

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Strafe für das umgangene Mietervorkaufsrecht

Mietern steht nach § 577 BGB ein Vorkaufsrecht für die von ihnen angemietete Wohnung zu. Voraussetzung ist, dass der Mietvertrag vor der Teilung des Grundstücks nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) abgeschlossen worden ist und die Wohnung anschließend an einen Dritten veräußert wird. Der Gesetzgeber wollte mit dieser Norm verhindern, dass der Mieter nach Aufteilung und Verkauf der Wohnung vom Käufer beispielsweise wegen Eigenbedarf gekündigt und damit aus seiner Wohnung verdrängt werden kann. Es handelt sich um eine Ausprägung des sozialen Mietrechts. Wirtschaftlich erleidet der Vermieter keinen Nachteil, da er denselben Kaufpreis statt vom Ersterwerber vom Mieter als Zweiterwerber erhält. Es geschieht immer wieder, dass der Verkäufer vorsätzlich oder fahrlässig das gesetzliche Mietervorkaufsrecht umgeht und der Mieter dadurch von diesem keinen Gebrauch macht. Nach einer neuen Entscheidung des Bundesgerichtshofes (Urt. v. 21.01.2015, Az.: VIII ZR 51/14) kann sich dies nachträglich als sehr teuer für den Vermieter darstellen.

ahnungslose Mieterin

Die Mieterin war seit 1992 Mieterin in einem Hamburger Mietshaus. Streitig war offenbar, ob die Wohnung ihr vor oder nach der Aufteilung in Wohnungseigentum überlassen worden war. Wegen dieser ungeklärten Tatsachenfrage hat der VIII. Zivilsenat die Entscheidung im Ergebnis an das Berufungsgericht zurück verwiesen. Die strittigen Rechtsfragen hat er jedoch beantwortet.

Der Vermieter hat die von der Mieterin genutzte sowie die sechs weiteren Wohnungen an einen Dritten verkauft. Das Grundstück war zu diesem Zeitpunkt bereits nach dem WEG geteilt. Über das Mietervorkaufsrecht hat er dabei die Mieterin nicht informiert, so dass diese ihr (mutmaßlich bestehendes) Recht nicht ausgeübt hat.

erneuter Verkauf

Wenige Monate später bot der neue Eigentümer der Mieterin die Wohnung für 266.250,00 EUR zum Kauf an. Die Mieterin hat daraufhin Schadensersatz gegen den vorherigen Eigentümer geltend gemacht. Diesen berechnet sie bis zum BGH aus der Differenz zwischen angebotenen Kaufpreis als Verkehrswert und dem aus dem Paketpreis für die sieben Wohnungen ermittelten, anteiligen Preis für ihre Wohnung von 186.571,00 EUR. Die Vorinstanzen haben ihre auf Zahlung von 79.428,75 EUR gerichtete Klage mit der Begründung abgewiesen, geltend gemachten Schaden als nicht mehr vom Schutzzweck des § 577 BGB gedeckt angesehen.

BGH stärkt Mieterrechte

Der Wohnraummietrechtssenat des BGH hat dies anders gesehen und entschieden, dass der Mieter im Regelfall ein Anspruch auf Ersatz der Differenz zwischen dem Verkehrswert der Wohnung und Kaufpreis als Schadensersatz zustehen kann. Voraussetzung sei lediglich, dass der Vermieter eine gesetzliche Mitteilungspflicht verletzt und der Mieter vom Inhalt Kaufvertrages und seinem Vorkaufsrecht erst Kenntnis erlangt, wenn es zu spät ist und er vom Voreigentümer keine Übereignung der Wohnung mehr verlangen kann. Dem

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Risiko für Vermieter

Vermieter sollten sorgfältig prüfen, ob ein Mietervorkaufsrecht besteht oder nicht. Eine Umgehung ? sei sie vorsätzlich oder aus Unkenntnis kann fatale Folgen für den Verkäufer haben. Die gilt insbesondere, wenn Wohnungen unter Wert verkauft werden. Die ist bei Paketverkäufen häufig der Fall, weil es sich um eine Mischkalkulation handelt. Jede Gestaltung, die auf eine Umgehung des Mietervorkaufsrechts abzielt ist mit einem Risiko behaftet. Auch bei der ordnungsgemäßen Information über das Vorkaufsrecht und den Zeitpunkt soll sorgsam sein. Denn wird der Mieter zu einem zu frühen Zeitpunkt informiert, kann dies statt zu einem zweimonatigem Vorkaufsrecht zu einem dauerhaften führen. Auch in diesem Fall kommt ein Schadensersatzanspruch wegen entgangenem Gewinn in Betracht.

BGH vom 21.01.2015, VIII ZR 51/14

Blog abonnieren (RSS)
jetzt auch auf Twitter
Jetzt "Fan" auf Facebook werden
Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=4108>

Related Posts Vorkaufsrecht des Mieters bei ungeteiltem Miethaus

- Kein Mietervorkaufsrecht bei Verkauf ungeteilter Grundstücke
- Kein Mietervorkaufsrecht bei Verkauf eines in Teilung befindlichem Gesamtgrundstücks
- Entgangener Gewinn
- Mieter pleite ? und dann?