



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwaltskanzlei
Algarve · Portugal

Gesetzliche Vorkaufsrechte Dritter beim Kauf einer Immobilie

von Rechtsanwalt (DE) und Advogado (PT) *Dr. Alexander Rathenau*



September 2008

Den Autor erreichen Sie unter anwalt@rathenau.com

Beim Kauf einer Immobilie wird häufig übersehen, dass der Grundstücksnachbar beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht besitzt. Das kann fatale Folgen sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer haben. Ein Vorkaufsrecht steht u.a. auch dem Mieter und Miteigentümer einer Immobilie zu. Dr. Alexander Rathenau schildert aus der anwaltlichen Praxis.

Es kommt vor, dass Vertragsparteien beim Abschluss eines Kaufvertrages absichtlich einen geringeren Kaufpreis im Vergleich zum tatsächlich gezahlten Preis angeben. Beabsichtigt ist damit oft die Reduzierung der Grunderwerb- und Veräußerungsgewinnsteuer, deren Höhe sich grundsätzlich nach dem offiziellen Kaufpreis richtet. Gerade solche Situationen werden von Dritten, deren Vorkaufsrecht missachtet wurde, ausgenutzt. Verkäufer und Käufer werden auf Übertragung der Immobilie auf den Vorkaufsberechtigten zu den im Kaufvertrag amtlich titulierten geringen Kaufpreis verklagt.

Der Grundstücksnachbar hat ein Vorkaufsrecht, wenn sechs Voraussetzungen vorliegen. Erstens muss der Vorkaufsberechtigte Eigentümer eines Grundstücks sein, welches an das Grundstück angrenzt, dessen Verkauf beabsichtigt ist. Zweitens muss ein Grundstück zum Verkauf anstehen, das eine Gesamtfläche aufweist, die unterhalb der Landwirtschaftseinheit liegt. Ein Gesetzesbeschluss von 1962, der noch in Kraft ist, setzt diese Einheit fest. Das portugiesische Festland wird in bestimmte Gebiete aufgeteilt. Die Grundstücke werden wiederum in bewässerte und unbewässerte Flächen untergliedert. Die bewässerten Grundstücke werden ihrerseits in Flächen mit Baumbewuchs und solchen, auf denen Gemüse angepflanzt wird, unterteilt.

In der Algarve beträgt die Landwirtschaftseinheit für bewässerte Flächen mit Baumbewuchs 2,50 Hektar, für bewässerte Flächen, auf denen Gemüse angepflanzt wird 0,50 Hektar und für unbewässerte Flächen 5,0 Hektar. Drittens darf auch das Grundstück des Vorkaufsberechtigten keine Gesamtfläche aufweisen, welche die einschlägige Landwirtschaftseinheit übersteigt. Viertens darf der Käufer nicht bereits Eigentümer eines Grundstücks sein, welches an das betroffene Grundstück angrenzt. Fünftens darf keines der Grundstücke mit einem Gebäude (legal) bebaut sein, das mit der unbebauten Restfläche im wirtschaftlichen Zusammenhang steht. Das Vorhandensein einer (gültigen) Baugenehmigung wird einer bereits bestehenden Bebauung von der

Rechtsprechung gleichgestellt. Sechstens darf keines der beiden Grundstücke einem anderen Zweck als der Landwirtschaft dienen.

Der Sinn und Zweck dieses Vorkaufrechts liegt insbesondere darin, dem angrenzenden Landwirten ein Vorkaufsrecht einzuräumen, der nicht bereits über ein angrenzendes Grundstück verfügt, das eine Gesamtfläche aufweist, die zumindest die Fläche der Landwirtschaftseinheit erreicht. Der Gesetzgeber geht nämlich davon aus, dass ein Grundstück mit einer Fläche, die unter derjenigen der Landwirtschaftseinheit liegt, aus wirtschaftlicher Sicht nicht landwirtschaftlich rentabel ist. Zwecks Förderung der Landwirtschaft wird dem angrenzenden Eigentümer daher ein gesetzliches Vorkaufsrecht zuerkannt. Bevor ein ländliches Anwesen verkauft wird, ist deshalb zunächst zu prüfen, ob ein Vorkaufsrecht besteht. Dem Grundstücksnachbarn ist dann ggf. die Verkaufsabsicht schriftlich anzuzeigen. Der Vorkaufsberechtigte hat dann acht Tage Zeit um sich darüber zu äußern, ob er von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht.

Wenn mehrere Personen gemeinschaftlich ein Recht innehaben, steht den Miteigentümern regelmäßig ein Vorkaufsrecht zu, falls es zu einer Anteilsveräußerung kommt. Miteigentümer einer Immobilie besitzen ein Vorkaufsrecht, wenn einer von ihnen beabsichtigt, seinen Anteil am Anwesen zu veräußern. Falls mehrere vorkaufsberechtigte Miteigentümer existieren und von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen, wird die Quote anteilmäßig auf die Berechtigten übertragen. Darauf hinzuweisen ist, dass Eigentümer von Wohnungseigentum (condónimos) in Verhältnis zueinander über kein Vorkaufsrecht beim Verkauf einer Wohnung an Dritte verfügen. Wohnungseigentum wird dem Miteigentum demnach nicht gleichgestellt. Ebenso steht den Miterben ein Vorkaufsrecht hinsichtlich eines Anteils an der Erbschaft vor der Auseinandersetzung des Erbes zu. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass bei der Abtretung von Anteilen einer Gesellschaft die Eigentümerin einer Immobilie ist, den Mitgesellschaftern in der Regel ein Vorkaufsrecht hinsichtlich des zu veräußernden Anteils zusteht.

Dem Mieter eines Wohnhauses oder einer Gewerbeimmobilie sowie eines ländlichen Anwesens steht ein Vorkaufsrecht zu, sobald die Mietlaufzeit mehr als drei Jahre beträgt. Verkauft der Vermieter die Immobilie, hat er dem Mieter den wesentlichen Inhalt des Kaufvertrages bekannt zu geben. Auch der Mieter muss sich dann innerhalb von acht Tagen entscheiden, ob er das Anwesen zu den vorgegebenen Bedingungen erwirbt.

Schließlich ist auf einen in der Praxis ebenso bedeutsamen Fall hinzuweisen. Zugunsten des Eigentümers eines eingeschlossenen Grundstücks, d.h. das keinen unmittelbaren Zugang zur öffentlichen Strasse hat, besteht in der Regel ein gesetzlicher Zugangsweg über das Nachbargrundstück. In diesem Falle hat der Grundstücksnachbar, dessen Grundstück mit dem Wegerecht belastet ist, ein Vorkaufsrecht hinsichtlich des eingeschlossenen Grundstücks, zu dessen Gunsten das Wegerecht besteht.

Kontakt Daten der Kanzlei:

Dr. Rathenau und Kollegen
Kanzlei für Immobilien- und Steuerrecht
Rua António Crisógno dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D, E
8600-678 Lagos
Portugal
Tel: (00351) 282 780 270
Fax: (00351) 282 780 279
Web: www.anwalt-portugal.de

Email: anwalt@rathenau.com