

Wohnungseigentum Aktuell:

Der Verkauf vermieteter Eigentumswohnungen: Zum Vorkaufsrecht des Mieters

I.

– Streitfall –

Die Mieter M. sind seit dem Jahr 1980 Mieter einer in einem Mehrfamilienhaus belegenen Wohnung. Im Verlauf des Miet-

verhältnisses verkauft der seinerzeitige Vermieter das gesamte Haus zunächst an seinen Sohn S. Dieser teilt das Mehrfamilienhaus in Wohnungseigentum auf und verkauft dann alle

Wohnungen im „Paket“ an K1. Der K1 verkauft die nach wie vor von den Mietern bewohnte Wohnung dann einzeln an K2. Die Mieter erhalten von dem Kaufvertrag Kenntnis und wollen ihr Vorkaufsrecht an der Wohnung bezogen auf den Kaufvertrag zwischen K1 und K2 ausüben.

nur für den **ersten Verkaufsfall** besteht. Zur Begründung wurde angeführt, der Gesetzgeber habe das Ziel verfolgt, der Gefahr einer spekulativen Umwandlung von Mietwohnungen entgegenzuwirken. Die Gefahr des Missbrauchs von Spekulationsinteressen zu Lasten sozialer Schutzbedürfnisse des Mieters bestehe aber vordringlich nur beim ersten Verkauf nach Aufteilung. Mit Urteil vom 22.06.2007 – V ZR 269/06 – hat der Bundesgerichtshof diesen Grundsatz bestätigt. Zweitveräußerungen können hiernach als frei von Vorkaufsrechten behandelt werden. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes soll der zweite Verkauf etwa auch dann von Vorkaufsrechten des Mieters frei sein, wenn der Erstverkauf durch den Vermieter an einen Familien- oder Haushaltsangehörigen erfolgt ist und hierwegen nach § 577 Abs. 1 Satz 2 BGB kein Vorkaufsrecht des Mieters bestand. Als erste Veräußerung, die das Vorkaufsrecht verbraucht, soll etwa auch die Verwertung im Wege der Zwangsversteigerung ausreichend sein (BGHZ 167, 58, 61 ff.). Letzteres, obwohl die Verwertung im Wege der Zwangsversteigerung für den

II.

– Rechtslage –

Nach § 577 BGB hat der Mieter von Wohnraum ein Vorkaufsrecht, wenn das von ihm bewohnte Wohnungseigentum verkauft wird. Voraussetzung ist, dass das Wohnungseigentum erst nach der Überlassung des Wohnraumes an den Mieter begründet wurde.

Nach dem Wortlaut des Gesetzes war in der Vergangenheit nicht klar, ob das Vorkaufsrecht nur bei dem ersten Verkaufsfall besteht. Verschiedene Kommentierungen (u.a. Palandt, BGB, 65. Aufl., § 577 Rdn. 4) nahmen an, das Vorkaufsrecht bestehe im Fall mehrfachen Verkaufes für jeden Verkaufsfall. Der Bundesgerichtshof hat hier zunächst mit Urteil vom 29.03.2006 – VIII ZR 250/05 – Klarheit dahin geschaffen, dass das Vorkaufsrecht des Mieters

ER E N S E N B A C H
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

Bussestr. 15 a / Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71 / 9 46 94-0
Fax 04 71 / 41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de
www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

Termine nach Vereinbarung.

Günter Brandt

Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Kreuzstraße 1
Bremerhaven
Telefon (04 71) 9 24 66-0
Telefax (04 71) 9 24 66 66

Wir beraten Sie gern

STEUERBÜRO CLAUS PLÖNGES

Zu den Eichen 3 · 27619 Schiffdorf
Telefon 0 47 06/94 99-0
steuerbuero-ploenges@nord-com.net

*„Die Anschaffung einer Immobilie will überlegt sein.
Lassen Sie sich gut beraten!“*

TREUHAND GEESTE CONTOR
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Lange Straße 101
27580 Bremerhaven
Telefon (04 71) 4 83 83-0
Telefax (04 71) 4 83 83-33
E-Mail: peter.willems@treuhand-geeste-contor.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Kfm. Holger Kühnel
Peter Willems
Steuerberater

Mieter gar kein Vorkaufsrecht ausgelöst hat, diesem aber allgemein natürlich die Abgabe eigener Gebote ermöglicht hat. Der Bundesgerichtshof hatte sich in seiner Entscheidung vom 22.06.2007 auch mit der Frage zu befassen, ob das Vorkaufsrecht möglicherweise erhalten geblieben ist, weil der Erstverkauf im „Paket“ keine Einzelkaufpreise für die Wohnungen auswies und hierwegen für den Mieter keine wirkliche Preissicherheit bestanden habe. Der Bundesgerichtshof ging aber davon aus, dass eine abweichende Beurteilung nicht gerechtfertigt sei. Erschwerende Vertragsgestaltungen bei dem Erstverkauf würden bei der Preisbildung im Zweifel eine Beurteilung auch zu Lasten des Vermieters zulassen. Die Mieter hätten also zwingend im Zeitpunkt des ersten Kaufgeschäftes zugreifen müssen.

III.

– Vertragsgestaltung –


In Fällen der vorliegenden Art ist zwingend eine auf den jeweiligen Sachverhalt zugeschnittene Vertragsgestaltung notwendig. Es muss geklärt werden, wann das Wohnungseigentum begründet wurde und ob ein objektbezogenes laufendes Mietverhältnis möglicherweise schon vor der Aufteilung bestanden hat. Das Vorkaufsrecht besteht dann bejahendenfalls in allen Fällen des Erstverkaufes. Grundstücksrecht und Mietrecht sind in diesen Fällen eng verzahnt. Der Kaufvertrag muss die Verpflichtung zur Mitteilung des Vorkaufsfalles an den oder die Mieter vorsehen. Der Verzicht des oder der Mieter auf das Vorkaufsrecht oder der Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes muss zwingend Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises aus dem durchzuführenden Verkauf sein. Aus nicht mitgeteilten Verkaufsfällen kann der Vor-

kaufsberechtigte sonst über Jahre hinaus noch zur Ausübung berechtigt bleiben.

Das Vorkaufsrecht muss unter Beachtung aller mietrechtlichen Abgrenzungsfragen mitgeteilt sein. Besteht eine Personenmehrheit auf Mieterseite, muss die Mitteilung im Zweifel gegenüber der Personenmehrheit erfolgen. Die Frage nach dem Umfang der Mitteilungspflicht kann dabei auf Streitfragen des Wohnraummietrechts treffen, wenn z.B. im Rubrum des Mietvertrages mehrere Mieter als Vertragspartner ausgewiesen sind, die Unterzeichnung aber nur durch eine der angegebenen Personen erfolgt ist. Zweifel können auch dann entstehen, wenn ursprünglich mehrere Mieter Vertragspartner waren und fraglich ist, ob ein Mieter durch schon längerzeitig zurückliegendes Verlassen der Mietsache aus dem Vertragsverhältnis bereits schlüssig ausgeschieden sein könnte. In Zweifelsfällen wird es richtig sein, die Ausübungsfrist durch Mitteilung des (möglichen) Vorkaufsfalles unter Hinweis auf das jedenfalls in Betracht kommende Recht zur Ausübung mitzuteilen.

IV.

– Rücktrittsrecht –

Kommt ein Vorkaufsrecht des oder der Mieter in Betracht, muss der zwischen Verkäufer und Käufer geschlossene Kaufvertrag für den Verkäufer ein Rücktrittsrecht gegenüber dem Erstkäufer vorsehen. Denn der Verkäufer kann gegenüber dem Erstkäufer nicht mehr erfüllen, sofern der Mieter sein Vorkaufsrecht ausübt. Zur Ausübung von Vorkaufsrechten kommt es in der Praxis selten. Trotzdem muss die Vertragsgestaltung die Eventualität dieser Störung beachten. 


von: Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt und Notar in der Kanzlei ENSBACH Rechtsanwälte – Büro Bremerhaven – Tel. 0471/94694-0, www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

Mitarbeiterwechsel bei Firma Brune Immobilien

Zum Jahresende verlässt die gelernte Rechtsanwalts- und Notariatsfachangestellte Stefanie Hinz das Unternehmen. Seit fast fünf Jahren war die werdende Mutter als zuverlässige Mitarbeiterin bei Brune Immobilien beschäftigt und stand den Kollegen der Immobilienbörse Bremerhaven für Terminabsprachen zur Seite. Als Nachfolger kommt in das Team



Herr Denis Razlaf. Als gelernter Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steht er den Kunden für alle anfallenden Fragen rund um die Immobilie zur Verfügung. Sein Aufgabebereich deckt die allgemeinen Tätigkeiten im Innendienst, die Besetzung der Telefonzentrale, die Terminverwaltung sowie die Exposéerstellung ab.

Die Immobilienbörse freut sich auf eine langjährige gute Zusammenarbeit mit Herrn Razlaf und wünscht Frau Hinz für die weitere Zukunft alles Gute. 


BURMEISTER GmbH
Grabmal & Natursteinfachbetrieb 

- ▲ Fußböden
- ▲ Terrassen
- ▲ Fensterbänke
- ▲ Badezimmer
- ▲ Außeneingänge
- ▲ Einfassungen
- ▲ Restaurationen
- ▲ Grabmale

Mit Kompetenz und Service für unsere Kunden: Wir danken für Ihr Vertrauen!

Tel. (04 71) 8 06 16 50
Spadener Straße 126
27578 Bremerhaven
Fax (04 71) 8 06 16 52



Manfred Burmeister
Geschäftsführer