

# S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

## **Kein Mietervorkaufsrecht bei Verkauf eines in Teilung befindlichem Gesamtgrundstücks**

Teil der Vermieter sein Grundstück nach § 3 oder 8 WEG nach der Vermietung an den Mieter auf und wird dann die vom Mieter angemietete Einheit veräußert, steht dem Mieter ein Vorkaufsrecht zu. D.h. er kann ? ohne, dass die Verkäufer oder Käufer verhindern können ? die Wohnung zu den gleichen Konditionen erwerben. In der Praxis versuchen die Kaufvertragsparteien häufig, dieses Recht des Mieters zu erschweren oder leer laufen zu lassen. Insbesondere des Käufer hat natürlich ein Interesse daran, dass der Mieter nicht von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht. Im Detail sind die Probleme in diesen Konstellationen häufig sehr schwer zu beantworten.

Einen Fall hat der BGH nun beantwortet.

Verkauft der Eigentümer eines ungeteilten Grundstücks dieses an einen oder mehreren Dritten (in diesem Fall mit Eigennutzungsabsicht), steht dem Mieter auch dann kein Vorkaufsrecht an seiner Wohnung zu, wenn der Verkäufer bereits die Abgeschlossenheitsbescheinigungen eingeholt hat, die Teilung jedoch ohne rechtliche Verpflichtung erst von Erwerber vorgenommen wird.

Der Fall war für den Mieter problematisch, da die drei Erwerber die Wohnungen selbst nutzen wollten. Eine weitere Veräußerung, die zweifellos das Vorkaufsrecht ausgelöst hätte, war nicht zu erwarten. Der Mieter wollte daher das Entstehen des Mietervorkaufsrechts vorverlagern und zwar auf den Zeitpunkt der Veräußerung des ungeteilten Gesamtgrundstücks. Damit ist er jedoch gescheitert.

Der BGH legt fest, dass ein Vorkaufrecht in diesem Zeitpunkt nur dann entstehen kann, wenn sich die Verkäufer bereits verpflichtet haben, die Teilung durchzuführen und damit faktisch Wohnungseigentum veräußert wird. Dies dürfte selten sein.

Bei der Prüfung eines Vorkaufsrechts muss man genau drauf achten, was Kaufgegenstand ist. Nur wenn Wohnungseigentum verkauft wird, kann dem Mieter ein Vorkaufsrecht zustehen. Problematisch sind die Fälle, in denen geteilte Grundstück wieder vereinigt, als ungeteiltes Grundstück verkauft und anschließend nach einer gewissen Schamfrist wieder aufgeteilt werden. Solche Fälle sind allerdings schwer zu beweisen. Der Mieter muss nachweisen, dass die neuerliche Aufteilung planmäßig war, um die Mietervorkaufsrechts zu umgehen. Stellen sich die Parteien clever an, ist ein Nachweis kaum möglich.

BGH vom 22.11.2013, V ZR 96/12

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=3939>

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

- Related Posts**
- [Vorkaufsrecht des Mieters bei ungeteiltem Miethaus](#)
  - [Kein Mietervorkaufsrecht bei Verkauf ungeteilter Grundstücke](#)
  - [Strafe für das umgangene Mietervorkaufsrecht](#)
  - [Kautionsanspruch des Erwerbers](#)
  - [Soll-Vorschüsse in der Abrechnung](#)