

DEFINITION: VORKAUFRECHT-VERZICHTSERKLÄRUNG



Alle 350 Immobilien Definitionen [gratis](#) als PDF herunterladen

Was bedeutet Vorkaufsrecht-Verzichtserklärung?

Hier erkläre ich Dir ganz einfach was der Begriff Vorkaufsrecht-Verzichtserklärung im Bereich Immobilie / Immobilien / Immobilien kaufen bedeutet. Vielleicht hast Du Dir schon mal die Frage „Was ist eine Vorkaufsrecht-Verzichtserklärung?“ oder „Was bedeutet Verkaufrecht-Verzichtserklärung?“ oder „Was ist die Definition / Erklärung von Vorkaufsrecht-Verzichtserklärung?“ gestellt. Dies beantworte ich hier in diesem Video oder in meinem kostenlosen Immobilienlexikon der Grundlagen.

Definition „Vorkaufsrecht-Verzichtserklärung“ gemäß Immobilienlexikon

Schriftliche Erklärung des Mieters, dass er die von ihm angemietete Wohnung nicht erwerben möchte. Diese Erklärung des Mieters ist nur erforderlich, wenn der Mieter bereits zum Zeitpunkt der Aufteilung eines Mehrfamilienwohnhauses in Eigentumswohnungen die Wohnung gemietet hatte.

„Also, was ist ein Mietervorkaufsrecht? Das Gesetz schreibt folgendes vor: Ein Mieter, der vor der Aufteilung der grundbuchlichen Aufteilung eines Mehrfamilienhauses schon in dem Mehrfamilienhaus gewohnt hat, hat ein Vorkaufsrecht an der Wohnung, wenn diese denn mal verkauft werden sollte. Das wird üblicherweise im Notarvertrag beschrieben.“

Da heißt es „Die Wohnung ist vermietet. Ein Vorkaufsrecht besteht oder besteht nicht“. Sollte eines bestehen, bekommt der Mieter eine Kopie des Kaufvertrages zugeschickt. Er hat dann eine gewisse Zeit, in diesen Kaufvertrag einzusteigen.“

Das geht nicht!

Ein vorheriger schriftlicher Verzicht auf das Vorkaufsrecht ist hinfällig. Die Frist läuft erst, wenn dem Mieter die Urkunde zugestellt wurde. Die Frist hierzu ist ein Monat. Jeweils ab Zugang der Urkunde!

Bestätigt jedoch der Mieter nach Erhalt seiner Kopie des Kaufvertrages schriftlich den Verzicht auf sein Vorkaufsrecht, das ist dann die sogenannte Vorkaufrechtsverzichtserklärung, dann ist das Vorkaufsrecht verwirkt und er hat drauf verzichtet.

Keine Reaktion des Mieters? Was nun?

Nach Ablauf der Frist ist automatisch ein Verzicht des Vorkaufsrechts erfolgt. Das ist allerdings nur einmal nötig. Hat der Mieter einmal auf sein Vorkaufsrecht verzichtet, muss es nicht noch einmal gemacht werden.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE

DEFINITION: VORKAUFSRECHT-VERZICHTSERKLÄRUNG



Alle 350 Immobilien Definitionen [gratis](#) als PDF herunterladen

Welche Probleme das Mieter-Vorkaufsrecht bereiten kann

Eigentlich ist die Regelung zum Vorkaufsrecht ja ganz sinnvoll. Denn es ist ja naheliegend, dem Mieter die Chance zu geben, seine Wohnung selber kaufen zu können. Leider gibt es in diesem Gesetz ein paar Fehler.

Beispiel

Es teilt jemand sein Mehrfamilienhaus auf. Er hat dort 10 Wohnungen. Davon verkauft er 2 selber, alles ordentlich mit Mietervorkaufsrecht usw. Dann sagt er „Nö, ich habe keine Lust mehr, alles einzeln zu verkaufen. Ich verkaufe die anderen 8 Wohnungen en Block an Max Muster.“

Er will also alle Wohnungen auf einmal verkaufen. Dann kriegt Max Muster natürlich einen Rabatt, weil er nicht die einzelne Wohnung kauft, sondern weil er 8 Wohnungen kauft. Im Kaufvertrag, weil juristisch ist es ja kein Mehrfamilienhaus mehr, sondern sind es einzelne Wohnungen, müssen also alle Kaufpreise der Wohnungen getrennt aufgelistet sein.

Das bedeutet: Jeder Mieter von den 8 Mietern bekommt den kompletten Kaufvertrag zugeschickt mit allen Preisen. Und die Mieter haben die Möglichkeit, auf diesen rabattierten Betrag entsprechend zuzugreifen. Aber Max Muster hat nicht eine Wohnung gekauft, sondern 8. Und da hat der Mieter natürlich jetzt einen Vorteil.

Die Haftung

Für das Vorkaufsrecht haftet der Verkäufer. Das heißt, dem Käufer kann es eigentlich egal sein. Angenommen, man vergisst, das Vorkaufsrecht in den Kaufvertrag aufzunehmen, oder informiert den Mieter nicht, haftet der Verkäufer dafür. Und zwar 30 Jahre für den entstandenen Schaden des Mieters. Und das kann in 30 Jahren ganz schön viel Geld werden.

Fazit

Ein sinnvolles Gesetz mit ein paar Strickfehlern.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE