

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [502]

Vorkaufsrecht auch bei Umwandlung in Teileigentum?

In analoger Anwendung des § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB kann auch dann ein Vorkaufsrecht des Mieters entstehen, wenn anstelle von Wohnungseigentum Teileigentum an zu Wohnzwecken vermieteten Räumen begründet wird.

BGH, Urteil v. 21.5.2025, VIII ZR 201/23

Der Fall:

Der Kläger mietete seit 2006 eine zu Wohnzwecken genutzte Einheit in einem Mehrparteienhaus.

Der Eigentümer wandelte diese Einheit jedoch nicht in Wohnungseigentum, sondern in Teileigentum um. Kurz darauf veräußerte er das Haus – darunter auch die Einheit des Mieters – an eine GmbH. Der Mieter wurde über den Verkauf informiert und machte sein Vorkaufsrecht über ein Jahr später geltend. Der ursprüngliche Eigentümer hatte zwischenzeitlich bereits an einen Dritten weiterverkauft.

Das Problem:

Das Gesetz gewährt Mietern ein Vorkaufsrecht (§ 577 BGB), wenn ihre Wohnung in Wohnungseigentum umgewandelt und dann verkauft wird.

Im vorliegenden Fall wurde jedoch Teileigentum begründet – eine rechtlich andere Kategorie, üblicherweise für Gewerberäume vorgesehen.

Fraglich war, ob das Vorkaufsrecht auch in einem solchen Fall greift. Zudem war strittig, ob der Mieter sein Recht überhaupt rechtzeitig ausgeübt hatte.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH entschied, dass auch bei einer Umwandlung in Teileigentum – wenn die Nutzung weiterhin zu Wohnzwecken erfolgt – ein Vorkaufsrecht des Mieters analog § 577 Abs. 1 BGB besteht.

Es liegt eine planwidrige Regelungslücke vor, die durch analoge Anwendung geschlossen wird.

Allerdings hatte der Mieter sein Vorkaufsrecht verspätet ausgeübt. Die gesetzliche Frist von zwei Monaten nach Mitteilung des Verkaufs ist eine Ausschlussfrist – sie kann nicht verlängert oder durch eine spätere Einwilligung des Verkäufers reaktiviert werden.

Somit war das Vorkaufsrecht verfallen und der Schadensersatzanspruch unbegründet.

Praxis-Tipp:

Verwalter und Eigentümer sollten Mietern bei Umwandlung und Verkauf von zu Wohnzwecken genutzten Einheiten – auch bei Teileigentum – stets rechtzeitig Mitteilung über deren Vorkaufsrecht machen. Mieter müssen hingegen streng auf die zweimonatige Ausübungsfrist achten.

Eine verspätete Ausübung führt unwiderruflich zum Verlust des Vorkaufsrechts – selbst bei entgegenkommender Haltung des Verkäufers. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ