

Weiterführende Informationen (FAQ)

Was ist ein Bergschadenverzicht? Was ist ein Vorkaufsrecht? Welche Auswirkungen hat dies für mich?

Bergschadenverzichte und Vorkaufsrechte belasten das Grundbuch in Abteilung II. Sofern ein Objekt veräußert wird, müssen diese Rechte von den Käufern übernommen bzw. eine Löschung der Rechte angestrebt werden. Es kann zu Schwierigkeiten mit finanzierenden Banken kommen, da diese sich an den Eintragungen stören. Darlehen werden möglicherweise zu schlechteren Konditionen vergeben; evtl. übernehmen einige Banken die Finanzierung nicht. Um im Veräußerungsfall oder auch bei der Neuaufnahme von Kreditmitteln durch den Eigentümer den Verkauf oder die Finanzierung nicht zu gefährden, bieten wir die Möglichkeit der Prüfung zur Löschung dieser Einträge oder die Prüfung einer Vorrangseinräumung an.

Ist mein Objekt mit einem Bergschadenverzicht belastet?

Bitte nehmen Sie zunächst Einsicht in den aktuellen Grundbuchauszug. In der zweiten Abteilung des Grundbuchs sind alle Beschränkungen und Lasten eines Grundstücks aufgeführt. Da ein möglicher Bergschadenverzicht auch schuldrechtlich vereinbart worden sein könnte, empfehlen wir Einblick in die Kaufverträge zu nehmen, mit denen die Grundbesitzung erworben wurde und ergänzend Einsicht in die Grundakten beim Grundbuchamt (Amtsgericht) zu nehmen.

Wie hoch ist der Bergschadenverzicht? (Meine Bank benötigt diese Angabe)

Bitte nehmen Sie hierfür Einsicht in die Eintragungsbewilligung für den Bergschadenverzicht. Diese erhalten Sie beim zuständigen Grundbuchamt (Amtsgericht). Die RAG Aktiengesellschaft kann die Vollständigkeit der zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht gewährleisten und war auch nicht immer Veranlasserin entsprechender Eintragungen. Eine verbindliche Aussage bezüglich eines bestehenden Bergschadenverzichts für die Grundbesitzung können daher nur die Eigentümer abgeben.

Ist die RAG Aktiengesellschaft für alle Bergschadenverzichte/für alle Rechte zuständig? Kann Sie alle Rechte in meinem Grundbuch löschen?

Die RAG Aktiengesellschaft kann nur Rechte löschen, dessen Rechteinhaberin sie ist. Bitte beachten Sie, dass neben der RAG Aktiengesellschaft noch andere Gesellschaften existieren, die heute ebenfalls Rechtsinhaberin sein können. Zu Lösungspraxen anderer Gesellschaften können wir keine Aussage treffen. Ob die RAG Aktiengesellschaft zuständig ist und ggfs. noch andere Gesellschaften mitbeteiligt sind, wird zu Beginn des Prüfverfahrens ermittelt.

Kann der Bergschadenverzicht/das Vorkaufsrecht gelöscht werden? Kann es auch zu einer Ablehnung kommen?

Grundsätzlich ist die RAG Aktiengesellschaft bereit, die Möglichkeit einer Löschung zu prüfen. Da es sich bei einer Lösungsprüfung immer um eine Einzelfallentscheidung handelt, kann es auch zu einer Ablehnung kommen.

Kann das Vorkaufsrecht gelöscht werden? Macht die RAG Aktiengesellschaft Gebrauch von Ihrem Vorkaufsrecht? Ich benötige eine Verzichtserklärung für das Vorkaufsrecht.

Vorkaufsrechte stehen erfahrungsgemäß in den meisten Fällen im Zusammenhang mit verschiedenen vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der RAG Aktiengesellschaft (Bergschadensregelungen), die bei einer Veräußerung des Grundbesitzes dem Erwerber aufzuerlegen

und durch Eintragung eines Bergschadenverzichtes grundbuchlich zu sichern sind. Das Vorkaufsrecht erfüllt hierbei die Funktion eines Platzhalters für den einzutragenden Bergschadenverzicht. Bei einer Übertragung des Grundbesitzes ohne Zahlung eines Kaufpreises müssen die Verpflichtungen schuldrechtlich durch die Übertragsnehmer übernommen werden. Ein Antrag auf Lösungsprüfung für Vorkaufsrechte mit verknüpfter Bergschadensregelung kann, analog zur Löschung eines Bergschadenverzichts, geprüft werden.

Aus den vorgenannten Gründen kann im Vorfeld leider keine Vorkaufsrechtsverzichtserklärung ausgestellt werden, da zunächst die Sicherung der Bergschadensregelung gewährleistet sein muss.

Wer kann die Lösungsprüfung beantragen?

Einen Lösungsantrag können die jeweiligen Eigentümer oder bevollmächtigte Personen stellen.

Wie läuft eine Lösungsprüfung / Löschung ab?

Nach Eingang der Unterlagen werden diese aufbereitet und dann an eine Fachabteilung gesandt. Von dort wird uns eine Stellungnahme übermittelt, auf deren Grundlage wir ein entsprechendes Angebot erstellen oder gegebenenfalls eine Absage erteilen. Sofern der Löschung zugestimmt wird, verlangt die RAG Aktiengesellschaft hierfür einen Wertausgleich, dessen Höhe am Ende des Prüfungsverfahrens festgelegt wird. Sollte das Angebot angenommen werden, stellt die RAG Aktiengesellschaft eine Lösungsbewilligung aus, die beim Grundbuchamt zum grundbuchlichen Vollzug eingereicht werden muss.

Welche Kosten entstehen bei einer Löschung?

Da es sich um eine Einzelfallentscheidung handelt, können die Kosten im Vorfeld nicht benannt werden.

Gibt es eine Alternative zur Verzichtslösung? (Stichwort Vorrangseinräumung)

Alternativ kann geprüft werden, ob die RAG Aktiengesellschaft unter bestimmten Bedingungen der finanzierenden Bank die Rangposition vor ihrem eingetragenen Recht gewährt.

Gilt ein Angebot auch für zukünftige Erwerber einer Grundbesitzung?

Das Angebot hat ausdrücklich auch Gültigkeit für mögliche Erwerber einer Grundbesitzung. Bitte beachten Sie jedoch unsere Frist, in der wir uns an unser Angebot gebunden halten. Auf Nachfrage kann entschieden werden, ob eine Verlängerung des Angebotes möglich ist.