

Vorkaufsrecht: Alles, was Mieter wissen müssen

Übergeht Eigentümer den Mieter, kann dieser Anspruch auf Schadenersatz haben – Nicht in jedem Fall

(dpa) Fälle wie diese gibt es immer wieder: Seit sechseinhalb Jahren lebt das Ehepaar mit seinen beiden Kindern in der großzügig geschnittenen Mietwohnung mit Blick auf den Rhein. Die Familie fühlt sich wohl – und verschwendet keinen Gedanken ans Ausziehen. Doch dann der Schreck: Der Vermieter will die Wohnung in eine Eigentumswohnung umwandeln und verkaufen. Müssen die Mieter jetzt ausziehen? Oder können sie die Wohnung sogar kaufen?

Im Folgenden gibt es Antworten auf wichtige Fragen:

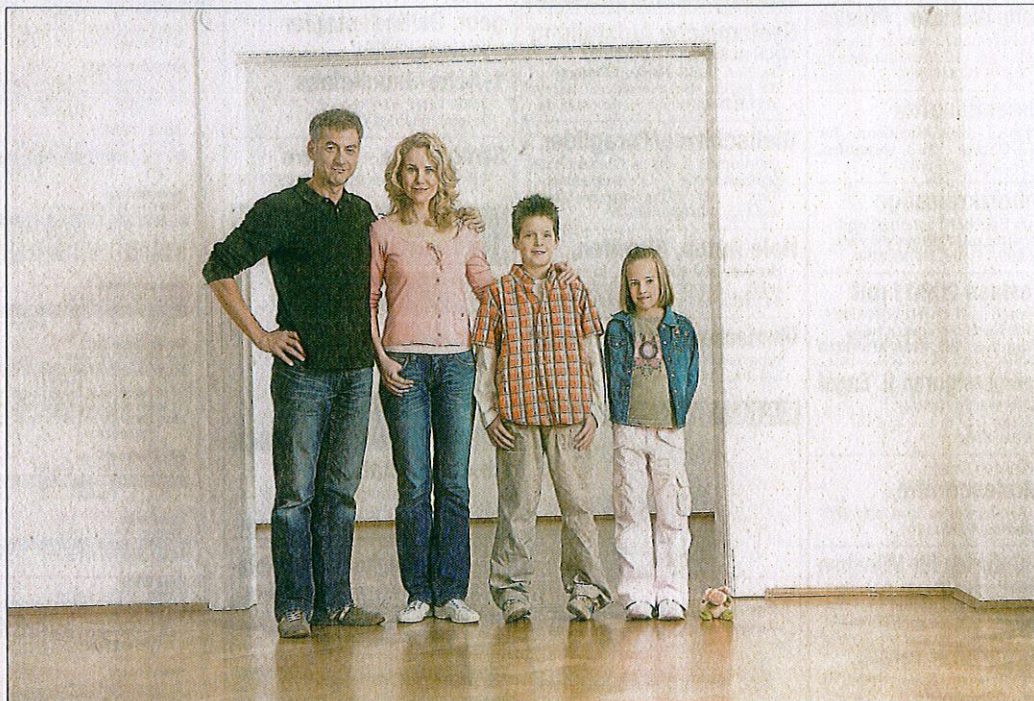
Haben Mieter in solchen Fällen immer ein Vorkaufsrecht?

Nicht grundsätzlich. „Und zwar nur dann, wenn während der Dauer des Mietverhältnisses die Miet- in eine Eigentumswohnung umgewandelt und an einen Dritten verkauft werden soll“, erläutert Detlef Erm, Justiziar beim Verband Wohneigentum in Bonn. Dabei gibt es eine Ausnahme. „Das Vorkaufsrecht gilt nicht, wenn die Wohnung an ein Familienmitglied oder ein Mitglied des Haushalts des Vermieters verkauft werden soll“, ergänzt Gerold Happ vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland in Berlin.

Ansonsten gilt: Zieht ein Mieter in eine bereits bestehende Eigentumswohnung ein und unterzeichnet dafür einen neuen Mietvertrag, dann hat er kein Vorkaufsrecht im Fall einer Veräußerung – er weiß ja von vornherein, dass es sich um eine Eigentumswohnung handelt. Es gibt aber auch Fälle, bei denen Eigentümer Mietern ein Vorkaufsrecht vertraglich zusichern. Darauf verweist Ulrich Ropertz, Geschäftsführer beim Deutschen Mieterbund in Berlin.

Welche Voraussetzungen müssen für ein Vorkaufsrecht erfüllt sein?

Zwischen dem Vermieter – also dem Eigentümer der Wohnung – und einem Dritten muss ein Kaufvertrag bestehen. „Nur in diesen bereits ausgehandelten Vertrag kann der Mieter eintreten“, erläutert Detlef Erm. Dabei muss der Mieter die zwischen dem Verkäufer und dem Dritten ausgehandelten Konditionen akzeptieren. Das Vorkaufsrecht des Mieters ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankert, und zwar in Paragraph 577 BGB. Da-



Soll die Wohnung plötzlich verkauft werden, haben Mieter einen Vorteil: Sie können ein Vorkaufsrecht geltend machen.

rin heißt es unter anderem, dass der Mieter dem Eigentümer eine schriftliche Erklärung schicken muss, falls er von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen möchte.

Gibt es beim Vorkaufsrecht einen Preisnachlass für Mieter?

„Es muss im Zweifel der Preis gezahlt werden, der zwischen dem Verkäufer und dem Dritten ausgehandelt wurde“, erklärt Ropertz. Ein Beispiel: Eigentümer und Käufer haben sich vertraglich auf einen Kaufpreis für die Wohnung in Höhe von 200000 Euro geeinigt. Jetzt wird der Mieter gefragt, ob er sein Vorkaufsrecht ausüben möchte. Der Mieter sagt Ja, will aber nur 160000 Euro zahlen, da er den Wert der Wohnung so einschätzt. „Dies bedeutet jedoch, dass er sein Vorkaufsrecht nicht wirksam ausübt“, erklärt Erm.

Das Vorkaufsrecht bezieht sich nach seinen Angaben „immer auf den Vertragsinhalt, wie er mit dem Dritten – also dem Käufer – besteht“. Happ hält es daher für sinnvoll, vorab mit dem Vermieter ins Gespräch zu kommen und diesem ein Kaufangebot zu unterbreiten –

noch bevor er sich nach anderen Interessenten umgeschaut hat. „Denn in diesen Fällen kann man unter Umständen einen geringeren Preis zahlen, da der Vermieter sich noch nicht am Markt nach dem höchsten Angebot umgeschaut hat.“

Welche Fristen müssen eingehalten werden?

Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Mieter unverzüglich den Inhalt des Vertrages mit Dritten mitzuteilen. Außerdem hat der Eigentümer den Mieter auf sein Vorkaufsrecht hinzuweisen. „Der Mieter muss sich innerhalb von zwei Monaten entscheiden, ob er in den Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Dritten eintritt, ob er damit von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht oder nicht“, sagt Ropertz. Die Zwei-Monats-Frist kann durch Vereinbarung verlängert werden.

Was passiert, wenn der Eigentümer den Mieter übergeht?

Hier gibt es zwei Optionen, sollte der Vermieter die Wohnung verkaufen, ohne den Mieter zu informieren. „Erfährt er von dem Kauf, bevor der Vermieter die Wohnung an

den Erwerber übergeben hat und der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen ist, kann er immer noch sein Vorkaufsrecht ausüben“, erklärt Happ. Wenn der Mieter erst zu einem späteren Zeitpunkt von dem Verkauf erfährt, kann er Schadenersatz geltend machen, wie Erm betont. Hierzu gibt es auch ein Urteil des Bundesgerichtshofs (Az.: VIII ZR 51/14).

Wie sollten Mieter am besten vorgehen?

Mieter sollten sich mit ihrer Entscheidung Zeit lassen und abwarten, bis tatsächlich ein Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und einem Dritten ausgehandelt ist, empfiehlt Ropertz. In der Praxis wendet sich der Eigentümer häufig schon im Vorfeld möglicher Kaufvertragsverhandlungen an den Mieter und bietet ihm die Wohnung zum Kauf an. „Hierauf muss der Mieter noch nicht reagieren“, so Ropertz. Er sollte aber auch nicht voreilig auf sein Vorkaufsrecht verzichten. Wenn der Mieter über den Verkauf der Wohnung informiert wird, sollte er den Vertrag „gründlich prüfen“, empfiehlt Happ.