

ZfIR 2015, A 4

BGH: Entgangener Gewinn des Mieters bei vereiteltem Vorkaufsrecht

Der BGH bejahte die Frage, ob ein Mieter wegen der Vereitelung seines gesetzlichen Vorkaufsrechts (§ 577 BGB) auch Schadensersatz in Höhe des ihm entgangenen Gewinns verlangen kann (**BGH, Urt. v. 21.1.2015 – VIII ZR 51/14**). Nicht nur in Fällen der Vereitelung eines bereits ausgeübten Vorkaufsrechts, sondern auch wenn der Mieter infolge einer Verletzung der den Vermieter treffenden Mitteilungspflichten aus § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 1 Satz 1 BGB, § 577 Abs. 2 BGB vom Inhalt des Kaufvertrags und seinem Vorkaufsrecht erst nach Übereignung der Wohnung an den Dritten Kenntnis erlangt und aus diesen Gründen von der Ausübung des Vorkaufsrechts absieht, kann dem Mieter ein Erfüllungsschaden in Form des entgangenen Gewinns zustehen. Schutzzweck des Vorkaufsrechts nach § 577 BGB sei es, den Mieter vor einer Verdrängung durch Drittkäufer zu schützen sowie ihm auch die Möglichkeit zu eröffnen, die Wohnung zu einem Kaufpreis zu erwerben, den auch ein Dritter zu zahlen bereit ist, und ihn damit an den von diesem ausgehandelten günstigen Konditionen teilhaben lassen. Die Klägerin ist seit 1992 Mieterin einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, die Beklagte ist durch Eigentumserwerb in den Mietvertrag eingetreten. Zwischen den Parteien steht im Streit, ob vor oder nach Mietbeginn an den sieben Wohnungen des Hauses Wohnungseigentum begründet worden ist. In 2011 veräußerte die Beklagte sämtliche Eigentumswohnungen zu einem Gesamtpreis einen Dritten. Die Klägerin wurde von der Beklagten weder vom Kaufvertragsabschluss unterrichtet noch auf ein Vorkaufsrecht hingewiesen. Der Dritte wurde in der Folge als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen und bot der Klägerin die von ihr bewohnte Wohnung zum Preis von 266 250 € zum Kauf an. Diese macht geltend, die Beklagte habe durch die unterlassene rechtzeitige Unterrichtung von dem Verkauf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht vereitelt und sei daher zum Ersatz des hierdurch entstandenen Schadens verpflichtet. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts hätte sie die Wohnung, die einen Verkehrswert von 266 250 € aufweise, zu einem Kaufpreis von (nur) 186 571 € - auf ihre Wohnung entfallender Anteil an dem gezahlten Gesamtkaufpreis – erwerben und dadurch einen Gewinn von 79 428,75 € erzielen können. Die Vorinstanzen sahen den geltend ge-

ZfIR 2015, A 5

machten Schaden als nicht mehr vom Schutzzweck des § 577 BGB gedeckt. Die Differenz zwischen Verkehrswert und Kaufpreis sei nur ersatzfähig, wenn der Mieter sein Vorkaufsrecht ausgeübt habe und der Vermieter anschließend den dadurch zustande gekommenen Kaufvertrag nicht erfülle, sondern die Wohnung an den Drittkäufer übereigne. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision hatte Erfolg und führte zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 10/2015 vom 21.1.2015)