

# Warum hat das so lange gedauert?

Investor startet durch – und nimmt Miteigentümer in Kauf

VON DOROTHEE BALZEREIT

Vor einem Jahr und acht Monaten bekam das Investoren-Duo Karol Günther und Dr. Klaus Boettcher grünes Licht für den Kauf der ehemaligen Gaststätte „Wienerwald“ am Bürgergarten, dem früheren „Café am Ring“. Seit einer Woche ist der Kaufvertrag nun endlich unterschrieben – von der Stadt als Grundstückseigentümerin und Karol Günther. Der zweite Investor, Zahnarzt Klaus Boettcher, ist zwischenzeitlich abgesprungen. Dass Karol Günther bei der Stange geblieben ist, ist nicht selbstverständlich, denn die Altlasten haben Nervenstärke erfordert.

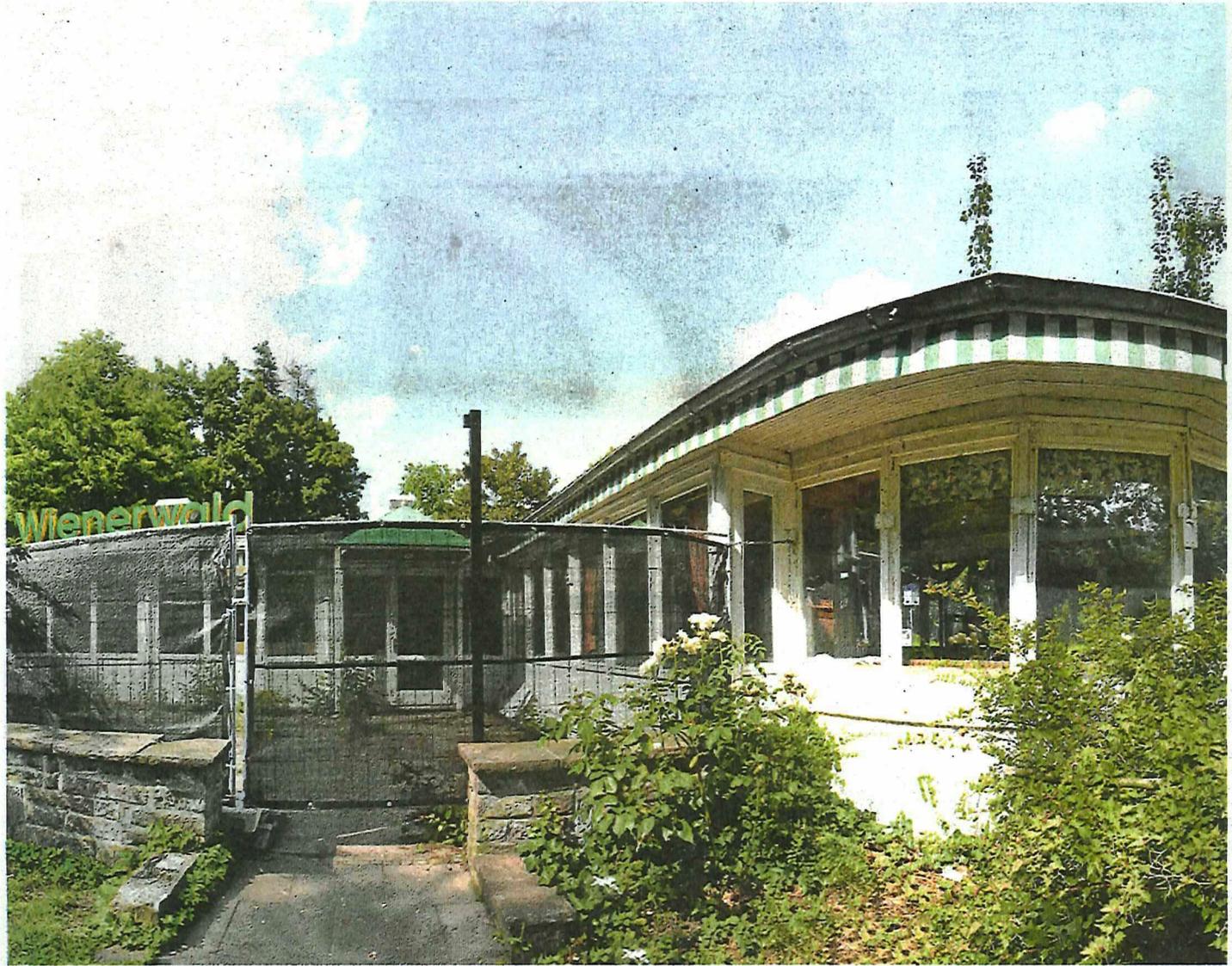
**HAMELN.** Der neue Besitzer musste sich mit den Vorkaufsrechten von 244 Berechtigten auseinandersetzen (wir berichteten). Jeder Einzelne, so bestätigt es das Grundbuchamt, hätte sein Vorkaufsrecht aus dem Grundbuch löschen lassen müssen, damit das Grundstück unbelastet ist. Ein extrem aufwendiger Prozess, dessen Erfolg immer noch überschaubar ist: Von den 244 Berechtigten verzichteten bis jetzt gerade mal 84 auf ihr Recht. Die Gründe dafür sind nach der Aussage des Hamelner Anwalts und Notars Martin Bode, der mit dem Fall beauftragt ist, sehr unterschiedlich.

Karol Günther geht deshalb einen Weg, den nicht jeder gehen würde: Er nimmt die Miteigentümer, die nicht verzichten wollen, vereinfacht gesagt, mit. Sie bleiben im Grundbuch stehen – es sei denn, sie würden ihr Vorkaufsrecht ausüben. Der Haken: Das könnten sie nur gemeinsam, als Wohneigentümergeinschaft (WEG), erklärt Bode.

## 84

**von 244 Berechtigten haben auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet.**

„Liegt das Vorkaufsrecht bei der WEG, kann es nur einheitlich ausgeübt werden. Dazu ist ein – wohl einstimmiger – Beschluss der Gemeinschaft erforderlich, der in einer Versammlung der Wohnungseigentümer gefasst werden kann, es sei denn, dass in der



Nach heißer Diskussion und langem Warten stehen die Zeichen nun auf Start: Der Investor kann mit der Sanierung beginnen.

FOTO: DANA

Satzung der WEG etwas anderes bestimmt ist“, sagt auch Christian Draeger, Rechtsanwalt und Notar sowie Pressesprecher der Rechtsanwaltskammer Celle. „Wird das Vorkaufsrecht nicht innerhalb von zwei Monaten ausgeübt, nachdem der Berechtigte davon Kenntnis erlangt hat, verfällt es.“

Nicht ganz so einfach ist es mit der Löschung aus dem Grundbuch: Diese kann im Gegensatz zur Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht einfach von der WEG als juristische Person vorgenommen werden, heißt es auf Nachfrage aus dem Amtsgericht: „Im Grundbuch muss jeder einzelne auf das Vorkaufsrecht verzichten, weil Löschungsbewilligungen von dem erteilt werden müssen, dessen Recht betroffen ist.“ (Paragraf 19 der Grundbuchordnung) Ein Umstand, der es für Karol Günther kom-

pliziert gemacht hat. Wie gesetzlich vorgeschrieben, bekommen die Miteigentümer also demnächst Post: Sie erhält eine Kopie des Kaufvertrages und die Aufforderung, innerhalb der nächsten zwei Monate eine Erklärung bezüglich des Vorkaufsrechtes abzugeben.

Und warum ist man diesen Weg nicht schon viel früher gegangen? Es sei sehr schwierig gewesen, die Adressen der Vorkaufsberechtigten herauszubekommen, erklärt Martin Bode. Einer, der als verschollen galt, sei erst in den letzten Tagen ausfindig gemacht worden. Hätte er nicht angeschrieben werden können, würde die Zwei-Monats-Frist nie beginnen – das sei ein unkalkulierbares Risiko.

Ein anderer Grund könnte finanzieller Natur sein: Für den Käufer bedeuten die Eintragungen im Grundbuch manch-

mal, dass es bei der Bank schwieriger wird, einen Kredit zu bekommen. Denn diese stände juristisch gesehen in der Rangordnung hinter den Miteigentümern mit Vorkaufsrecht. Die Bank würde also die ungeklärte Belastung übernehmen.

Bei der Volksbank spielt das auf Nachfrage jedoch keine Rolle: „Entscheidend ist die Bonität des Kunden“, sagt Michael Joop, Vorstandsvorsitzender der Volksbank Hameln-Stadt-hagen. Die Bank ist in erster Linie daran interessiert, ob der Kunde den Kredit mit eigenen Mitteln zurückzahlen kann. „Die Vorkaufsrechte würden wir anschauen, aber einen Kredit würden sie nicht verhindern.“

Ob das für Karol Günther überhaupt eine Rolle spielt, ist reine Spekulation. Der Investor, der derzeit im Urlaub ist, hält auf jeden Fall an seine Plänen fest.

## MEIN STANDPUNKT

Hut ab vor Investor Karol Günther. Dass er sich trotz aller Hindernisse nicht abschrecken lässt und weiter an seinen Plänen für den Wienerwald festhält, nötigt Respekt ab. Für Hameln wäre das alte neue Café am Ring sicher ein Gewinn. Vielleicht überdenken einige der Vorkaufsberechtigten (am besten alle) ihre starre Haltung angesichts der Entwicklungen noch mal und tun auch etwas Gutes...



VON DOROTHEE BALZEREIT  
LOKALREDAKTION