

Das kann teuer werden: Schadensersatzanspruch des Mieters wegen Vereitelung seines Vorkaufsrechts nach Umwandlung in Wohnungseigentum (§ 577 BGB)

BGH, Urteil vom 21. Januar 2015 - VIII ZR 51/14¹

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist an sich nichts Außergewöhnliches. Der BGH hat sich in der Vergangenheit allerdings nur relativ selten mit Fällen zu befassen gehabt, in denen es um das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters bei der Begründung von Wohnungseigentum ging. Zur Frage eines Schadensersatzanspruchs des Mieters bei Vereitelung seines Vorkaufsrechts durch den Vermieter hat er in einem Urteil vom 15. Juni 2005 ausgesprochen, dass der Mieter die Differenz zwischen dem (anteiligen) Kaufpreis (aus dem Kaufvertrag mit dem Dritten) und dem Verkehrswert der Wohnung als Schadensersatz verlangen könne. In jenem Fall hatten die Mieter ihr Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt, dennoch hatte die Vermieterin das Mehrfamilienhaus nach der Begründung des Wohnungseigentums vollständig an einen Dritten verkauft, wobei auf die betreffenden Mietwohnung ein anteiliger Kaufpreis von 210.410 DM entfiel. Der Verkehrswert der Wohnung lag allerdings darüber und betrug 265.000 DM. Diese Differenz² stand den Mietern als Schadensersatz zu.

Nunmehr hatte der BGH zu prüfen, ob ein derartiger Schadensersatz dem Mieter auch dann zusteht, wenn er von dem veräußernden Vermieter über den Verkauf überhaupt nicht unterrichtet worden ist und infolgedessen sein Vorkaufsrecht nicht ausüben konnte. Das hat der BGH in seinem Urteil vom 21. Januar 2015 bejaht. Die etwas verwickelten tatsächlichen und rechtlichen Details der Vorgeschichte können hier ausgeklammert bleiben.

Der Fall:

Im Mai 2011 veräußerte die Vermieterin das ihr von ihrer Mutter im Jahr 2010 schenkungsweise übereignete Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Eigentumswohnungen zum Preis von 1.306.000 € an die H. GmbH; die Umwandlung in Wohneigentum war 1996 (oder bereits vorher) erfolgt. Die Mieterin wurde über den Verkauf nicht informiert. Im Juli 2011 wurde die H. GmbH als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Im August 2011 unterrichtete sie die Mieterin über den Verkauf der Wohnungen, einige Zeit später – im Januar 2012 – bot sie ihr die Wohnung zum Preis von 266.250 € (zzgl. Erwerbskosten) zum Kauf an. Dies lehnte die Mieterin ab, machte nun jedoch die Differenz zwischen dem auf ihre Wohnung entfallenden anteiligen Kaufpreis (186.571 €) und dem Verkehrswert von 266.250 € als Schadensersatz mit der Begründung geltend, bei Ausübung ihres Vorkaufsrechts hätte sie einen

¹ Grundeigentum 2015, 315 (Stand 8. April 2015)

² im Urteil umgerechnet in 27.911,42 €

entsprechenden Gewinn, den sie auf 79.428,75 € beziffert, erzielen können. Amts- und Landgericht haben die Klage abgewiesen. Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Mieterin hat der BGH die Revision zugelassen und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen.

Die Entscheidung:

1) *Eine Klarstellung: Vorangegangene schenkweise Übereignung beeinträchtigt nicht das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters*

Vorweg stellt der Bundesgerichtshof klar, dass das gesetzliche Vorkaufsrecht der Mieterin *erst mit dem (Erst-)Verkauf* – hier also mit der Veräußerung an die H. GmbH im Mai 2011 – und nicht bereits mit der unentgeltlichen Übereignung von der früheren Eigentümerin an ihre Tochter im Jahre 2010 entstanden ist, und dass es sich bei dem Verkauf deshalb nicht um einen von § 577 BGB nicht erfassten sog. Zweitverkauf handelt.³

2) *Unschädlicher Verzicht auf „sinnlose“ Geltendmachung des vereitelten Vorkaufsrechts*

Den Verkauf hätte die (damalige) Vermieterin der Mieterin unverzüglich mitteilen und sie zugleich über ihr Vorkaufsrecht unterrichten müssen (§ 577 Abs.2 BGB). Diese mietvertragliche Nebenpflicht hat sie verletzt mit der Folge, dass der Mieterin ein Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung (Nichterfüllungsschaden) zusteht. Dem steht auch nicht entgegen, dass die Mieterin – anders als in dem im Juni 2005 entschiedenen Fall – ihr Vorkaufsrecht nicht ausgeübt, sondern auf diesen *„für die Verwirklichung ihres Erfüllungsinteresses sinnlosen Zwischenschritt“ verzichtet* und stattdessen sogleich Ersatz des entsprechenden Schadens verlangt hat. Die Begründung, *entscheidend sei letztlich, dass die (ehemalige) Vermieterin durch die Verletzung der sie... treffenden Mitteilungspflichten das Vorkaufsrecht der Mieterin nach § 577 BGB, also den Erwerb der Wohnung zu dem vereinbarten anteiligen Kaufpreis, vereitelt hat*⁴, überzeugt uneingeschränkt. Den im wahrsten Sinne des Wortes sinnlosen Umweg über eine pro-forma-Geltendmachung des Vorkaufsrechts als Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch schließt der BGH also aus.

3) *Bemessung des Erfüllungsinteresses als Schadensersatz (§ 280 Abs.1 BGB)*

Da die Vermieterin das Erfüllungsinteresse der Mieterin, den Erwerb der Wohnung zu dem anteiligen Kaufpreis, schuldhaft verletzt hat, ist der Schadensersatzanspruch der Mieterin aus § 280 Abs.1 BGB auf den *Ersatz des Erfüllungsinteresses* gerichtet; dieser Ersatz besteht hier im Ausgleich der *Differenz zwischen den Verkehrswert der Wohnung und dem anteiligen Kaufpreis* (aus dem Kaufvertrag mit der H. GmbH), allerdings abzüglich der ersparten Erwerbs- und Finanzierungskosten. Damit wird die Mieterin wirtschaftlich so gestellt, wie

³ aaO RNr. 15 ff

⁴ aaO RNr. 21; näher dazu RdNrn. 22 ff

sie stehen würde, wenn die Vermieterin ihr auf Grund des gesetzlichen Vorkaufsrechts die Wohnung zum Kauf angeboten und sie – die Mieterin – dieses Angebot angenommen hätte.

4) *Ursächlichkeit der Pflichtverletzung und Vermutung des „aufklärungsrichtigen“ Verhaltens*

Für die anwaltliche Praxis wichtig sind besonders die Ausführungen des BGH zur Ursächlichkeit der Verletzung der Mitteilungspflicht der Vermieterin für den Schaden der Mieterin in zweifacher Hinsicht: Zum einen spricht eine *Vermutung für das „aufklärungsrichtige“ Verhalten der Mieterin*, im Klartext: für die Ausübung ihres Vorkaufsrechts. Diese Vermutung hätte die Vermieterin widerlegen müssen, um ihre Schadenersatzpflicht zu vermeiden. Entsprechende Umstände hat sie jedoch weder vorgetragen noch waren sie sonst ersichtlich. Zum anderen hatte die Mieterin vorgetragen, sie sei auf Grund ihrer Kreditwürdigkeit und der vorhandenen Eigenmittel auch *in der Lage gewesen, den* auf die von ihr genutzte Wohnung entfallenden anteiligen *Kaufpreis zu entrichten*. Hiervon war mangels gegenteiliger Feststellungen des Berufungsgerichts auch für das Revisionsurteil auszugehen.⁵

5) *Grundsätzliche Bemerkungen zum Schutzzweck des § 577 BGB*

Das Landgericht hatte den von der Mieterin geltend gemachten Schadenersatzanspruch u.a. mit der Begründung verneint, der Schutzzweck des § 577 BGB sei nur darauf gerichtet, dem Mieter den durch eine Verdrängung aus der Wohnung – etwa infolge einer Eigenbedarfskündigung des Erwerbers – entstehenden Schaden zu ersetzen. Der „echte“ Vermögensschaden – die Differenz zwischen dem anteiligen Kaufpreis und dem Verkehrswert der Wohnung – sei nur bei der Nichterfüllung eines durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zustande gekommenen Kaufvertrages zu ersetzen. Diese enge Auffassung teilt der BGH nicht.⁶ Zwar habe der Gesetzgeber mit dem Vorkaufsrecht des Mieters in erster Linie den Schutz des Mieters vor spekulativer Verdrängung bezweckt; darin erschöpfe sich der Schutzzweck jedoch nicht. Vielmehr solle dem Mieter, wie sich aus der Verweisung des § 577 Abs.1 Satz 3 auf § 464 Abs.2 BGB ergebe, im Wesentlichen die gleiche Rechtsstellung eingeräumt werden wie einem sonstigen Vorkaufsberechtigten, konkret also die Möglichkeit des Erwerbs der Wohnung zu den Bedingungen, die der Vermieter mit einem Dritten vereinbart hat. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter den Mieter – wie hier – so spät von dem Verkaufsfall und seinem Vorkaufsrecht unterrichtet, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts leerliefe. Damit umfasst der Schadenersatzanspruch des Mieters in einem derartigen Fall über den unmittelbaren Schutzzweck des § 577 BGB hinaus grundsätzlich auch den vereitelten Vermögenszuwachs des Mieters.

Allerdings lässt der BGH in diesem Zusammenhang ausdrücklich offen, „ob eine andere Beurteilung in den Fällen geboten ist, in denen der Mieter die Wohnung nicht zur Eigennutzung,

⁵ RdNrn. 32. 33

⁶ ausführlich hierzu aaO RdNrn. 36 ff

sondern von vornherein zur Weiterveräußerung erwerben will.“ M.a.W.: Ob § 577 BGB auch den nur „spekulationsorientierten“ Erwerb einer umgewandelten Eigentumswohnung durch den Mieter schützt, ist zumindest fraglich. Um einen solchen Fall ging es hier aber nicht.

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

Mit seinem neuen Urteil zu § 577 BGB betont der BGH die Bedeutung und die Reichweite des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Mieters nach der Begründung von Wohnungseigentum. Dem Vermieter (bzw. seinem Anwalt) kann deshalb nur dringend empfohlen werden, rechtzeitig den Mieter über den beabsichtigten Verkauf einer Immobilie zu unterrichten. Auf den Ausweg, zunächst an einen Dritten zu verkaufen in der Hoffnung, dem Mieter allenfalls den reinen „Verdrängungsschaden“ (Umzugskosten u.ä., evtl. Miet-Mehrkosten) ersetzen zu müssen, den Veräußerungsgewinn im Übrigen aber ungeschmälert behalten zu können, kann er sich nach dieser Entscheidung – zu Recht – nicht mehr verlassen.