



## Neues zum Immobilienrecht 01/2025



Liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns sehr, Ihnen nach längerer Zeit einmal wieder unseren Newsletter **Neues zum Immobilienrecht** senden zu können. Wir nehmen das Format wieder auf und möchten Sie zukünftig wieder regelmäßig über aktuelle Entwicklungen im Immobilienrecht informieren.

Zum Auftakt haben wir vier spannende Entscheidungen aus der jüngeren Rechtsprechung für Sie zusammengestellt:

**Michael Göger** berichtet über ein viel beachtetes Urteil des OLG Hamm vom 28. Mai 2025. Nach Ortstermin in Peru entschied das Gericht, dass **RWE nicht für klimabedingte Schäden an einem Wohnhaus in den Anden haftet** – ein aufsehenerregender Fall mit internationaler Tragweite

**Aline Eßers** stellt eine Entscheidung des OLG Schleswig vom 19. März 2025 vor, in der das Gericht die **Aufrechnung mit streitigen, aber entscheidungsreifen Forderungen trotz formularvertraglicher Einschränkungen für zulässig erachtet** – ein wichtiges Signal für Gewerberaummieter.

**Monique Ruttman** erläutert die Entscheidung des BGH vom 12. März 2025, die die **Investitionssicherheit bei Windenergieprojekten stärkt** – mit Auswirkungen auch auf Immobilientransaktionen und Projektentwicklung.

**Elisabeth Rolfes** stellt ein Urteil des BGH vom 27. September 2024 vor, das den **Vorrang eines dinglichen Vorkaufsrechts vor dem gesetzlichen Vorkaufsrecht eines Mieters** bestätigt – auch wenn dieses erst später bestellt wurde.



LEINEMANN PARTNER  
RECHTSANWÄLTE

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und stehen Ihnen bei Fragen oder zur Vertiefung der Themen gerne zur Verfügung.

Ihr

Michael Göger



## Themen

Michael Göger, LL.M., Berlin

**Keine konkrete Gefahr für die Überschwemmung eines Hauses in Peru/ Berufung gegen RWE wird zurückgewiesen**

Aline Eßers, Hamburg

**Geschäftsraummiete: Formularvertraglicher Ausschluss der Minderung ist zulässig – mit entscheidungsreifen Forderungen kann aufgerechnet werden!**

Monique Ruttman, Hamburg

**BGH stärkt Investitionsschutz bei Abschluss von Mietverträgen, deren Laufzeitbeginn vom Eintritt eines Ereignisses abhängig sind.**

Elisabeth Rolfes, Hamburg

**Dingliches Vorkaufsrecht des Angehörigen schlägt vertragliches Vorkaufsrecht des Mieters**



Michael Göger, LL.M., Berlin

## **Keine konkrete Gefahr für die Überschwemmung eines Hauses in Peru/ Berufung gegen RWE wird zurückgewiesen**

**Oberlandesgerichts Hamm, Urteil vom 28. Mai 2025 (Az. I-5 U 15/17)**

Nach intensiver Beweisaufnahme mit Ortstermin in Peru stellte das OLG Hamm fest, dass der Energiekonzern RWE als CO<sub>2</sub>-Verursacher nicht verpflichtet ist, sich an den Kosten zur Verhinderung der Überschwemmung eines Grundstücks mit einem Wohnhaus in Peru zu beteiligen.

### **Ein unfassbarer Rechtsstreit, der seines Gleichen sucht:**

Der Kläger, ein peruanischer Bergführer, ist Eigentümer eines Grundstücks mit einem darauf errichteten Wohnhaus in der Stadt Huaraz in Peru. Die Stadt liegt unterhalb des Gletschersees Palcacocha, der sich durch die globale Erderwärmung vergrößert hat. Laut Kläger bestehe die reale Gefahr einer Gletscherflut, die sein Haus bedroht. Die Überflutungsgefahr sei durch den deutschen Energiekonzern RWE mitverursacht worden, da dieser nachweislich für 0,47% der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen seit 1965 verantwortlich sei. Der Kläger reichte daher beim Landgericht im Jahr 2015 Essen Klage gegen RWE ein, mit dem Antrag festzustellen, dass RWE verpflichtet ist, sich an den Kosten von Schutzmaßnahmen zu beteiligen.

Die Klage wurde in erster Instanz abgewiesen. Hiergegen legte der Kläger Berufung ein. Das OLG Hamm wies die Berufung mit einem auf 139 Seiten begründeten Urteil zurück. Dem Urteil war eine umfangreiche Beweisaufnahme vorausgegangen, mit einer mehrtägigen Ortsbesichtigung in Peru und einer zweitägigen Anhörung von Sachverständigen. Das Gericht sah die Klage als zulässig an und bestätigte auch, dass deutsches Recht anwendbar sei. In der Sache stützte das Gericht die Abweisung



im Wesentlichen darauf, dass keine hinreichend konkrete Gefahr für das Grundstück des Klägers vorliege, die eine Haftung von RWE auslöst.

Das Gericht berief sich dabei insbesondere auf die Aussage der Gutachter, wonach die Eintrittswahrscheinlichkeit einer Gletscherflut, die das Haus des Klägers innerhalb der nächsten 30 Jahre treffen würde, lediglich ein Prozent betrage. Diese Wahrscheinlichkeit sei zu gering, um von einer aktuellen Gefährdungslage auszugehen. Das sei rechtlich entscheidend, da eine Störung des Eigentums nach § 1004 BGB nur dann vorliege, wenn eine gegenwärtige oder sehr wahrscheinlich bevorstehende Beeinträchtigung drohe.

Darüber hinaus stellte das Gericht fest:

- Es sei nicht zu beanstanden, dass RWE trotz seines hohen Emissionsanteils keine unmittelbare und konkrete Verantwortung für Schäden an einem bestimmten Ort auf der Welt übernehme.
- Die globale Kausalitätskette zwischen Emission und Gletscherflut sei zwar theoretisch nachvollziehbar, jedoch rechtlich nicht zurechenbar – zumindest nicht in einer Weise, die zu individueller Haftung führe.
- Auch der Versuch, das Problem über die "Störerhaftung" zu lösen, scheitere daran, dass der Beitrag von RWE als zu gering für eine individuelle Verantwortlichkeit bewertet wurde.

### **Folgen und Bedeutung des Urteils**

Das im Immobilienrecht verankerte Urteil ist ein Meilenstein für den internationalen Klimarechtsdiskurs. Dies schon deshalb, da es eines der ersten Fälle ist, in dem ein einzelner Betroffener versuchte, ein Unternehmen auf Basis seiner historischen Emissionen rechtlich haftbar zu machen. Und auch wenn der Kläger weit gekommen ist, so ist er doch letztlich an den rechtlichen Grenzen der Geltendmachung derartiger Ansprüche gescheitert:

1. **Beweislast und Zurechenbarkeit:** Obwohl der wissenschaftliche Zusammenhang zwischen Emissionen und Klimaschäden allgemein anerkannt ist, reicht dieser Nachweis im Einzelfall nicht für eine haftungsrechtliche Zurechnung.
2. **Geringe Gefahrenwahrscheinlichkeit:** Selbst wenn die physikalische Gefahr gegeben ist, muss sie für eine Haftung konkret, gegenwärtig und wahrscheinlich sein.
3. **Haftungsvermeidung durch Kollektivität:** Da der Klimawandel durch die Emissionen vieler Akteure weltweit verursacht wird, verliert der einzelne Beitrag im Rechtssystem an Bedeutung. Das stellt Kläger wie Lliuya vor große Hürden.



Aline Eßers, Hamburg

## **Geschäftsraummiete: Formularvertraglicher Ausschluss der Minderung ist zulässig – mit entscheidungsreifen Forderungen kann aufgerechnet werden!**

**OLG Schleswig, Urteil vom 23.10.2024, Az.: 12 U 8/23**

Mit seiner Entscheidung vom 19.03.2025 hat das OLG Schleswig der Berufung des Mieters stattgegeben. Die Aufrechnung mit dessen im Streit stehenden, entscheidungsreifen Ansprüchen gegen Zahlungsansprüche seines Vermieters ist zulässig.

### **Was war passiert?**

Der Kläger (Vermieter) verlangte vom Beklagten (Mieter) die Zahlung rückständiger (Teil-) Mietzahlungen aus einem Gewerberaummietvertrag. Der Beklagte erwiderte, 25% der vertraglich vereinbarten Mietfläche seien ihm nicht zur Verfügung gestellt worden, und erhob die Einrede des nichterfüllten Vertrages.

Die Geltendmachung einer Mietminderung war formularvertraglich ausgeschlossen. Im streitgegenständlichen Mietvertrag befand sich zudem die folgende Klausel:

„Eine Aufrechnung oder die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts durch den Mieter ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig. Die Ausübung dieses Rechts ist mit einer Frist von 1 Monat anzukündigen.“

In 1. Instanz gab das Landgericht Lübeck der Klage des Vermieters statt. Begründet wurde dies damit, dass die Einrede des nichterfüllten Vertrages durch die wirksame formularvertragliche Beschränkung der Aufrechnung und der Zurückbehaltung ebenfalls erfasst sei. Da die nicht vollständige Überlassung



der Mietsache bestritten sei, lägen mithin keine unbestrittenen, entscheidungsreifen oder rechtskräftigen Ansprüche vor, mit denen der Mieter gegenüber seinem Vermieter aufrechnen könne.

Hiergegen legte der beklagte Mieter Berufung ein.

### **Inhalt der Entscheidung**

Das OLG Schleswig hat das erstinstanzliche Urteil des Landgerichts Lübeck insoweit bestätigt, dass das Minderungsrecht des Mieters in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) im Rahmen eines Geschäftsraummietvertrags wirksam ausgeschlossen werden kann. Nach Auffassung des OLG unterfällt die Einrede des nichterfüllten Vertrages gemäß § 320 BGB ebenfalls der in AGB üblichen, wirksamen Beschränkung der Zurückbehaltungsrechte auf unbestrittene, entscheidungsreife oder rechtskräftige Ansprüche.

Eine andere Auffassung vertritt das OLG Schleswig jedoch hinsichtlich der vom Mieter geltend gemachten, im Streit stehenden entscheidungsreifen Ansprüche. Eine Klausel, die die Aufrechnung mit unbestrittenen nicht ausschließt, sei dahingehend auszulegen, dass sie auch die Aufrechnung mit im Streit stehenden entscheidungsreifen Forderungen zulässt. Nach Durchführung der Beweisaufnahme war das OLG davon überzeugt, dass dem Mieter die vertraglich vereinbarte Mietfläche nicht vollständig überlassen wurde. Die Zahlungsansprüche des Vermieters wurden daher vom Gericht zurückgewiesen.

### **Praxishinweis**

Mit seinem Beschluss vom 19.03.2025 hat das OLG eine Entscheidung zugunsten der Prozessökonomie getroffen. Zukünftig kann auch mit in Streit stehenden, entscheidungsreifen Ansprüchen aufgerechnet oder Miete zurückbehalten werden.

In der vertragsgestaltenden Rechtsberatung sollte Mandanten empfohlen werden, Klauseln zur Mietminderung und zur Beschränkung der Aufrechnung und Zurückbehaltung in Gewerberaummietverträgen entsprechend der Entscheidung des OLG inhaltlich anzupassen.





Monique Ruttmann, Hamburg

## **BGH stärkt Investitionsschutz bei Abschluss von Mietverträgen, deren Laufzeitbeginn vom Eintritt eines Ereignisses abhängig sind.**

Der BGH stärkt mit **Urteil vom 12.03.2025 (Az. XII ZR 76/24)** die Planungs- und Investitionssicherheit von Windenergieanlagen, was sich auf ähnliche Sachverhalte in der Immobilientransaktion oder bei Investitionen von Projektentwicklern übertragen lässt.

### **Sachverhalt**

Eine Betreiberin von Windenergieanlagen schloss mit einem Grundstückseigentümer einen Nutzungsvertrag über eine landwirtschaftliche Fläche, der als Mietvertrag zu bewerten war. Der Vertrag sah eine Laufzeit von 20 Jahren vor, beginnend ab dem 31. Dezember des Jahres, in dem die letzte geplante Windenergieanlage in Betrieb genommen wird. Voraussetzung für die Errichtung der geplanten Windenergieanlage war die Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, die zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung nicht vorlag. Der Vertrag wurde mit Unterzeichnung wirksam, die Nutzung des Grundstücks, mithin der Beginn der Laufzeit, war abhängig vom Baubeginn und vom Zeitpunkt der vollständigen Inbetriebnahme der Windkraftanlage. Ein Rücktrittsrecht war vorgesehen, falls innerhalb von fünf Jahren keine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erteilt oder deren Erteilung nicht absehbar war.

### **Rechtliche Würdigung**

Das Urteil hat weitreichende Bedeutung für die Gestaltung von Miet- und Nutzungsverträgen nicht nur von Windkraftanlagen, sondern auch im Rahmen von Immobilientransaktionen und Projektentwicklungen, insbesondere wenn der Kaufvertragsschluss oder die Baugenehmigungserteilung





für die Immobilie noch aussteht.

Der BGH unterteilte den Vertrag in zwei Zeiträume. Der erste Zeitraum des Nutzungsvertrages betrifft die Schwebezeit bis zum Eintritt des maßgeblichen Ereignisses für den Laufzeitbeginn und der Zahlung des Nutzungsentgelts. Der zweite Zeitraum des Nutzungsvertrages betraf die feste Laufzeit von 20 Jahren.

Der BGH stellte fest, dass der erste Abschnitt durch eine aufschiebende Bedingung im Sinne des § 158 Abs. 1 BGB charakterisiert sei. Das bedeutet, dass der Vertrag zwar wirksam geschlossen wurde, die feste Vertragslaufzeit jedoch erst mit Eintritt des ungewissen Ereignisses (Inbetriebnahme der letzten Windenergieanlage) beginnt.

Im Zeitraum zwischen Vertragsschluss und Eintritt der Bedingung liegt kein befristetes Vertragsverhältnis vor, sodass grundsätzlich eine ordentliche Kündigung möglich wäre. Allerdings nahm der BGH im vorliegenden Fall einen konkludenten Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts während der Schwebezeit an. Dies ergab sich aus der Systematik des Vertrags und der Interessenlage der Parteien, insbesondere aufgrund der Vereinbarung eines Rücktrittsrechts für den Zeitraum der Schwebezeit. „Aus der maßgeblichen Sicht eines verständigen und redlichen Vertragspartners ist ein Rücktrittsrecht kein Kündigungsrecht“ führt der BGH aus. Diese Vereinbarung des Rücktrittsrechtes habe rechtserheblichen Inhalt und war von den Parteien mithin bewusst vereinbart worden. Der BGH begründete den Ausschluss eines Kündigungsrechts während der „Schwebezeit“ damit, dass dies dem Willen der Parteien zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses entspreche und deshalb ein Rücktrittsrecht vereinbart wurde. Ferner würde die Investitionssicherheit des Anlagenbetreibers gefährdet werden und die Realisierbarkeit solcher Projekte faktisch unmöglich machen, wäre eine ordentliche Kündigung während der Schwebezeit möglich.

Der BGH betonte, dass ein solcher Kündigungsausschluss den Grundstückseigentümer nicht unangemessen benachteilige, da er das Grundstück weiterhin bis zum Eintritt der aufschiebenden Bedingung wirtschaftlich nutzen könne und ein Rücktrittsrecht habe, falls die Genehmigung nicht innerhalb von fünf Jahren erteilt werde.

Bei Immobilientransaktionen ist oftmals Voraussetzung, dass neue Mietverträge im Sinne des potenziellen Käufers abgeschlossen werden, die z.B. mit Übergang von Nutzungen und Lasten nach dem Kaufvertrag beginnen sollen. Auch diese Mietverträge sind an den Eintritt eines ungewissen Ereignisses geknüpft. Hierbei ist zu beachten, dass die feste Laufzeit erst mit Eintritt dieses Ereignisses – Übergang von Nutzungen und Lasten – beginnt (sofern diese nicht insgesamt unter eine aufschiebende Bedingung gestellt werden sollen). Bis dahin besteht bei einem wirksamen Mietvertragsabschluss ein unbefristetes Vertragsverhältnis, das grundsätzlich ordentlich kündbar ist. Ein konkludenter Ausschluss des Kündigungsrechts in diesem Zeitraum ist jedoch möglich und kann durch entsprechende Vertragsklauseln erreicht werden.

Dasselbe gilt für Projektentwickler, die für die Erstvermietung von Gewerbemieträumen einen entsprechenden Mieter für die Anmietung der Immobilie nach Fertigstellung benötigen. Planungssicherheit ist erforderlich, um Investitionen tätigen zu können. Ein Kündigungsausschluss während der Schwebezeit schützt vor vorzeitiger Vertragsbeendigung durch den Mieter, für den die Immobilie geplant wurde und vor kostspieligen Planungsänderungen. Es ermöglicht eine verlässliche Projektplanung.

## **Fazit**

Das BGH-Urteil vom 12.03.2025 (Az. XII ZR 76/24) schafft deutliche Klarstellungen hinsichtlich der



Kündbarkeit von Miet- und Nutzungsverträgen mit aufschiebenden Bedingungen. Er betont die Möglichkeit, das ordentliche Kündigungsrecht während der Schwebezeit konkludent auszuschließen, sofern dies nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung des Vertragspartners führt. Für die Praxis bedeutet dies, dass bei der Gestaltung von Miet- und Nutzungsverträgen im Rahmen von Immobilientransaktionen und Projektentwicklungen besonderes Augenmerk auf die Regelungen zur Vertragslaufzeit und zu Kündigungs- bzw. Rücktrittsrechten gelegt werden sollte, um sowohl die Interessen des Mieters als auch des Grundstückseigentümers angemessen zu berücksichtigen.



Elisabeth Rolfes, Hamburg

## Dingliches Vorkaufsrecht des Angehörigen schlägt vertragliches Vorkaufsrecht des Mieters

Nachdem zu der Rechtsfrage des Konkurrenz- bzw. Rangverhältnisses zwischen einem dinglichen Vorkaufsrecht und einem gesetzlichen Vorkaufsrecht bislang keine höchstrichterliche Rechtsprechung vorlag, entschied der Bundesgerichtshof nunmehr in seinem **Urteil vom 27.09.2024 (Az. V ZR 48/23)**, dem in gleicher Sache der **Beschluss vom 27.04.2023 (Az. V ZB 58/22)** vorausging, dass ein dingliches Vorkaufsrecht zugunsten einer Familienangehörigen Vorrang vor dem gesetzlichen Vorkaufsrecht eines Mieters genießt – und zwar selbst dann, wenn dieses erst nach Einzug des Mieters bestellt worden ist.

### Der Sachverhalt

Die Parteien sind geschiedene Eheleute und einigten sich im Zuge ihrer Trennung im Jahr 2016 darauf, ihre gemeinsame Immobilie in Wohnungseigentum, bestehend aus drei Wohnungen, aufzuteilen. Zwei Wohnungen erhielt der Beklagte und eine die Klägerin. Ferner bewilligten sich die Parteien jeweils gegenseitig dingliche Vorkaufsrechte.

Der Beklagte vermietete seine streitgegenständliche Wohnung. Im Jahr 2019 verkaufte der Beklagte die bereits vermietete Wohnung an einen Dritten. Daraufhin übte seine Ex-Frau, die Klägerin, ihr Vorkaufsrecht aus. Der Mieter übte ebenfalls sein gesetzliches Mietervorkaufsrecht aus. Im Herbst 2019 schlossen der Beklagte und der Mieter sodann einen notariellen Kaufvertrag und der Mieter wurde als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Das Vorkaufsrecht der Klägerin wurde 2022 gelöscht.

Die Klägerin verlangt von dem Beklagten insbesondere die Auflassung des Eigentums an der streitgegenständlichen Wohnung Zug um Zug gegen Kaufpreiszahlung und Bewilligung der Eintragung als Eigentümerin im Grundbuch.



Die Klage blieb sowohl vor dem Landgericht Dresden als auch vor dem Oberlandesgericht Dresden ohne Erfolg, sodass die Klägerin mit der vom Oberlandesgericht Dresden zugelassenen Revision vor den Bundesgerichtshof zog.

### **Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs**

Der Bundesgerichtshof entschied in dieser Sache in einem vorangegangenen Rechtsbeschwerdeverfahren in Grundbuchsachen, dass das dingliche Vorkaufsrecht der Klägerin nach § 1094 BGB jedenfalls dann Vorrang vor dem Vorkaufsrecht des Mieters aus § 577 BGB genießt, wenn es von dem Eigentümer und hiesigen Beklagten – wie hier – zu Gunsten eines Familienangehörigen im Sinne des § 577 Abs. 1 S. 2 BGB bestellt wurde.

Gemäß § 577 Abs. 1 S. 2 BGB ist der Mieter nicht zum Vorkauf berechtigt, wenn der Vermieter die Wohnräume an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushaltes verkauft. Zwar sind die Parteien geschiedene Eheleute; der Begriff des Familienangehörigen entspricht hier jedoch dem aus § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB über die Eigenbedarfskündigung. Daher sind die Parteien hier – wie beispielsweise auch beim Zeugnisverweigerungsrecht gem. § 52 Abs. 1 Nr. 2 StPO – auch dann als Familienangehörige anzusehen, wenn sie geschieden sind.

Allerdings betont der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung, dass die Ausnahmeregelung des § 577 Abs. 1 S. 2 BGB vorliegend keine unmittelbare Anwendung findet, da die Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts keinen „Verkauf“ im Sinne der Norm darstellt. Aus der Norm des § 577 Abs. 1 S. 2 BGB kommt jedoch die gesetzgeberische Wertungsentscheidung zum Ausdruck, dass dem von dem Vermieter und hiesigen Beklagten zugunsten der Klägerin bestellte dingliche Vorkaufsrecht gegenüber dem gesetzlichen Vorkaufsrecht des Mieters Vorrang zukommt. Sinn und Zweck der Ausnahmeregelung liegt nämlich darin, der Gefahr der Verdrängung des Mieters aufgrund einer spekulativen Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu begegnen. Demgegenüber vorrangig betrachtet der Gesetzgeber jedoch das Interesse des Vermieters, die Wohnung an bestimmte ihm nahestehende Personen verkaufen zu können. Dies kann nach der Begründung des Senats wiederum im Einzelfall eine Wertungskorrektur erfordern, etwa in Fällen von Rechtsmissbrauch, für den hier indes keine Anhaltspunkte bestanden.

Hieran ändert auch der Umstand nichts, dass das dingliche Vorkaufsrecht der Klägerin zeitlich erst nach Überlassung der Wohnung an den Mieter bestellt wurde. Hierzu führt der Senat an, dass der Vermieter die Wohnung schließlich auch auf direktem Wege an den Familienangehörigen verkaufen könnte (vgl. § 577 Abs. 1 S. 2 BGB), ohne dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters besteht.

Der Bundesgerichtshof kommt somit zu dem Ergebnis, dass die Klägerin ihr dingliches Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt hat und dieses gegenüber dem gesetzlichen Vorkaufsrecht des Mieters Vorrang genießt. Damit kommt der Klägerin die Vormerkungswirkung nach § 1098 Abs. 2 BGB i.V.m. § 883 Abs. 2, § 888 BGB zugute, sodass die zugunsten des Mieters vorgenommene Verfügung des Beklagten der Klägerin gegenüber relativ unwirksam ist und sie weiterhin die Auflassung des Eigentums Zug um Zug gegen Kaufpreiszahlung verlangen kann.

### **Fazit**

Erstmalig äußert sich der Bundesgerichtshof zu der in der Literatur umstrittenen Frage der konkurrierenden Vorkaufsrechte und legt überzeugend dar, warum der Streit jedenfalls im Falle von Familienangehörigen zugunsten des dinglichen Vorkaufsrechts zu entschieden war.

Gleichzeitig ist zu beachten, dass die Frage des generellen Verhältnisses zwischen Mietervorkaufsrecht



und dinglichem Vorkaufsrecht hier keiner Entscheidung bedurfte, da die Ausnahmeregelung des § 577 Abs. 1 S. 2 BGB greift. Eine generelle Übertragung des Urteils auf den Kern des Meinungsstreits dürfte daher zu kurz greifen.

Es bleibt daher abzuwarten, ob in der Zukunft weitere Rechtsprechung dazu ergehen wird. Bis dahin dürfte die Rechtsfrage des grundsätzlichen Verhältnisses in der Literatur weiterhin umstritten bleiben, was eine fachkundige und aktuelle Beratung im Einzelfall erfordert. Es empfiehlt sich daher bei der Vereinbarung von dinglichen Vorkaufsrechten die Formulierung anwaltlich prüfen oder entwerfen zu lassen, um eine rechtssichere Vereinbarung zu erzielen, die sich im Falle eines kollidierenden Vorkaufsrechts auch tatsächlich durchsetzt.