

Gesetzliches Vorverkaufsrecht beim Immobilienverkauf / Vermieter hat Hinweispflicht gegenüber Mieter

Informiert der Verkäufer einer Eigentumswohnung den Mieter nicht über den Verkauf der Immobilie, könnte ihn das Versäumnis teuer zu stehen kommen (BGH Urt. v. 21.01.2015 Az. VIII ZR 51/14). Das Urteil des Bundesgerichtshofs bekräftigt das Vorverkaufsrecht, auf das jeder Mieter Anspruch hat, wenn der Eigentümer die vermietete Wohnung an einen unbekanntem Dritten verkaufen möchte. Der Mieter muss zwingend über den Verkauf informiert werden, andernfalls muss der Immobilienbesitzer Schadensersatz zahlen.

Informiert der Verkäufer einer Eigentumswohnung den Mieter nicht über den Verkauf der Immobilie, könnte ihn das Versäumnis teuer zu stehen kommen (BGH Urt. v. 21.01.2015 Az. VIII ZR 51/14). Das Urteil des Bundesgerichtshofs bekräftigt das Vorverkaufsrecht, auf das jeder Mieter Anspruch hat, wenn der Eigentümer die vermietete Wohnung an einen unbekanntem Dritten verkaufen möchte. Der Mieter muss zwingend über den Verkauf informiert werden, andernfalls muss der Immobilienbesitzer Schadensersatz zahlen.

Wenn während des Mietverhältnisses die Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird und der Eigentümer diese verkaufen will, steht dem Mieter ein gesetzliches Vorverkaufsrecht zu (§ 577 BGB). Dem Mieter sollte es möglich sein, die Wohnung zu dem von einem potenziellen Käufer ausgehandelten Preis zu kaufen. Übergeht der Immobilieneigner dieses Mieterrecht, muss er dem Mieter einen Schadensersatz in Höhe des entgangenen Gewinns zahlen.

Das Vorverkaufsrecht gilt auch bei gemischter oder gewerblicher Nutzung. Es entfällt jedoch, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder einen Angehörigen des Haushalts verkaufen möchte. Das Recht kommt auch dann nicht zum Tragen, wenn die Immobilie in Form einer Schenkung weitergegeben wird. Im Falle des Todes des Mieters geht das gesetzliche Vorverkaufsrecht über auf den überlebenden Ehegatten, Lebenspartner, die Kinder oder andere Familienangehörige oder Personen, mit denen der Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt hat.

Der Verkäufer sollte wissen, dass das Vorverkaufsrecht aus dem Grundbuch nicht ersichtlich ist. Deshalb ist es ratsam, genau prüfen, ob beim Verkauf der vermieteten Wohnung zum Zeitpunkt der Umwandlung in Wohnungseigentum das Mietverhältnis mit diesem Mieter bereits bestand. Notare sind verpflichtet, Immobilieneigentümer auf gesetzliche Vorkaufsrechte hinzuweisen und dies bei der Beurkundung im Kaufvertrag schriftlich festzuhalten.

Wer sich von einem Notar beraten lassen möchte, findet diese im Internet unter www.notar.de

AzetPR
INTERNATIONAL PUBLIC REALTIONS GmbH
Andrea Zaszczynski
Wrangelstraße 111
20253 Hamburg
Telefon: 040-41 32 70 30
Fax: 040-41 32 70 70
E-Mail: andreas@azetpr.com