

DEFINITION: MIETERVORKAUFSRECHT



Alle 350 Immobilien Definitionen [gratis](#) als PDF herunterladen

Was bedeutet Mietervorkaufsrecht?

Hier erkläre ich Dir ganz einfach, was der Begriff Mietervorkaufsrecht im Bereich Immobilie / Immobilien / Immobilien kaufen bedeutet. Vielleicht hast Du Dir schon mal die Frage „Was ist die Definition / Erklärung von Mietervorkaufsrecht?“ gestellt. Dies beantworte ich hier in diesem Video oder in meinem kostenlosen Immobilienlexikon der Grundlagen.

Detailwissen

„Alex Fischer, Immobilieninvestor“]Werden Wohnräume nach Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt (ein Mehrfamilienhaus wird aufgeteilt in einzelne Eigentumswohnungen) und wird diese Wohnung nun an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt.

Wird also eine Wohnung verkauft, für die der Mieter ein Vorkaufsrecht hat, so muss der Mieter über den Inhalt des Kaufvertrags unterrichtet werden und darüber, dass er ein Vorkaufsrecht hat. Möchte der Mieter das Vorkaufsrecht ausüben, so muss er eine schriftliche Erklärung gegenüber dem Verkäufer abgeben und exakt zu den gleichen Kaufvertragsbedingungen kaufen wie der eigentliche Kaufinteressent.“

Die Abwicklung des Mietervorkaufsrechts

Das Mietervorkaufsrecht wird üblicherweise im Notarvertrag beschrieben. Das Ganze wird abgewickelt über den Kaufvertrag. Verkaufst du zum Beispiel eine vermietete Wohnung, die frisch aufgeteilt wurde, steht im Kaufvertrag: Dieser Mieter XYZ, der in dieser Wohnung wohnt, hat ein Vorkaufsrecht. Dieser Mieter bekommt dann eine Kopie des Kaufvertrages. Er hat nun zwei Monate Zeit, in diesen Kaufvertrag einzusteigen.

Vorheriger Verzicht auf das Mietervorkaufsrecht

Ein vorheriger Verzicht ist nicht möglich!

Übrigens: ein vorheriger schriftlicher Verzicht auf das Vorkaufsrecht ist hinfällig. Das gilt nicht. Die Frist von 2 Monaten läuft erst, wenn ihm die Urkunde zugestellt wurde. Bestätigt der Mieter jedoch nach Erhalt einer Kopie des Kaufvertrages schriftlich den Verzicht auf sein Vorkaufsrecht (das ist dann die sogenannte Vorkaufsrechtsverzichtserklärung), dann ist das Vorkaufsrecht verwirkt und er hat drauf verzichtet.

Fristablauf – automatischer Verzicht auf das Vorkaufsrecht

Nach Ablauf der Frist ist automatisch ein Verzicht des Vorkaufsrechts erfolgt. Das ist allerdings nur einmal nötig. Hat der Mieter einmal auf sein Vorkaufsrecht verzichtet, muss es nicht noch einmal gemacht werden. Eigentlich ist diese Regelung ja ganz sinnvoll. Denn man gibt dem Mieter die Möglichkeit, in den Kaufvertrag einzusteigen. Und das zum gleichen Preis, wie der eigentliche Käufer. So hat der Mieter die Chance, seine bisher gemietete Wohnung selber kaufen zu können.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE

DEFINITION: MIETERVORKAUFSRECHT



Alle 350 Immobilien Definitionen [gratis](#) als PDF herunterladen

Die Auswirkung von Gesetzesfehlern

Die Regelung über das Vorkaufsrecht war allerdings nur gut gemeint. Leider gibt es ein paar Fehler in dem Gesetz.

Beispiel: Jemand teilt sein Mehrfamilienhaus auf. Er hat dort 10 Wohnungen. 2 verkauft er selber. Alles ordentlich mit Mietervorkaufsrecht. Und dann hat er keine Lust mehr und möchte die anderen 8 Wohnungen im Paket an Max Muster verkaufen. Dann bekommt Max Muster natürlich einen Rabatt, weil er nicht die einzelne Wohnung kauft, sondern weil er 8 Wohnungen kauft. Im Kaufvertrag müssen dann also alle Kaufpreise der Wohnungen getrennt aufgelistet sein (denn juristisch ist es ja kein Mehrfamilienhaus mehr, sondern es sind einzelne Wohnungen). Das bedeutet: Jeder Mieter von den 8 Mietern bekommt den kompletten Kaufvertrag zugeschickt, mit allen Preisen. Und jeder Mieter hat die Möglichkeit, auf diesen rabattierten Betrag entsprechend drauf zuzugreifen.

Das ist also eine Problematik, wenn sogenannte „angefressene Objekte“ (weder Mehrfamilienhaus noch eine einzelne Eigentumswohnung) im Block verkauft werden.

Die Haftung

Für das Vorkaufsrecht haftet übrigens der Verkäufer. Das heißt, dem Käufer kann es eigentlich egal sein. Angenommen, man vergisst es in den Kaufvertrag reinzuschreiben oder informiert den Mieter nicht, haftet der Verkäufer dafür. Und das 30 Jahre für den entstandenen Schaden des Mieters. Und das kann in 30 Jahren ganz schön viel Geld werden.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE