 Monaten)
- In ARU sanierte Objekte (mit ordnungsgemäß registrierten IMI/IMT-Befreiungen)
- Energieklasse B oder höher (vermeidet die schlimmste Belastung durch EU-Richtlinienpflichten ab 2026+)

NEIN — Objekte, die das sicherheitsorientierte Sieb nicht bestehen

- Ländliche Quintas mit komplexem Erbtitel
- Bauphasenkauf von Bauträgern mit weniger als drei abgeschlossenen Projekten oder weniger als fünf Jahren Tätigkeit
- Objekte mit aktiven Baugenehmigungsfragen oder nicht genehmigten Arbeiten (denken Sie an DL 10/2024 — diese Haftung liegt jetzt bei Ihnen)
- Grundstücke auf RAN- oder REN-Land (sehr begrenzte Bebaubarkeit, schwer zu finanzieren, schwer zu verkaufen)
- Isolierte Villen an privaten Schotterwegen in Brandgefahrenzonen
- Strandlage mit dokumentierter Erosion oder POOC-Rückbauproblemen
- Vor-1958 Lissabonner Gebäude ohne Statikuntersuchung
- AL-abhängige Investitionen, bei denen die AL-Erlaubnis nicht schriftlich bestätigt ist
- Eigentümergemeinschaften mit negativer Rücklage, laufenden Rechtsstreitigkeiten oder > 10.000 € Sonderumlagen in den letzten 24 Monaten

Vorkauf-Checklisten

A. 30-Punkte-Checkliste für die rechtliche Due Diligence

1. Caderneta Predial Urbana < 6 Monate alt

2. Certidão Permanente do Registo Predial < 30 Tage alt
3. Caderneta / Certidão stimmen bei Eigentümernamen und NIF überein
4. Caderneta / Certidão stimmen bei Fläche und Fraktion überein
5. Caderneta / Certidão stimmen bei Grenzen / artigo matricial überein
6. Licença de Utilização (oder Habitação) vorhanden und gültig
7. Genehmigte Nutzung in der Lizenz entspricht der tatsächlichen Nutzung
8. Ficha Técnica de Habitação (nach 2004) vorhanden
9. Certificado Energético aktuell; Klasse vermerkt
10. Keine Hypotheken oder Belastungen in der Certidão (oder Löschung zur Beurkundung)
11. Keine eingetragenen steuerlichen Pfändungen (penhoras)
12. Keine Gerichtsverfahren gegen das Objekt
13. Kein Nießbrauch Dritter oder andere dingliche Rechte
14. Câmara-Baugenehmigungshistorie: jede Änderung dokumentiert (Käuferhaftung DL 10/2024)
15. Pool, Anbau, Keller, Terrassenumbauten alle genehmigt
16. Bodenklassifizierung (urban / RAN / REN) bestätigt
17. ARU-Status bestätigt, wenn Vorteile beansprucht werden
18. Eigentümergeinschafts-Regulamento geprüft
19. Letzte 3 Versammlungsprotokolle geprüft
20. Rücklagenstand der Eigentümergeinschaft schriftlich bestätigt
21. Schulden des Verkäufers in der Eigentümergeinschaft = 0 €
22. Anstehende Sonderumlagen = 0 € (oder offengelegt und abgezogen)
23. Identität des Verkäufers überprüft (Pass / cartão de cidadão)
24. NIF des Verkäufers überprüft
25. Güterstand bestätigt (Gütergemeinschaft erfordert Zustimmung des Ehegatten)
26. Vollmacht — Original gesehen; Umfang geprüft
27. Erbverkauf: Nachlass-/Erbschaftsdokumente vollständig
28. CPCV von Ihrem Anwalt entworfen, nicht vom Verkäufer-Anwalt
29. Anzahlung per Banküberweisung, klarer Papierweg (niemals bar)
30. Escritura-Termin bestätigt; Dokumente vom Notar vorgeprüft

B. 20-Punkte-Checkliste für die technische Inspektion

1. Dach (Ziegel, Bleche, Rinnen)
2. Fassadenrisse, besonders an Ecken und Öffnungen
3. Feuchtigkeit / aufsteigende Feuchtigkeit (Messgerät, nicht visuell)
4. Fenster: Doppelverglasungsdichtung, Rahmen, Entwässerung
5. Türen: Ausrichtung, Wetterdichtigkeit
6. Holzbalken: Termiten, Trockenfäule, Durchhang

7. Bodenebenheit (Laser oder Murreltest bei älteren Objekten)
8. Elektroverteilung: Alter, Kapazität, FI-Schalter, Erdung
9. Wasserleitung: Druck an allen Hähnen, Warmwasser-Wiederherstellung, Lecks
10. Entwässerung: jeder Anschluss läuft zügig ab
11. Kanal / Klärgrube: Anschluss oder Alter und Zustand der Grube
12. Wasserherkunft: Netz / Brunnen; Trinkwasserzeugnis bei Brunnen
13. Heizung: Alter, Brennstoff, letzte Wartung
14. Klima: Alter, Kältemittel, Zustand
15. Pool: Folie, Motor, Filtration, Fliesen, Wasserverlusttest
16. Dämmung und Belüftung
17. Asbestprüfung an Dachziegeln (1960–1990)
18. Schimmel / Belüftung in Badezimmern und Küche
19. Nebengebäude, Garage, Terrassenintegrität
20. Grenzen vor Ort stimmen mit dem Caderneta-Plan überein

C. 10-Punkte-Finanzstresstest

1. Monatsrate zum angegebenen Satz < 30 % des Nettoeinkommens
2. Monatsrate bei +2pp < 35 % des Nettoeinkommens
3. **+3pp 12 Monate aus Reserven tragbar** (BdP-Stress-Benchmark)
4. Transaktionskosten separat zurückgelegt, NICHT geliehen
5. Sechs Monate laufende Kosten in EUR gehalten
6. Währungsexposition abgesichert oder schriftlich akzeptiert
7. Jährliches Reparaturbudget 1–2 % zugeordnet
8. Jährliches IMI projiziert (VPT × Gemeindesatz)
9. AIMI projiziert, wenn Portfolio-VPT > 600.000 € (Einzel) / 1,2 Mio. € (Paar)
10. Mais-Valias-Exposition bei +0 % / +20 % / +50 % modelliert

Anwaltsbeauftragung: Wie man gut einstellt

Wo zu finden: Anwaltssuche der Ordem dos Advogados; Anwaltslisten der Botschaften; Empfehlungen abgeschlossener ausländischer Käufer; strukturell unabhängige Buyer's Agents.

Vor der Beauftragung fragen: in den letzten 24 Monaten abgeschlossene Transaktionen; Pauschalhonorar oder Prozentsatz; bearbeiten Sie dies persönlich; schriftlicher DD-Bericht vor dem CPCV; Höhe der Berufshaftpflicht; Interessenkonflikt-Richtlinie.

Honorare: 1–1,5 % des Preises + 23 % MwSt., typisches Minimum 3.000 €. Manche Boutiquen verlangen Pauschalpaket 4.500–7.500 €.

Was ein guter Anwalt TUN MUSS (manche unterlassen):

- Die vollständige Baugenehmigungshistorie aus der Câmara ziehen — gemäß DL 10/2024 wird jede nicht genehmigte Arbeit zu Ihrer Haftung, daher ist die Aufgabe Ihres Anwalts, sie zu finden, bevor der Notar es nicht tut.
- Caderneta und Certidão Zeile für Zeile abgleichen.
- Die letzten drei Jahre Versammlungsprotokolle der Eigentümergemeinschaft prüfen.
- Den CPCV entwerfen (nicht nur „prüfen“).
- Güterstand des Verkäufers prüfen; ggf. Zustimmung des Ehegatten einholen.
- Eine Vorab-Beurkundungs-Checkliste mit Löschungsbestätigung jeder Hypothek, gezahltem IMI usw. ausstellen.
- Einen schriftlichen Bericht in Ihrer Sprache liefern.

Titelversicherung in Portugal

Titelversicherung ist in Portugal selten, weil das Register allgemein zuverlässig ist, aber sie ist verfügbar — Stewart Title und First American zeichnen Policen über europäische Korrespondenten. Typische Prämie: **0,5–1 % des Objektwerts**, einmalig bei Closing gezahlt, abdeckend gefälschte Dokumente, nicht offengelegte Dienstbarkeiten, bestimmte Übergriffe und Mängel in der Eigentumskette.

Wann erwägen: Erbverkäufe mit mehreren Erben; Vollmacht oder im Ausland ansässiger Verkäufer; ältere Objekte mit informellen Anbauten; hochwertige Käufe (>750.000 €), bei denen die Kosten klein gegenüber dem Verlust sind; jede verbleibende Titelsorge, die Ihr Anwalt nicht vollständig lösen kann.

Titelversicherung **ersetzt keinen Anwalt**. Der Anwalt verhindert Probleme; die Versicherung zahlt, wenn ein nicht erkennbares Problem später auftaucht. Beides, nicht das eine oder das andere.

Die 10-Jahres-Bausträgergarantie

DL 84/2021 und Art. 1225 BGB schaffen drei Stufen der Neubaugarantie:

Mangelart	Garantie	Beispiele
Statisch (Stabilität / Sicherheit)	10 J.	Fundamente, tragende Wände, Decken, Stützmauern
Nicht-statisch / Installationen	5 J.	Wasser, Strom, HLK, Abdichtung
Geräte mit autonomer Funktion	2 J.	Heizkessel, Klimageräte, Backöfen, Geschirrspüler

Wie reklamieren: benachrichtigen Sie Verkäufer/Bausträger **schriftlich** (Einschreiben) innerhalb von 30 Tagen nach Mängelfeststellung und stets innerhalb der Garantiefrist; dokumentieren Sie mit Fotos, Daten und Sachverständigenberichten; engagieren Sie einen Anwalt, wenn der Bausträger nicht reagiert. Bei Neubau fordern Sie eine Erfüllungsbürgschaft / **seguro caução** in der CPCV-Phase — das ist es, worauf Sie zurückgreifen, wenn der Bausträger insolvent wird.

Versicherungsstrategie

Deckung	Pflicht?	Jahreskosten (typisch)	Sicherheitsorientierte Empfehlung
Gebäude (multiriscos)	Ja bei Hypothek	150 € – 600 € (Wg.); 400 € – 1.500 € (Villa)	Immer
Hausrat	Nein	80 € – 300 €	Immer
Haftpflicht (RC)	Nein (in manchen Eigentümergemeinschaften Pflicht)	40 € – 100 € Zusatz	Immer
Erdbebenzusatz	Oft optionaler Zusatz	+10–25 % der Gebäudeprämie	Immer in Lissabon/Setúbal/Faro
Hochwasserzusatz	Oft optionaler Zusatz	+5–15 %	Bei Hochwasserzonen-Exposition
Reiseversicherung (Besuche)	Nein	80 € – 250 € / Jahres-Multitrip	Immer vor Closing

Tipps: versichern Sie zum Wiederaufbauwert (nicht zum Marktwert — Grundstück brennt nicht); jährlich neu verhandeln (Fidelidade, Tranquilidade, Allianz, Ageas, Liberty, Generali); dokumentieren Sie Hausrat mit Fotos / Seriennummern; deklarieren Sie Pools, Kunst und Schmuck spezifisch.

Kredit-Stresstest im Detail

Lassen Sie drei Szenarien laufen:

- **A — Stress bei variablem Zins.** Angegebener Satz **+3pp** (Banco-de-Portugal-Benchmark für variabel/mischverzinsten Verträge mit Restlaufzeit > 10 Jahre; 2026 in Überprüfung). Modellieren Sie auch +2pp als historischen Zyklusgipfel. Können Sie bei +3pp 12 Monate aus dem aktuellen Einkommen bedienen, ohne Vermögen zu veräußern?
- **B — Einkommensverluststress.** Ein Einkommensbezieher 9 Monate arbeitslos / Rente 15 % gekürzt / Hinterbliebenenrente 60 % der gemeinsamen. Decken Reserven + reduziertes Einkommen die laufenden Kosten 12 Monate?
- **C — Währungsstress.** GBP/EUR oder USD/EUR bewegt sich 10 % ungünstig und hebt die effektive Rate um ~10 % in der Heimatwährung. Kombiniert mit Szenario A — können Sie noch bedienen?

Wenn zwei der drei scheitern, senken Sie das LTV oder kaufen weniger. Der Markt belohnt Geduld; Zwangsversteigerung nicht.

Währungsabsicherung für Nicht-Resident-Einkommensbezieher

Drei Werkzeuge gemeinsam genutzt:

1. **FX-Forward-Kontrakte.** Heute vereinbaren, X € zu einem festen Kurs zu einem zukünftigen Datum zu kaufen. Regulierte Verbraucherbroker (TorFX, Halo Financial, Currencies Direct, Wise Business) bieten Forwards von 1–12 Monaten (einige bis 24); typische Anzahlung 5 % (6 Monate) oder 10 % (12 Monate). Sichert Anzahlung und Restbetrag in Währung zwischen Angebot und Closing ab.
2. **EUR-Cash-Puffer.** Über die 6-Monats-Reserve hinaus zusätzliche 6–12 Monate in EUR halten, um ungünstige FX-Fenster zu überbrücken.
3. **EUR-Kreditaufnahme passend zu EUR-Einkommen.** Wenn zukünftige Einnahmen in EUR sein werden (portugiesische Rente, EU-Mieten, EU-Beratung), nehmen Sie diesen Anteil in EUR auf. Passen Sie die Verbindlichkeitswährung an die Einkommenswährung an.

Aufbau eines Reservefonds

Das sicherheitsorientierte Minimum:

- **6 Monate volle laufende Kosten** in EUR-Cash, innerhalb von 5 Tagen verfügbar
- **+ 1–2 % des Objektwerts pro Jahr** in einen Sinking Fund für Reparaturen und Erneuerungen

Beispiel: Objekt 500.000 €, laufende Kosten 1.800 €/Monat.

- Sechs-Monats-Reserve: 10.800 €
- Reparatur-Sinking-Fund: 5.000–10.000 €/Jahr, kumulierend

Diese Reserve ist nicht Ihr Notgroschen für den Rest des Lebens. Es ist der Notgroschen des Objekts. Nicht vermischen.

Klimarisiko-Spezifika für Algarve und Lissabon

Waldbrand (Algarve). Sicherheitsorientiertes Profil: urban / stadtnah, Mauerwerk, 50 m verteidigbarer Perimeter, mehrere Zufahrtswege. Bestätigen Sie, dass die Gebäudepolice Waldbrand einschließt und Ihre Postleitzahl nicht als eingeschränkte Deckung markiert ist.

Küstenerosion. Aktive Zonen in Teilen von Lagos (Rückbau Praia da Luz, Meia Praia), Quarteira, Portimão (Vau). Fordern Sie einen aktuellen geotechnischen Bericht und Bestätigung, dass das Objekt außerhalb der POOC-Rückbauzonen liegt.

Erdbeben (Lissabon, Setúbal, Faro). Baujahr-Stufen: vor 1958 (kein seismischer Code) / 1958–1983 (teilweise) / 1983–2010 (RSAEEP/REBAP) / nach 2010 (Eurocode 8). Bevorzugen Sie nach 1983; bei vor 1983 fordern Sie eine Statik-/Seismikuntersuchung vor dem Endangebot.

Hochwasser. Dokumentierte Zonen: tiefliegendes Stadtzentrum Faro, Tavira-Flussufer, Teile von Lagos, Tejo- und Mondego-Auen, und in Lissabon: Alcântara, Teile der Av. Almirante Reis, Teile der Baixa. Bestätigen Sie, dass ein Hochwasserzusatz verfügbar und bepreist ist.

Dürre (Algarve). Algarve bei 5 % Restriktion Anfang 2026; Entsalzung 2026 in Betrieb. Rechnen Sie 2–3 Wochen/Jahr Pool-Nichtverfügbarkeit in das Vermietungs-Pro-Forma ein.

Risiken beim Bauphasenkauf / vor Bauabschluss vermeiden

- **Bauträger-DD.** Letzte 3 Jahresabschlüsse (vom Wirtschaftsprüfer geprüft); Handelsregister (Portal da Justiça) auf Insolvenz oder Eigentumswechsel; obligatorische IMPIC-Registrierung; besuchen Sie zwei abgeschlossene Entwicklungen und sprechen Sie mit Eigentümern; bestätigen Sie, dass die Baufirma getrennt vom Entwicklungsunternehmen finanziert ist.
 - **Bankgarantie auf Anzahlungen.** Anzahlungen über 5.000 € sollten durch Bankgarantie oder Escrow geschützt sein. Bestehen Sie auf der Formulierung im CPCV; bei Ablehnung – gehen.
 - **Stufenzahlungen.** Typisch: 10–30 % bei Unterzeichnung, 10–20 % bei Fundament, 10–20 % bei Rohbau, 10–20 % bei Schließung, 30–40 % bei Fertigstellung. Binden Sie jeden Meilenstein an eine Inspektionsbescheinigung, nicht an das Wort des Bauträgers.
 - **Snagging.** Förmlicher Rundgang mit unabhängigem Inspekteur vor Beurkundung. Jetzt identifizierte Mängel gehen zulasten des Bauträgers; bei Beurkundung akzeptierte Mängel sind schwerer geltend zu machen.
 - **Licença de Utilização VOR der Beurkundung.** Nicht verhandelbar. Ohne sie können Sie nicht legal einziehen, Versorgungsverträge anmelden oder leicht weiterverkaufen.
-

Die 5- und 10-Jahres-Risikohorizonte

Über 5 Jahre: mindestens ein Zinszyklus; die EU-EPBD-Umsetzung (29. Mai 2026) und Umsetzung in den Mitgliedstaaten; laufende AL-Regulierungsanpassungen auf Gemeindeebene; 2–3 Staatshaushalte, die IMT/IMI verschieben; statistisch wahrscheinliche Klimaereignisse.

Über 10 Jahre: ein 65-Jähriger wird 75 sein – Mobilität, Treppen, Fußweg zu Versorgungseinrichtungen werden viel wichtiger. Jüngere Käufer mit Kindern: Schulsnähe und Grundrissbedürfnisse verschieben sich. Erbschaft und Geschäftsfähigkeit werden real – informierte Erben, Testamente konform mit portugiesischem und Heimrecht, erbfreundliche Eigentumsstruktur.

Liquidität beim Verkauf. Die Objekte, die 2036 gut weiterverkauft werden, passen zum typischen 2036er Käuferprofil: urban/stadtnah, fußläufig, energieeffizient, sauberer Titel, etablierte Eigentümergemeinschaft, bescheidene Größe.

Häufige Fehler sicherheitsorientierter Käufer

1. **Nie kaufen.** Drei Jahre Analyse ohne Kauf ist Prokrastination, kein Risikomanagement. Setzen Sie eine Frist.
 2. **Der „sicherste“ Standort, der für Sie falsch ist.** Eine liquide Lissabonner Wohnung ist kein guter Kauf, wenn Sie ein ruhiges Landleben wollen. Sicherheitsorientiert muss weiterhin die richtige Lebensentscheidung sein.
 3. **An Inspektionen sparen.** 1.000 € an einer Untersuchung sparen, um eine 40.000-€-Dachreparatur zu entdecken, ist der schlechteste Deal im Immobiliengeschäft.
 4. **Versicherung überspringen.** Eine 600-€/Jahr-Police, die bei einem 120.000-€-Brand zahlt, ist die einfachste Rechnung in diesem Leitfaden.
 5. **Wegen Kosten keinen Anwalt einschalten.** 5.500 € auf einen Kauf von 450.000 € sind 1,2 %. Die Transaktion ohne Anwalt ist eine 100%-Wette auf perfekte Dokumente — und darauf, dass der Verkäufer nie etwas ohne Genehmigung gebaut hat.
 6. **Niedrige Rendite mit niedrigem Risiko verwechseln.** Ein zentrales Lissabon mit 3,5 % brutto kann risikoärmer sein als ein 7%-AL an der Algarve — oder nicht. Liquidität, Regulierung und Mieterqualität zählen.
 7. **Zu spät absichern.** FX nach einer Bewegung zu sichern ist Bedauern, keine Strategie. Sichern Sie beim Angebot, nicht beim Closing.
-

Durchgerechnete Risikoprofil-Beispiele

Beispiel 1 — Townhouse in Lagos 450.000 €

3-Zimmer, Bau nach 2010, urban, fußläufig. 20 % Anzahlung + 80 % Hypothek. Käufer: britisches Paar, Mitte 60, im Ruhestand, GBP-Rente + ISA.

Risiko	Exposition	Minderung	Kosten
Recht	Urban, Eigentümergeinschaft, neuere Bauten	Unabhängiger Anwalt; vollständige Dokumente; Baugenehmigungshistorie (DL 10/2024); Protokolle	5.500 € + MwSt.
Bauwerk	14 Jahre alt; moderates Mängelrisiko	Vollständige Inspektion (700 €)	700 €
Finanzen	Zinszyklus; GBP/EUR-Exposition	Vorab-Genehmigung; BdP-Stress +2/+3pp; FX-Forward auf 360 Tsd. €; 6-Monats-Reserve 11 Tsd. €	1.800 € FX-Prämie
Markt	Lagos-Median €/m ² 2026; stark gestiegen 5 J.	12 Vergleiche; 5-J.-Diagramm; 3 Makler	Zeit
Regulatorik	AL nicht der Anwendungsfall (Lifestyle)	Zukünftige Optionalität der freguesia bestätigen; EPC C+	0 €
Klima	Lagos = max. Waldbrand; Küstenerosion	Urbane Lage (geringer Waldbrand); POOC-Rückbau; Versicherung bestätigt	450 €/Jahr Gebäude
Liquidität	Liquides Marktsegment	Standardprofil urbanes 2-3-Zi-Townhouse	n.z.
Summe			~8.500 € + 450 €/Jahr

Gesamtinderung = ~1,9 % des Preises. Vermiedener Downside: Titelproblem (450 Tsd. €), Bauwerksüberraschung (40 Tsd. €), Waldbrand (120 Tsd. €+), FX-Bewegung von 8 % (28 Tsd. €+).

Beispiel 2 – Villa mit Pool 750.000 €

4-Zimmer-Villa, Bau 2008, stadtnah, 5 km vom Zentrum. 30 % Anzahlung + 70 % Hypothek. Käufer: US-Amerikaner, Single, Ende 50, USD-Einkommen.

Risiko	Exposition	Minderung	Kosten
Recht	Pool-/Anbau-Lizenzfragen; Bodenklasse	Anwalt; Baugenehmigungshistorie (Käuferhaftung DL 10/2024); Pool-Lizenz; urban bestätigen (nicht REN/RAN)	9.500 € + MwSt.
Bauwerk	18 Jahre alt; Pool + Dach + HLK	Vollständige Inspektion (1.000 €); Dach, HLK, Pool, Klärgrube je getestet	1.200 €
Finanzen	Größere Hypothek; USD/EUR; Carry ~2.400 €/Monat	BdP-Stress +2/+3pp; FX-Forward 525 Tsd. €; 6-Monats-Reserve 14.400 €	3.000 € FX-Prämie
Markt	750 Tsd. € Spitze des stadtnahen; dünnerer Käuferpool	8 verkaufte Vergleiche; 5-J.-Diagramm; Preis 5–8 % unter schnell verkaufenden Inseraten	Zeit
Regulatorik	AL gewünscht ~15 Wo./Jahr	Schriftliche Câmara-Bestätigung (Übertragbarkeit DL 76/2024); EPC B+	0 €
Klima	Waldbrand wenn stadtnah in Kiefern; Pool-Dürre	50 m verteidigbarer Raum; brandfeste Versicherung; Pool-Restriktionen eingepreist	700 €/Jahr (Feuer+Beben)
Liquidität	Villen langsamer als Wohnungen	5–8 % unter Marktwert kaufen; saubere Dokumente; EPC B+	Im Preis
Titelvers.	Bei diesem Preis lohnenswert	0,6 % Prämie	~4.500 €
Summe			~20.000 € + 700 €/Jahr

Gesamtinderung = ~2,7 % des Preises. Die marginalen Kosten für Titelversicherung, vollständige Inspektion und FX-Absicherung bei einem höherwertigen, idiosynkratischeren Kauf rechtfertigen sich durch den größeren absoluten Downside.

FAQs

Brauche ich einen unabhängigen Anwalt, wenn ich einen Buyer's Agent habe? Ja — es sei denn, die Kanzlei des Buyer's Agent enthält einen regulierten Anwalt mit separater Berufshaftpflicht und klarer Interessenkonflikt-Richtlinie.

Lohnt sich Titelversicherung bei einer 300.000-€-Wohnung mit sauberen Dokumenten?

Wahrscheinlich nicht, wenn Ihr Anwalt den Titel geklärt hat. Am wertvollsten, wenn Restbedenken bestehen oder der Risikowert hoch ist.

Bester Einzelfilter für Algarve-Klimarisiko? Urban / stadtnah mit 50 m verteidigbarem Raum, Mauerwerkbau, zwei Zufahrtsstraßen — eliminiert ~80 % der katastrophalen Waldbrandszenarien.

Sollte ein sicherheitsorientierter Käufer je im Bauphasenkauf kaufen? Nur bei einem Bauträger mit Track Record (5+ abgeschlossen, 10+ Jahre), Bankgarantie auf jede Anzahlung, an Meilensteine gebundene Zahlungen, Snagging-Rundgang und Wohnerlaubnis vor Beurkundung. Fehlt eines — gehen.

Gesamtbudget für Minderung? ~2–3 % des Preises zusätzlich zu den üblichen 4–9 % Käufer-Transaktionssteuern.

Mein Makler sagt, die Inspektion sei bei einem „fast neuen“ Objekt unnötig. Nein. Der Anreiz des Maklers ist abzuschließen. 500–1.000 € sind bei einem sechs- oder siebenstelligen Kauf nicht verhandelbar.

Barkäufer — muss ich trotzdem stresstesten? Ja — stresstesten Sie laufende Kosten und FX. Eine 10%-Bewegung gegen die laufenden Kosten, über 5 Jahre kumuliert, ist echtes Geld.

Kann ich mich auf das EPC des Verkäufers verlassen? Ausreichend zum Filtern; für ein Objekt, das Sie ernst nehmen, kann ein unabhängiger Sachverständiger bestätigen. Mit der EU-EPBD-Umsetzungsfrist am 29. Mai 2026 zählt Genauigkeit mehr.

Ich bin 70 / Partner ist 73 — was ändert sich? Eine Etage oder mit Aufzug; fußläufig zu Apotheke, Supermarkt, Klinik; etablierte Eigentümergemeinschaft; sauberer Titel; erbenfreundliche Struktur.

Der Bauträger bietet an, die Anwaltskosten zu übernehmen, wenn ich seinen Anwalt nehme. Nein. Die Loyalität des Anwalts folgt dem Scheck. Beauftragen Sie Ihren eigenen.

Schlussbemerkung

Sicherheitsorientiertes Kaufen ist kein Pessimismus. Es ist die Anerkennung, dass ein Immobilienkauf eine 5- bis 30-jährige Verpflichtung ist und der Unterschied zwischen einem guten und einem katastrophalen Kauf zum Zeitpunkt des Angebots selten sichtbar ist. Die 2–3 %, die Sie für rechtliche, technische, finanzielle und versicherungstechnische Minderung ausgeben, sind die billigste Versicherung der Transaktion — und die einzige, die unbekannte Risiken in bekannte, eingepreiste, handhabbare verwandelt.

Kaufen Sie langsam. Dokumentieren Sie alles. Stresstesten Sie ehrlich. Bezahlen Sie Ihren Anwalt gut. Treten Sie von jedem Deal zurück, der Kompromisse in einer der sieben Kategorien oben verlangt. Portugal wird auch im nächsten Quartal noch da sein.

Weiterführende Lektüre

- Fehler, die beim Immobilienkauf in Portugal zu vermeiden sind — die Fallstudien hinter den Risikokategorien.

- Fehler bei Legalisierung und Dokumentation von Immobilien zu vermeiden — die Vertiefung zu DL 10/2024 und Haftung für nicht genehmigte Arbeiten.
 - Was die meisten Immobilienmakler Ihnen nicht sagen — wie sich Makleranreize von Ihren unterscheiden.
 - Wann der Immobilienkauf in Portugal keinen Sinn ergibt — zwölf Käuferprofile, bei denen Mieten Kaufen schlägt.
 - Erstes Zuhause in Portugal — der grundlegende Einstiegsführer.
-

Wie 2nd Haus helfen kann

Wir führen Risikoaudits auf Käuferseite zu Pauschalhonorar, nicht auf Provisionsbasis durch. Zwei Dienstleistungen passen zu diesem Leitfaden:

- **Vor-Angebots-Risikoaudit (950 € + MwSt.).** 7-Kategorien-Prüfung eines bestimmten Objekts vor dem Angebot: Rechtsdokumente gezogen und abgeglichen, Markierung der Baugenehmigungshistorie für DL-10/2024-Exposition, Klima- und Regulatorik-Check, Markttriangulation und schriftlicher Bericht mit eingepreisten Minderungen.
- **Vollständige Käuferseiten-Due-Diligence (1,0–1,5 % des Preises + MwSt., gedeckelt).** Anwaltlich geführte DD vom CPCV zur Beurkundung, einschließlich Eigentümergemeinschaft, schriftlicher AL-Machbarkeitsbestätigung, Kredit-Stresstest, FX-Strategie und Snagging bei Neubau.

Wir sind eine Käuferseiten-Kanzlei. Wir werden nicht vom Verkäufer, Makler oder Bauträger bezahlt. E-Mail an buyers@2ndhaus.pt mit Objekt-URL und Ihrem Zeitplan.

Quellen

Primär

- Decreto-Lei n.º 10/2024 (Simplex Urbanístico) – Diário da República
- Decreto-Lei n.º 76/2024 (Alojamento-Local-Rahmen) – Diário da República
- EU-Verordnung 2024/1028 über Kurzzeitvermietung – EUR-Lex
- EU-Richtlinie 2024/1275 (EPBD-Neufassung) – EUR-Lex
- Lei n.º 9-A/2026 (Wohnbau-Steuerpaket) – Diário da República
- Banco de Portugal – LTV-, DSTI- und Laufzeitgrenzen
- BPstat – Euribor nach Laufzeit
- INE – Wohnungspreisstatistiken auf lokaler Ebene
- IPMA – Waldbrandgefahr auf dem Festland
- BGB Art. 1225 / DL 84/2021 (Neubaugarantien) – Diário da República

Weiterführende Lektüre

- Property Due Diligence in Portugal (2026) – homeOS
 - Certidão Permanente – Pearls of Portugal
 - Caderneta Predial Urbana – Pearls of Portugal
 - EPC in Portugal 2026 – idealista/news
 - Alojamento Local 2026 Guide – Airnest REIM
 - Pre-Purchase Property Inspection – InspectOS
 - EEA Flood Risk Areas Viewer
 - Algarve municipalities at very high fire risk – Portugal Resident
 - Reassessing Lisbon's Earthquake Risk – Verisk
 - Algarve desalination plant 2026 – The Portugal Post
 - Condominium Reserve Fund – CONDMIZE
 - Urban Rehabilitation IMT/IMI Benefits – LVP Advogados
 - FX Forward Contracts – CurrencyTransfer
 - Home Insurance in Portugal – Expatica
 - Stewart Title
-

Letzte Aktualisierung: 15. Mai 2026. Verifiziert gegen CANONICAL_FACTS.md 2026-05-15. Dieser Leitfaden wird quartalsweise aktualisiert oder früher, wenn wesentliche rechtliche/regulatorische Änderungen es erfordern.

Möchten Sie einen käuferseitigen Berater für Ihren konkreten Fall?

2nd Haus ist eine käuferseitige Immobilienberatung mit Spezialisierung auf die Algarve. Wir sagen Ihnen, wenn ein Kauf für Sie keinen Sinn ergibt.

[2nd Haus kontaktieren](#)

© 2nd Haus Real Estate · AMI-Lizenz 15284 · Dieser Leitfaden ist allgemeine Information und kein Rechts- oder Steuerberatung. Vor jeder Unterschrift mit eigenen Fachleuten prüfen.