

...mer zu vermieten. HD-Neuenheim, N
sehr schöne 2-Zi.-
K= 170,35 +
3 Kalt- m², i. 3-Fam.Hs., G
für Ei.Hs.-person,
rsch-Immo
98 88

IMMOBILIENMARKT

Vorkaufsrecht von Wohnungsmietern: Hindernisse nach Aufteilung

1. Fall

Der Eigentümer E will sein Mehrfamilienhaus verkaufen. Der Käufer ist gefunden und

will schnell übernehmen. Bei der Vorbereitung des Kaufvertrages fällt aber auf, dass E das Objekt 1993 in Wohnungseigen-

tum aufgeteilt hatte, ohne aber Wohnungen einzeln zu verkaufen. E teilt dem mit der Vorbereitung des Kaufvertrages beauftragten Notar Blitz auf Anfrage mit, dass 2 langjährige Altmietern im Objekt wohnen, deren Mietvertrag im Zeitpunkt der Aufteilung bereits bestand. Blitz meint, diesen Altmietern könnten Vorkaufsrechte an deren jeweiliger Mietwohnung zustehen. E will aber nur im Block verkaufen, der Käufer will nur im Ganzen übernehmen.

Ausübung des Vorkaufsrechtes soll der Mieter das erhöhte Risiko einer Eigenbedarfskündigung abwenden können. Er soll auch die Gelegenheit haben, die von ihm bewohnte Wohnung zu einem Kaufpreis zu erwerben, die auch ein Dritter für die Wohnung zu zahlen bereit ist (Beck'sches Notarhandbuch, 5. Aufl., A I Rdn. 98). Das Vorkaufsrecht besteht nur für den ersten Verkaufsfall nach der Umwandlung in Wohnungseigentum, es erstreckt sich nicht auf nachfolgende Verkäufe.

2. Rechtslage

Nach § 577 Abs. 1 BGB kommen Vorkaufsrechte des/der jeweiligen Mieter an der von diesen bewohnten Wohnung in Betracht, sofern das Wohnungseigentum erst nach der Überlassung an den/die jeweiligen Mieter begründet worden ist und der erste Verkaufsfall seit der Aufteilung vorliegt. Das Vorkaufsrecht dient dem Schutz des Mieters, der eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gemietet hat, sofern das Wohnungseigentum nach der Überlassung der Wohnung begründet wurde. Durch die

3. Abgrenzung

Das Vorkaufsrecht kommt nur bei Mietverhältnissen über Wohnraum in Betracht, nicht also bei Ladenlokalen, Garagen oder anderen nicht zu Wohnzwecken genutzten Einheiten. Auf die mitvermietete Garage kann sich das Vorkaufsrecht erstrecken, sofern ein einheitliches Mietverhältnis besteht. Die Umwandlung in Wohnungseigentum muss nach der Überlassung an den Mieter erfolgt sein. Für den Zeitpunkt der Begründung kommt es nicht

ER ENSENBACH
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf



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

Bussestraße 15a/Geestufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Mattentwiete 6
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

Neuendorfstraße 20a
16761 Hennigsdorf
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Im Technologiepark
Eupener Straße 135-137
50933 Köln
Tel. 02 21/56 96 55 57
Fax 02 21/56 96 55 58

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbe-
raummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezial-
immobilien

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93 -20

zwingend auf die Eintragung im Grundbuch an, die Beurkundung der Aufteilung kann ausreichend maßgeblicher Zeitpunkt sein.

Das Vorkaufsrecht steht dem Mieter nur dann nicht zu, wenn der Vermieter die Wohnung an eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder einen Familienangehörigen verkauft (§ 577 b Abs. 1 Satz 2 BGB). Ebenfalls kommt es im Fall einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung in Wegfall (Palandt, BGB, 69. Aufl., § 577 Rdn. 4 m.w.N.).

4. Mitteilungspflicht

Wenn mieterseitige Vorkaufsrechte bestehen, wird es erforderlich, die vorkaufsberechtigte(n) Mietpartei(en) vom Inhalt des abgeschlossenen Verkaufsvertrages durch Übersendung i.d.R. einer Ausfertigung der Urkunde zu verständigen und diese im Namen der Vertragsparteien zur Stellungnahme in der Ausübungsfrage aufzufordern. Damit wird regelmäßig der in der Vertragssache tätige Notar beauftragt. Die Erklärung über den Vorkaufsverzicht kann nicht schon vor der Beurkundung eingeholt werden (BGH DNotZ 03, 431).

Für den Fall, dass ein oder mehrere Mietparteien das Recht zum Vorkauf ausüben, müssen

unter den (ursprünglichen) Vertragsparteien Rücktrittsrechte vorbehalten bleiben. Der Verkäufer darf nicht doppelt lieferpflichtig sein. Der Käufer, der den Block erwerben möchte, will i.d.R. insgesamt zurücktreten können.


5. Varianten

Es besteht keine Möglichkeit, vom Vorkauf „gefährdete“ Wohnungen beim Paketverkauf mit einem erhöhten Einzelkaufpreis auszuweisen. Ein solches Vorgehen löst nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes Schadensersatzansprüche des Mieters aus (BGH DNotI-Report 05, 157).

Möglich wird es aber sein, die Wohnungsgrundbücher durch Aufhebung der Aufteilung zu schließen, die Rechtslage des Einzelgrundstückes wieder herzustellen und **dann** das wieder ungeteilte Grundstück mitsamt der hierauf befindlichen Baulichkeit zu veräußern (h.M.; hierzu Übersicht bei DNotI-Report 06, 49).

6. Abschließend

Sorgfältige Recherche ist in Fällen der vorliegenden Art unabdingbar. Nur eine auf den tatsächlichen Sachverhalt genau abgestimmte Vertragsgestaltung kann eine komplikationsfreie Vertragsdurchführung gewährleisten.

Wird das bestehende Vorkaufsrecht insgesamt übersehen, wird die Ausübungsfrist für den Mieter nicht ausgelöst. Er kann sich nach Jahren noch melden und sein Recht an der von ihm bewohnten Wohnung reklamieren. Geschieht dies, hängt der vertragliche Haussegen sicher in alle Richtungen unwiederbringlich schief. 

Von: Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt und Notar, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Bremerhaven – Telefon 04 71/9 46 94-0 www.ensenbach-rechtsanwaelte.de



**Karl Kemmling** GMBH

Dachdeckermeister

**Dach-, Wand-
Abdichtungstechnik
Dachflächenfenster
Rinneneinbau
Fassadenverkleidung**

Bremerhaven · Nordernfeldstraße 19 · ☎ (04 71) ☎ **7 28 28**

Sven Heise

Bodenverlegungen GmbH



- Parkett
- Linoleum
- Teppichboden
- ... und vieles mehr!

Kreuzackerstr. 15 · 27572 Bremerhaven

Telefon (04 71) 7 77 87

Telefax (04 71) 7 77 56

www.heise-bodenverlegungen.de

