

Besonderheiten beim Verkauf vermieteter Immobilien

Auch der Verkauf vermieteter Immobilien stellt einen Sonderfall dar, der sich allerdings nur in wenigen Regelungen vom normalen Immobilien-Kaufvertrag unterscheidet. Das Mietverhältnis bei einer vermieteten Eigentumswohnung beziehungsweise die Mietverhältnisse bei einem Miethaus stellen eine wesentliche Vertragsgrundlage und oft auch Kalkulationsgrundlage für den Erwerber dar, so dass hier besondere Regelungen zum Tragen kommen. Folgende Besonderheiten gibt es:

a) Übergang des Mietverhältnisses kraft Gesetzes

Das Mietverhältnis geht auf den Erwerber mit Eigentumsumschreibung kraft Gesetzes über ("Kauf bricht nicht Miete"). Hieraus ergibt sich Folgendes:

Eine Kündigung des Mietverhältnisses ist nur aus den allgemeinen gesetzlichen Gründen (Hauptfall: Eigenbedarf) möglich, nicht allein deshalb, weil der Eigentümer und Vermieter gewechselt hat. Dementsprechend besteht auch kein Anspruch des Käufers darauf, mit dem Mieter einen "neuen" Mietvertrag abzuschließen, er rückt einfach in den alten Mietvertrag ein.

b) Ab wann ist der Erwerber Vermieter

Im Regelfall wird geregelt, dass mit Zahlung des Kaufpreises der Nutzen- und Lastenwechsel und die Übergabe erfolgen. Eine Übergabe im Sinne einer tatsächlichen Besitzverschaffung findet bei vermieteten Objekten natürlich nicht statt. Es erfolgt vielmehr nur eine Abrechnung des Mietvertrages auf den Stichtag des Nutzen- und Lastenwechsels. Diese Regelung wird im Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer getroffen. Im Außenverhältnis geht das Mietverhältnis aber erst mit Eigentumsumschreibung auf den Käufer über (vergleiche oben). Im Zeitraum zwischen Nutzen- und Lastenwechsel und Eigentumsumschreibung hat der Käufer also noch keine Vermieterrechte, weil er mietrechtlich noch nicht Vermieter ist. In der Praxis behilft man sich im Grundstückskaufvertrag mit entsprechenden Vollmachten, die der Verkäufer dem Käufer schon im Rahmen des Mietverhältnisses erteilt.

c) Vorkaufsrecht des Mieters

Bei Eigentumswohnungen gibt es zwei gesetzlich geregelte Vorkaufsrechte des Mieters:

- Bei Sozialbauwohnungen hat der Mieter ein Vorkaufsrecht nach dem Wohnungsbindungsgesetz mit einer Ausübungsfrist von sechs Monaten.
- Bei umgewandelten Eigentumswohnungen hat der Mieter ein Vorkaufsrecht, auszuüben binnen zwei Monaten.

Bei Ausübung des Vorkaufsrechts verliert der Erwerber das Objekt, der Mieter rückt für den Erwerber in den Immobilien-Kaufvertrag ein. Dementsprechend ist es wichtig, zutreffend zu beurteilen, ob wirklich ein Vorkaufsrecht des Mieters besteht. Das Vorkaufsrecht des Mieters bei umgewandelten Eigentumswohnungen soll den Mieter vor einer möglichen Eigenbedarfskündigung eines Erwerbers schützen. Dieses Risiko ist für den Mieter eines Miethauses klein (weil nur ein Eigentümer des Gesamthauses existiert und das Risiko, dass gerade die Wohnung des Mieters für Eigenbedarf verwendet wird, eher gering ist), bei einer Eigentumswohnung groß. Wer dementsprechend in ein Miethaus im guten Glauben eingezogen ist, das Risiko der Eigenbedarfskündigung sei gering und dann nach Umwandlung und Verkauf an einzugswillige Käufer erfahren muss, dass das Risiko sich erhöht hat, hat ein Vorkaufsrecht. Wer bereits in einer Eigentumswohnung (das heißt nach Vollzug der Teilungserklärung) eingezogen ist, hat dementsprechend kein Vorkaufsrecht und ist auch nicht vom Notar zu befragen, ob er ein Vorkaufsrecht ausübt, da sich für ihn die Situation nicht verschlechtert hat. Das Gleiche gilt nach der neueren Rechtsprechung dann, wenn nach der Bildung von Wohnungseigentum bereits einmal ein Verkauf stattgefunden und der Mieter sein bestehendes Vorkaufsrecht nicht ausgeübt hat.

Bei dem Verkauf eines Miethauses gibt es kein Vorkaufsrecht der Mieter. Eine Ausnahme gilt dann, wenn das gesamte Objekt bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt ist. Dann hat jeder der Mieter ein Vorkaufsrecht für seine Wohnung, gegebenenfalls nach vom Gericht zu beurteilender Aufteilung des Gesamtkaufpreises. Auch hier hat die Rechtsprechung einen Ausweg zugelassen: Wenn vor dem Verkauf die Rückumwandlung der Wohnungseigentümergeinschaft in ein "normales" Miethaus (mit einem Grundbuchblatt) erfolgt, kann der Verkauf danach ohne Berücksichtigung etwaiger Vorkaufsrechte der Mieter erfolgen. Die Rückumwandlung muss auch noch nicht im Grundbuch vollzogen sein. Dementsprechend genügt es, wenn die Eigentumswohnanlage kurz vor dem Immobilien-Kaufvertrag rückumgewandelt wird.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!