

Das Vorkaufsrecht des Mieters

Zum diesem Thema kursieren eine Menge Missverständnisse und Halbwahrheiten. Viele Mieter glauben, sie hätten immer ein Vorkaufsrecht, wenn ihr Haus oder ihre Wohnung verkauft wird.

I. Allgemeines zum Vorkaufsrecht

Ein Vorkaufsrecht ist die einer Person (Vorkaufsberechtigter) zustehende Befugnis, einen Kaufgegenstand von dem Verkäufer (Vorkaufsverpflichteter) zu erwerben, wenn der Verkäufer den Gegenstand an einen anderen Käufer verkauft.

Mit der Erklärung der Ausübung des Vorkaufsrechts entsteht zwischen den Beteiligten ein gesetzliches Schuldverhältnis. Für den Vorkaufsberechtigten bedeutet dies, dass er bei einer Pflichtverletzung des zur Übertragung Verpflichteten einen Schadensersatzanspruch geltend machen kann. Der Vorkaufsberechtigte muss den zwischen den Beteiligten vereinbarten Kaufpreis zahlen.

Mit einem Vorkaufsrecht kann man sich somit das Recht sichern, einen bestimmten Gegenstand oder eine Immobilie zu erwerben, bevor dies ein Dritter tut. Das bedeutet: Haben der Eigentümer und ein Dritter einen Kaufvertrag über die Immobilie oder einen Gegenstand abgeschlossen, muss der Verkäufer den Vorkaufsberechtigten unverzüglich über das Rechtsgeschäft informieren und ihm die Möglichkeit geben, sein Vorkaufsrecht auszuüben. In diesem Fall kommt der Kaufvertrag grundsätzlich zu den Bedingungen zustande, die der Verkäufer mit dem Dritten ausgehandelt hat.

Gemäß der unterschiedlichen Anspruchsgrundlagen bestehen drei Formen von Vorkaufsrechten:

1. Das **schuldrechtliche** Vorkaufsrecht gem. §§ 463 - 473 BGB
2. Das **dinglich gesicherte** Vorkaufsrecht gem. §§ 1094 ff. BGB
3. Die **gesetzlichen** Vorkaufsrechte: z.B.
 - der Gemeinden nach §§ 24 ff. BauGB
 - der Mieter nach § 577 BGB
 - der Miterben nach § 2034 BGB
 - der Bundesländer bei Baudenkmalern, zum Zwecke des Naturschutzes bei Waldgrundstücken, nach dem Wasserrecht

I. Gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters, § 577 BGB

Grundsatz:

§ 577 BGB: Nur wenn eine vermietete Wohnung zum ersten Mal in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird, hat der Mieter während seiner Mietdauer im Verkaufsfall ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Wenn ein Haus verkauft wird oder wenn man schon in eine vermietete Eigentumswohnung eingezogen ist, gilt das nicht. Das Vorkaufsrecht greift auch nicht, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen veräußert oder wenn er sie verschenkt.

Das Problem: Viele Mieter erfahren erst vom Verkauf, wenn es zu spät ist. Zwar ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter über sein Vorkaufsrecht schriftlich zu informieren und ihm den – bereits abgeschlossenen – Kaufvertrag mit dem potenziellen Erwerber offenzulegen. Zwei Monate hat der Mieter dann Zeit, sich zu entscheiden, ob er seine Wohnung zum gleichen Preis kaufen will – bei umgewandelten Sozialwohnungen sogar sechs Monate. Seine Kaufabsicht muss er unbedingt schriftlich mitteilen. Eine formlose Erklärung genügt jedoch, die notarielle Beurkundung ist nicht notwendig. Ist er mit den vertraglichen Konditionen einverstanden, ist der ursprüngliche Kaufinteressent aus dem Rennen. Ist ein neuer Eigentümer allerdings schon im Grundbuch eingetragen, gibt es kein Zurück. Dem Mieter bleibt dann nur die Möglichkeit, Schadensersatz einzuklagen – vorausgesetzt er kann nachweisen, dass er seine Wohnung wirklich kaufen wollte.

Ausnahme:

Kein gesetzliches Vorkaufsrecht für Mieter, wenn sich der Verkäufer gegenüber dem Käufer nicht vertraglich verpflichtet, die Aufteilung durchzuführen, sondern der Käufer nach dem Kauf des unaufgeteilten Hauses die Teilung veranlasst und die vom möglichen Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Wohnungseigentumseinheit im Kaufvertrag nicht hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar ist.

Nach dem Gesetz hat der Mieter ein Vorkaufsrecht, wenn während seiner Mietdauer ein Mehrfamilienhaus in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt wird und seine Wohnung dann verkauft werden soll (s.o.). Nun hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass Mieter kein Vorkaufsrecht haben, wenn sich der Verkäufer gegenüber dem Käufer nicht vertraglich verpflichtet, die Aufteilung durchzuführen, sondern der Käufer nach dem Kauf des unaufgeteilten Hauses die Teilung veranlasst und die vom möglichen Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Wohnungseigentumseinheit im Kaufvertrag nicht hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar ist.

Zum Sachverhalt: Die Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen in Essen wollte ihr Haus verkaufen. Nachdem das zuständige Landratsamt die für eine spätere Aufteilung in Sondereigentum notwendige Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt hatte, verkaufte die Eigentümerin ihr Haus als ungeteilten Grundbesitz am 11. März 2009. Erworben wurde es zum Kaufpreis von 120.000 Euro von drei Personen. Diese ließen noch am gleichen Tag und bei demselben Notar eine Teilungsvereinbarung für getrenntes Sondereigentum (gemäß § 3 WEG) beurkunden.

Eine Mieterin, die von dem Verkauf erfuhr, glaubte darin aufgrund der gesetzlichen Regelung in § 577 BGB ein Recht auf den Kauf ihrer Mietwohnung zu erhalten. Am 14. März 2011 forderte sie daher gegenüber der Verkäuferin ein Vorkaufsrecht. Mit einer Klage gegen die ursprüngliche Eigentümerin wollte die Mieterin dann feststellen lassen, dass zwischen ihr und der Beklagten ein Kaufvertrag über die von ihr gemietete Wohnung zum Preis von 30.000 Euro (ein Viertel der Kaufsumme des Hauses mit vier Wohnungen) zustande gekommen ist. Nachdem das Landgericht Essen und das Oberlandesgericht Hamm die Klage abgewiesen haben, entschied der Bundesgerichtshof in Karlsruhe (Az. V ZR 96/12) am 22. November 2013, dass die Mieterin kein Vorkaufsrecht habe.

Begründung: Der BGH führte aus, dass dieses Vorkaufsrecht beim Verkauf eines ungeteilten Grundstücks vor Begründung des Wohnungseigentums nur entsteht, wenn sich die Verkäuferin gegenüber den Erwerbern vertraglich verpflichtet, ihrerseits die Aufteilung durchzuführen. Darüber hinaus muss die von dem Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Wohnungseigentumseinheit in dem Vertrag bereits hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. In dem Fall hatten jedoch die Käufer die Teilung vereinbart.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters greift also nicht, wenn das Haus als Ganzes ungeteilt verkauft wird. Das gelte auch dann, so die Richter, wenn mehrere Erwerber das Haus unmittelbar nach dem Kauf unter sich aufteilen.

II. Vertragliches Vorkaufsrecht des Mieters

Etwas ganz anderes gilt, wenn ein Vorkaufsrecht des Mieters durch Vertrag eingeräumt worden ist.

Sofern kein gesetzliches Vorkaufsrecht greift, kann man sich ein Vorkaufsrecht aber nur schuldrechtlich oder dinglich sichern.

So kann ein Vertrag abgeschlossen werden, der aber rechtswirksam sein muss: Eine Vorkaufsvereinbarung z. B. bei einem Grundstück muss nach § 311b BGB notariell beurkundet werden.

Schuldrechtliches Vorkaufsrecht, §§ 463 – 473 BGB:

Das schuldrechtliche Vorkaufsrecht ist durch u.a. folgende Eigenschaften gekennzeichnet:

- Es kann für alle verkaufsfähigen Gegenstände bestellt werden.
- Es verpflichtet nur den Besteller des Vorkaufsrechts.
- Berechtig ist nur der Inhaber des schuldrechtlichen Anspruchs.
- Eine dingliche Sicherung ist nur bei Grundstücken und nur durch eine Vormerkung möglich.
- Eine Kaufpreisbegrenzung ist möglich.
- Das Vorkaufsrecht ist in der Insolvenz wirkungslos.
- Es kann nur für einen Verkaufsfall bestellt werden.

Zu beachten ist allerdings, dass das Vorkaufsrecht nach § 469 BGB nur innerhalb bestimmter Fristen ausgeübt werden kann. Die Frist beginnt zu laufen, wenn der Vorkaufsberechtigte vom Eigentümer über den Kaufvertrag mit dem Dritten informiert wurde. Die Frist beträgt

- bei Grundstücken zwei Monate und
- bei allen anderen Gegenständen eine Woche.

Daraus ergibt sich, dass das Vorkaufsrecht erst ausgeübt werden darf, wenn der Eigentümer mit einem Dritten einen Kaufvertrag über die betreffende Sache oder das Grundstück geschlossen hat.

Nach Ausübung des Vorkaufsrechts ist der Eigentümer somit plötzlich zwei Personen aufgrund Vertrages verpflichtet. Um in diesem Fall keinen Schadenersatz leisten zu müssen, kann er sich im Vertrag mit dem Dritten ein Recht auf Rücktritt vorbehalten. Macht der Vorkaufsberechtigte dann von seinem Recht Gebrauch, kann der Eigentümer ohne finanzielle Einbußen vom Kaufvertrag mit dem Dritten zurücktreten und dem Vorkaufsberechtigten den Gegenstand bzw. die Immobilie übertragen. Kann der Vorkaufsberechtigte etwa wegen Insolvenz den Kaufpreis jedoch nicht aufbringen, ist seine Erklärung, das Vorkaufsrecht ausüben zu wollen, unwirksam.

Liegt weder ein Hauskauf noch der Kauf eines anderen Gegenstands vor, sondern vielmehr eine Schenkung oder ein Tausch, ist das Vorkaufsrecht nutzlos. Es kann somit nur ausgeübt werden, wenn der Eigentümer den Gegenstand veräußert.

Des Weiteren ist das Vorkaufsrecht nach § 471 BGB ausgeschlossen, wenn der Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder aus einer Insolvenzmasse erfolgt.

Dingliches Vorkaufsrecht, §§ 1094 ff. BGB, § 1098 I BGB i.V.m. §§ 463 ff. BGB:

Daher kann zur besseren Absicherung bei Grundstücken bzw. grundstücksgleichen Rechten auch ein dingliches Vorkaufsrecht eingeräumt werden. Dies geschieht durch Einigung der Parteien und Eintragung des Vorkaufsrechts ins Grundbuch. Ebenso wie bei einer Vormerkung wird damit das Recht auf die Übertragung des Eigentums gegenüber Dritten besonders geschützt.

Das dingliche Vorkaufsrecht ist durch u.a. folgende Eigenschaften gekennzeichnet:

- Es kann nur für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte bestellt werden.
- Verpflichtet wird der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts.
- Berechtig ist nur eine konkrete Person oder der jeweilige konkrete Eigentümer eines anderen Grundstücks (auch Wohnungseigentum) oder grundstücksgleichen Rechts.
- Die dingliche Sicherung erfolgt durch Eintragung im Grundbuch.
- Das Vorkaufsrecht wirkt auch in der Insolvenz.
- Eine Kaufpreisbegrenzung ist nicht möglich.
- Es kann für mehrere Verkaufsfälle bestellt werden.

Ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht ist neben der Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts dann als zusätzlich vereinbart anzusehen, wenn die Vorkaufsberechtigung bereits vom Vertragsschluss an und unabhängig von der Eintragung des Vorkaufsrechts im Grundbuch bestehen soll.

Wenn ein dingliches Vorkaufsrecht nach §§ 1094 ff. BGB wegen Fehlens der für dessen Bestellung erforderlichen Eintragung im Grundbuch (§ 873 Abs. 1 BGB) nicht begründet worden ist, kann einer Vereinbarung, ein dingliches Vorkaufsrecht zu bestellen, nicht ohne Weiteres eine Abrede über eine gleichartige schuldrechtliche Verpflichtung entnommen werden:

Die früher herrschende Auffassung ging allerdings davon aus, dass eine Vereinbarung über die Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts zugleich ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht nach § 504, § 505 Abs. 2 BGB aF (jetzt § 463, § 464 Abs. 2 BGB) enthält. Das dingliche Vorkaufsrecht wurde lediglich als ein Sicherungsmittel für das obligatorische Vorkaufsrecht angesehen, dessen Wirkung allein darin bestand, eine der Vormerkung vergleichbare Sicherung des schuldrechtlichen Anspruchs des Vorkaufsberechtigten herbeizuführen (RGZ 72, 385).

Nach heute allgemein vertretener Ansicht ist das dingliche Vorkaufsrecht ein eigenständiges Sachenrecht, das ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht nicht voraussetzt. Die Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts beruht (wie bei anderen dinglichen Rechten) auf der Vereinbarung über dessen Bestellung. Diese hat einen anderen Inhalt als die schuldrechtliche Verpflichtung über die Gewährung des Rechts zum Vorkauf. Ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht kann zwar neben einem dinglichen Vorkaufsrecht begründet werden, was aber einer entsprechenden Vereinbarung der Vertragsparteien bedarf (BGH Urteil vom 22.05.1970).