



Bauen & Wohnen

Ein Vorkaufsrecht ist oft nicht sinnvoll, da es einen Verkauf behindert.

Es gibt zwei Arten von Vorkaufsrechten, einmal das wiederkehrende und einmal das einmalige Vorkaufsrecht. Das einmalige Vorkaufsrecht wird bei Ausführung oder Nichtausführung beim Verkaufsfalle automatisch gelöscht. Das wiederkehrende Vorkaufsrecht bleibt bestehen, d.h. wenn der Erwerber es wieder verkaufen will, gilt es erneut. Die Vorkaufsrechte können als dingliches Recht zu Gunsten einer benachbarten Flurnummer (subjektiv dingliches Vorkaufsrecht § 1094, Abs. 2 BGB) oder auch zu Gunsten einer Person (subjektiv persönliches Vorkaufsrecht § 1094, Abs. 1 BGB) eingetragen werden oder auch beides.

Die Besonderheit liegt darin, dass es als Belastung im Grundbuch eingetragen wird und automatisch als Verfügungssperre für jeden Verkaufsfall wirkt. Ein solches dingliches Recht kann nur an Grundstücken bestellt werden. Gegenüber dem Kaufinteressenten wirkt das Vorkaufsrecht wie eine Vormerkung (§ 1098, Abs. 2 BGB). Das im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrecht hindert die Übertragung des Grundstückes an den Käufer, solange der Vorkaufsberechtigte nicht auf das Vorkaufsrecht verzichtet beziehungsweise es nicht fristgerecht ausübt.

Wem ein Vorkaufsrecht eingeräumt wurde, kann das Recht ausüben, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag über das Grundstück abgeschlossen hat. Der Verkäufer ist dabei verpflichtet, dem Vorkaufsberechtigten Gelegenheit zu geben, über den

Vorkauf zu entscheiden und das Recht auszuüben. Es kann dabei bei Grundstücken (§ 469, Abs. 2 BGB) nur bis zum Ablauf von zwei Monaten nach dem Empfang der Mitteilung ausgeübt werden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt dann durch eine Erklärung des verkaufsberechtigten gegenüber dem Verkäufer (§ 464, Abs. 1, Satz 1 BGB). Mit der rechtzeitigen Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen dem Berechtigten (Vorkaufsberechtigten) und dem Verpflichteten (Verkäufer) unter den Bedingungen zu Stande, welche der Verpflichtete mit dem Dritten (§ 464, Abs. 2 BGB) in der Kaufvertragsurkunde vereinbart hat.

Ein eingetragenes Vorkaufsrecht ist daher wertmindernd, so der IVD-Regionalbeirat und Immobilienexperte Armin Nowak, Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden. Man sollte dieses daher nicht ohne Not eintragen lassen. Es könnte dann auch für Banken große Bedenken geben, wenn der Rang des Vorkaufsrechtes vorrangig eingetragen ist, überhaupt ein Darlehen zu gewähren.

Der Verkäufer muss also zunächst einen Kaufinteressenten suchen, mit dem ein Vertrag ausgehandelt wird. Dieser ausgehandelte Vertrag wird dann Maßstab für den Vorkaufsberechtigten sein, ob er sein Vorkaufsrecht ausübt.

Das Vorkaufsrecht kann in der Regel erst nach Beurkundung des Kaufvertrages mit einem Dritten ausgeübt

werden. Das heißt, der Käufer kann sich nicht sicher sein, dass er die Immobilie überhaupt bekommt. Seine Mühen, der Finanzierungsvorbereitung oder sogar des Umzuges, sind risikobehaftet.

Nach der Beurkundung wird dem Vorkaufsberechtigten die Urkunde zugestellt und er muss innerhalb von zwei Monaten erklären, ob er eintritt. Wenn er eintritt, hat er die Bedingungen zu übernehmen, die im Kaufvertrag stehen, insbesondere den dort angegebenen Kaufpreis zu bezahlen. Natürlich könnte der Vorkaufsberechtigte im Vorfeld der Beurkundung auch notariell erklären, dass er sein Vorkaufsrecht nicht wahrnimmt, dies macht aber in der Regel niemand.

Also wie gesagt, ein möglicher Käufer hat das volle Risiko, ob er die Immobilie nun bekommt oder nicht. Dieses Risiko geht ein Käufer meist nur ein, wenn er einen entsprechenden Nachlass bekommt.

Autor: Immobilienexperte: Armin Nowak, Vorstand der Nowak Immobilien AG, Berchtesgaden (© urheberrechtlich geschützt)