

# Das Vorkaufsrecht des Mieters nach Umwandlung gemäß § 577 BGB

Das Vorkaufsrecht von Mietern nach Umwandlung der Wohnung in eine Eigentumswohnung ist in § 577 BGB geregelt:

## § 577 BGB

### Vorkaufsrecht des Mieters

- (1) Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft. Soweit sich nicht aus den nachfolgenden Absätzen etwas anderes ergibt, finden auf das Vorkaufsrecht die Vorschriften über den Vorkauf Anwendung.
- (2) Die Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrages ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden.
- (3) Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung des Mieters gegenüber dem Vermieter.
- (4) Stirbt der Mieter, so geht das Vorkaufsrecht auf diejenigen über, die in das Mietverhältnis nach § 563 Abs. 1 oder 2 eintreten.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Damit haben Mieter die Möglichkeit, ihre Wohnung nach Umwandlung in eine Eigentumswohnung zu erwerben.

Nicht eingegangen werden kann im folgenden auf die wichtigen Aspekte des Für und Wider beim Erwerb von Wohnungseigentum durch Mieter. Hierüber muss sich der Mieter natürlich vor der Ausübung seines Vorkaufsrechts eingehend informieren (siehe unsere Infos Nr. 28 und Nr. 29).

Das Vorkaufsrecht räumt dem Vorkaufsberechtigten die Möglichkeit ein, in einen Kaufvertrag einzutreten und anstelle des Käufers einen Gegenstand unter gleichen vertraglichen Bedingungen zu erwerben, wie sie der Vorkaufsverpflichtete mit einem Dritten vereinbart hatte. Der Vorkaufsberechtigte kann also den Käufer

verdrängen, hat aber keinen Einfluss auf den Inhalt des Kaufvertrages.

### 1. Entstehen des Vorkaufsrechts nach § 577 BGB

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des § 577 BGB entsteht, wenn die folgenden vom Gesetz festgelegten Tatbestandsmerkmale gegeben sind. Es begründet ein gesetzliches Schuldverhältnis, das in Gehalt und Wirksamkeit einem aus einer Vorkaufsvereinbarung folgenden Schuldverhältnis gleichgestaltet ist, soweit § 577 BGB nichts anderes bestimmt.

Dies bedeutet, dass neben dem

#### 1.1 Bestehen eines Mietvertrages

über eine Wohnung und Überlassung der Wohnung an den Mieter des Weiteren später die

#### 1.2 Begründung von Wohnungseigentum

erfolgt ist oder erfolgen soll. Dieser im allgemeinen Sprachgebrauch als „Umwandlung“ bezeichnete Vorgang beginnt mit der Unterzeichnung der Teilungserklärung (§ 8 Abs. 1 WEG) oder des Teilungsvertrages (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 WEG) und wird mit der Anlegung des Wohnungsgrundbuchs abgeschlossen. § 577 BGB findet auch Anwendung bei der Begründung eines Wohnungserbbaurechts nach § 30 WEG.

Aus der Formulierung „oder begründet werden soll“ in § 577 Abs. 1 BGB folgt, dass das Vorkaufsrecht auch in solchen Fällen entsteht, in denen die Mietwohnung als noch umzuwandelnde Eigentumswohnung verkauft wird, vorausgesetzt, die vom vorkaufsberechtigten Mieter bewohnte Wohnung ist als Teilobjekt des Veräußerungsvertrages so hinreichend bestimmt, dass sie in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück der rechtlich selbständige Gegenstand eines rechtsgültigen Kaufvertrags sein kann. Im übrigen hindert die Vereinbarung eines Gesamtpreises für die Wohnungseigentumsanlage nicht das Vorkaufsrecht des Mieters an der von ihm bewohnten Wohnung.



Wird ein **normales Mehrfamilienhaus** verkauft, besteht kein Vorkaufsrecht (BGH v. 22.11.2013 - V ZR 96/12 -). Ebenfalls kein Vorkaufsrecht hat derjenige Mieter, der keine Mietwohnung im Mehrfamilienhaus, sondern schon eine Eigentumswohnung anmietet. Das Vorkaufsrecht besteht aber dann, wenn eine Reihenhausiedlung in einzelne Grundstücke aufgeteilt und diese mitsamt den Reihenhäusern einzeln verkauft werden (BGH v. 28.5.2008 - VIII ZR 126/07 -).

## 2. Eintritt des Vorkaufsfalles

Der Vorkaufsfall erfordert, dass ein nach § 311 b Abs. 1 BGB notariell beurkundeter

### 2.1 wirksamer Kaufvertrag

zustande gekommen ist. Hierzu gehört auch das Vorliegen sämtlicher erforderlichen privaten (z.B. WEG-Verwalter-Zustimmung) wie behördlicher Genehmigungen. Der Vorkaufsfall tritt nicht bei anderen Veräußerungen wie Tausch, Schenkung oder bei Erbteilskaufen (§ 470 BGB) ein. Beim Erwerb in der Zwangsversteigerung oder bei Verkauf durch den Insolvenzverwalter ist das Vorkaufsrecht ebenfalls ausgeschlossen (§ 471 BGB). Ein das Vorkaufsrecht begründender *Verkauf* liegt auch dann nicht vor, wenn ein im gemeinschaftlichen Eigentum stehendes Grundstück gemäß § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt und das Wohnungseigentum sodann den einzelnen Mitgliedern der Gemeinschaft übertragen wird.

Das Vorkaufsrecht des Mieters nach Umwandlung gilt ***nur beim erstmaligen Verkauf*** und nicht auch bei jedem weiteren (BGH v. 22.6.2007 - V ZR 269/06 -). Die Veräußerung der Wohnung im Wege der Zwangsvollstreckung wird wie ein Verkaufsfall behandelt. Das Vorkaufsrecht wird dadurch hinfällig und kann bei einem späteren Verkauf nicht mehr ausgeübt werden (BGH v. 14.4.1999 - VIII ZR 384/97 -).

Die **Zwangsverwaltung** hingegen hindert die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht. Ein Anspruch auf Verschaffung des Eigentums richtet sich aber gegen den Eigentümer und nicht gegen den Zwangsverwalter (BGH v. 17.12.2008 - VIII ZR 13/08 -).

Der Vorkaufsfall tritt ein bei Verkauf an einen beliebigen Dritten, es sei denn, dieser ist ein

Hausstands- oder Familienangehöriger des Vermieters.

### 2.2 Hausstands- oder Familienangehöriger des Vermieters

Verkauft der Vermieter die Wohnung an einen Hausstands- oder Familienangehörigen, scheidet das Vorkaufsrecht des Mieters aus. Zur Frage, wer „Hausstands- oder Familienangehöriger“ des Vermieters ist, ist auf die Rechtsprechung zu § 573 c Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BGB abzustellen. Neben engen **Familienangehörigen**, gehören entferntere Angehörige in den Kreis der Angehörigen, wenn der Vermieter gegenüber ihnen rechtlich oder moralisch zur Unterhaltsgewährung oder sonstiger Fürsorge verpflichtet ist. **Hausstandsangehörige** können Verwandte, auch entfernteren Grades, Lebenspartner, Gehilfen, Pflegepersonen, Auszubildende sein, die grundsätzlich auf Dauer im Haushalt des Vermieters leben. Entscheidend ist die Hausgemeinschaft, nicht die Aufnahme in eine gemeinsame Wohnung.

### 2.3 Mitteilungspflicht über den Verkauf und das Vorkaufsrecht

Dem Vermieter obliegt die Verpflichtung, den Mieter auf den Verkauf und das ihm zustehende Vorkaufsrecht hinzuweisen (§ 469 Abs. 1 BGB). Dieser Verpflichtung genügt der Vermieter nur, indem er dem Mieter den gesamten Inhalt des Kaufvertrages - sinnvollerweise durch Übersendung einer Kopie - zugänglich macht und nicht nur auf das Vorkaufsrecht selbst, sondern auch auf die Frist zur Ausübung desselben hinweist. Sind mehrere Personen Mieter, muss die Mitteilung jedem von ihnen zugehen. Die Mitteilung des Vermieters als Verkäufer wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt (§ 469 Abs. 1 BGB). Allerdings ist die Mitteilung des Vorkaufsfalles und die Unterrichtung über das Vorkaufsrecht nicht Wirksamkeitsvoraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts. Hat der Mieter vom Verkauf der Wohnung nur auf anderem Wege erfahren, kann er auch sein Vorkaufsrecht ausüben.

Unterbleibt die Mitteilung, beginnt die Zweimonats-Frist des Mieters (siehe Punkt 3.3) nicht zu laufen. Darüber hinaus macht sich der Vermieter ggfs. schadenersatzpflichtig (BGH v. 21.1.2015 - VIII ZR 51/14 -; siehe Punkt 5.).





Bei einem durch Ausübung des Vorkaufsrechts zustande gekommenen Kaufvertrag ist der Verkäufer uneingeschränkt **gewährleistungspflichtig**. Die Offenbarungspflicht in Bezug auf Mängel der Wohnung besteht auch gegenüber dem Vorkaufberechtigten und ist von der Mitteilungspflicht nach § 469 Abs. 1 BGB zu unterscheiden (OLG Köln v. 20.1.1995 - 19 U 16/94 -).

### 3. Ausübung des Vorkaufsrechts

Vorkaufsberechtigter im Sinne des § 577 BGB ist der Mieter oder sein Rechtsnachfolger im Sinne des § 577 Abs. 4 BGB. Der Vorkaufsberechtigte hat eine Frist zu beachten, innerhalb derer er sich über die wirtschaftlichen Folgen der Ausübung des Vorkaufsrechts klar werden muss:

#### 3.1 Der Mieter als Vorkaufsberechtigter

Voraussetzung ist, dass der Vorkaufsberechtigte sowohl schon vor der Umwandlung der Wohnung in eine Eigentumswohnung Mieter war, als auch, dass er es zum Zeitpunkt des Vorkaufsfalles noch ist. Bei Mietermehrheit ist § 472 BGB zu beachten.

Der **Erbe** des Mieters (sofern er nicht Ehegatte oder Familienangehöriger im Sinne des § 563 BGB ist, siehe unten 3.2) hat das Vorkaufsrecht aus § 577 BGB nur dann, wenn er vor Umwandlung der Wohnung gemäß § 1922 BGB in das Mietverhältnis eingetreten war. Tritt der Erbfall dagegen nach Umwandlung der Wohnung ein, so ist der Erbe so zu behandeln, als ob er eine „normale“ Eigentumswohnung gemietet hätte. Ansonsten ist das Vorkaufsrecht nicht übertragbar (§ 473 BGB).

#### 3.2 Der Ehegatte oder Haushaltsangehörige als Vorkaufsberechtigter

Gemäß § 577 Abs. 4 BGB geht im Falle des Todes des Mieters das Vorkaufsrecht nach Maßgabe des § 563 Abs. 1 oder 2 BGB auf den Ehegatten oder den oder die Angehörigen über, die gemeinsam mit dem Mieter in der Wohnung gelebt hatten. Zu diesem privilegierten Personenkreis gehört auch der überlebende Partner einer (gleichgeschlechtlichen) nicht-ehelichen Lebensgemeinschaft. Es ist für diese Rechtsnachfolge unerheblich, ob der Mieter vor oder nach der Eigentumsumwandlung verstorben ist.

### 3.3 Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts

Gemäß § 469 Abs. 2 BGB beträgt die Frist, innerhalb derer der Mieter das Vorkaufsrecht ausüben kann, zwei Monate. Die Frist beginnt mit Zugang der Mitteilung über den Vorkaufsfall (siehe oben Punkt 2.3). Dies setzt das Vorliegen eines wirksamen Kaufvertrages voraus (siehe oben Punkt 2.1).

Die Frist wird mit der Übersendung eines abgeänderten Kaufvertragsangebots mit reduziertem Kaufpreis erneut in Gang gesetzt (OLG Karlsruhe v. 17.5.1995 - 13 U 125/93 -). Die Fristberechnung erfolgt nach den §§ 186 ff. BGB. Die verspätete Abgabe der Erklärung zur Ausübung des Vorkaufsrechts führt zum Erlöschen des Vorkaufsrechts. Die Frist kann durch Vertragsvereinbarung verlängert, nicht jedoch verkürzt werden (vgl. § 577 Abs. 5 BGB).

### 3.4 Die Form der Ausübung des Vorkaufsrechts

Das gesetzliche Vorkaufsrecht wird durch eineseitige empfangsbedürftige Willenserklärung gegenüber dem Vermieter in Schriftform ausgeübt (§ 577 Abs. 3 BGB). Die Erklärung darf nicht an eine Bedingung geknüpft werden. So weit der abwickelnde Notar entsprechend ermächtigt worden ist, kann auch ihm gegenüber die Ausübung des Vorkaufsrechts erklärt werden.

### 3.5 Die Folgen der Ausübung des Vorkaufsrechts

Mit Ausübung des Vorkaufsrechts kommt zwischen Vermieter und Mieter ein zweiter selbstständiger Kaufvertrag zu den Bedingungen zu stande, die zwischen Vermieter und Drittem vereinbart waren (§ 464 Abs. 2 BGB). Allerdings schließt § 464 Abs. 2 BGB nicht aus, dass der Vermieter freiwillig dem Mieter günstigere Bedingungen einräumt als diejenigen, die er mit dem Dritten vereinbart hat. Vertragsbestimmungen, die nur zur „Abschreckung“ des Vorkaufsberechtigten in den Vertrag aufgenommen wurden und die wesensgemäß nicht zum Kaufvertrag gehören, verpflichten den vorkaufsberechtigten Mieter nicht.

Enthält der ursprüngliche Kaufvertrag Preisvergünstigungen, weil mehrere Wohnungen verkauft werden sollten, profitiert davon auch der Mieter, der das Vorkaufsrecht nur für seine





Wohnung ausübt, § 467 BGB (OLG Düsseldorf v. 29.6.1998 - 9 U 267/97 -).

Die **Kosten des Kaufvertrages** trägt der Mieter, wenn der Dritte sich seinerzeit zur Tragung der Kosten verpflichtet hatte. Gegebenenfalls hat der Dritte einen Erstattungsanspruch gegen den Vorkaufsberechtigten.

**Maklerkosten** hat der vorkaufsberechtigte Mieter dann zu tragen, wenn eine wirksame Maklerklausel im Kaufvertrag vereinbart ist und die Maklerklausel nicht eigens in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen worden ist, um dem Vorkaufsberechtigten zu schaden.

Ist die Zahlung einer **unüblich hohen Maklerprovision** im Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Käufer vereinbart und ist der vorkaufsberechtigte Mieter deshalb nicht verpflichtet, die Maklerprovision in der vereinbarten Höhe zu erstatten, besteht für ihn auch keine Verpflichtung, eine auf die übliche Höhe reduzierte Maklerprovision zu zahlen (BGH v. 12.5.2016 - I ZR 5/15 -).

#### 4. Möglichkeiten der Sicherung des Vorkaufsrechts

Nach Ausübung des Vorkaufsrechts hat der (Noch)Mieter aufgrund des mit dem Vermieter zustande gekommenen Kaufvertrages einen ggfs. einklagbaren Anspruch gegen den Vermieter auf Übertragung des Eigentums dergestalt, dass die zur Auflassung erforderlichen Willenserklärungen abzugeben seien. Zur Sicherung seines Eigentumsverschaffungsanspruchs kann der vorkaufsberechtigte Mieter im Wege der einstweiligen Verfügung eine **Auflassungsvormerkung** im Grundbuch eintragen lassen, vorausgesetzt, der Dritte ist nicht schon seinerseits im Grundbuch als Eigentümer eingetragen (OLG München v. 15.1.1999 - 23 U 6670/98 -).

#### 5. Das Fehlschlagen des Vorkaufsrecht – und die Folgen

Zwei Sachverhalte sind denkbar, wodurch das Vorkaufsrecht praktisch vereitelt werden könnte: Auf den Mieter wird Druck ausgeübt, auf sein Vorkaufsrecht zu verzichten oder das Vorkaufsrecht wird schlicht ignoriert.

- Aus dem Wortlaut des § 577 Abs. 5 BGB ergibt sich eindeutig, dass ein Verzicht, der

mit dem Vermieter vereinbart wird, unwirksam ist.

- Es fragt sich, welche Rechte ein Mieter hat, der von einem Verkauf der Eigentumswohnung nicht unterrichtet wurde und der erst nach Grundbucheintragung des Erwerber hiervon erfährt. Da das gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 577 BGB als schuldrechtliches Vorkaufsrecht keine dingliche Wirkung entfaltet, gibt es für den Mieter keine rechtliche Möglichkeit, die Wohnung zu erwerben, nachdem der Dritte im Grundbuch als Eigentümer eingetragen wurde. Vor Abschluss des Kaufvertrages (Eintritt des Vorkaufsfalles) hat der Mieter auch keinen Anspruch auf Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs (vgl. OLG München v. 15.1.1999 - 23 U 6670/98 -).

Es bleibt also lediglich die Möglichkeit, den Vermieter gemäß § 280 BGB auf **Schadensersatz** in Anspruch zu nehmen. Als Schaden kommen z.B. die durch die spätere Eigenbedarfskündigung des Erwerbers notwendigen Umzugskosten infrage. Ein Schaden kann sich des Weiteren ergeben aus der Differenz von Verkehrswert und niedrigerem Kaufpreis („entgangener Gewinn“) abzüglich der im Falle des Erwerbs der Wohnung angefallener Kosten (BGH v. 21.1.2015 - VIII ZR 51/14 -). Der Schaden kann aber auch darin bestehen, dass der Mieter anstelle der bisher bewohnten Wohnung eine andere Eigentumswohnung zu höherem Preis erwerben muss.

Den Mieter trifft die **Beweislast** dafür, dass er - hätte er hiervon gewußt - das Vorkaufsrecht auch tatsächlich hätte ausüben können (Solvanz!). Andernfalls mangelt es an der Kausalität des Schadens.

**Dieses Merkblatt ersetzt keine Rechtsberatung. Vor Befolgung der Hinweise sollten Sie unbedingt rechtlichen Rat einholen. Der BERLINER MIETERVEREIN e.V. steht Ihnen dabei gern zur Verfügung.**

