



Ihre Immobilie, Ihr Traum, *Ihr Recht.*

Praktischer Leitfaden zu den Rechten von Käufern neu gebauter Immobilien in Brasilien, die weniger erhalten haben als vertraglich vereinbart — Verzögerungen, fehlender Wasseranschluss, nicht gelieferte Ausstattung und Baumängel.

Dieser Leitfaden ist für Sie, die alles richtig gemacht haben — und trotzdem zu wenig erhielten.

Sie haben gespart, die Finanzierung unterschrieben, den Bau verfolgt. Und bei der Übergabe kam das Haus ohne das, was der Prospekt zeigte, ohne die grundlegendste Infrastruktur oder Monate nach dem zugesagten Termin. Als Sie sich beschwerten, hieß es, „das ist eben so“.

Das ist eben nicht so. Verspätete Übergabe, eine Immobilie ohne echte Wohnbedingungen und ein gebrochenes Verkaufsversprechen sind keine „Baustellendetails“: Es sind Erfüllungsmängel — und das brasilianische Recht, allen voran das Verbraucherschutzgesetzbuch (CDC), nimmt jeden davon ernst.

Auf den folgenden Seiten finden Sie in klarer Sprache: die fünf Rechte, die jeder Käufer einer neuen Immobilie hat und fast nie kennt; einen realen, anonymisierten Fall aus unserer Kanzlei; und eine praktische Anleitung, was zu tun und was zu vermeiden ist.

Für wen dieses Material gedacht ist

- Für alle, die in Brasilien ein Haus oder eine Wohnung gekauft haben und mit Verzug, Mängeln oder fehlender Ausstattung konfrontiert sind;
- Für alle, die die Immobilie „provisorisch“ übernommen haben — ohne dauerhaften Wasser-, Abwasser- oder Stromanschluss;
- Für alle, die aus eigener Tasche bezahlt haben, was bereits fertig hätte sein müssen;
- Für alle, die kaufen möchten und sich vor der Unterschrift absichern wollen.

Hinweis für Käufer im Ausland. Diese Rechte folgen aus brasilianischem Recht und gelten für Immobilien in Brasilien — unabhängig von Staatsangehörigkeit und Wohnsitz. Das gesamte Verfahren kann per Vollmacht aus der Ferne geführt werden.

Dieser Leitfaden dient ausschließlich der Information und Aufklärung. Er ersetzt weder die individuelle Prüfung Ihres Falles durch einen Anwalt noch stellt er eine Erfolgszusage dar (brasilianische Rechtsanwaltskammer, Provimento Nr. 205/2021).

„Das ist nicht normal“ — auch wenn es ständig vorkommt.

João Pessoa und die Küste von Paraíba erleben einen Immobilienboom. Baugebiete und Wohnanlagen entstehen im Akkord — und mit ihnen ein Muster von Problemen, das sich von Projekt zu Projekt wiederholt:

Das Haus wird übergeben, aber die Straße hat keine Wasserleitung. Die Versorgung läuft über einen „geliehenen Anschluss“ eines anderen Grundstücks, und der Versorger teilt mit, das Netz müsse erst erweitert werden. Die Grunderschließung eines Baugebiets ist Pflicht dessen, der parzelliert und verkauft — nicht des Bewohners.

Gesetz Nr. 6.766/1979, Art. 2, § 5

Das Musterhaus hatte einen angelegten Garten, einen kompletten Pool und eine fertige Außenküche. Die übergebene Einheit kam ohne all das — und der Bauträger erklärt, diese Ausstattung sei „in dieser Preisklasse nicht enthalten“ gewesen.

CDC, Art. 30, 35 und 48 — Angebot und Werbung binden den Anbieter

Die Übergabe war für Juni zugesagt; nutzbar wurde die Immobilie erst im Folgejahr. In der Zwischenzeit zahlte die Familie Miete und Finanzierungsraten und beauftragte auf eigene Kosten, was fehlte.

Nach der Beschwerde blockierte der Vertreter des Unternehmens den Käufer auf WhatsApp. Der Kanal, der zum Verkaufen diente, existierte für die Betreuung nicht mehr.

Wenn Sie sich in einer dieser Szenen wiedererkannt haben, sind die nächsten Seiten Ihre Landkarte.

Was zum Verkauf versprochen wurde, ist Teil des Vertrages.

Der Prospekt des Maklerbüros, die Fotos des Inserats, das Musterhaus, das Video des Maklers, die WhatsApp-Nachrichten während der Verhandlung: All das gehört zum Angebot — und das Angebot bindet den Verkäufer.

Art. 30 CDC ist eindeutig: Jede hinreichend präzise Information oder Werbung **bindet den Anbieter** und **wird Vertragsbestandteil**. Wurde das Projekt mit angelegtem Garten, funktionsfähiger Pooltechnik und fertiger Grillstelle beworben, so ist die Übergabe ohne diese Ausstattung eine Vertragsverletzung — auch wenn die schriftlichen Klauseln sie nicht einzeln aufführen.

Drei praktische Folgen

- **Eine „mündliche Liste nicht enthaltener Positionen“ ist wertlos.** Einschränkungen, die nicht vorab, klar und schriftlich mitgeteilt wurden, binden den Verbraucher nicht (CDC, Art. 6 III und 46).
- **Der bei den Nachbarn gelieferte Standard zählt.** Wenn Einheiten desselben Projekts vollständig ausgestattet übergeben wurden, belegt dieser Standard, was allen angeboten wurde.
- **Im Zweifel wird zugunsten des Verbrauchers ausgelegt** (CDC, Art. 47; Zivilgesetzbuch, Art. 423) — Formularverträge werden gegen denjenigen ausgelegt, der sie verfasst hat.

Sie können verlangen: die zwangsweise Erfüllung des Angebots (Lieferung/Einbau der Ausstattung), die Annahme einer gleichwertigen Leistung oder die Rückabwicklung des Vertrages mit Rückerstattung und Schadensersatz — die Wahl liegt bei Ihnen, nicht beim Bauträger (CDC, Art. 35).

Verzug hat Folgen — und „provisorischer Besitz“ ist keine Übergabe.

Pünktlich zu liefern ist kein Entgegenkommen: Es ist die zentrale Pflicht dessen, der eine Immobilie verkauft. Und Übergabe bedeutet eine vollständige Einheit, entsprechend Vertrag und Angebot, in gebrauchsfähigem Zustand.

Die Schlüssel für ein unfertiges Haus ohne Wasser oder ohne die vereinbarte Ausstattung entgegenzunehmen, **beendet den Verzug des Bauträgers nicht**. Verzug ist die mangelhafte Erfüllung nach Zeit, Ort *oder Art und Weise* (Zivilgesetzbuch, Art. 394). Die Pflicht gilt erst dann als erfüllt, wenn das Geschuldete — die vollständige, nutzbare Immobilie — tatsächlich übergeben wird.

Was Gesetz und Rechtsprechung dem Käufer zuerkennen

- **Materieller Schaden:** die während des Verzugs gezahlte Miete, Aufwendungen zur Fertigstellung des Fehlenden, Kosten des verschobenen Umzugs — alles dokumentiert, alles erstattungsfähig;
- **Nutzungsausfall:** der Gebrauchswert der Immobilie, den Sie während des Verzugs entbehren mussten;
- **Immaterieller Schaden:** Der Oberste Gerichtshof Brasiliens (STJ) erkennt an, dass qualifizierte Vertragsverletzung beim Erwerb des Eigenheims über bloßen „Ärger“ hinausgeht — insbesondere, wenn eine Familie monatelang unter prekären Bedingungen lebt;
- **Vertragsauflösung:** Wenn Sie das Geschäft rückabwickeln möchten, müssen die gezahlten Beträge vollständig und unverzüglich zurückerstattet werden (STJ, Leitsatz Nr. 543).

Wichtig: Den Bau zu begleiten, die Schlüssel anzunehmen oder aus Not einzuziehen, **ist kein Verzicht auf Rechte**. Der Schutz des CDC ist unverzichtbar (Art. 1, 25 und 51 I).

Ein Haus ohne fließendes Wasser ist unbrauchbar — und das ist das Problem des Verkäufers.

Trinkwasser, Abwasser und Strom sind kein „Ausbau“: Sie sind die Mindestinfrastruktur, ohne die es kein menschenwürdiges Wohnen gibt. Ein fertiges Haus in einer Straße ohne Wasserleitung zu verkaufen und die Kosten der Netzerweiterung auf den Bewohner abzuwälzen, duldet das Gesetz nicht.

Das Gesetz über die Bodenparzellierung (Gesetz Nr. 6.766/1979, Art. 2, § 5) definiert die Trinkwasserversorgung als **Grunderschließung des Baugebiets — zulasten des Erschließungsträgers**. Die Pflicht des Bewohners, „den Anschluss zu beantragen“, setzt ein öffentliches Netz in der Straße voraus; ohne Netz gibt es keinen Anschluss, den man beantragen könnte, und die Bereitstellungspflicht verbleibt beim Verkäufer.

Anzeichen dafür, dass Ihre Immobilie unbrauchbar übergeben wurde

- Provisorische Versorgung aus einem anderen Grundstück oder aus einem nicht vereinbarten Brunnen;
- Ein Kostenvoranschlag des Versorgers für die „Netzerweiterung“, der bei Ihnen landet;
- Eine Bezugsfertigkeitsbescheinigung (*habite-se*), die fehlt, aussteht oder unrechtmäßig erteilt wurde;
- Finanzierung mit Vorbehalten der Bank hinsichtlich der Beleihbarkeit der Immobilie.

Wenn Sie aus eigener Tasche einen Brunnen, die Netzerweiterung oder irgendeine Notlösung bezahlt haben, nennt sich das *Schadensminderung* — Sie haben verhindert, dass der Schaden wächst. Wer den Schaden mindert, erlässt die Schuld nicht: Diese Beträge sind erstattungsfähig, nebst Wertausgleich.

Die Haftung des Anbieters für mangelhafte Leistung ist verschuldensunabhängig und gesamtschuldnerisch entlang der gesamten Kette — Bauunternehmen, Bauträger, Erschließungsträger (CDC, Art. 14, 18, 20 und 25 § 1).

Baumängel unterliegen der Gewährleistung — auch die, die später auftreten.

Ein undichter Pool, Feuchtigkeit, Risse, unsichere Elektrik: Ein Baumangel ist kein Pech, sondern die Verantwortung des Bauunternehmens — mit weit längeren Gewährleistungsfristen, als die meisten vermuten.

Die Fristen, ohne Geheimnis

Offensichtliche Mängel (bei der Übergabe erkennbar): Sie haben **90 Tage** Zeit für die Rüge, gerechnet ab der tatsächlichen Übergabe (CDC, Art. 26 II).

Verdeckte Mängel (die sich erst im Gebrauch zeigen): Die 90 Tage beginnen erst zu laufen, **wenn der Mangel auftritt** (CDC, Art. 26 § 3) — nicht ab Übergabe.

Standicherheit und Bausicherheit: Das Bauunternehmen haftet **5 Jahre** (Zivilgesetzbuch, Art. 618) — die fünfjährige Gewährleistung für strukturelle Probleme und Bewohnbarkeit.

Die Vertragsverletzung selbst (nicht gelieferte Ausstattung, Handlungspflichten): Hier gilt eine **lange Verjährungsfrist** — je nach Fall bis zu 10 Jahre — die nicht mit den kurzen Mängelfristen zu verwechseln ist.

Wer rügt, hält die Uhr an. Die nachgewiesene Beschwerde beim Anbieter (Nachricht, E-Mail, Vorgangsnummer) **hemmt die Ausschlussfrist** bis zur eindeutigen schriftlichen Ablehnung (CDC, Art. 26 § 2 I). Solange der Bauträger „sich darum kümmert“, verspricht und vertröstet, läuft die Uhr nicht gegen Sie. Deshalb: immer schriftlich rügen und alles aufbewahren.

Technische Normen wie die ABNT NBR 15575 (Leistungsanforderungen an Wohngebäude) dienen als Maßstab, damit ein Sachverständiger belegen kann, dass die Immobilie die Mindeststandards nicht erfüllt.

Ihre WhatsApp-Verläufe sind Beweismittel. Bewahren Sie alles auf.

Lief die gesamte Verhandlung über die App? Umso besser für Sie. Chats, Sprachnachrichten, Fotos und Videos mit Makler und Bauträger sind zulässige — und zunehmend entscheidende — Beweismittel.

Das Gerichtsverfahren in Brasilien ist heute elektronisch; von Anwälten eingereichte digitale Dokumente haben dieselbe Beweiskraft wie Originale (Gesetz Nr. 11.419/2006, Art. 11). Wer behauptet, ein Chatverlauf sei manipuliert, trägt dafür die Beweislast — bloßer Zweifel genügt nicht.

Das Beweispaket des Käufers

- ✓ **Vertrag und Anlagen** — einschließlich Prospekt, Broschüre und Werbematerial aus der Zeit des Kaufs;
- ✓ **Vollständige Chatverläufe** mit Makler und Bauträger — exportieren Sie den ganzen Chat, nicht nur Screenshots;
- ✓ **Rechnungen und Belege** für alles, was Sie zusätzlich bezahlt haben: Garten, Bodenbelag, Motor, Pumpe, Brunnen, Fracht;
- ✓ **Datierte Fotos und Videos** der Immobilie bei der Übergabe und jedes einzelnen Mangels;
- ✓ **Vorgangsnummern** des Versorgers (CAGEPA, Energisa), der Stadtverwaltung und der Bank;
- ✓ **Das Musterhaus und die Einheit des Nachbarn** — Fotos des Standards, der anderen Einheiten desselben Projekts tatsächlich übergeben wurde.

Wurden Sie nach Ihrer Beschwerde auf WhatsApp blockiert? Halten Sie auch das fest (Screenshot des Kontaktversuchs). Die Blockade des Betreuungskanals nach dem Verkauf berücksichtigen die Gerichte bei der Bemessung des immateriellen Schadens.

Das Haus, das ohne Wasser kam — und mit halbem Pool.

Ein von der Kanzlei betreuter Fall im Großraum João Pessoa. Namen, genaue Orte und identifizierende Einzelheiten wurden aus anwaltlicher Verschwiegenheitspflicht weggelassen. Die Tatsachen jedoch sind das Abbild dutzender gleichartiger Fälle in der Region.

DER KAUF

Ein Paar — sie schwanger — erwirbt ein Haus in einer neuen Wohnanlage. Prospekt und Musterhaus zeigten einen angelegten Garten, einen kompletten Pool und eine fertige Außenküche. Sie zahlten sogar einen Nachtrag für die Vergrößerung des Pools.

DIE ÜBERGABE

Monate nach dem zugesagten Termin erhalten sie das Haus ohne Garten, ohne Bodenbelag in der Garage, mit einem Pool ohne Motor und Pumpe, mit unfertiger Grillstelle — und *ohne Wasseranschluss*: Die Versorgung kam über einen provisorischen Punkt an einem anderen Grundstück in der Straße dahinter.

DAS PROVISORIUM WIRD ALLTAG

Der Versorger bestätigt: Das Netz müsste erweitert werden. Der Kostenvoranschlag kommt, die Lösung nicht. Die Familie bezahlt aus eigener Tasche Garten, Bodenbelag, Motor, Wasserfall — und schließlich einen Brunnen, um in Würde Wasser zu haben.

DAS SCHWEIGEN

Nach den Beschwerden blockiert der Vertreter der Verkäuferin die Käuferin auf WhatsApp. Der Mangel am Pool erfordert Abriss und Neubau; nutzbar wird die Immobilie erst im Folgejahr.

DIE WENDE

Mit geordneter Dokumentation — Vertrag, Prospekt, exportierte Chatverläufe, Rechnungen jeder Ausgabe, Vorgangsnummern des Versorgers — wurde der Fall vor Gericht gebracht, mit Anträgen auf Erfüllung der Pflichten, vollständige Erstattung der Aufwendungen und Ersatz des immateriellen Schadens.

Die Lehre: Jeder ausgegebene Real war dokumentiert; jedes Versprechen festgehalten. Genau das verwandelt Empörung in ein durchsetzbares Recht.

Was zu tun ist, Schritt für Schritt.

- ✓ **1. Legen Sie die Akte an.** Vertrag, Prospekt/Anzeigen, exportierte Chatverläufe, Rechnungen, datierte Fotos, Vorgangsnummern. Ein gut dokumentierter Fall ist mehr wert als zehn gut erzählte.
- ✓ **2. Rügen Sie schriftlich — immer.** WhatsApp oder E-Mail, mit Datum. Die förmliche Rüge hemmt die Fristen und belegt Ihre Gutgläubigkeit. Regeln Sie nicht alles telefonisch.
- ✓ **3. Akzeptieren Sie keine mündlichen Zusagen als Lösung.** „Nächste Woche kümmern wir uns darum“ existiert rechtlich nur schriftlich. Verlangen Sie Fristen und Zusagen per Nachricht.
- ✓ **4. Müssen Sie selbst handeln, bewahren Sie jeden Beleg auf.** Brunnen, Netzerweiterung, fehlende Ausstattung: Zu zahlen, um den Schaden zu mindern, erlässt dem Verursacher die Schuld nicht.
- ✓ **5. Halten Sie die Gleichgültigkeit fest.** Blockierter Kontakt, verweigerte Betreuung, ein Termin, der nie stattfand — all das gehört zum Bild des Schadens.
- ✓ **6. Holen Sie Rechtsrat ein, bevor Sie einen „Vergleich“ oder eine Abgeltungserklärung unterschreiben.** Übernahmeprotokolle und Aufhebungsverträge enthalten häufig Verzichte, die Sie nicht hinnehmen müssen.
- ✓ **7. Handeln Sie innerhalb der Fristen.** Wie auf Seite 7 gezeigt, sind die Fristen unterschiedlich — aber sie laufen alle. Je früher der Fall geprüft wird, desto mehr Wege bleiben offen.

Was zu vermeiden ist

- Chats löschen oder das Handy wechseln, ohne den Verlauf zu exportieren;
- Ein Abnahmeprotokoll „ohne Vorbehalte“ unterschreiben, obwohl Mängel sichtbar sind;
- Einen mündlichen „Nachlass“ gegen Stillschweigen akzeptieren;
- Den Fall mit Beschimpfungen in sozialen Netzwerken ausbreiten — schildern Sie Tatsachen, keine Beleidigungen: Wahre Tatsachen sind Ihr Recht; Beleidigungen werden zur Munition gegen Sie.

Von der Diagnose zur Lösung — mit Transparenz in jeder Phase.

Kein Fall gleicht dem anderen. Deshalb beginnt unsere Arbeit stets mit einer ehrlichen Einschätzung der Erfolgsaussichten — auch, um Ihnen gegebenenfalls zu sagen, dass der Rechtsstreit nicht der beste Weg ist.

1 • Diagnose

Prüfung der Unterlagen, Zeitleiste des Falls und Rechtelandkarte: was durchsetzbar ist, mit welchen Beweisen, in welcher Frist und mit welchen Risiken.

2 • Außergerichtliche Verhandlung

Fachliche Aufforderung und direkte Verhandlung mit dem Bauträger. Viele Fälle lassen sich ohne Verfahren lösen — schneller und mit weniger Belastung.

3 • Entschlossene Prozessführung

Ist der gütliche Weg erschöpft, vertreten wir umfassend: Handlungspflichten, Erstattung der Aufwendungen, immaterieller Schadensersatz und, falls nötig, Rückabwicklung des Geschäfts mit vollständiger Rückerstattung.

4 • Echte Begleitung

Sie verstehen jede Phase des Verfahrens, in klarer Sprache — ohne Juristendeutsch und ohne unrealistische Versprechen.

Über die Kanzlei. Medeiros & Roma — MR Advogados ist in João Pessoa und Umgebung mit persönlicher Rechtsberatung im Immobilien- und Verbraucherrecht tätig und verbindet prozessuale Strategie mit enger Betreuung. Wir beraten auf Portugiesisch, Englisch, Deutsch und Spanisch; im Ausland ansässige Käufer können per Vollmacht aus der Ferne vertreten werden. Unsere Prämisse ist einfach: Der Rechtsstreit ist Werkzeug, nicht Selbstzweck — Ziel ist Ihr verwirklichtes Recht.



Sollen wir Ihren Fall prüfen?

Wenn dieser Leitfaden Ihre Situation beschrieben hat, ist der nächste Schritt eine individuelle Prüfung — sachlich, vertraulich und ohne Mandatierungspflicht.

Termin vereinbaren: <https://calendly.com/medeiroseroma>

WhatsApp: [+55 83 9 9106 5450](https://wa.me/5583991065450)

Instagram: @medeiroseroma · **YouTube:** @Medeiros_e_Roma

Website: medeiroseroma.com

Anschrift: Empresarial Bosque — Rua Severino Nicolau de Mello, 420, Raum 207B,
João Pessoa/PB, Brasilien · 58.037-700

Betreuung auf Portugiesisch, Englisch, Deutsch und Spanisch verfügbar.

André Medeiros — OAB/PB Nr. 12.977 · Romualdo Roma — OAB/PB Nr. 8.659

Dieses Material dient ausschließlich der Information und Aufklärung, im Einklang mit dem Standes- und Disziplinarkodex der brasilianischen Rechtsanwaltskammer (OAB) und dem Provimento Nr. 205/2021. Es stellt weder eine Rechtsberatung noch ein Dienstleistungsangebot für einen konkreten Fall noch eine Erfolgszusage dar. Die dargestellte Fallstudie wurde vollständig anonymisiert. Jede Situation erfordert eine individuelle Prüfung.