

Wohnung liederlich verkauft: TER 50 für den Mieter!

– Neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes –

I. – Fall –

Der Mieter M hat vom Eigentümer E im Jahr 1992 eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus angemietet. 2012 möchte E das Haus gerne verkaufen. E findet jedoch keinen Käufer, der bereit ist, das Haus insgesamt zu kaufen. Daher teilt E das Haus in Wohnungseigentum auf, um so die acht gebildeten Einheiten einzeln leichter verkaufen zu können.

Nachdem er die Wohnungen inseriert hat, meldet sich bei ihm Investor I, der sich bereit erklärt, das Haus „im Ganzen“ für EUR 800.000,00 zu kaufen, wobei auf jede Wohnung ein

Kaufpreis von EUR 100.000,00 entfallen soll. E ist der Kaufpreis zwar etwas zu niedrig, da er meint, im Einzelverkauf wohl höhere Preise erzielen zu können, freut sich jedoch darüber, eine schnelle Lösung gefunden zu haben und schließt mit I den Kaufvertrag.

M erfährt erst nach dem Eigentumswechsel vom Verkauf. M ist verärgert, da er meint, E hätte ihm seine Wohnung zum Kauf anbieten müssen, bevor sie einem Dritten verkauft wird. Er verlangt von E Schadensersatz in Höhe von EUR 50.000,00, da er von seinem Sachverständigen erfahren hat, dass der Verkehrswert seiner Wohnung bei

EUR 150.000,00 liegt. E fragt sich, ob er diesen Betrag zahlen muss.

II. – Vorkaufsrecht –

Gem. § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB hat ein Mieter an den ihm überlassenen Räumen ein Vorkaufsrecht, wenn diese Wohnungseigentum bilden. Dieses Vorkaufsrecht besteht allerdings nur, wenn das Wohnungseigentum nach der Überlassung der Räume an den Mieter begründet wurde.

D.h., veräußert der Eigentümer eine Eigentumswohnung an einen Erwerber, so ist der Mieter der Wohnung grundsätzlich berechtigt, diese selbst durch Ausübung des ihm zustehenden Vorkaufsrechts zu erwerben.

Erforderlich hierfür ist gem. § 469 Abs. 1 BGB, dass der Verkäufer dem Mieter Kenntnis von dem Verkauf verschafft. Dies hat gem. § 577 Abs. 2 BGB in der Weise zu erfolgen, dass der Verkäufer oder ein Dritter dem Mieter den Kaufvertragsinhalt, i.d.R. in Form einer Ausfertigung der Kaufvertragsurkunde, zusammen mit der Mitteilung über das Bestehen des Vorkaufsrechts zur Kenntnis übermittelt.

Der Mieter hat dann gem. § 469 Abs. 2 BGB die Möglichkeit, innerhalb einer Frist von 2 Monaten ab Erhalt der Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten das Vorkaufsrecht auszuüben. Gem. § 469 Abs. 2 Satz 2 BGB

kann diese Frist allerdings verlängert oder verkürzt sein.

Mit Ausübung des Vorkaufsrechts kommt gem. § 464 Abs. 2 BGB zwischen dem Mieter und dem Verkäufer ein Kaufvertrag zu den gleichen Konditionen zustande, wie er zwischen dem Verkäufer und dem Dritten geschlossen wurde.

III.

– Folgen der Nichtbeachtung –
Wird nun Wohnungseigentum veräußert, an dem ein solches Vorkaufsrecht besteht und findet dieses Vorkaufsrecht überhaupt keine Beachtung, so löst dies unterschiedliche Rechtsfolgen aus.

Solange der Mieter nicht ordnungsgemäß über das Bestehen des Vorkaufsrechts informiert ist, ist er weiterhin berechtigt, es auszuüben. D.h., auch Jahre, nachdem der Vertrag geschlossen wurde, könnte es geltend gemacht werden und so den Vertrag gefährden und Schadensersatzansprüche auslösen.

Nach einer kürzlich ergangenen Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) kann Schadensersatz auch in der Form geltend gemacht werden, dass der Mieter vom Verkäufer für den „verpassten“ Erwerb entgangenen Gewinn fordert.

Der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Senat des BGH hat die Auffassung vertreten, dass der Mieter vom Vermieter in einem solchen Fall die (etwaige) Differenz zwischen

FR E N S E N B A C H
Rechtsanwälte
Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Christian Bargmann
Rechtsanwalt bei
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@drensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@drensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93 -20



Kaufpreis und tatsächlichem Verkehrswert als Schaden ersetzt verlangen kann. Voraussetzung ist (nur), dass der Vermieter gegenüber dem Mieter seine Mitteilungspflichten gem. §§ 577, 469 BGB verletzt hat. Der Mieter soll dann nicht einmal verpflichtet sein, das Vorkaufsrecht auch auszuüben, wenn er davon erst nach Übereignung der Wohnung an den Dritten Kenntnis erlangt (BGH-Urteil 21.01.2015 – VIII ZR 51/14).

Im vorgenannten Sachverhalt wurden dem Mieter dann ganze EUR 50.000,00 als Schadensersatz zuerkannt. Wohl auch, weil der Kaufpreisanteil für die betroffene Wohnung (unbedacht?) niedrig angegeben war.

IV.

– Variante –

Sollte sich M im Ausgangsfall dazu entschließen, das ihm zustehende Vorkaufsrecht auszuüben, bevor I als Eigentümer der Einheiten im Grundbuch eingetragen ist, kann dies ebenfalls zu erheblichen Schwierigkeiten auf Seiten des E führen.

Denn der mit I geschlossene Kaufvertrag wird durch die Ausübung des Vorkaufsrechts grundsätzlich nicht berührt; der Kaufvertrag und die Vertragsverpflichtungen bleiben bestehen (BGH NJW 00, 1033). Hieraus ergibt sich, dass E sowohl gegenüber M als auch gegenüber I zur Eigentumsverschaffung verpflichtet ist. Je nachdem, wem gegenüber der E

den Vertrag erfüllt, ist er entweder dem M oder aber dem I zum Schadensersatz verpflichtet. Erfüllt E gegenüber M, wird I im Zweifel kein weiteres Interesse an dem restlichen Erwerb der übrigen Wohneinheiten haben. I wird in dieser Konstellation voraussichtlich den Rücktritt vom Vertrag erklären. Sollte es ihm darüber hinaus gelingen, den Nachweis zu führen, dass er die Wohnungen zu wesentlich besseren Konditionen hätte weiterverkaufen können, wird er wegen des so entgangenen Gewinns gegenüber E Schadensersatzansprüche in beträchtlicher Höhe geltend machen können.

V.

– Empfehlung –

Aufgrund dieser weitreichenden Konsequenzen der Nichtbeachtung eines bestehenden Vorkaufsrechts in Form von Unsicherheiten sowie auch der damit oftmals einhergehenden negativen finanziellen Folgen empfiehlt es sich, in besonderem Maße auf eine klare Vertragsgestaltung zu achten.

Kommt ein Vorkaufsrecht in Betracht, so wird es im Kaufvertrag erforderlich, vorzusehen, dass dieses dem Mieter mitzuteilen ist. Auch sollte die Zahlung des Kaufpreises von dem Verzicht oder dem Ablauf der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts abhängig gemacht werden.

Da ein nicht beachtetes Vorkaufsrecht u.U. auch noch nach mehreren Jahren wirksam ausgeübt werden kann, empfiehlt es sich zudem, dem Verkäufer für den Fall der Ausübung eines Vorkaufsrechts ein Rücktrittsrecht einzuräumen. ¹²³

Von: Christian Bargmann, Rechtsanwalt bei ENSENBACH Rechtsanwälte Büro Bremerhaven, Tel.: 0471/94694-0 www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

Sven Heise

Bodenverlegungen GmbH



Kreuzackerstr. 15 · 27572 Bremerhaven

Telefon (04 71) 7 77 87

Telefax (04 71) 7 77 56

www.heise-bodenverlegungen.de

Schön einfach - einfach schön!



Küchen von: **SieMatic**
in der Grashoffstraße

Inh.: Stefan Ehrlicher

Grashoffstr. 40 | Bremerhaven | Telefon 0471.80 99 337

www.siematic-in-der-grashoffstrasse.de