

Vorkaufsrecht: Wenn aus der Miet- eine Eigentumswohnung wird / ARAG Experten zum Eigentümerwechsel bei einer Mietwohnung

Ihre Mietwohnung wird verkauft? Keine Panik! Das klingt meist schlimmer als es ist. Wechselt eine Mietwohnung den Eigentümer, bleibt der Mietvertrag in der Regel unangetastet. Auch mit einer Kündigung ist nicht ohne Weiteres zu rechnen, denn der Verkauf der Wohnung ist für sich alleine kein Kündigungsgrund. In einigen Fällen haben die Mieter sogar ein Vorkaufsrecht und bekommen so die Gelegenheit, zu günstigen oder zumindest marktüblichen Preisen an Wohneigentum zu kommen.

ARAG Experten erläutern, unter welchen Umständen Mieter ein Vorkaufsrecht haben.

Wann haben Mieter ein Vorkaufsrecht?

Wird eine Miet- in eine Eigentumswohnung umgewandelt und soll danach erstmalig an einen Dritten verkauft werden, haben die Mieter der Wohnung ein Vorkaufsrecht, wenn dies während der Dauer des Mietverhältnisses geschieht. Das Vorkaufsrecht des Mieters ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankert, und zwar in Paragraph 577 BGB. Laut ARAG Experten gilt es jedoch dann nicht, wenn die Wohnung an ein Familienmitglied (wie Geschwister, Kinder, Nichten und Neffen) oder ein Mitglied des Haushalts des Vermieters – beispielsweise im Haushalt lebende Pflegekräfte – verkauft werden soll. Darüber hinaus gilt: Zieht ein Mieter in eine bereits bestehende Eigentumswohnung ein, hat er kein Vorkaufsrecht im Fall einer Veräußerung – er weiß ja von vornherein, dass es sich um eine Eigentumswohnung handelt. Anders liegt der Fall nur, wenn ein Vorkaufsrecht vertraglich mit dem Vermieter vereinbart wurde.

Der Mieter darf nicht übergangen werden!

Besteht ein Vorkaufsrecht, ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter über den Verkauf und den Inhalt des Kaufvertrages zu informieren und ihn von seinem Vorkaufsrecht in Kenntnis zu setzen. Ersatzweise kann dies auch durch den Käufer erfolgen. Sollte der Mieter die Wohnung erwerben wollen, muss er sein Vorkaufsrecht innerhalb von zwei Monaten nach der Mitteilung schriftlich gegenüber dem Vermieter ausüben. Zwischen ihm und dem Vermieter kommt dann ein Kaufvertrag zu den gleichen Konditionen wie der ursprüngliche Kaufvertrag zustande. Die Frist kann nicht durch den Vermieter verkürzt, sondern allenfalls verlängert werden. Laut ARAG Experten steht dem Mieter sogar eine Entschädigung zu, wenn der Mieter die Informationen über den Verkauf erst zu einem Zeitpunkt erhält, zu dem der Kaufvertrag mit dem Drittkaufmann schon abgewickelt und dieser im Grundbuch eingetragen worden ist. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat Mieter kürzlich erstmals Schadensersatz zugesprochen, weil ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und später ohne ihr Wissen verkauft wurde. Damit wurde ihr Vorkaufsrecht vereitelt. Grundsätzlich, so entschied der BGH, muss ihnen ihre ehemalige Vermieterin Schadensersatz zahlen (BGH, Az.: VIII ZR 51/14).

Weiterhin zur Miete wohnen

Kann oder will der Mieter vom Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen, hat er erst einmal nichts zu befürchten. Rechte und Pflichten des Vermieters gehen auf den neuen Eigentümer über, der Mietvertrag bleibt bestehen. Wegen Eigenbedarfs kann dieser dem Bewohner frühestens nach einer Frist von drei Jahren nach dem Kauf kündigen, auf angespannten Wohnungsmärkten beträgt die Kündigungsfrist sogar fünf oder zehn Jahre.

Pressekontakt:

Brigitta Mehring
Telefon: 0211 / 963 - 2560
Fax: 0211 / 963 - 2025
E-Mail: brigitta.mehring@arag.de

Unternehmen

ARAG SE
ARAG Platz 1
40472 Düsseldorf

Internet: www.arag.de