

FRAGEN SIE DIE RUNDSCHAU

Kann ich auf meinem
Vorkaufsrecht bestehen?

1982 verkauften wir ein Grundstück, schlossen laut Kaufvertrag aber die Weitergabe an Dritte aus und behielten uns ein Vorkaufsrecht vor. Die Käufer haben das Grundstück 2004 an ihre gesetzlichen Erben als vorweggenommene Erbfolge übertragen, ohne uns zu informieren. Was können wir tun?

Horst L. aus Döbern



Ulrich Böhme

Es antwortet Rechtsanwalt **Ulrich Böhme**: Mit der Deutschen Einheit erfolgte am 3. Oktober 1990 auch eine Änderung der Rechtsordnung. Galt bis zu diesem Zeitpunkt das Zivilgesetzbuch der DDR (ZGB), so gilt jetzt das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Überleitungsbestimmungen regeln in Zweifelsfällen, wann welches Recht anzuwenden ist.

Eine Vereinbarung, die den Weiterverkauf einer Immobilie verbietet, ist – anders als im BGB – im ZGB nicht geregelt. Allerdings konnten die Beteiligten eines ZGB-Vertrages Vereinbarungen treffen, die nach Art und Zweck ihrer Beziehung erforderlich waren. Dazu ist zwanglos auch das Verbot des Weiterverkaufes zu zählen. Eine Verletzung dieses Verbotes führt zum Schadenersatz, der auf die Herstellung des alten Zustandes gerichtet ist.

Das Vorkaufsrecht regelt das ZGB in den Paragraphen 306 bis 309. Paragraph 306 eröffnet die Möglichkeit, in einem Grundstückskaufvertrag ein Vorkaufsrecht zu vereinbaren. Dann hat der Käufer dem Verkäufer mitzuteilen, dass er das Grundstück weiterverkaufen will. Der Verkäufer muss binnen zweier Monate erklären, ob er von seinem Vorkaufsrecht

Gebrauch macht. Informiert der Käufer den Verkäufer nicht über den beabsichtigten Weiterverkauf, kann dieser grundsätzlich den Weiterverkaufsvertrag anfechten und Übertragung des Grundstückes an sich verlangen.

Anders als das ZGB kennt das BGB jedoch Ausnahmen vom vereinbarten Vorkaufsrecht. So regelt Paragraph 470 BGB, dass ein Vorkaufsrecht nicht durch einen Verkauf des Käufers an seine gesetzlichen Erben auf dem Weg der vorweggenommenen Erbfolge ausgelöst wird. Danach würde der 2004 geschlossene Vertrag nicht unter das vereinbarte Vorkaufsrecht fallen, wenn die Vorschriften des BGB anzuwenden wären.

Es kommt also ganz entscheidend darauf an, welches Recht hier greift. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass das BGB nur dann anzuwenden ist, soweit es sich um „neue, von außen an das Schuldverhältnis herantretende, sich nicht aus seiner inneren Entwicklung ergebende Umstände handelt“. Das ist auslegungsfähig und wohl nur in einem Prozess endgültig zu klären.

Ich meine, dass gute Gründe dafür sprechen, von der Geltung des ZGB auszugehen, weil der ursprüngliche Vertrag bereits 1982 abgeschlossen wurde. Folglich sind die Rechte des Verkäufers nach Paragraphen 309 ZGB zu beurteilen. Dabei ist aber zu beachten, dass der Vorkaufsberechtigte die Übertragung des Eigentums nach dieser Norm nicht mehr verlangen kann, wenn seit dem Verkauf ein Jahr vergangen ist – und zwar unabhängig von dessen Kenntnis.