

Vorkaufsrecht für Mieter bei Wohnungsverkauf

Als Käufer sollen sie vom Eigentümer bevorzugt werden – Bei Benachteiligung ist Schadenersatz fällig

(dpa) Sind Mieter beim Verkauf ihrer Wohnung übergegangen worden, können sie Schadenersatz verlangen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) kürzlich entschieden. Die Karlsruher Richter gaben damit im Grundsatz einer Hamburger Mieterin recht. Sie möchte Schadenersatz in Höhe von 79428 Euro. Die Klägerin macht geltend, beim Verkauf ihrer Wohnung 2011 nicht die Gelegenheit bekommen zu haben, diese selbst zu erwerben.

„Der Bundesgerichtshof stärkt mit der heutigen Entscheidung die Rechte von Mietern, deren Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und dann an einen Dritten verkauft wurde“, kommentierte Lukas

Siebenkotten vom Deutschen Mieterbund das Karlsruher Urteil. Mieter haben beim Verkauf ihrer Wohnung ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Unklar war aber ihr Anspruch auf Schadenersatz, wenn der Vermieter dieses Recht nicht berücksichtigt. Das Vorkaufsrecht gilt nicht beim Verkauf an Familienangehörige des Vermieters.

Den konkreten Fall wiesen die BGH-Richter jedoch an die Vorinstanz zurück. Das Hamburger Landgericht muss demzufolge die Umstände jetzt noch einmal genauer überprüfen, um festzustellen, ob

und wenn ja wie viel Schadenersatz die Frau bekommt. Es ist im Revisionsrecht möglich, dass eine Prozesspartei zwar grundsätzlich recht bekommt, der eigentliche Fall dann allerdings aufgrund der konkreten Umstände anders entschieden werden muss.

Die Mieterin verlangt den Schadenersatz von der früheren Eigentümerin des Mehrfamilienhauses. Als Grund führt sie an, dass sie beim Verkauf des Hauses 2011 ein Vorkaufsrecht für ihre Wohnung gehabt habe. Dieses sei jedoch nicht berücksichtigt worden, denn sie

habe von der Veräußerung erst einmal nichts erfahren.

2012 habe der neue Vermieter ihr dann zwar ein Kaufangebot gemacht, das sie letztendlich auch angenommen habe. Die Wohnung sei aber knapp 80000 Euro teurer gewesen als beim Verkauf durch die damalige Vermieterin 2011. Die Vorinstanzen hatten ihre Klage abgewiesen.

Das Vorkaufsrecht solle den Mieter unter anderem davor schützen, durch den Käufer aus seiner Wohnung verdrängt zu werden, urteilten die Karlsruher Richter dagegen.

Vereitle der Verkäufer das Vorkaufsrecht, könne der Mieter von ihm Schadenersatz verlangen.

Nach dem Gesetz muss der Vermieter seinem Mieter die Wohnung zum Kauf anbieten, wenn er sein Eigentum veräußern will. Der Mieter kann nach Angaben des Deutschen Mieterbundes mit seiner Kaufentscheidung dann warten, bis der Vermieter einen Kaufvertrag mit einem Dritten ausgehandelt hat. Erst dann müsse sich der Mieter definitiv entscheiden, ob er in diesen Vertrag einsteigen und die Wohnung damit kaufen wolle.



Der Bundesgerichtshof stärkt die Mieterrechte beim Wohnungskauf: Der Vermieter muss dem Mieter ein Vorkaufsrecht gewähren.

DP 01-02-2015