

---

# Medieninformation

---

Carolin Schneider  
Presse und Information  
Telefon 0791/46-2360  
Telefax 0791/46-4072  
carolin.schneider  
@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG  
74520 Schwäbisch Hall  
www.schwaebisch-hall.de

20. April 2015

## **Rückenwind auf dem Weg zum Wohneigentum: BGH stärkt Vorkaufsrecht von Mietern**

**Durch den Verkauf einer Wohnung an einen Dritten kann für den Mieter ein Vorkaufsrecht entstehen. Darauf muss ihn der Eigentümer schriftlich hinweisen. Tut er es nicht und übergeht den Mieter, wird Schadensersatz fällig. Das hat kürzlich der Bundesgerichtshof entschieden (BGH; AZ VIII ZR 51/14).**

„Der Verkauf ihrer Wohnung kann Mieter in eine ungewisse Lage versetzen“, sagt Schwäbisch Hall-Rechtsexperte Stefan Bernhardt. „Das ist unbegründet: Kauf bricht nicht Miete. Der neue Vermieter tritt per Gesetz anstelle des bisherigen – mit allen Rechten und Pflichten, ohne besonderes Kündigungsrecht.“ Mit dem aktuellen Urteil haben die Richter die Rechte der Mieter gestärkt. So können diese in einen Kaufvertrag zwischen Alt-Eigentümer und potenziellem Neu-Eigentümer einsteigen. „Das kann sich lohnen, denn häufig ist der Preis für vermieteten Wohnraum günstiger als für bezugsfreie Objekte“, betont Bernhardt.

Im konkreten Fall hat der BGH Hamburger Mietern Schadensersatz zugesprochen, weil ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und später ohne ihr Wissen verkauft wurde. Damit wurde ihr Vorkaufsrecht vereitelt. Der Erwerber bot die Wohnung den Mietern anschließend zu einem höheren Preis, als er selbst für den Kauf bezahlen musste. Die Höhe

---

# Medieninformation

---

des Schadensersatzes richtet sich nach der Differenz dieser beiden Kaufpreise, im vorliegenden Fall muss die genaue Summe aber noch ermittelt werden.

„Das Urteil stärkt die Rechte von Mietern und kann sie auf ihrem Weg zum Wohneigentum unterstützen“, erläutert Stefan Bernhardt. „Die Richter haben ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Vorkaufsrecht auch dazu dient, den Mieter an günstigen Konditionen teilhaben zu lassen, die ein möglicher Käufer ausgehandelt hat.“ Allerdings gibt es Ausnahmen: Wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen verkaufen möchte oder die Immobilie über eine Schenkung weitergibt, entfällt das Vorkaufsrecht auch künftig.