



**Wanderer und Partner**

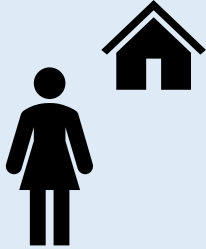
# **WIR - VIP - Meeting #15**

## **Mieter-Vorkaufsrecht**

### **Vorkehrungen im notariellen Kaufvertrag**

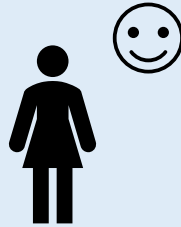
Philipp J. Scheerans

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
und  
Notar



Verkäufer

(Mit-)Eigentümer eines Grundstücks,  
Wohnungs-/Teileigentümer, Inhaber  
eines Erbbaurechts



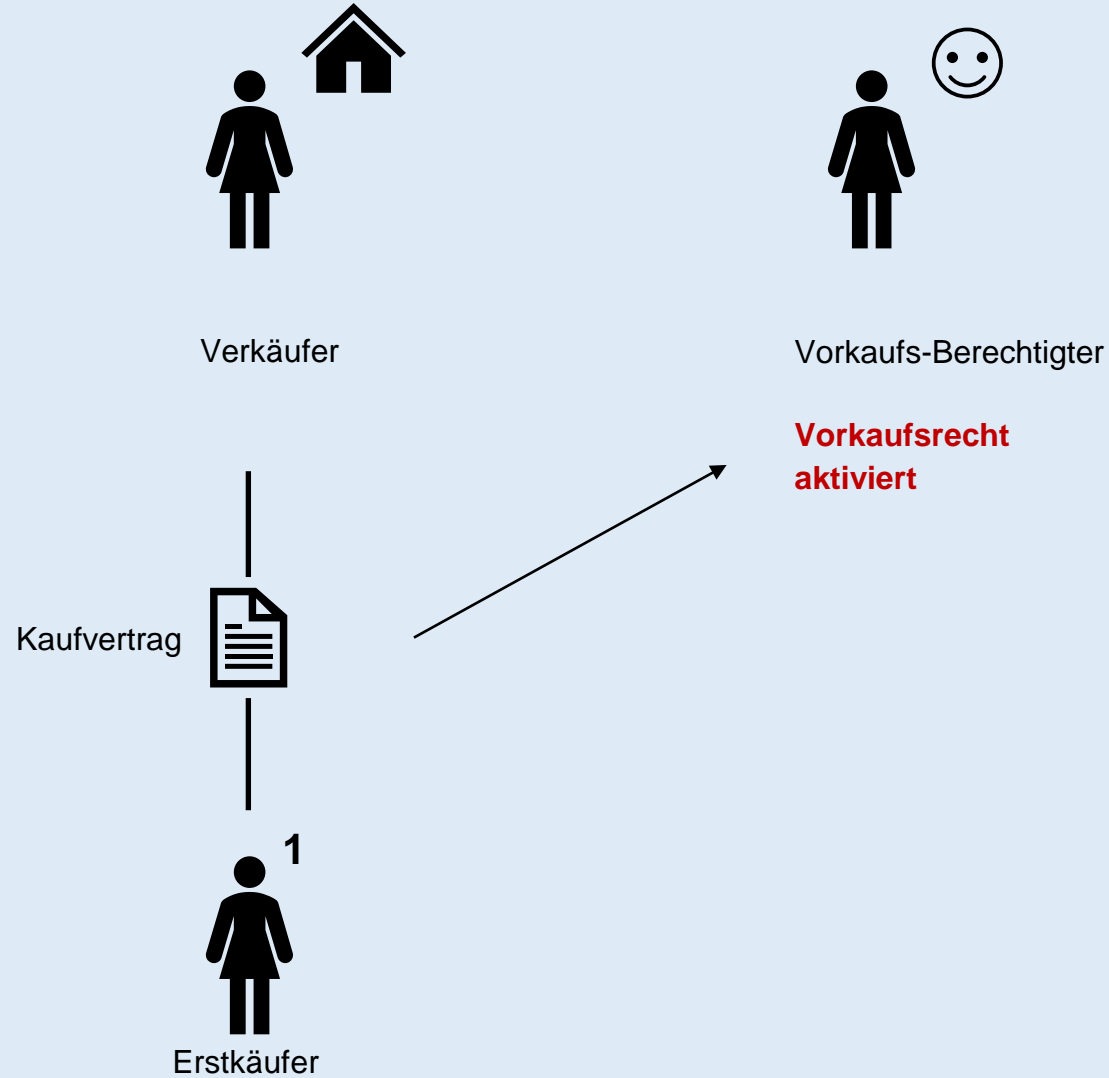
Vorkaufs-Berechtigter

### **Belastungsgegenstand:**

Grundstück, Wohnungs-/  
Teileigentum, Erbbaurecht

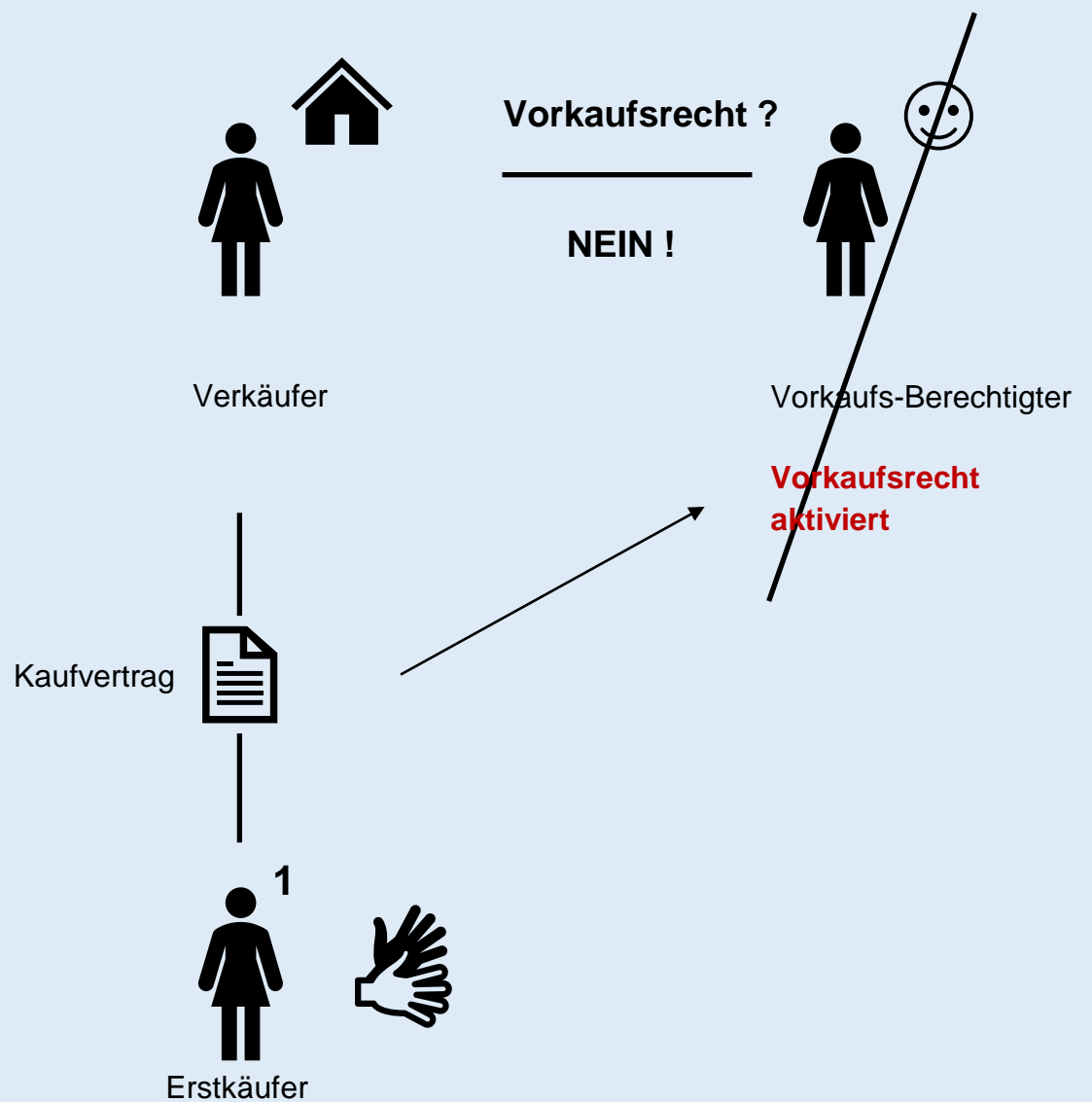
### **Berechtigter:**

Gesetzliche bestimmte  
Berechtigte (z.B. Gemeinde,  
Mieter);  
Rechtsgeschäftlich  
bestimmte Person (subjektiv-  
persönlich) oder Eigentümer  
eines Grundstücks  
(subjektiv-dinglich)



## Vorkaufsrecht:

Wird ein Kaufvertrag über den Belastungsgegenstand geschlossen, steht dem Vorkaufsberechtigten ein Vorkaufsrecht zu.



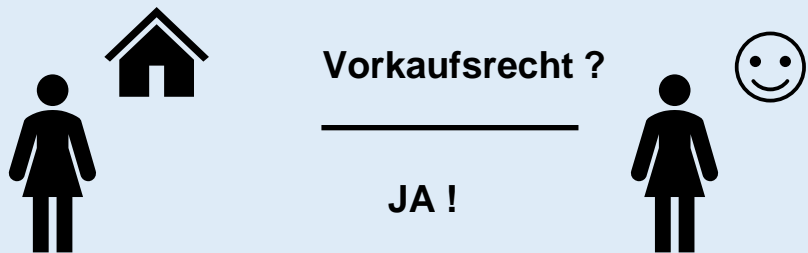
### Frage Ausübung

#### Vorkaufsrecht:

Nach Abschluss des Kaufvertrages wird der Vorkaufsberechtigte darüber informiert und gefragt, ob er das Vorkaufsrecht ausüben möchte.

#### Keine Ausübung:

Lehnt der Vorkaufsberechtigte die Ausübung ab oder verstreicht die Ausübungsfrist, wird der Kaufvertrag mit dem Erstkäufer durchgeführt.



Verkäufer

Vorkaufs-Berechtigter

**Vorkaufsrecht  
aktiviert**



**Welche Rechtsfolgen  
treten ein, wenn der  
Vorkaufsberechtigte das  
Vorkaufsrecht ausübt?**

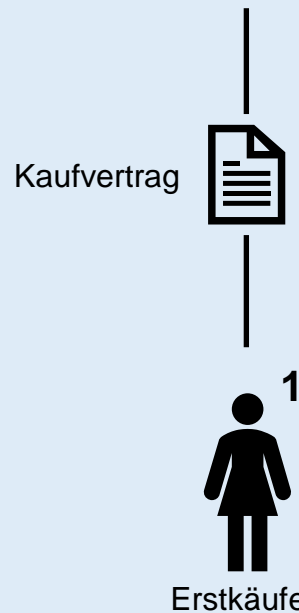
**Frage an Sie !**



Verkäufer



Verkäufer



=



### Ausübung:

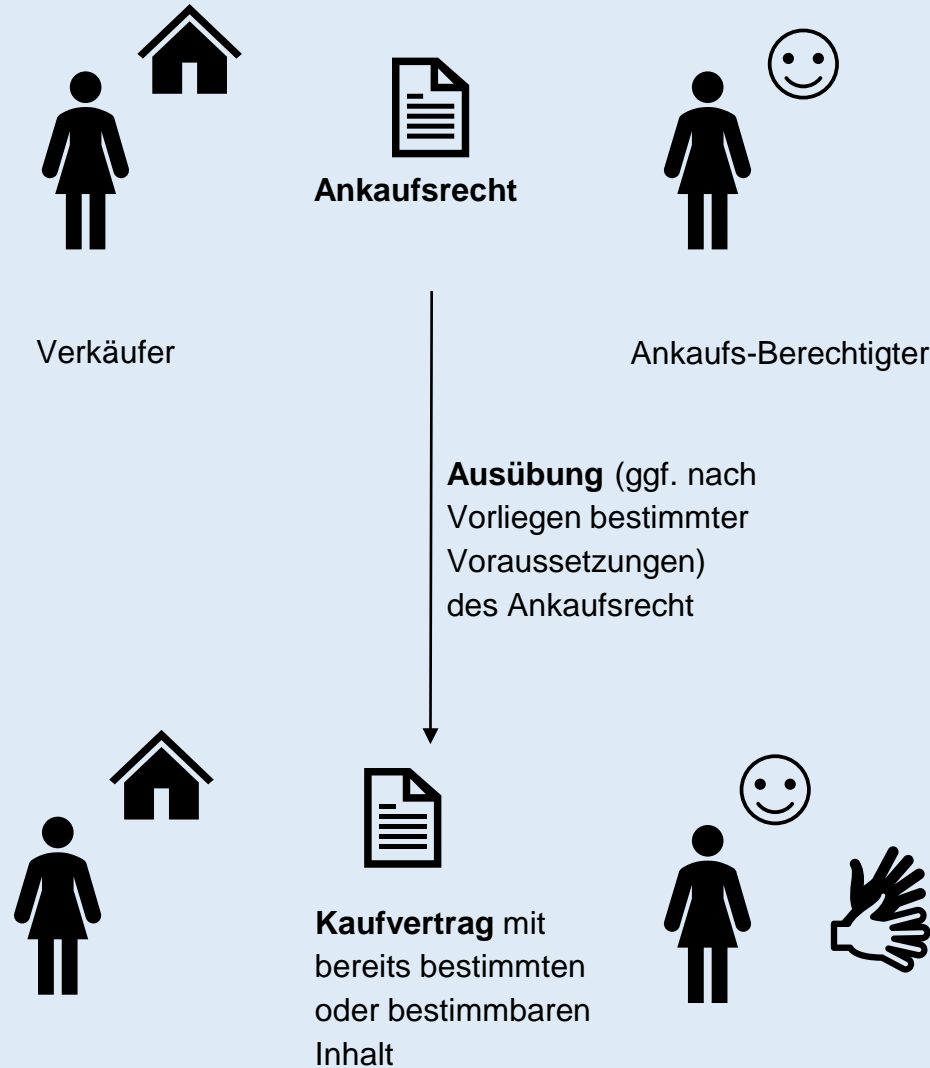
Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt zwischen dem Vorkaufsberechtigten und dem Verkäufer ein Kaufvertrag unter den **Bestimmungen** zustande, welche der Verkäufer mit dem Erstkäufer vereinbart hat.

In einer **gesonderten Urkunde** sind lediglich Auflassung, ZV-Unterwerfung und einseitige Erklärungen (z.B. (Finanzierungs)-Vollmachten) erneut abzugeben und vertragstypische Regelungen (z.B. Fälligkeit Kaufpreis, Fristen) anzupassen.

Zu Leistungen, welche **keine Gegenleistung** des Erwerbs der Wohnung darstellen, ist der Vorkaufsberechtigte jedoch nicht verpflichtet.

Sonderfall **Maklerprovision**: Auch hieran kann der Vorkaufsberechtigte gebunden sein.

Abgrenzung zum Vorkaufsrecht:



**Belastungsgegenstand:**

Grundstück, Wohnungs-/  
Teileigentum, Erbbaurecht

**Ankaufs-Berechtigter:**

natürliche Person, juristische  
Person, Personenmehrheit

**Ankaufsrecht:**

Ein Ankaufsrecht berechtigt  
den Ankaufsberechtigten,  
ggf. bei Eintritt bestimmter  
Voraussetzungen, eine  
Immobilie zu bereits  
vereinbarten Konditionen zu  
kaufen



**Weitere Abgrenzungen:**



Verkäufer



Käufer

**Letter of Intent:**

Einseitige **Erklärung**, unter bestimmten Voraussetzungen einen Vertrag schließen, **ohne** sich jedoch insoweit **binden zu wollen**; Festhalten des Verhandlungsstandes.

**Vorvertrag:**

Die Beteiligten einigen sich über **viele, jedoch nicht über sämtliche Vertragsinhalte**. Gleichzeitig wird die **Verpflichtung** für einen der Beteiligten oder beide Beteiligte zum **Abschluss des Hauptvertrages** vereinbart. Bei Immobilien-Vorverträgen: **notarielle Beurkundung** auch des Vorvertrages.

**Angebot und Annahme:**

Angebot enthält bereits **sämtliche Vertragsinhalte**; Zustandekommen des Kaufvertrages durch bloßes „JA“ des Annehmenden.

## Gesetzliches VKR

### § 24 ff. BauGB:

zu Gunsten der Gemeinde  
bei Grundstücken,  
nicht bei Wohnungs-/Teileigentum

### Nach jeweiligen LandesR:

Berlin: Naturschutz-, Wasser-, Fischereigesetz;  
Hörfunküberleitungsstaatsvertrag

### § 2034 BGB

Verkauf eines Miterbenanteils zugunsten der Miterben

### § 577 BGB

Mietervorkaufsrecht

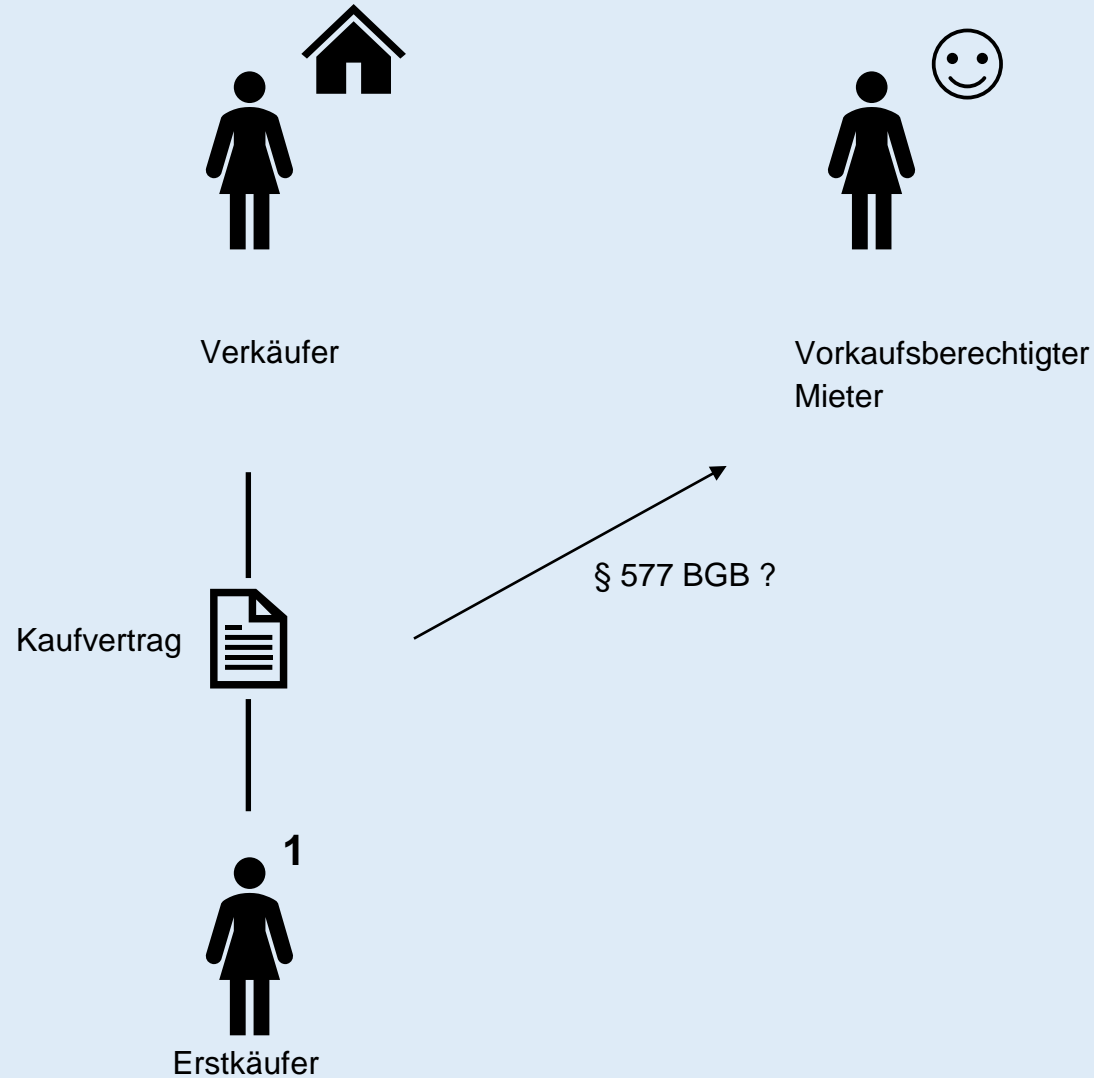
## Rechtsgeschäftliche VKR

### Schuldrechtliche VKR:

durch Vereinbarung, bedarf keiner besonderen Form,  
sicherbar durch eine Vormerkung im Grundbuch

### Dingliche VKR:

durch Vereinbarung, bedarf notarieller Form



## Mieter-vorkaufsrecht

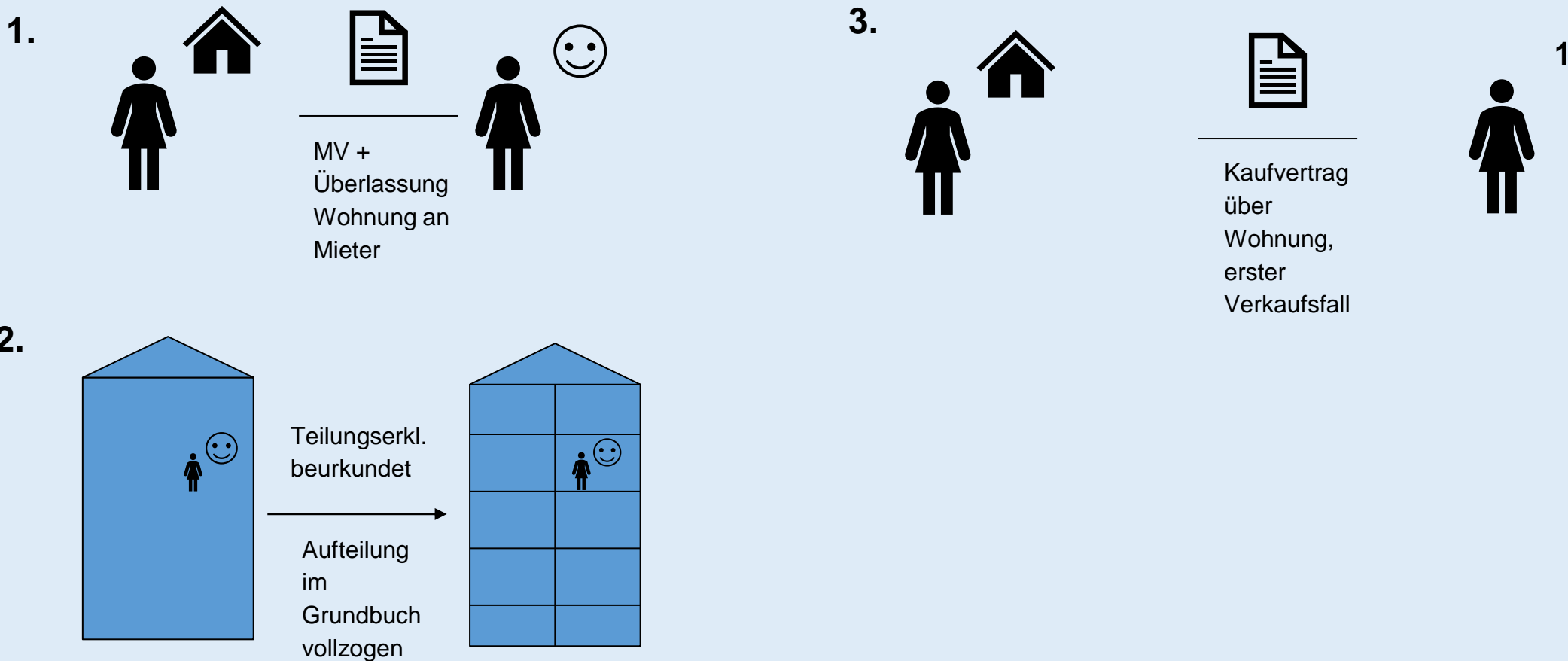
- **Zweck:** Durch das gesetzlich geregelte Mieter-vorkaufsrecht sollen Spekulationsumwandlungen und Eigenbedarfskündigungen verhindert/vermindert werden.
- Unter **welchen Voraussetzungen** ist der Mieter schützenswert und geschützt?

## § 577 BGB Vorkaufsrecht des Mieters

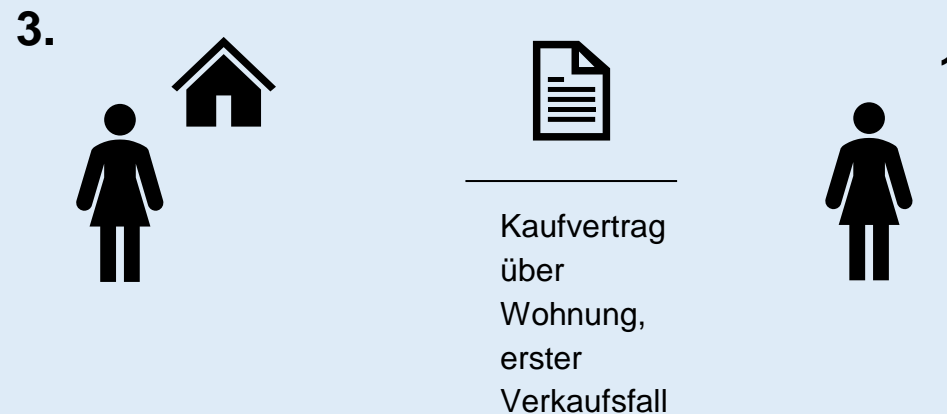
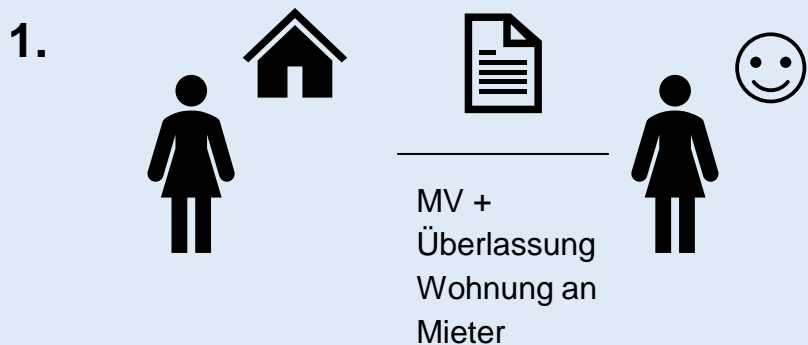
(1) Werden **vermietete Wohnräume**, an denen **nach** der **Überlassung** an den Mieter **Wohnungseigentum** begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen **Dritten verkauft**, so ist der Mieter zum **Vorkauf** berechtigt. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an einen Familienangehörigen 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) – (5) ...

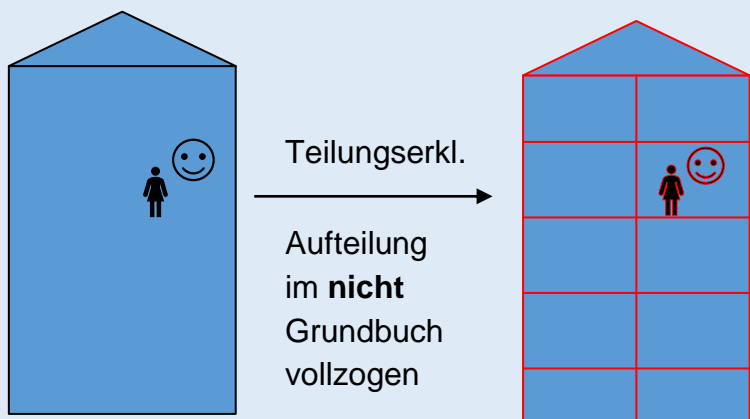
## Zeitliche Folge bei § 577 Abs. 1 S.1, 1. Alt. BGB



## Zeitliche Folge bei § 577 Abs. 1 S.1, 2. Alt. BGB



## 2. Lediglich **Absicht** der Aufteilung



**§ 577 Abs. 1 S.1, 1. Alt.  
BGB**

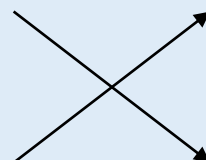
**Mieter-VKR (+)**

- a) Mietvertrag und Überlassung der Wohnung an Mieter
- b) Teilungserklärung und Vollzug der Aufteilung im Grundbuch
- c) Verkauf der Wohnung an einen Dritten

**§ 577 Abs. 1 S.1, 1. Alt.  
BGB**

**Mieter-VKR (-)**

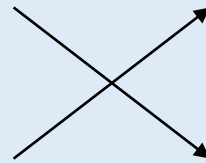
- a) Mietvertrag und Überlassung der Wohnung an Mieter
- b) Verkauf des ungeteilten Grundstücks
- c) Teilungserklärung und Vollzug der Aufteilung im Grundbuch



**§ 577 Abs. 1 S.1, 2. Alt.  
BGB**

**Mieter-VKR (+)**

- a) Mietvertrag und Überlassung der Wohnung an Mieter
- b) Teilungserklärung und Absicht des Vollzuges der Aufteilung im Grundbuch
- c) Verkauf der Wohnung an einen Dritten



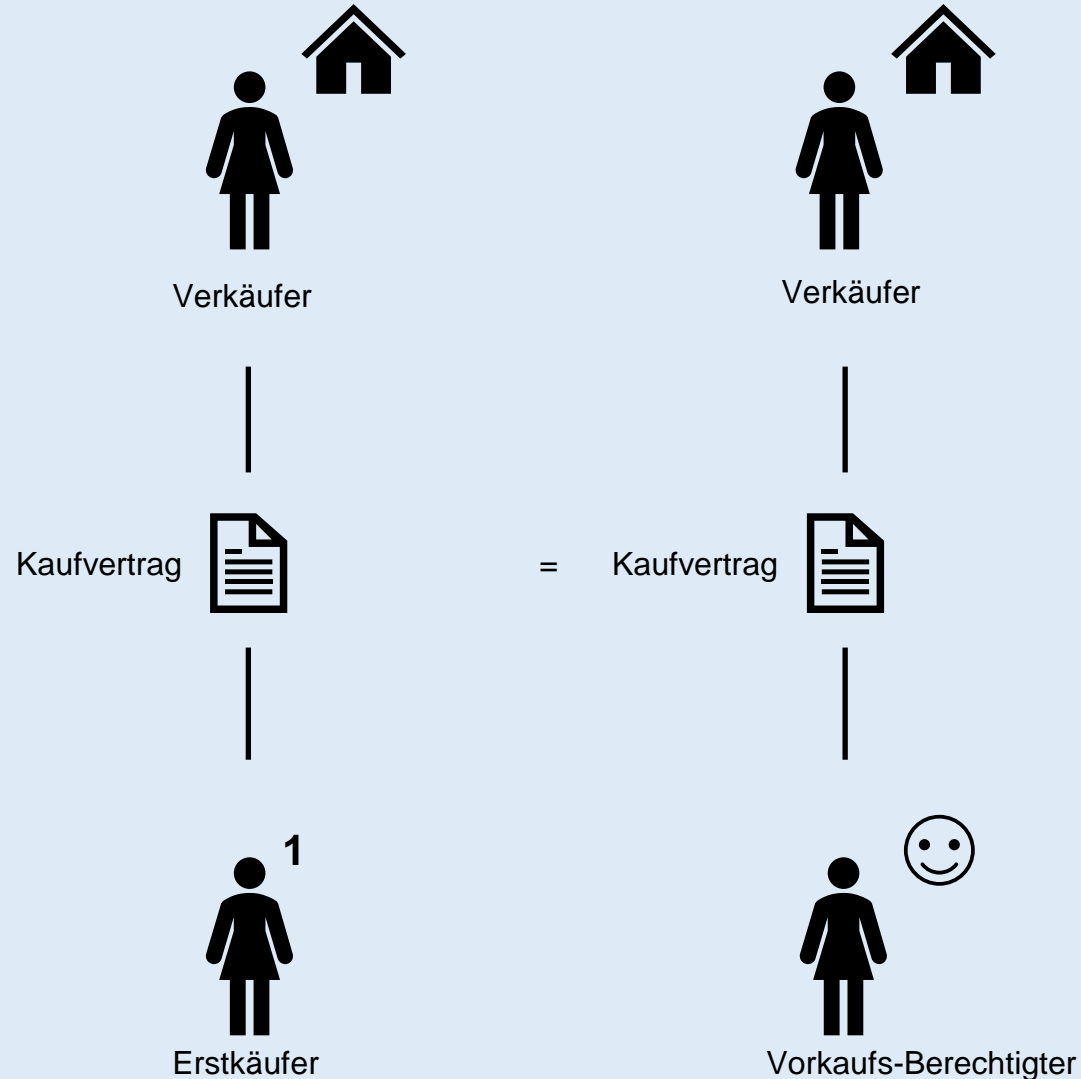
**§ 577 Abs. 1 S.1, 2. Alt.  
BGB**

**Mieter-VKR (-)**

- a) Teilungserklärung und Absicht des Vollzuges der Aufteilung im Grundbuch
- b) Mietvertrag und Überlassung der Wohnung an Mieter
- c) Verkauf der Wohnung an einen Dritten



## Vertragliche Vorkehrungen Mieter-Vorkaufsrecht



### Wiederholung:

Nach Ausübung des Vorkaufsrechts bestehen zwei Kaufverträge.

### Probleme: u.a.

Verkäufer kann nur **einmal erfüllen**.

Sobald der Verkäufer den einen Kaufvertrag gegenüber dem Vorkaufs-Berechtigten erfüllt hat, stehen dem (anderen) Erstkäufer

### Schadensersatzansprüche

zu, sofern der Verkäufer die Unmöglichkeit der Erfüllung zu vertreten (regelmäßig gegeben) hat.

Zugunsten des Erstkäufers ist bereits Eigentumsverschaffungsvormerkung eingetragen.

Erstkäufer hat bereits (Teile) des Kaufpreises gezahlt und hatte bereits **Kosten**.



### **Vorkehrungen im Kaufvertrag mit dem Erstkäufer zum Schutz des Verkäufers und des Erstkäufers:**

1. **Vertragliches Rücktrittsrecht:** Möglichkeit zum Rücktritt für den Verkäufer bei Ausübung des Vorkaufsrecht oder
2. **Auflösend bedingter** Kaufvertrag durch Ausübung des Vorkaufsrechtes

Folge: Rückerstattung ggf. bereits gezahlter Kaufpreisteile, Löschung der Vormerkung für den Erstkäufer (sollte bereits im Kaufvertrag beantragt und bewilligt sein)

#### Wichtige, flankierende Regelungen:

- Kein Anspruch des Erstkäufers auf **Erfüllung oder Schadensersatz**
- Regelung zu **Kosten:** bis zur Ausübung des Vorkaufsrechts entstandene Notar- und Gerichtskosten für Kaufvertrag und Finanzierung sowie deren Rückabwicklung
- Zur Sicherung der Ansprüche des Erstkäufers gegen den Verkäufer: **Abtretung** der Ansprüche des Verkäufers gegen den Vorkaufsberechtigten an den Erstkäufer

## Ausschluss, Erlass, Verzicht des Mietervorkaufsrecht

**Vor** Abschluss des Kaufvertrages:

1. Ein Ausschluss des Mietervorkaufsrecht durch **Vereinbarung** zwischen Vermieter und Käufer (bspw. im Mietvertrag, Nachtrag zum Mietvertrag) ist vor Abschluss des Kaufvertrages **unwirksam**, (§ 577 Abs. 5 BGB).
2. Auch eine **Verzichtserklärung** des Mieters vor Abschluss des Kaufvertrages ist **unwirksam**.

**Nach** Abschluss des Kaufvertrages:

Ein **Erlassvertrag** zwischen Verkäufer und Vorkaufsberechtigten nach Abschluss des Kaufvertrages ist **wirksam**. Angebot des Verkäufers zum Abschluss des Erlassvertrages kann bereits in notarieller Kaufvertragsurkunde aufgenommen werden.

## Vorkehrungen im Kaufvertrag zur „Vermeidung“ der Ausübung des Mietervorkaufsrecht

### Fall:

Der **Verkäufer V** einer **Wohnung** hat einen ihm sehr sympathischen **Käufer EK** gefunden, welchem er gerne die Wohnung zu einem **Kaufpreis von 450.000 €** verkaufen möchte. Die Wohnung ist an **Mieter M** vermietet, welcher den Mietvertrag 3 Jahre vor der Beurkundung der Teilungserklärung und dem Vollzug der Aufteilung im Grundbuch gemietet hatte. Der Verkauf an EK stellt den **ersten Verkauf nach Aufteilung** dar.

Nicht nur der EK, sondern auch V wünschen sich, dass M die Wohnung nicht erwirbt und planen, durch **vertragliche „Feinheiten“** die Ausübung der Mietervorkaufsrecht unattraktiv zu gestalten.

Gelingt ihnen das?

## **Vorkehrungen im Kaufvertrag zur „Vermeidung“ der Ausübung des Mietervorkaufsrecht**

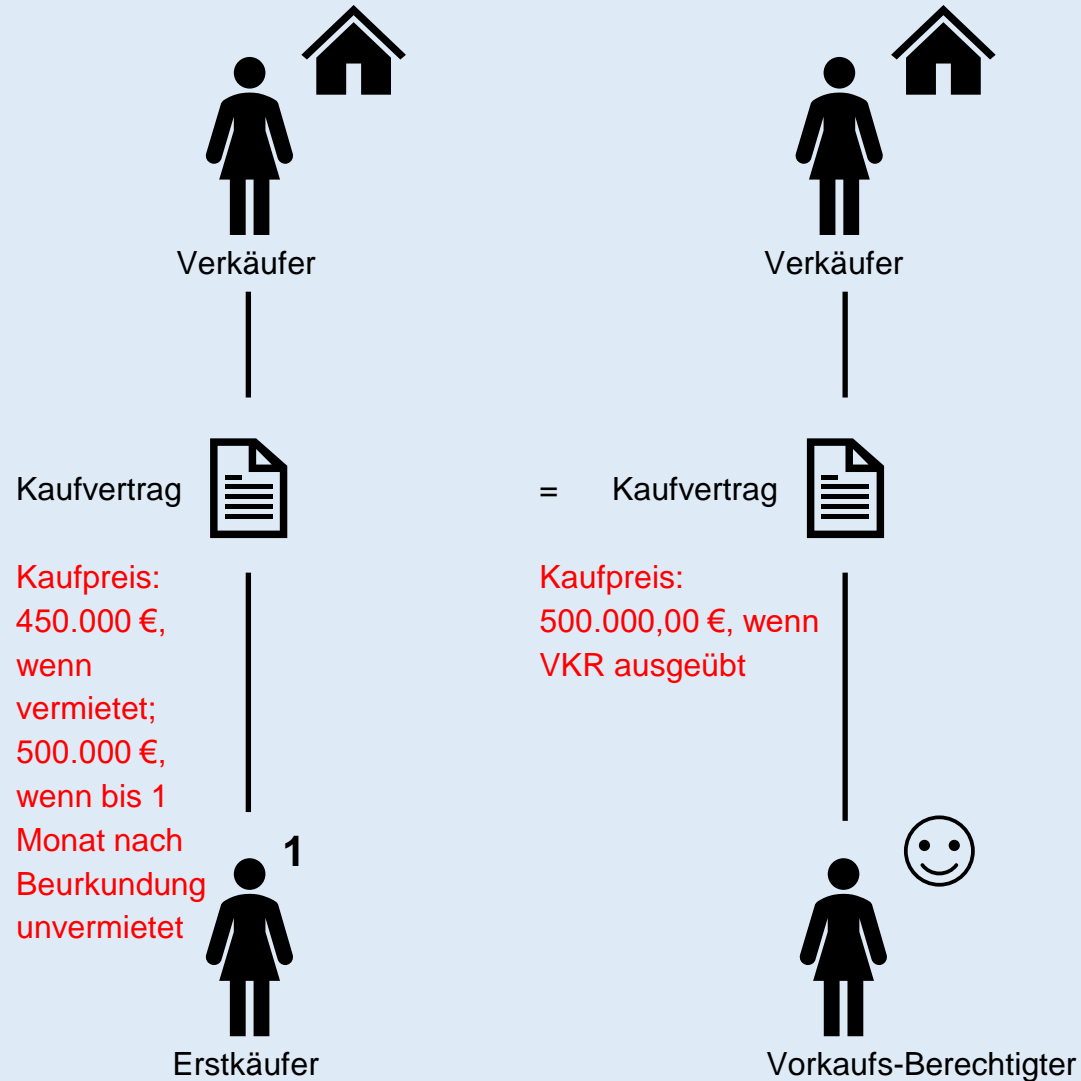
V und EK vereinbaren, dass der im Kaufvertrag festgelegte Kaufpreis nicht 450.000,00 €, sondern **500.000,00 €** betrage und dann geschuldet sei, wenn

- a) entweder der Mieter sein **Mieter-Vorkaufsrecht ausübt** oder
- b) bis zu einem Monat nach der Beurkundung **kein Mietverhältnis mehr** zu dieser Wohnung **bestehen** würde.

Weiter wurde vereinbart, dass

- c) dieser festgelegte Kaufpreis sich um **10 Prozent mindern** solle, wenn die Wohnung **vermietet geliefert** werde.

## Vermeidung Mieter-Vorkaufsrecht



### Fortsetzung Fall:

Der Mieter übte das Vorkaufsrecht aus.  
Nach den Regelungen im Kaufvertrag  
schuldet der Mieter den Kaufpreis von  
500.000 €, da das Vorkaufsrecht ausgeübt.

Der Mieter zahlte den (ungeminderten)  
Kaufpreis unter Vorbehalt und klagte auf  
**Rückzahlung des 10-prozentigen  
Minderungsbetrages.**

Zu Recht?

### Auffassung 1 (Abrede unwirksam):

- Die Teilabrede im Kaufvertrag sei ein „**Vertrag zu Lasten Dritter**“
- Ein unzulässiger und deshalb unwirksamer Vertrag zu Lasten Dritter liegt vor, wenn durch ihn **unmittelbar eine Rechtspflicht eines am Vertrag nicht beteiligten Dritten** - ohne seine Autorisierung - entstehen solle.
- Die Abrede, der **Mieter muss mehr zahlen** als der Erstkäufer, benachteilige den Mieter unangemessen und für ihn gelten ungünstigere Bedingungen.

### Auffassung 2 (Abrede wirksam):

- Nach den vertraglichen Regelungen habe zumindest auch die **Möglichkeit** bestanden, dass der **Erstkäufer den höheren Kaufpreis** zahlen müsse (Ende des Mietverhältnisses einen Monat nach Beurkundung).

### Auffassung 2 (Abrede wirksam):

- Der Erstkäufer ist mit einer **vermieteten Wohnung wirtschaftlich schlechter** gestellt als der Mieter, welcher eine eigengenutzte Wohnung erwirbt und diese jederzeit unvermietet und damit **zu einem höheren Kaufpreis** verkaufen könne; aus diesem Grunde ist ein differenzierter Kaufpreis gerechtfertigt.

### Auffassung 1 (Abrede unwirksam):

- Bereits der Ausgangspunkt ist **nicht zutreffend**, dass **vermietete Wohnungen stets** nur mit einem **Preisabschlag** verkauft werden könnten.
- Selbst wenn dieses einmal unterstellt wird, so soll dem Mieter nach dem **gesetzgeberischen Willen ein wirtschaftlicher Vorteil zugutekommen**.
- Hätte der Gesetzgeber anderes gewollt, so hätte er **entsprechende Einschränkungen** bei der Anwendbarkeit des Mietervorkaufsrechts im Vergleich zu den allgemeinen Bestimmungen des Vorkaufs geregelt.



Die jeweilige „Auffassung 1“ hat der **BGH** in seiner Entscheidung, Urteil vom 23. Februar 2022 - VIII ZR 305/20 (Vorinstanzen Kammergericht Berlin, Landgericht Berlin) vertreten:

Letztlich sei es die **Intention des Gesetzgebers** nicht nur gewesen, den Mieter vor einer **Verdrängung** aus seiner Wohnung zu schützen (z.B. Eigenbedarfskündigung durch Erwerber), sondern auch das **Interesse des Mieters an einem Erwerb der Wohnung**, insbesondere wenn dieser aus seiner Sicht **günstig** sei.

### **Lösung des Falles:**

Der vorkaufsberechtigte Mieter kauft die Wohnung für einen Kaufpreis von 450.000,00 € und kann die Überzahlung von 50.000,00 € vom Verkäufer zurückverlangen.

## Weitere Regelungen im Kaufvertrag

- Fehlende Finanzierungsvollmacht (Vorkaufsberechtigter Mieter hat keinen Anspruch auf Finanzierungsvollmacht)
- Nießbrauchbestellung für nahe Angehörige des Käufers (unwirksam)
- Nebenpflicht zur Pferdebetreuung (unwirksam)

Wanderer und Partner  
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB  
Bürocenter am Lützowplatz  
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24  
10785 Berlin

Telefon: +49 (30) 405 994 - 0  
Telefax: +49 (30) 405 994 - 16

E-Mail: [info@wir-wanderer.de](mailto:info@wir-wanderer.de)



**Wanderer und Partner**