Formulierungsvorschlag Heft 11/2020

# de lege ferenda: Das Mietervorkaufsrecht – Risiken de lege lata und Chancen de lege ferenda, Dr. Jens Jeep

**S. 314**

**§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters:**

(1) Werden zu Wohnzwecken vermietete Einfamilienhäuser (Grundstücke bebaut mit einem Wohngebäude, welches allenfalls noch eine Einliegerwohnung beinhalten kann, deren Fläche nicht größer ist als 1/3 der Fläche der Hauptwohnung) oder Wohnungen (Wohnungs- oder Teileigentum, Wohnungs- oder Teileigentumserbbaurecht oder ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück, mit dem aufgrund gemäß § 1010 im Grundbuch eingetragener Verwaltungs- und Benutzungsordnung das Alleinnutzungsrecht an Wohnräumen verbunden ist) verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Dies gilt nicht beim Verkauf an einen Familienangehörigen des Verkäufers oder an einen Angehörigen seines Haushalts.

(2) Der Mieter kann bei der Ausübung des Vorkaufsrechts bestimmen, dass in einer noch zu beurkundenden Änderung des Kaufvertrages an seiner statt oder neben ihm auch sein Ehegatte, seine Eltern oder seine Kinder, Stiefkinder oder Schwiegerkinder Käufer werden sollen. Der Mieter haftet auch dann als Gesamtschuldner für die Kaufpreiszahlung.

(3) Hat der Notar einen Mieter auf Weisung des Verkäufers vor Vertragsschluss mit einem Dritten über seine gesetzlichen Rechte unter Übersendung des voraussichtlichen Textes des Kaufvertrages einschließlich des Kaufpreises in wenigstens Textform unterrichtet, kann der Mieter in Schriftform bereits vor Abschluss des Kaufvertrages auf sein Vorkaufsrecht verzichten. Die Verzichtserklärung ist dem Kaufvertrag in Urschrift beizufügen.

(4) Der vorherige Verzicht ist nur wirksam, wenn

a) der tatsächlich geschlossene Kaufvertrag mit dem Dritten nicht wesentlich von dem vorab übermittelten Text abweicht und

b) der Kaufpreis nicht niedriger ist als der dem Mieter angebotene.

(5) Der beurkundete Kaufvertrag ist dem Mieter notarseitig unter (ggf. erneuter) Belehrung über die Regelungen in diesem Paragrafen zu übermitteln.

(6) Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung des Mieters gegenüber dem Verkäufer.

(7) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

(8) Im Übrigen finden die Vorschriften über den Vorkauf Anwendung.