



03.09.2025

Verkaufsrechte des Wohnraummieters

Mietet jemand eine Wohnung, die – nach Einzug - in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird, hat der Mieter beim Verkauf dieser Wohnung grundsätzlich ein gesetzlich gewährtes Vorkaufsrecht.

Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn die Wohnung an Familienangehörige oder Haushaltsmitglieder des Verkäufers / Vermieters veräußert wird.

Das Gesetz scheint eindeutig geregelt zu sein – doch ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) zeigt, dass es komplizierter sein kann:

Was ist passiert?

Im entschiedenen Fall wohnte ein Mieter seit Jahren in seiner Mietwohnung. Das Mehrfamilienhaus wurde später nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt und verkauft.

Der bisherige Eigentümer und Vermieter begründete für die Wohnung des Mieters jedoch kein Wohnungseigentum, sondern sogenanntes Teileigentum zur gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung. Zugleich enthielt die Teilungserklärung die Möglichkeit, dieses Teileigentum später wieder in Wohnungseigentum umzuwandeln.

Als mehrere Einheiten, darunter auch die vom Mieter bewohnte, verkauft wurden, erhielt dieser vom Käufer die Mitteilung über sein Vorkaufsrecht mit einer zweimonatigen Frist zur Ausübung. Auch der Verkäufer wies den Mieter nochmals auf dieses Recht hin. Der Mieter reagierte jedoch erst eineinhalb Jahre später und berief sich dann auf sein Vorkaufsrecht.

Der Käufer ignorierte dies und veräußerte die Wohnung weiter. Daraufhin verklagte der Mieter den Verkäufer auf Schadensersatz von rund 200.000 Euro.

Seine Argumentation: Durch die Begründung von Teileigentum sei er gezielt daran gehindert worden, sein Vorkaufsrecht wahrzunehmen.

Wie wurde entschieden?

Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied in einem Urteil vom 21.05.2025 – Az.: VIII ZR 201/23 jedoch zugunsten des Verkäufers:

Zwar stellte das Gericht klar, dass Mietern auch bei der Umwandlung in Teileigentum ein Vorkaufsrecht grundsätzlich zusteht. Der Gesetzgeber habe zwar nur an die Umwandlung in Wohnungseigentum gedacht, doch sei die Interessenlage identisch: In beiden Fällen kann der Erwerber später Eigenbedarf geltend machen, sodass der Mieter denselben Schutz verdient.

Allerdings habe der Mieter im zugrunde liegenden Fall sein Recht nicht rechtzeitig ausgeübt.

Das Vorkaufsrecht muss nämlich zwingend innerhalb von zwei Monaten geltend gemacht werden. Diese Frist ist nicht verlängerbar, da sie der Rechtssicherheit dient. Da der Mieter sie versäumt hatte, war sein Anspruch erloschen.

Die Kanzlei Sonntag und Partner verfügt über mehrere Fachanwälte im Bereich des Miet- und Wohnungseigentumsrechts und unterstützt Sie gerne bei allen Rechtsfragen in diesem Bereich:

Ihre Ansprechpartner



Dr. Benjamin Riedel
Partner,
Rechtsanwalt

+49 821 57058-306
benjamin.riedel@
sonntag-partner.de



Ingmar Niederkleine
Partner,
Rechtsanwalt

+49 7 911 81511-446
ingmar.niederkleine@
sonntag-partner.de



Peter Senski
Senior Manager,
Rechtsanwalt

+49 821 57058-414
peter.senski@
sonntag-partner.de



Marco Meynhardt
Senior Manager,
Rechtsanwalt, LL.M.

+49 821 57058-417
marco.meynhardt@
sonntag-partner.de



Martin Henrich
Rechtsanwalt

+49 731 96644-438
martin.henrich@
sonntag-partner.de

Über SONNTAG

Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>



SONNTAG

Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.