

## Vorkaufsrecht im Mietvertrag

**Wir wollen eine Immobilie mieten und dort erhebliche Investitionen für die Renovierung vornehmen. Für den Fall des Verkaufs der Immobilie wollen wir uns zu unserer Absicherung ein Vorkaufsrecht vorbehalten – was sollten wir hier beachten?**

Durch ein Vorkaufsrecht wird dem Mieter die Möglichkeit eingeräumt, im Falle eines Verkaufs der Immobilie das Mietobjekt selbst zu erwerben. Ein Vorkaufsrecht kann für den ersten oder mehrere Verkaufsfälle vereinbart werden. Wird zwischen den Parteien nichts anderes vereinbart, gilt das Vorkaufsrecht kraft Gesetzes nur für den ersten Verkaufsfälle. Um in diesem Fall eine Umgehung des Vorkaufsrechts so weit wie möglich zu verhindern, sollte das Vorkaufsrecht in der Regel für den ersten Verkaufsfälle, „für den es ausgeübt werden kann“, bestellt werden.

Damit die Rechte des Vorkaufsberechtigten hinreichend abgesichert werden, sollte das Vorkaufsrecht entweder als dingliches Vorkaufsrecht oder als schuldrechtliches Vorkaufsrecht über eine Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen werden. Dies verhindert, dass der Grundstückseigentümer die Immobilie unabhängig von dem Bestehen des Vorkaufsrechts wirksam an einen Dritten übertragen kann. Welche Gestaltung im Einzelfall sinnvoll ist, bespricht der Notar mit Ihnen.

Die Vereinbarung eines Vorkaufsrechts im Hinblick auf eine Immobilie bedarf nach § 311 b Abs. 1 BGB der notariellen Form. Wird die notarielle Form nicht eingehalten, weil das Vorkaufsrecht lediglich privatschriftlich im Mietvertrag als Zusatzvereinbarung enthalten ist, kann dieses zur Unwirksamkeit des gesamten Mietvertrages führen. Ist die Vorkaufsrechtsvereinbarung als Teil des Mietvertrages unwirksam, ist das gesamte Vertragsverhältnis unwirksam, wenn es nicht ohne den unwirksamen Teil geschlossen worden wäre. Wie auch in Ihrem Fall wird der Mieter oftmals auf die Vereinbarung eines Vorkaufsrechts dringen, um sich das Objekt dauerhaft zu sichern, insbesondere, wenn er erhebliche Investitionen vornimmt. Sind Mietvertrag und Vorkaufsrechtsvereinbarung dann nicht umfassend beurkundet, führt dies im Regelfall zur Gesamtnichtigkeit der Vereinbarungen, weil der Mieter den Mietvertrag ohne die unwirksame Vorkaufsrechtsvereinbarung nicht geschlossen hätte.

*Dr. Matthias Wagner, Geschäftsführer der Notarkammer Sachsen*  
[www.notarkammer-sachsen.de](http://www.notarkammer-sachsen.de)