



Vorkaufsrecht des Mieters hinter dinglichem Vorkaufsrecht

Bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist der Eigentümer i.d.R. gesetzlich verpflichtet, dem jeweiligen Mieter die Wohnung zum Kauf anzubieten. Dieses Vorrecht wird als „Vorkaufsrecht“ bezeichnet und kann auch vertraglich im Mietvertrag festgelegt werden. Alternativ dazu kann der Eigentümer auch anderen Personen ein Vorkaufsrecht gewähren, das dann im Grundbuch vermerkt wird (dingliches Vorkaufsrecht).

Im April 2023 hatte nun der Bundesgerichtshof zu entscheiden, wie in Fällen zu verfahren ist, bei denen sowohl ein Vorkaufsrecht des Mieters als auch ein dingliches Vorkaufsrecht besteht.

Ein dingliches Vorkaufsrecht hat nach einem Beschluss des Bundesgerichtshofs v. 27.4.2023 dann Vorrang vor dem Vorkaufsrecht des Mieters, wenn es von dem Eigentümer zugunsten eines Familienangehörigen bestellt wurde. Denn aus der gesetzgeberischen Wertungsentscheidung im Bürgerlichen Gesetzbuch folgt, dass das von dem Vermieter zugunsten eines Familienangehörigen bestellte dingliche Vorkaufsrecht gegenüber dem gesetzlichen Vorkaufsrecht des Mieters vorrangig ist.