



Vorkaufsrecht

In welchem Fall der Mieter ein Vorkaufsrecht ausüben kann

Kurzübersicht des Artikels

- Ein automatisches Vorkaufsrecht haben Mieter grundsätzlich nicht
- Das Mietervorkaufsrecht spielt bei der Schaffung von Wohnungseigentum eine Rolle
- Zu berücksichtigen sind auch ein erhöhter Mieterschutz sowie eine Sperrfrist

Häufig kursiert die Annahme, dass Mieter automatisch ein Vorkaufsrecht an der von Ihnen gemieteten Eigentumswohnung haben, wenn der Eigentümer diese verkaufen möchte.

Einfach ausgedrückt ist das Vorkaufsrecht eine Art Sicherung, mit welcher einer Person das Recht eingeräumt wird, das Eigentum an einer Sache priorisiert zu erwerben. Bei Immobilien-eigentum kann dieses Recht ausgeübt werden, sobald der Eigentümer einen Kaufvertrag mit einem Dritten abgeschlossen hat. Bei Ausübung tritt der Verkaufsberechtigte als Käufer in den bereits geschlossenen Notarvertrag ein und ersetzt somit den im Vertrag ursprünglich genannten Käufer.

Das Vorkaufsrecht des Mieters ergibt sich aus § 577 BGB. Demnach hat dieser nur dann ein Vorkaufsrecht, sofern nach seinem Einzug die Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde. Als Zeitpunkt der Umwandlung ist das Datum der Beurkundung der Teilungserklärung maßgeblich. Kein Vorkaufsrecht steht dem Mieter daher zu, wenn dieser bereits von Beginn an eine Eigentumswohnung angemietet hat. Ebenfalls steht dem Mieter kein Vorkaufsrecht zu, wenn der Verkauf an einen Familienangehörigen erfolgt.

Übt der Mieter sein Vorkaufsrecht nicht aus, so geht das Eigentum an den ursprünglich im Kaufvertrag genannten Käufer über. Häufig wissen Käufer jedoch nicht, dass bei vermieteten Wohnungen, die nachträglich in Eigentumswohnungen umgewandelt und anschließend verkauft werden, ein erweiterter Mieterschutz gilt. Eine Kündigung des Mieters wegen Eigenbedarf ist erst nach Ablauf einer Sperrfrist möglich. Die Dauer der Sperrfrist wird von den jeweiligen Kommunen festgelegt und beträgt z.B. für Münster 8 Jahre.

Im Sinne eines vereinfachten Verkaufsprozesses sollte die Umwandlung eines Mietshauses in Eigentumswohnungen unbedingt vor Einzug der Mieter erfolgen. Die kurzfristige Option der Eigennutzung durch den Käufer wäre damit gewährleistet.

Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Marktallee 64
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms
www.harling.ms