



Vorkaufsrecht des Mieters

Bei der Umwandlung einer Immobilie in Wohnungseigentum muss der Eigentümer dem derzeitigen Mieter die Möglichkeit geben, die Mietwohnung zu kaufen, bevor es ein Dritter tut (Vorkaufsrecht).

Die in einem Kaufvertrag über eine mit einem Vorkaufsrecht des Mieters belastete Eigentumswohnung zwischen dem Vorkaufsverpflichteten (Verkäufer) und dem Dritten (Erstkäufer) getroffene Abrede, wonach der Vorkaufsberechtigte (Mieter) einen höheren Preis zu bezahlen hat als der Erstkäufer, stellt eine in Bezug auf den höheren Preis unzulässige und deshalb insoweit unwirksame Vereinbarung zu Lasten Dritter dar.

Dieser Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 23.2.2022 lag folgender Sachverhalt zugrunde: Eine Mieterin in Berlin nutzte ihr Vorkaufsrecht und hatte sich mit dem Besitzer auf einen Kaufpreis von ca. 163.000 € geeinigt. Der andere Käufer hätte die Wohnung laut Kaufvertrag jedoch günstiger erworben, falls sie noch vermietet sein sollte. Die BGH-Richter entschieden zugunsten der Mieterin, sodass diese auch nur den geringeren Betrag von ca. 147.000 € zahlen musste.