

# Vorkaufsrecht des Mieters

## Überblick

Wird eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und an einen Dritten verkauft, so steht dem Mieter ein Vorkaufsrecht zu (§ 577 Abs. 1 BGB). Dies gilt für frei finanzierte Wohnungen genauso wie mit ein paar Besonderheiten für öffentlich geförderte Wohnungen. Daneben gibt es noch ähnliche Gestaltungen, die dem Vorkaufsrecht nicht unterliegen.

## 1 Frei finanziertes Wohnungsbau

### 1.1 Geltungsbereich

#### Hinweis

#### Nur Wohnräume

Das Vorkaufsrecht gilt nur für Wohnräume.

Bei Mischräumen kommt es darauf an, in welchem Bereich der Schwerpunkt des Vertragsverhältnisses liegt. Liegt der Schwerpunkt auf der Wohnraumnutzung, so besteht das Vorkaufsrecht (Wirth, NZM 1998, 390). Maßgeblich ist der Inhalt des Mietvertrags; es kommt nicht darauf an, ob die Räume in der Teilungserklärung als Wohnungseigentum oder (gewerblich zu nutzendes) Teileigentum bezeichnet sind.

#### Hinweis

#### Geltungsbereich

Das Vorkaufsrecht gilt für die Wohnung und für die Zubehörräume und -flächen (Garage, Stellplatz, Keller, Abstellräume außerhalb der Wohnung und ähnliche Räume).

Maßgeblich ist stets, welche Räume und Flächen nach dem Mietvertrag zum Mietgegenstand gehören. Unerheblich ist, ob die betreffenden Räume oder Flächen in der Teilungserklärung als Sondereigentum ausgewiesen sind oder ob hieran nur Sondernutzungsrechte begründet werden. Hieraus ergeben sich Probleme, wenn die Aufteilung des Hausgrundstücks abweichend von den Mietverträgen erfolgt und beispielsweise an der Wohnung und an der mitvermieteten Garage jeweils rechtlich gesondertes Eigentum gebildet wird. Hier erstreckt sich das Vorkaufsrecht auch dann auf die Wohnung und das Zubehör, wenn lediglich die Wohnung veräußert wird (Staudinger-Sonnenschein, § 570 b BGB, Rdn. 23; im Ergebnis trotz dogmatischer Bedenken ebenso Wirth, NZM 1998, 390, 391). Die Korrektur muss gem. § 242 BGB über eine Anpassung des Kaufpreises erfolgen.

Umgekehrt gilt dasselbe: Ist lediglich eine Wohnung vermietet und wird an der Wohnung und in einer nicht mitvermieteten Garage ein einheitliches Sondereigentum begründet, so erstreckt sich das Vorkaufsrecht grundsätzlich nur auf die Wohnung. Die Korrektur muss auch hier über eine Anpassung des Kaufpreises erfolgen. Eine Ausnahme kann nach § 508 Satz 2 BGB gelten, wenn dem Vermieter ohne die Erstreckung des Vorkaufsrechts auf die Garage ein unverhältnismäßiger Nachteil entstünde (Wirth, NZM 1998, 390, 391; a.A. Brambring, ZAP 1993, 965, 968).

## 1.2 Die Umwandlung

### 1.2.1 Die bereits umgewandelte Eigentumswohnung

Das Vorkaufsrecht bezieht sich zunächst auf "vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist". Der Gesetzeswortlaut stimmt insoweit mit § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB a.F. (§ 573 BGB n.F.) überein, wo geregelt ist, dass im Fall der Umwandlung eine Kündigungssperre eintritt. Bei der Begründung eines Wohnungserbbaurechts nach § 30 WEG ist die Vorschrift entsprechend anzuwenden, weil Sinn und Zweck des Gesetzes auch diese Gestaltungsform umfassen.

### 1.2.2 Die noch umzuwandelnde Mietwohnung

Weiter gilt das Vorkaufsrecht für "vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet werden soll". Damit wird klargestellt, dass das Vorkaufsrecht auch in solchen Fällen entsteht, in denen die Mietwohnung als noch umzuwandelnde Eigentumswohnung verkauft wird. Voraussetzung ist allerdings, dass der Kaufvertrag das künftige Wohnungseigentum hinreichend genau bezeichnet. Der Umstand, dass mehrere Wohnungen zusammen verkauft werden, steht dieser Annahme nicht entgegen, wenn für jede einzelne Wohnung das zu begründende Wohnungseigentum hinreichend genau bestimmt ist.

#### Praxis-Tipp

##### Veräußerung als Ganzes

Wird dagegen das Gebäude als Ganzes veräußert, so entsteht das Vorkaufsrecht nicht, weil Gegenstand des Kaufvertrags in diesem Fall nicht die einzelnen Wohnungen, sondern ein bebautes Grundstück in seiner Gesamtheit ist. Es kommt hier nicht darauf an, ob das Gebäude in der Folgezeit in Eigentumswohnungen umgewandelt werden soll.

Wird ein Gebäude an einen Dritten zum Zweck der Umwandlung und Vermarktung en bloc verkauft, so hat dies für den Mieter den Nachteil, dass er die Wohnung nicht zu den Bedingungen erwerben kann, die der Eigentümer mit dem Ersterwerber vereinbart hat; vielmehr muss er warten, bis der Ersterwerber die Wohnung (zu einem meist höheren Preis) weiterveräußert.

### 1.2.3 Die sog. Erwerbermodelle

Außerdem ist diese Tatbestandsvariante auf diejenigen "Erwerbermodelle" anzuwenden, für die das OLG Karlsruhe in dem Rechtsentscheid vom 10.7.1992 entschieden hat, dass hierfür die Kündigungssperre gilt. Hier entsteht das Vorkaufsrecht am Miteigentumsanteil. Für die Anwendung des § 570b BGB a.F. (§ 577 BGB n.F.) sprechen die selben Gründe, mit denen das OLG Karlsruhe die Anwendbarkeit des § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB a.F. (§ 573 Abs. 2 BGB n.F.) bejaht hat.

Für sonstige Erwerbermodelle, bei denen keine bestimmte Wohnung und auch kein Miteigentumsanteil an einem Gebäude, verbunden mit der vertraglichen Zuweisung einer bestimmten Wohnung, verkauft wird (s. OLG Karlsruhe, RE v. 22.5.1990, Weber/Marx, X/68), ist § 570b BGB a. F. (§ 577 BGB n.F.) unanwendbar. Das sog. "Kellermodell" wird vom Wortlaut des Tatbestandes ebenfalls nicht umfasst, jedoch kann die Vorschrift hierauf entsprechend angewendet werden, weil es keinen wesentlichen Unterschied bedeutet, ob eine "Wohnung mit Keller" oder ein "Keller mit Wohnung" verkauft wird.

## 1.2.4 Teilung ohne Verkauf

Die Kündigungssperrfrist tritt immer dann ein, wenn die Wohnung "veräußert" wird; das Vorkaufsrecht gilt nur im Fall des Verkaufs.

### Hinweis

#### Kein Vorkaufsrecht

Hieraus folgt, dass das Vorkaufsrecht ausgeschlossen ist, wenn ein im gemeinschaftlichen Eigentum stehendes Grundstück gem. § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt und das Wohnungseigentum sodann den einzelnen Mitgliedern der Gemeinschaft übertragen wird; in diesem Fall wird die Wohnung nicht "verkauft".

Das Vorkaufsrecht kann allerdings geltend gemacht werden, wenn die Wohnungen von den Eigentümern weiterverkauft werden. Dieselbe Rechtsfolge gilt, wenn ein Grundstück als Ganzes an eine Bruchteilsgemeinschaft veräußert wird, die sodann nach § 3 WEG Sondereigentum begründet, auch hier entsteht das Vorkaufsrecht erst im Fall des Weiterverkaufs.

## 1.3 Der Eintritt des Vorkaufsfalls

### 1.3.1 Der Verkauf an beliebige Dritte

Der Vorkaufsfall tritt ein, wenn der Kaufvertrag wirksam zustande gekommen ist. Spätere Veränderungen lassen das Vorkaufsrecht grundsätzlich unberührt. Dem Vermieter ist es zwar unbenommen, mit dem Käufer ein Rücktrittsrecht (etwa für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts) zu vereinbaren. Das Vorkaufsrecht bleibt aber auch dann bestehen, wenn eine der Kaufvertragsparteien von dem Rücktrittsrecht Gebrauch macht (BGHZ 67, 395, 397).

Gleiches gilt, wenn die Kaufvertragsparteien den Kaufvertrag wieder aufheben; eine solche Vereinbarung wirkt nur zwischen den Kaufvertragsparteien, nicht gegenüber dem Mieter (RGZ 98, 44, 50). Bei der Anfechtung ist zu unterscheiden: Wird die Anfechtung vom Käufer erklärt, so bleibt das Vorkaufsrecht entgegen § 142 BGB unberührt, weil die Annahme der rückwirkenden Vernichtung des Kaufvertrags im Hinblick auf die Belange des Vorkaufsberechtigten einerseits und des Verkäufers andererseits nicht geboten ist (Münchener Kommentar, § 504 BGB, Rdn. 15).

Anders ist es, wenn der Verkäufer zur Anfechtung berechtigt ist: In diesem Fall wird seine Bindung an den Kaufvertrag - und damit das Vorkaufsrecht des Mieters - beseitigt.

### Hinweis

#### Ausnahmen

Beim Erwerb in der Zwangsversteigerung oder beim Verkauf durch den Insolvenzverwalter kommt das Vorkaufsrecht nicht zum Zuge (§ 512 BGB). Gleiches gilt für Erbeilkäufe zwischen künftigen gesetzlichen Erben (§ 511 BGB) und für den Tausch oder die Schenkung.

### 1.3.2 Der Verkauf an Hausstands- oder Familienangehörige

Nach § 557 Abs. 1 BGB ist das Vorkaufsrecht ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Wohnräume an eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder an einen Familienangehörigen verkauft. Der Begriff des Hausstands- und Familienangehörigen

ist dem § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BGB a.F. nachgebildet, wo die Voraussetzungen der Eigenbedarfskündigung geregelt sind. Dort ist umstritten, wie der Begriff des Familienangehörige auszulegen ist

Die h. M. unterscheidet zwischen den engen Familienangehörigen und denjenigen, die mit dem Vermieter nur weitläufig verwandt oder verschwägert sind.

#### Hinweis

##### Differenzierung

Bei den engen Familienangehörigen genügt die Tatsache der Verwandtschaft; bezüglich der entfernteren Angehörigen wird gefordert, dass der Vermieter gegenüber dem Angehörigen rechtlich oder moralisch zur Unterhaltsgewährung oder sonstiger Fürsorge verpflichtet ist.

Die für die Eigenbedarfskündigung maßgeblichen Erwägungen gelten auch für das Vorkaufsrecht, weil die jeweilige Interessenbewertung identisch ist. In der Vorschrift des § 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB a.F. (§ 573 BGB n.F.) kommt zum Ausdruck, dass das Interesse des Mieters an der Wohnung geringer bewertet wird als das Interesse bestimmter (privilegierter) Angehöriger des Vermieters. Für § 577 BGB gilt das Gleiche: Das Vorkaufsrecht gilt nicht, wenn ein privilegierter Angehöriger die Wohnung erwerben will; ist der Angehörige nicht privilegiert, weil er nur entfernt mit dem Vermieter verwandt ist, so ist das Erwerbsinteresse des Mieters vorrangig.

## 1.4 Der Vorkaufsberechtigte

### 1.4.1 Der Mieter

Vorkaufsberechtigt ist derjenige, der vor der Umwandlung Mieter war und im Zeitpunkt des Verkaufs noch Mieter ist (Ausnahme s. oben 1.2.2, 1.2.3 und unten 1.4.2).

#### Hinweis

##### Mehrere Mieter

Bei mehreren Mietern gilt § 513 BGB: Die Mieter müssen das Vorkaufsrecht zusammen ausüben; übt ein Mieter sein Recht nicht aus oder ist das Recht eines Mieters erloschen, so können es die übrigen Mieter alleine ausüben.

Damit ist sichergestellt, dass das Vorkaufsrecht nicht durch das Verhalten einzelner Mieter vereitelt wird. Wer die Wohnung erst nach der Umwandlung, d.h. nach der Anlegung des Wohnungsgrundbuchs gemietet hat, besitzt kein Vorkaufsrecht.

Für die Mieterstellung zum Zeitpunkt des Verkaufs ist erforderlich, dass beim Abschluss des Kaufvertrags ein Mietverhältnis besteht.

Mieter ist auch derjenige, dessen Mietverhältnis nach § 545 BGB verlängert worden ist.

#### Hinweis

##### Kein Vorkaufsrecht

Kein Vorkaufsrecht besitzt dagegen der Nutzungsberechtigte, der die Räume aufgrund einer Räumungsfrist (§ 721 ZPO, § 794a ZPO) oder aufgrund der Gewährung von Vollstreckungsschutz (§ 765a ZPO) in Besitz hat.

## 1.4.2 Der Rechtsnachfolger des Mieters

Nach **§ 514 BGB** ist das Vorkaufsrecht nicht übertragbar; der Mieter kann das Vorkaufsrecht deshalb nur selbst ausüben und auch nur Eigentumsübertragung auf sich selbst verlangen. An einer Weiterveräußerung der Wohnung ist der Mieter allerdings nicht gehindert.

In **§ 514 BGB** ist weiter geregelt, dass das Vorkaufsrecht nicht vererblich ist. Nach **§ 577 BGB** geht das Vorkaufsrecht beim Tod des Mieters allerdings "auf denjenigen über, der das Mietverhältnis nach den **§§ 563 Abs. 1 oder Abs. 2 BGB** fortsetzt". Dies hat folgende Konsequenzen:

### Tod des Mieters vor Umwandlung

**Stirbt der Mieter** vor der Begründung von Wohnungseigentum, so wird das Mietverhältnis entweder mit dem Ehegatten (**§§ 563 Abs. 1, 563a BGB**) oder mit dem Familienangehörigen (**§ 563 Abs. 2, Abs. 3 BGB**)- wozu auch der Lebensgefährte des Mieters gehört - oder mit dem Erben (**§ 1922 Abs. 1 BGB, § 580 BGB**) fortgesetzt. Wird die Mietwohnung anschließend in Wohnungseigentum umgewandelt und veräußert, so kann derjenige Mieter das Vorkaufsrecht geltend machen, der im Zeitpunkt der Umwandlung Mieter gewesen ist; es kommt in diesem Fall nicht darauf an, ob der Betreffende die Mieterstellung durch Erbfolge oder nach **§ 563 BGB** erworben hat (bei mehreren Mietern gilt **§ 513 BGB**; s. oben 1.4.1).

### Tod des Mieters nach Umwandlung

Stirbt der Mieter dagegen nach der Begründung von Wohnungseigentum, so tritt der Erbe in ein Mietverhältnis über eine Eigentumswohnung ein. Das Vorkaufsrecht kann nicht geltend gemacht werden, weil der Verstorbene zwar den Mietbesitz, nicht aber sein Recht aus **§ 577 BGB** vererben kann; der Rechtsnachfolger wird nicht anders behandelt, als hätte er selbst eine Eigentumswohnung gemietet. Die Sonderrechtsnachfolger nach **§§ 563 Abs. 1 BGB** und Abs. 2, Abs. 3 BGB können demgegenüber das Vorkaufsrecht geltend machen. Gleiches gilt im Fall des **§ 569b BGB**, weil der Ehegatte hier bereits im Zeitpunkt der Umwandlung Mieter gewesen ist.

## 1.5 Die Mitteilungspflicht des Vermieters (Verkäufers)

Für das vertragliche Vorkaufsrecht ist in **§ 510 Abs. 1 BGB** bestimmt, dass der Verkäufer verpflichtet ist, dem Vorkaufsberechtigten den Inhalt des Kaufvertrags mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Dritten (des Käufers) ersetzt. Zusätzlich ist in **§ 577 Abs. 2 BGB** geregelt, dass die jeweilige Mitteilung "mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden ist".

Ergänzend hierzu bestimmt **§ 20 BeurkundungsG**, dass der Notar auf das gesetzliche Vorkaufsrecht hinweisen soll, wenn er davon Kenntnis hat, dass eine umgewandelte oder umzuwandelnde Eigentumswohnung verkauft wird. Man wird diese Bestimmung ergänzend dahingehend auslegen müssen, dass sich der Hinweis auch auf die Notwendigkeit der Unterrichtung des Mieters erstrecken soll. Eine Mitteilungspflicht besteht nicht wenn, kein Vorkaufsfall gegeben ist, etwa weil die Wohnung an einen Angehörigen verkauft worden ist.

Eine Verpflichtung zur Mitteilung obliegt lediglich dem Vermieter; dessen Verpflichtung gilt als erfüllt, wenn der Käufer den Mieter über den Inhalt des Kaufvertrags informiert.

## Abschrift Kaufvertrag

Es genügt nicht, wenn dem Mieter lediglich die Tatsache des Kaufs und der Kaufpreis mitgeteilt wird. Vielmehr muss der Mieter über den gesamten Inhalt des Kaufvertrags in Kenntnis gesetzt werden; dies erfordert regelmäßig die Übersendung einer Abschrift des Kaufvertrags.

Die Unterrichtungspflicht (Belehrungspflicht) über das Vorkaufsrecht obliegt dem jeweiligen Informanten. Die Mitteilung ist formlos möglich; Schriftform ist aber empfehlenswert.

### 1.6 Die Ausübung des Vorkaufsrechts

#### 1.6.1 Erklärung gegenüber dem Vermieter (Verkäufer)

Das Vorkaufsrecht wird durch einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung gegenüber dem Vermieter ausgeübt; sie bedarf nicht der für den Kaufvertrag bestimmten Form (§ 505 Abs. 1 BGB). Sie kann also auch mündlich erfolgen (OLG Düsseldorf, WuM 1998, 668; str.).

## Hinweis

### Erstverkauf

Das Recht besteht nur für den ersten Verkauf nach der Umwandlung (BGH, GE 1999, 768; LG Oldenburg, WuM 1997, 436).

Nach § 512 BGB ist das Vorkaufsrecht ausgeschlossen, wenn der Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter erfolgt. In einem solchen Fall stellt sich die weitere Frage, ob der Mieter das Vorkaufsrecht bei der ersten rechtsgeschäftlichen Veräußerung geltend machen kann. Dies wird vom BGH (GE 1999, 768; a.A. AG Frankfurt, NJW 1995, 1034) verneint. Maßgeblich hierfür ist der Zweck des § 512 BGB, der insbesondere das Interesse der Vollstreckungsgläubiger an einer unproblematischen Verwertung der Wohnung schützt. Gegenüber diesem Interesse müsse das Interesse des Mieters an der Ausübung des Vorkaufsrechts zurückstehen.

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt ein Kaufvertrag zwischen dem Vermieter und dem Mieter zustande. Dieser Kaufvertrag hat denselben Inhalt, wie der mit dem Dritten geschlossene Vertrag. Ist dort eine Stundung des Kaufpreises vereinbart, so gilt § 509 Abs. 2 BGB: Die Stundung wirkt zugunsten des Mieters, wenn dieser Sicherheit leistet oder wenn die Bestellung einer Hypothek vereinbart wird. Die Kosten des Kaufvertrags sind vom Mieter zu tragen, wenn nach den Vereinbarungen im Kaufvertrag der Käufer zur Tragung der Kosten verpflichtet ist. Hat der Käufer die Kosten bereits bezahlt, so hat er einen Erstattungsanspruch aus § 812 BGB gegen den Mieter, wenn dieser das Vorkaufsrecht ausübt (BGH, MDR 1960, 1004). Hat sich der Käufer im Kaufvertrag zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtet, so gilt dieselbe Verpflichtung für den Mieter (OLG Düsseldorf, MDR 1999, 800).

## Hinweis

### Auskunftsanspruch

Die Erklärung des Mieters über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist unwirksam, wenn dieser offensichtlich seine Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nicht erfüllen kann (Wienicke, WuM 1980, 93, 97). Da der Vermieter an der Klärung dieser Frage ein gewichtiges Interesse hat, wird man ihm einen Auskunftsanspruch gegen den Mieter aus

Treu und Glauben (§ 242 BGB) zubilligen müssen, den dieser durch Vorlage eines Kapitalnachweises zu erfüllen hat.

### 1.6.2 Frist

Nach § 510 Abs. 2 BGB kann das Vorkaufsrecht nur bis zum Ablauf von zwei Monaten nach dem Empfang der Mitteilung ausgeübt werden. Diese Frist soll nach dem ausdrücklichen Hinweis in den Beschlussempfehlungen des Rechtsausschusses (BT-Drucks. 12/5110, 19) auch im Rahmen des § 570b BGB (§ 577 BGB n.F.) gelten. Einen Anspruch auf Verlängerung dieser Frist hat der Mieter nicht (BGH, WPM 1973, 1403).

### 1.7 Der Auflassungsanspruch

Nach der Ausübung des Vorkaufsrechts kann der Mieter auf Übertragung des Eigentums klagen, wenn der Vermieter die Auflassung nicht erklärt (Klage auf Abgabe der zur Auflassung erforderlichen Willenserklärung). Da das Vorkaufsrecht nach § 577 BGB keine dingliche, sondern lediglich schuldrechtliche Wirkung hat, kann dieser Anspruch allerdings nicht durchgesetzt werden, wenn der Dritte bereits im Grundbuch eingetragen ist oder wenn zu dessen Gunsten eine Auflassungsvormerkung besteht. In diesem Fall kann der Mieter den Vermieter lediglich auf Schadensersatz in Anspruch nehmen.

Die Berechnung des Schadens richtet sich - wie stets - nach den Umständen des Einzelfalls. Kündigt der Erwerber wegen Eigenbedarfs, so können beispielsweise die umzugsbedingten Aufwendungen Gegenstand eines Ersatzanspruchs sein. Die Kausalität des Schadens ist dabei allerdings schwer nachzuweisen, weil der Mieter im Streitfall beweisen muss, dass er das Vorkaufsrecht ausgeübt hätte.

Zur Sicherung seines Eigentumsverschaffungsanspruchs kann der Mieter im Wege der einstweiligen Verfügung die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu seinen Gunsten erwirken (§ 883 Abs. 1 BGB); eine Gefährdung des zu sichernden Anspruchs muss hierbei nicht glaubhaft gemacht werden (§ 885 Abs. 1 Satz 2 BGB). Eine bereits zuvor eingetragene Vormerkung zugunsten des Dritten geht dem Recht des Mieters allerdings vor (§ 883 Abs. 2 BGB).

### 1.8 Der Verzicht auf das Vorkaufrecht

Nach § 577 Abs. 5 BGB ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam. Dies bedeutet, dass das Vorkaufsrecht mietvertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

#### Hinweis

##### Verzichtsvertrag

Ein Verzichtsvertrag zwischen dem Mieter und dem Vermieter, der vor Abschluss des Kaufvertrags geschlossen wird, ist unwirksam.

In einem solchen Vertrag liegt eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters, weil dieser die Folgen seines Verzichts erst wahrnehmen kann, wenn er den Inhalt des Kaufvertrags kennt. Ein einseitiger Verzicht des Mieters hat wegen § 397 BGB keine Rechtsfolgen.

Fraglich ist, ob der Mieter mit dem Kaufinteressenten einen Verzichtsvertrag abschließen kann. Dies hängt zunächst davon ab, ob sich die Verbotsnorm nur auf die Vertragsparteien bezieht, oder ob unter dem Begriff der Vereinbarung auch ein Vertrag zwischen dem Mieter und dem Dritten zu verstehen ist. Insoweit ist festzustellen, dass

sich aus **§ 570b Abs. 2 BGB** eindeutig eine Verpflichtung des Dritten zur Unterrichtung des Mieters über das Vorkaufsrecht ergibt, wenn der Dritte den Inhalt des Kaufvertrags mitteilt. Dies rechtfertigt die Annahme, dass der Dritte auch das Verbot des **§ 570 Abs. 4 BGB** zu beachten hat. Nach Abschluss des Kaufvertrags und dessen Mitteilung an den Mieter unter Beachtung der in **§ 570 Abs. 2 BGB** vorgeschriebenen Unterrichtung kann allerdings ein Verzichtsvertrag sowohl mit dem Vermieter als auch mit dem Dritten geschlossen werden. Kennt der Mieter den Inhalt des Kaufvertrags und weiß er um sein Vorkaufsrecht, so kann er sich frei darüber entscheiden, ob er es ausüben will; ein weitergehendes Schutzbedürfnis besteht in einem solchen Fall nicht.

## **2 Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Für den öffentlichen Wohnungsbau ist das Vorkaufsrecht des Mieters in den **§ 2a WoBindG** und **§ 2b WoBindG** geregelt. Gegenüber dem oben in Abschnitt 1 dargestellten Vorkaufsrecht sind dabei folgende Besonderheiten zu beachten:

### **2.1 Nachricht an zuständige Behörde**

Nach **§ 2a WoBindG** muss der Verfügungsberechtigte die zuständige Stelle unter Angabe des Namens des betroffenen Mieters informieren, wenn eine öffentlich geförderte Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird. Eine Abschrift der Teilungserklärung ist der Mitteilung beizufügen. Ebenso muss der Verfügungsberechtigte die zuständige Stelle unterrichten, wenn eine umgewandelte Eigentumswohnung verkauft werden soll. Diese Unterrichtung muss mindestens einen Monat vor der Protokollierung des Kaufvertrags erfolgen und den Namen und die Anschrift des Erwerbers enthalten. Die zuständige Stelle unterrichtet ihrerseits den Mieter über die sich aus der Umwandlung ergebenden Rechtsfolgen und über das Vorkaufsrecht.

### **2.2 Mitteilungspflicht und Ausübungsfrist**

Im Verkaufsfall hat der Vermieter die oben unter 1.5 dargestellte Mitteilungspflicht. Der Mieter kann das Vorkaufsrecht nach **§ 2bWoBindG** innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Zugang der Mitteilung ausüben.

### **2.3 Tod des Mieters**

Abweichend von **§ 577 BGB** geht das Vorkaufsrecht beim Tod des Mieters nicht nur auf die in 1.4.2 genannten Rechtsnachfolger, sondern auch auf den Erben über.

## **3 Prozessuales**

Für Streitigkeiten über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts sind nach **§ 29a ZPO** die Amtsgerichte zuständig. Dies gilt auch dann, wenn der Rechtsstreit zwischen dem Mieter und dem noch nicht im Grundbuch eingetragenen Erwerber geführt wird. In diesem Fall besteht zwischen den Parteien des Rechtsstreits zwar kein Mietverhältnis; gleichwohl ist **§ 29a ZPO** einschlägig, weil der Anspruch des Mieters seine Grundlage im Mietverhältnis hat.