Formulierungsvorschläge Heft 12/2013

# beitrag des monats: Vertragsgestaltung beim vorkaufsrechtsbelasteten Grundstück

**S. 398**

**Ausübung des Vorkaufsrechts:**

Wird ein Vorkaufsrecht rechtswirksam ausgeübt, sind beide Parteien berechtigt, von dem schuldrechtlichen Vertrag durch eingeschriebene Erklärung oder gegen Empfangsbekenntnis an die jeweils andere Partei vom Vertrag zurückzutreten. Käufer und Verkäufer wissen, dass der Rücktritt den Bestand des Kaufvertrags, der bei Ausübung des Vorkaufsrechts mit dem Vorkaufsberechtigen entsteht, unberührt lässt. Das gleiche Recht zum Rücktritt steht dem Käufer schon dann zu, wenn ein gesetzliches Vorkaufsrechts ausgeübt wird, unabhängig davon, ob der Ausübungsbescheid wirksam, insbesondere bestandskräftig wird. Dieses Rücktrittsrecht des Käufers erlischt mit Aufhebung der Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts, wenn es bis dahin nicht wirksam ausgeübt wurde.

Der Verkäufer haftet nicht dafür, dass kein Vorkaufsrecht ausgeübt wird; jedweder Schadens- oder Aufwendungsersatzanspruch des Käufers gegen den Verkäufer wegen der Ausübung eines Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen.

S. 399

**Mitwirkung des Notars bei Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Vorkaufsberechtigten:**

Der Notar wird von beiden Vertragsparteien beauftragt und bevollmächtigt, dem Vorkaufsberechtigten nach Rechtswirksamkeit des Vertrages eine Ausfertigung,[[1]](#footnote-1) die die Auflassung nicht enthält, durch Vermittlung des Gerichtsvollziehers zuzustellen, mit der Aufforderung, innerhalb der gesetzlichen Frist zu erklären, ob er das Vorkaufsrecht ausübt oder nicht. Die Mitteilung unterbleibt, wenn der Verkäufer dem Notar zuvor schriftlich mitteilt, dass der Vorkaufsberechtigte auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Abschluss dieses Vertrages verzichtet hat.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den Notar unverzüglich schriftlich zu unterrichten, sobald der Vorkaufsberechtigte ihm gegenüber sein Vorkaufsrecht ausgeübt oder auf die Ausübung des Vorkaufsrechts schriftlich verzichtet hat. Der Notar ist nicht verpflichtet, die Richtigkeit dieser Mitteilung des Verkäufers zu überprüfen. Auf die Rechtsfolgen unrichtiger Angaben hat der Notar ausdrücklich hingewiesen.

S. 401

**Begleitschuldverhältnis bei Vereinbarung des Vorkaufsrechts:**

Sollte ein solches Vorkaufsrecht ausgeübt werden, hat im Verhältnis zwischen dem heutigen Käufer und dem Verkäufer ausschließlich der Verkäufer die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung zu tragen einschließlich der Kosten für Eintragung und Löschung der Vormerkung für den Käufer [und etwaiger Finanzierungsgrundpfandrechte[[2]](#footnote-2)]. Der Verkäufer tritt dem Käufer schon jetzt seinen Kaufpreisanspruch gegen den Vorkaufsberechtigten sowie einen etwaigen Anspruch auf Erstattung von Kosten bis zur Höhe der vom Käufer insofern bereits geleisteten Zahlungen an den Käufer erfüllungshalber ab.

**Vereinbarung über Zahlung der Maklerprovision:**[[3]](#footnote-3)

Die Vertragsbeteiligten erklären, dass der heutige Vertrag durch Vermittlung/Nachweis des Maklers … zustande kommt. Nach Angabe des Käufers hat er am (Datum) einen Maklervertrag mit dem Makler abgeschlossen. Er schuldet daraus dem Makler die Zahlung eines Betrages in Höhe von € … (einschließlich USt). Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer zur Zahlung dieser Maklerprovision.

Der Makler erhält hierdurch einen eigenen Anspruch. Der Verkäufer hat ein eigenes Recht, die Zahlung an den Makler zu verlangen. Eine Bindung der Vertragsparteien nach § 328 Abs. 2 letzte Alt. BGB wird nicht vereinbart. Der Anspruch des Maklers hieraus entsteht nur insoweit, als ein berechtigter Anspruch aus dem mit dem Käufer abgeschlossenen Maklervertrag einredefrei besteht. Der Anspruch ist fällig, wenn die Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen für diesen Vertrag vorliegen.

Der Notar hat die Bedeutung und die Rechtsfolgen dieser Regelung erklärt und insbesondere darauf hingewiesen, dass der Käufer durch diese Klausel keine Rechte gegen den Makler erlangt. Auf eine Erhöhung der Notarkosten wurde hingewiesen.[[4]](#footnote-4)

**praxisforum: Die registerrechtlichen Anforderungen im Vereinswesen**

S. 417

**Vertretungsmacht:**

Der Verein wird gerichtlich und außergerichtlich vertreten durch den 1. und den 2. Vorsitzenden in Einzelvertretungsbefugnis. Intern wird bestimmt, dass der 2. Vorsitzende nur handeln darf, wenn der 1. Vorsitzende verhindert ist.

S. 418

**Anmeldung der Vereinsgründung:**[[5]](#footnote-5)

An das Amtsgericht … - Vereinsregister –

Wir, der Vorsitzende und der stellvertretende Vorsitzende, des vorbezeichneten, in Gründung befindlichen, Vereins überreichen als Anlage in Ur- und Abschrift die Satzung des Vereins sowie eine Abschrift des Protokolls über die Gründungsversammlung der Mitglieder des Vereins, aus der sich auch unsere Bestellung zu Vorstandsmitgliedern ergibt.

Zur Eintragung in das Vereinsregister melden wir an:

Unter dem Vereinsnamen „…“ wurde ein Verein gegründet.

Der Verein hat seinen Sitz in … .

Zu Vorstandsmitgliedern im Sinne des § 26 BGB hat die Gründungsversammlung die nachfolgend aufgeführten Personen gewählt:

Erster Vorsitzender: …

stellvertretender Vorsitzender: …

Kassenwart: …

Schriftführer: …

Je zwei Mitglieder des Vorstandes vertreten gemeinsam.

Eintragungsnachricht wird an den beglaubigenden Notar erbeten. Die Postanschrift des Vereins lautet: …

Die Unterzeichner bevollmächtigen die Angestellten des amtierenden Notars und seines Nachfolgers im Amt – welche der genannte Notar zu bezeichnen bevollmächtigt wird – je einzeln und befreit von § 181 BGB, Erklärungen und Anträge materiell-rechtlicher Art zur Ergänzung und Änderung dieser Anmeldung abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind.

…, den …

(Unterzeichnung durch Vorstandsmitglieder in vertretungsberechtigter Zahl; notarielle Beglaubigung der Unterschriften gemäß § 77 BGB)

S. 419

**Anmeldung der Veränderungen im Vorstand:**

Unter Vorlage des Protokolls vom … wird zur Eintragung ins Vereinsregister angemeldet:

Aus dem Vorstand im Sinne des § 26 BGB ausgeschieden sind …. (Name, Anschrift, Funktion). In der Mitgliederversammlung vom … wurden …. (Name, Geburtsdatum, Anschrift, Vereinsvorstandsfunktion) neu in den Vorstand wie folgt gewählt:

… als Vorsitzender;

… als stellvertretender Vorsitzender

S. 421

**Satzungsänderung:**

Die Mitgliederversammlung vom ... hat die Änderung der Satzung in den Bestimmungen §§ … (Inhalt der Bestimmungen) beschlossen. Der Verein wird gerichtlich und außergerichtlich (nun) vertreten durch … . (Regelung nach § 26 BGB). Neu in den Vorstand wurden gewählt (Personen, die die Funktion des Vorstandes ausüben):

… als Vorsitzender

… als stellvertretender Vorsitzender

S. 422

**Anmeldung der Auflösung aufgrund Mitgliederbeschlusses:**

Unter Vorlage des Protokolls vom … wird zur Eintragung ins Vereinsregister angemeldet:

Die Mitgliederversammlung vom … hat einstimmig die Auflösung des Vereins und dessen Liquidation beschlossen. Aus dem Vorstand im Sinne des § 26 BGB ausgeschieden sind … (Name, Anschrift, Funktion). Zu Liquidatoren wurden … (Name, Geburtsdatum, Anschrift, Vereinsvorstandsfunktion) wie folgt gewählt:

… Liquidator (Name, Anschrift, Geburtsdatum)

… Liquidator (Name, Anschrift, Geburtsdatum).

Die Liquidatoren vertreten den Verein gemeinschaftlich.

**Beendigung der Liquidation des Vereins:**

Bei Insolvenz:

Unter Beifügung des Aufhebungsbeschlusses des Amtsgerichts - Insolvenzgericht - … melden wir, die gemeinschaftlich vertretungsberechtigten Vorstandsmitglieder … (Name, Funktion) das Erlöschen des Vereins an.

Allg.:

Wir , die Liquidatoren,

… Liquidator (Name, Anschrift, Geburtsdatum)

… Liquidator (Name, Anschrift, Geburtsdatum)

melden die Beendigung der Liquidation gemäß § 76 Abs. 1 BGB zur Eintragung in das Vereinsregister an. Das Sperrjahr gemäß § 51 BGB ist abgelaufen; Vereinsvermögen ist nicht mehr vorhanden. Die Bekanntmachung nach § 50 BGB ist erfolgt.

1. Zugleich als Vollmachtsnachweis (§ 172 BGB, § 47 BeurkG). [↑](#footnote-ref-1)
2. Letztere kann man freilich auch beim Erstkäufer belassen, der dann nach seinem Ermessen Finanzierungsgrundschulden ggf. erst nach der Klärung des Vorkaufsrechts bestellen sollte. [↑](#footnote-ref-2)
3. Nach Suppliet, DNotZ 2012, 270 ff., 272. [↑](#footnote-ref-3)
4. Zu diesem Hinweis vgl. OLG Hamm FGPrax 2012, 269; Diehn, Berechnungen zum Notarkostenrecht, 2. Aufl. 2013, Rn 242. Grunderwerbsteuer entsteht anders als bei der Übernahme der vom Verkäufer geschuldeten Provision nicht, s. Gottwald*,* GrEStG, 3. Aufl., 2009, Rn 759. [↑](#footnote-ref-4)
5. Kersten/Bühling/Krauß, Formularbuch und Praxis der freiwilligen Gerichtsbarkeit, 22. Aufl. 2008, 1724. [↑](#footnote-ref-5)