

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Vorkaufsrecht des Mieters bei ungeteiltem Miethaus

Bekanntlich hat der Mieter ein Vorkaufsrecht an seiner Wohnung, wenn er vor Aufteilung in Wohnungseigentum schon Mieter war und die Wohnung anschließend verkauft wird (§ 577 BGB).

Der Gesetzestext sagt, dass das Vorkaufsrecht schon dann besteht, wenn lediglich Wohnungseigentum begründet werden soll. Hieraus entwickelten sich in der Vergangenheit zahlreiche Streitfälle.

Zum Beispiel kam ein Vorkaufsrecht dann in Betracht, wenn eine Abgeschlossenheitsbescheinigung schon mit übergeben wurde oder der Käufer sehr kurzfristig danach Wohnungseigentum begründete.

Diese Rechtsfragen hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 22.11.2013 entschieden. Der Mieter hat immer nur dann ein Vorkaufsrecht, wenn Wohnungseigentum schon begründet war und dann veräußert wird. Unter die o.g. Formulierung "begründet werden soll" fallen nur Verträge, in denen sich der Käufer verpflichtet, Wohnungseigentum zu begründen. Das ist in der Praxis natürlich niemals der Fall.

Als weitere Voraussetzung muss noch hinzukommen, dass das Wohnungseigentum des Mieters bereits hinreichend bestimmt oder bestimmbar ist. Es muss also u.a. feststehen, welche Räume zu seinem Wohnungseigentum gehören würden.

Der Gestaltungsspielraum für Verkäufer und Erwerber ist somit wesentlich größer geworden. Die Vorkaufsrechte des Mieters sind deutlich leichter zu umgehen.

Umgehungstatbestände können künftig nur nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) gelöst werden. Über § 577 ist das künftig nicht mehr möglich. Bei der Abfassung solcher Grundstückskaufverträge ist dennoch Vorsicht geboten.

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=4005>

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Related Posts Strafe für das umgangene Mietervorkaufsrecht

- Kein Mietervorkaufsrecht bei Verkauf ungeteilter Grundstücke
- Kein Mietervorkaufsrecht bei Verkauf eines in Teilung befindlichem Gesamtgrundstücks
- Vorkaufsrecht an einem zu bildendem Miteigentumsanteil
- Sondernutzungsrechte jetzt auch für Bruchteilseigentum