

Erst darf die Familie kaufen, danach kommt der Mieter

Mietrecht. Wird nachträglich ein Vorkaufsrecht zugunsten eines Familienangehörigen begründet, hat dieses Vorrang vor dem Vorkaufsrecht des Mieters.

BGH, Urteil vom 27. September 2024,
Az. V ZR 48/23

Rechtsanwältin
Sabrina Greubel
von Hogan Lovells



Quelle: Hogan Lovells

DER FALL

Die Klägerin und der Beklagte haben im Zuge ihrer Scheidung die Aufteilung des gemeinsamen Wohnhauses in Wohnungseigentum vereinbart. Zugunsten der Klägerin wurde ein dingliches Vorkaufsrecht an einer Wohnung bewilligt. Diese Wohnung war vermietet. Als der Beklagte diese Wohnung später veräußerte, übten sowohl die Klägerin als auch der Mieter Vorkaufsrechte aus. Der

Beklagte verkaufte die Wohnung an den Mieter. Die Klägerin verklagte den Verkäufer darauf, ihr das Eigentum an der Wohnung zu übertragen, sodass sich das Gericht mit der Frage zu befassen hatte, ob das Vorkaufsrecht des Mieters oder das der Klägerin Vorrang hat.

DIE FOLGEN

Mieter haben nach § 577 Abs. 1 BGB ein dingliches Vorkaufsrecht an ihrer Mietwohnung, wenn diese erst an sie überlassen wurde und das Haus später in Eigentum aufgeteilt wird. Ferner können gewillkürte Vorkaufsrechte durch Vereinbarung begründet werden. Es können mehrere Vorkaufsrechte nebeneinander bestehen. Dann kommt es für die Frage, welches Vorkaufsrecht am Ende erfolgreich ausgeübt wird, auf das Rangverhältnis der Vor-

kaufsrechte zueinander an. Nach Auffassung des BGH war vorliegend nicht entscheidend, dass das Vorkaufsrecht des Mieters zeitlich vor dem dinglichen Vorkaufsrecht der Klägerin begründet wurde. Maßgeblich ist vielmehr, dass das Vorkaufsrecht zugunsten der Klägerin als Familienangehörige begründet wurde.

WAS IST ZU TUN?

Grundstücke bzw. Wohnungen können mit Vorkaufsrechten belastet sein. Dies hat zur Folge, dass gegebenenfalls nicht an denjenigen verkauft wird, der zunächst als Erwerber im Vertrag steht. Vorkaufsberechtigten können die Veräußerung an den eigentlich vorgesehenen Erwerber durch wirksame Ausübung ihres Vorkaufsrechts verhindern und die Wohnung bzw. das Gebäude selbst entstehen. Daher ist im Zuge des Verkaufs bzw. Ankaufs zu prüfen, ob Vorkaufsrechte bestehen. Bestehen mehrere Vorkaufsrechte und werden

sie oder alle Vorkaufsrechte ausgeübt, ist zu prüfen, in welchem Rang die Rechte zueinander stehen. Wird an denjenigen verkauft, dessen Vorkaufsrecht einen schwächeren Rang hat, kann der vorrangig Berechtigte die Veräußerung möglicherweise und auch nachträglich verhindern. Der Verkäufer kann sich dann sogar schadenersatzpflichtig machen.

(redigiert von Monika Hillemacher)