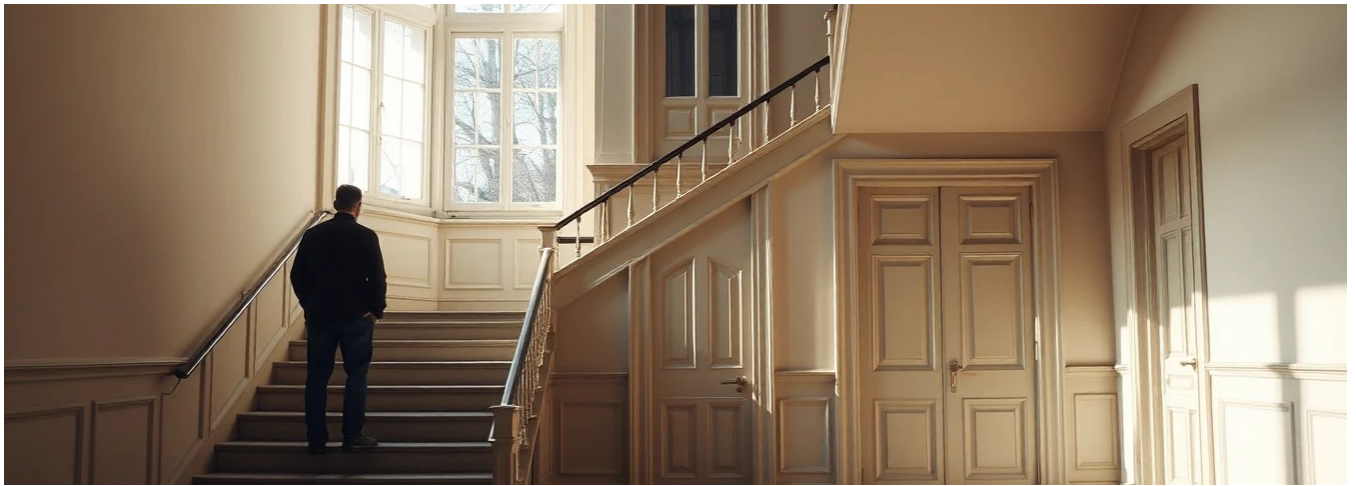


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Deine Mietwohnung wird als Eigentumswohnung verkauft: Ein mögliches Vorkaufsrecht rechtzeitig prüfen

Prüfe bei der Umwandlung und Veräußerung deiner deutschen Mietwohnung ein mögliches Vorkaufsrecht. Reihenfolge, Vertragsmitteilung, Frist und Finanzierungsentscheidung werden getrennt vorbereitet.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du wohnst seit Jahren zur Miete in einer deutschen Wohnung. Nun erfährst du, dass Wohnungseigentum gebildet wird oder wurde und ein Verkauf ansteht. Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein gesetzliches Vorkaufsrecht bestehen. Das ist eine Möglichkeit mit Fristen und erheblichen finanziellen Folgen. Es ist weder ein allgemeines Recht auf jede verkaufte Mietwohnung noch eine unverbindliche Interessenanmeldung.

Die Vorgeschichte gehört zur Anspruchsprüfung

§ 577 Absatz 1 BGB knüpft an vermietete Wohnräume an, an denen nach Überlassung an die mietende Person Wohnungseigentum begründet wurde oder werden soll und die an einen Dritten verkauft werden. Die Vorschrift nimmt den Verkauf an Familien- oder Haushaltsangehörige der vermietenden Person aus. [\[MIETERVORKAUF\]](#)

Schreibe deshalb eine Zeitleiste: Überlassung deiner Wohnung, bekannte Bildung von Wohnungseigentum und bereits erfolgte beziehungsweise anstehende Verkäufe. Die Unterlagen müssen zu genau deiner Einheit gehören. Eine Mitteilung über den Verkauf des ganzen Hauses beantwortet diese Fragen nicht automatisch. Auch die bloße Bezeichnung Eigentumswohnung im neuen Inserat ersetzt keine Prüfung der zeitlichen und rechtlichen Vorgeschichte.

Lass die Voraussetzungen für deinen konkreten Fall rechtzeitig beurteilen, gerade bei mehreren früheren Verkäufen oder einer besonderen Vertragsgestaltung. Dieser Artikel verspricht keine Berechtigung allein aufgrund langer Mietdauer. Er behandelt auch kein allgemeines Vorkaufsrecht, das sich aus einer gesonderten privaten Vereinbarung ergeben könnte.

Die vollständige Mitteilung ist eine eigene Grundlage

Nach § 577 Absatz 2 ist die Mitteilung über den Kaufvertragsinhalt mit einer Unterrichtung über das Vorkaufsrecht zu verbinden. [\[MIETERVORKAUF\]](#) § 469 regelt die Mitteilung des mit dem Dritten geschlossenen Vertrags und grundsätzlich die zweimonatige Ausübungsfrist bei Grundstücken nach Empfang der Mitteilung. [\[FRIST\]](#)

Unsere praktische Empfehlung ist, Zugangsdatum, sämtliche Unterlagen und erkennbare fehlende Anlagen zusammen aufzubewahren. Bei unklarer Vollständigkeit brauchst du sofortige Klärung; rechne nicht einfach selbst mit einem vermeintlich späteren Fristbeginn. Eine allgemeine Kaufabsichtsabfrage, ein Vertragsentwurf und die rechtlich maßgebliche Mitteilung sind nicht ohne Weiteres derselbe Vorgang.

Bitte die beratende Stelle konkret zu prüfen, ob ein Recht besteht, welche Mitteilung vorliegt und welcher späteste Handlungszeitpunkt zu beachten ist. Eine noch offene Antwort der Bank stoppt eine gesetzliche Frist nicht automatisch. Der zeitliche Prüfplan muss deshalb von Beginn an beide Fragen verbinden.

Ein Recht ausüben heißt eine Kaufentscheidung treffen

§ 577 Absatz 3 verlangt die schriftliche Erklärung gegenüber dem Verkäufer. Nach der allgemeinen Regel des § 464 Absatz 2 kommt mit Ausübung der Kauf zu den mit dem Dritten vereinbarten Bestimmungen zustande, soweit der gesetzliche Rahmen nichts Abweichendes ergibt. [\[MIETERVORKAUF\]](#) [\[WIRKUNG\]](#)

Behandle eine Erklärung daher nicht als kostenlose Reservierung für weitere Verhandlungen. Kaufpreis, vereinbarte Bedingungen und weitere rechtliche Einzelheiten werden vorher mit passender Beratung gelesen. Eine besondere Paket- oder Nebenleistungskonstellation braucht eigene Prüfung; der Artikel leitet aus einem Gesamtpreis keine selbst gewählte Teilwohnungssumme ab.

Auch deine vertraute Nutzung der Wohnung ersetzt keine Kaufprüfung. Jetzt interessieren zusätzlich Gemeinschaftsunterlagen, Eigentumszuordnung, beschlossene Maßnahmen und der künftige Kostenrahmen. Was du als mietende Person bisher selbst bezahlt hast, beschreibt nicht automatisch deine gesamte finanzielle Belastung als Eigentümerin oder Eigentümer.

Finanzierung und persönliche Entscheidung nebeneinander prüfen

Lege für das Finanzierungsgespräch die tatsächlich benötigten Kauf- und Objektunterlagen vor. Frage nach belastbarem Entscheidungsstand und offenen Bedingungen. Parallel prüfst du eigenes Geld, Kaufnebenkosten und den laufenden Eigentumshaushalt. Ein vorhandenes Recht macht eine Finanzierung nicht automatisch leistbar oder verfügbar.

Du musst dich auch nicht allein aus Sorge vor einem neuen Eigentümer in einen unpassenden Kauf drängen. Ein mögliches Vorkaufsrecht und Kündigungsbeschränkungen bei Wohnungsumwandlung nach § 577a sind unterschiedliche Schutzmechanismen. [\[KUENDIGUNG\]](#) Welche mietrechtlichen Folgen ein Verkauf tatsächlich hätte, ist gesondert zu klären; hier wird keine bestimmte örtliche Sperrfrist zugesagt.

Ein fiktiver Ablauf mit offenem Ausgang

Eine Mieterin erhält eine Vertragsmitteilung und möchte zunächst nur ich wäre vielleicht interessiert schreiben. In der Beratung klärt sie stattdessen zuerst Berechtigung, vollständigen Inhalt und Frist. Die Bank bekommt parallel die passenden Unterlagen, während sie gemeinschaftsbezogene Kosten und ihre persönliche Wohnplanung prüft.

Erst auf dieser Grundlage entscheidet sie, ob sie das Recht in der erforderlichen Form ausüben will. Das Beispiel legt weder eine individuelle Frist fest noch garantiert es einen Kredit. Es zeigt den entscheidenden Unterschied: Ein Vorkaufsrecht eröffnet unter bestimmten Voraussetzungen eine reale Erwerbsmöglichkeit. Ob du sie nutzen kannst und möchtest, braucht eine bewusste rechtliche und wirtschaftliche Entscheidung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Überlassung der Wohnung

Trage ein, seit wann du die Wohnung nutzt, laut Mietvertrag oder Übergabe.

02 / Bildung von Wohnungseigentum

Notiere, was du über die Aufteilung in Eigentumswohnungen weißt und wann sie erfolgt ist oder geplant ist.

03 / Bekannte Verkäufe

Liste frühere und anstehende Verkäufe deiner Einheit mit Datum und Käuferseite auf, soweit bekannt.

04 / Erhaltene Mitteilung

Trage Zugangsdatum, Absender und Inhalt der Mitteilung ein und notiere fehlende Anlagen.

05 / Beratungsstelle

Notiere, wer deine Berechtigung und den spätesten Handlungszeitpunkt prüft, und den Termin.

06 / Kaufpreis und Bedingungen

Trage Kaufpreis und wesentliche Bedingungen aus dem Kaufvertrag ein.

07 / Finanzierung und Kosten

Halte Eigenmittel, Kaufnebenkosten, laufende Eigentümerkosten und den Stand der Bankanfrage fest.

08 / Entscheidung und Form

Notiere, ob du das Recht ausüben willst, und wann die schriftliche Erklärung erstellt und geprüft wird.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MIETERVORKAUF] BGB § 577 – Vorkaufsrecht des Mieters

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[FRIST] BGB § 469 – Mitteilung und Ausübungsfrist

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[WIRKUNG] BGB § 464 – Wirkung der Ausübung

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[KUENDIGUNG] BGB § 577a – Kündigungsbeschränkung bei Umwandlung

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-02-DE-010-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.