

Wenn ein Vorkaufsrecht besteht

Im Kaufvertrag müssen für diesen Fall Regelungen aufgenommen werden

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Ich habe ein Grundstück erworben. Der Pächter des Grundstücks hatte allerdings ein Vorkaufsrecht, das ihm vom Verkäufer eingeräumt worden und im Grundbuch eingetragen war. Ob das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, konnte nicht geklärt werden. Nach der Beurkundung meines Kaufvertrages hatte der Notar dem Pächter meinen Kaufvertrag übermittelt und um Mitteilung gebeten, ob er sein Vorkaufsrecht ausüben wolle. Der bejahte dies. Der Verkäufer hat dann das Grundstück an den Vorkaufsberechtigten übertragen. Muss ich nun die Notarkosten für meinen Kaufvertrag bezahlen? (562 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Vorkaufsrechte ermöglichen es dem Berechtigten, eine Immobilie zu erwerben, wenn der Verkäufer diese an einen Käufer verkauft. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts tritt neben den Vertrag zwischen Verkäufer und Käufer ein weiterer selbständiger Vertrag zwischen Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten. Für diesen Vertrag gelten grundsätzlich die gleichen Bestimmungen aus dem Vertrag zwischen Käufer und Verkäufer. Es gibt unterschiedliche Vorkaufsrechte. Zu den gesetzlichen Vorkaufsrechten gehören z. B. das Vorkaufsrecht der Gemeinde beim Verkauf von Grundstücken und das der Miterben beim Verkauf eines Erbteils. Das bekannteste dürfte das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters bei Umwandlung der Wohnung in Wohnungseigentum sein. Vorkaufsrechte können zudem durch einen Vertrag vereinbart werden. Besteht ein Vorkaufsrecht an einem Grundstück, so muss der Notar über die rechtliche Bedeutung des Vorkaufsrechts aufklären. Es treten regelmäßig Probleme bei der Finanzierung des Kaufpreises auf: Solange nicht klar ist, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, wird der Käufer seinen Darlehensvertrag nicht unterzeichnen wollen. Er muss nämlich damit rechnen, dass die den Kaufpreis finanzierende Bank eine Nichtabnahmeerschädigung von ihm verlangen wird. Dies wird sie dann tun, wenn er das Darlehen später nicht mehr ausbezahlt haben will, weil der Verkäufer das Grundstück an den Vorkaufsberechtigten übertragen hat. (1.419 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Da bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zwei Kaufverträge entstehen, muss der Notar Regelungen für den Fall treffen, falls das Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Grundsätzlich finden sich in den Notarverträgen Vereinbarungen, wonach bei Ausübung des Vorkaufsrechts die Notarkosten des Käufers vom Verkäufer zu tragen sind. Diese Kosten werden dem Verkäufer regelmäßig vom Vorkaufsberechtigten erstattet. Welche Regelungen vom Notar in Ihrem Kaufvertrag aufgenommen wurden, müssen Sie überprüfen. Wenn ein Vorkaufsrecht besteht, rate ich dazu, möglichst vor Vertragsschluss zu klären, ob der Berechtigte sein Vorkaufsrecht ausüben will. Notfalls kann auch der Verkäufer mit diesem einen Verzichtvertrag - gegebenenfalls gegen Zahlung eines Abfindungsbetrages - schließen. Dies erleichtert den Verkauf ganz erheblich. (809 Zeichen)