

VIII ZR 51/14 - Bei Wohnungsverkauf erst Mieter fragen

Der Bundesgerichtshof hat sich in einer Entscheidung mit der Frage befasst, ob ein [Mieter](#) wegen der Vereitelung seines gesetzlichen Vorkaufsrechts (§ [577 BGB](#)) auch Schadensersatz in Höhe des ihm entgangenen Gewinns verlangen kann.

Die Klägerin ist seit 1992 [Mieterin](#) einer [Wohnung](#) in einem Mehrfamilienhaus in Hamburg, 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. Mit notariellem [Kaufvertrag](#) vom 17. Mai 2011 veräußerte die Beklagte sämtliche Eigentumswohnungen zum Gesamtpreis von rund 1,3 Mio € an einen Dritten. Dieser wurde am 18. Juli 2011 als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Die Klägerin wurde von der Beklagten weder vom Kaufvertragsabschluss unterrichtet noch auf ein Vorkaufsrecht hingewiesen.

Am 12. Januar 2012 bot der neue Eigentümer der Klägerin die von ihr bewohnte [Wohnung](#) zum Preis von 266.250 € zum Kauf an. Sie 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.

Das [Amtsgericht](#) hat die auf [Zahlung](#) dieses Betrags (nebst [Zinsen](#)) gerichtete Klage abgewiesen, die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin hat keinen Erfolg gehabt. Das Berufungsgericht hat den geltend gemachten Schaden als nicht mehr vom Schutzzweck des § [577 BGB](#) gedeckt angesehen. 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.

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass dem [Mieter](#) nicht nur in den vom Berufungsgericht angenommenen Fällen der Vereitelung eines bereits ausgeübten Vorkaufsrechts, sondern auch dann ein Anspruch auf Ersatz der Differenz zwischen dem Verkehrswert der [Wohnung](#) und dem mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreis – abzüglich ersparter Kosten - als Erfüllungsschaden zustehen kann, wenn der [Mieter](#) infolge einer Verletzung der den [Vermieter](#) treffenden Mitteilungspflichten aus § [577 Abs. 1 Satz 3 BGB](#), § [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.

Die Mitteilung vom Eintritt des Vorkaufsfalls und die Belehrung über die Vorkaufsberechtigung sollen den [Mieter](#) in die Lage versetzen, sein Vorkaufsrecht auszuüben und damit einen Anspruch auf Übereignung der [Wohnung](#) zu begründen. Erhält der [Mieter](#) diese Informationen erst zu einem Zeitpunkt, zu dem der [Kaufvertrag](#) mit dem Drittkäufer schon abgewickelt worden ist, steht zu vermuten, dass der [Vermieter](#) die nicht mehr in seinem Eigentum stehende [Wohnung](#) nicht an den [Mieter](#) übereignen kann. In einem solchen

Fall ist vom [Mieter](#) nicht zu verlangen, dass er zunächst das Vorkaufsrecht ausübt, um hierdurch einen [Kaufvertrag](#) mit dem [Vermieter](#) zustande zu bringen, den dieser von vornherein nicht erfüllen kann. Vielmehr kann der [Mieter](#) dann unmittelbar Ersatz des Erfüllungsschadens - hier entgangener Gewinn - begehren, der ihm bei Ausübung des Vorkaufsrechts entstanden wäre.

Der Erstattungsfähigkeit eines solchen Schadens steht – anders als vom Berufungsgericht angenommen – auch nicht ein eingeschränkter Schutzzweck des Vorkaufsrechts nach § [577 BGB](#) entgegen. Denn der Gesetzgeber verfolgte mit dieser Regelung nicht nur die [Absicht](#), den [Mieter](#) vor einer Verdrängung durch Drittkäufer zu schützen, sondern wollte ihm auch die Möglichkeit 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.

Der Rechtsstreit war an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da dieses nicht alle für eine abschließende Entscheidung erforderlichen tatsächlichen Feststellungen getroffen hat.

Urteil vom 21. Januar 2015 – [VIII ZR 51/14](#) - PM BGH 10/15