

IMMOBILIEN-KOLUMNE 14/2014



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

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 wieder verkaufen will, gilt es erneut.

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.

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 14 Tagen 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.

Das Vorkaufsrecht ist meistens an eine Person gebunden (subjektiv persönliches Vorkaufsrecht), kann aber auch an den Eigentümer eines anderen Grundstückes (subjektiv dingliches Vorkaufsrecht) gebunden sein.

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.