

So funktioniert das Vorkaufsrecht

Tritt der Vorkaufsfall ein, muss der Vorkaufsberechtigte darüber informiert werden. Dann muss er sich entscheiden, ob er das Vorkaufsrecht ausüben oder davon zurücktreten will.

Damit das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt werden. Die Grundvoraussetzung ist, dass der sogenannte **Vorkaufsfall** eintritt. Das bedeutet, zwischen dem Verkäufer und dem Erstkäufer – auch Drittkäufer genannt, da er neben Vorkaufsverpflichteten und Vorkaufsberechtigten die dritte Partei ist – wurde ein rechtswirksamer Kaufvertrag geschlossen. **Darüber muss der Vorkaufsbegünstigte schnellstmöglich informiert werden.** Das übernimmt in der Regel der Notar.

Dann kann sich der Vorkaufsberechtigte für oder gegen das Ausüben seines Rechts entscheiden. Der Erstkäufer muss nun aber nicht ewig warten und bangen, ob er die Immobilie oder das Grundstück kaufen darf, denn der Vorkaufsberechtigte muss sich für seine Antwort an eine **Frist** halten. Bei Grundstücken und Immobilien beträgt diese zwei Monate, es sei denn, es wurde etwas anderes vereinbart (§ 469 BGB, § 28 BauGB).

Wenn der Vorkaufsberechtigte die Immobilie nicht kaufen will

Auch wenn der **Vorkaufsberechtigte auf die Ausübung seines Rechts verzichtet**, muss er darüber eine Erklärung abgeben. Steht der Vorkaufsberechtigte im Grundbuch, muss dort die **Löschung des Vorkaufsrechts** beantragt werden. Den Antrag müssen laut Grundbuchordnung (GBO) sowohl der Vorkaufsberechtigte als auch der Verkäufer unterschreiben und notariell beglaubigen lassen beziehungsweise die Unterschrift direkt beim Amtsgericht leisten (§ 29 GBO). Die Löschung ist mit Gebühren verbunden, die sich aus dem Eintragungswert und dem entsprechend festgelegten Satz der Gebührentabelle ergeben.

Ist eine **Gemeinde vorkaufsberechtigt** und verzichtet auf ihr Recht, so muss sie ein sogenanntes **Negativzeugnis** ausstellen (§ 28 Abs. 1 BauGB). Aber auch ein verstreichen lassen der Frist gilt als offizieller Rücktritt vom Vorkaufsrecht.

Wenn der Vorkaufsberechtigte die Immobilie kaufen will

Will der Vorkaufsberechtigte die Immobilie kaufen, gibt er eine entsprechende Erklärung ab. Diese kann zwar formlos sein, ist aber **unwiderruflich**. Das heißt, der Erstkäufer zieht definitiv den Kürzeren. Der zuvor rechtswirksame Kaufvertrag zwischen ihm und dem Verkäufer wird nichtig. Um eventuellen **Schadenersatzforderungen durch den Erstkäufer** zu entgehen, lassen sich Verkäufer daher oftmals ein vertragliches Rücktrittsrecht festschreiben. Dadurch erfolgt dann die Vertragsauflösung ohne Mehrkosten für den Verkäufer. Wurde keine solche Vereinbarung getroffen, hat der Kaufinteressent, der nun leer ausgegangen ist, Anspruch auf Schadensersatz.

Info:

Sind mehrere Personen gemeinschaftlich vorkaufsberechtigt, muss das Vorkaufsrecht auch als Gemeinschaft ausgeübt werden (§ 472 BGB). Die Ausübungsfrist beginnt daher auch erst, wenn der letzte Berechtigte die Mitteilung über das Vorkaufsrecht erhalten hat. Dadurch ist Bruchteilseigentum am Vorkaufsrecht ausgeschlossen.

Wenn sich jedoch ein Berechtigter dazu entschließt, sein Recht nicht auszuüben, beziehungsweise sein Recht erlischt, so sind die übrigen dazu berechtigt, das Vorkaufsrecht im Ganzen auszuüben. Heißt, wenn beispielsweise einer von fünf Berechtigten sein Vorkaufsrecht nicht wahrnehmen möchte, so können die verbliebenen vier immer noch gemeinsam davon Gebrauch machen.

Mit dem Vorkaufsberechtigten wird dann ein neuer Kaufvertrag aufgesetzt. Dieser muss allerdings **zu den gleichen Bedingungen** abgeschlossen werden, wie es beim Erstkäufer der Fall gewesen wäre. Änderungen können nicht mehr vorgenommen werden.

In bestimmten Fällen kann eine Vorkaufserklärung unwirksam werden

Eine Vorkaufserklärung – also die Erklärung des Vorkaufsberechtigten, dass er die Immobilie kaufen will – kann unter Umständen für ungültig erklärt werden. Möglich ist das, wenn beispielsweise der **Vorkaufsberechtigte vorab seinen Verzicht versprochen** hatte. Das zu beweisen kann aber schwierig sein. Leichter nachweisbar ist, wenn der **Vorkaufsberechtigte zahlungsunfähig** ist oder die **Zahlung verweigert**. Auch dann verliert die Vorkaufserklärung ihre Gültigkeit und der geschlossene Kaufvertrag wird rückwirkend unwirksam. Wenn der Erstkäufer will, kann er dann die Chance ergreifen und erneut in Verhandlung mit dem Verkäufer treten.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!