BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 126/07

Verkündet am:
28. Mai 2008
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 577, 577a

Die für die Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnräumen geltenden Bestimmungen der §§ 577, 577a BGB (Vorkaufsrecht des Mieters, Kündigungsbeschränkungen zu Lasten des Erwerbers) finden auf die Realteilung eines mit zu Wohnzwecken vermieteten Einfamilienhäusern bebauten Grundstücks entsprechende Anwendung.

BGH, Urteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 126/07 - LG Berlin
AG Berlin-Schöneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. April 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Wolst, die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 23. Februar 2007 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Schöneberg vom 30. Mai 2006 abgeändert.

Es wird festgestellt, dass die Klägerin für den Fall des erstmaligen Verkaufs des Reihenhauses Z. Straße in B. vorkaufsberechtigt ist und dass die Klägerin für den Fall des Verkaufs des Reihenhauses Z. Straße in B. Kündigungsschutz nach Maßgabe des § 577a BGB genießt.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist Wohnraummieterin des Reihenhauses Z. Straße in B. . Eigentümer der dortigen Reihenhaussiedlung ("L. Siedlung") war bei Abschluss des Mietvertrages das Land B. , später die G. -Bau AG, die kurzzeitig die Aufteilung der Siedlung in Wohnungseigentum beabsichtigte. Seit 4. März 2005 ist die Beklagte Eigentümerin der ungeteilten Grundstücke der "L. Siedlung". Im Verlaufe des Jahres 2005 zeigte die Klägerin Interesse am Kauf des von ihr bewohnten Reihenhauses. Entsprechende Gespräche wurden nicht fortgesetzt, da die Beklagte Kontakt mit einem Kapitalanleger aufgenommen hatte. Die Beklagte möchte die "L. Siedlung" in Einzelgrundstücke real aufteilen. Im Hinblick darauf hat die Klägerin Klage auf Feststellung erhoben, dass ihr an dem von ihr bewohnten Reihenhaus ein Vorkaufsrecht nach § 577 BGB zustehe und dass sie im Falle eines Verkaufs Kündigungsschutz nach § 577a BGB genieße.

2 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit ihrer vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Feststellungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht hat auf das angefochtene Urteil des Amtsgerichts Bezug genommen. Danach ist das Klagebegehren zulässig, aber unbegründet. Der Klägerin stehe auch nach Aufteilung in Realeigentum und Veräußerung des Grundstücks weder ein Vorkaufsrecht noch ein besonderer Kündigungsschutz zu. Die Vorschriften der §§ 577, 577a BGB seien nicht unmittelbar anwendbar,

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

weil nach der Überlassung (Vermietung) des Reihenhauses weder Wohnungseigentum begründet worden noch dies beabsichtigt sei. Auch eine entsprechende Anwendung der Vorschriften komme nicht in Betracht. Eine ausfüllungsbedürftige Gesetzeslücke, die Voraussetzung für eine analoge Anwendung der Vorschriften wäre, liege nicht vor; auch sei bei Reform des früheren § 570b BGB eine Korrektur durch den Gesetzgeber in diesem Punkt nicht vorgenommen worden.

II.

4 Dies hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

5 1. Zu Recht ist das Berufungsgericht allerdings von der Zulässigkeit der Feststellungsanträge ausgegangen. Angesichts der beabsichtigten Realteilung der "L. Siedlung" und der von der Beklagten aufgenommenen Verkaufsgespräche mit einem Investor hat die Klägerin ein rechtliches Interesse (§ 256 ZPO) an der Feststellung des von ihr behaupteten Vorkaufsrechts und besonderen Kündigungsschutzes.

6 2. Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, dass eine direkte Anwendung der §§ 577, 577a BGB ausscheidet, weil die genannten Vorschriften die Begründung von Wohnungseigentum voraussetzen, die von der Beklagten nicht beabsichtigt ist. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht aber eine entsprechende Anwendung der Vorschriften verneint.

7 a) Voraussetzung einer entsprechenden Anwendung einer Vorschrift ist eine Gesetzeslücke im Sinne einer planwidrigen Unvollständigkeit des Gesetzes. Ob eine derartige Lücke vorhanden ist, die im Wege der Analogie ausgefüllt werden kann, ist vom Standpunkt des Gesetzes und der ihm zugrunde lie-

genden Regelungsabsicht zu beurteilen. Das Gesetz muss also, gemessen an seiner eigenen Regelungsabsicht, unvollständig sein (vgl. insgesamt BGHZ 149, 165, 174 m.w.N.). Das ist hier der Fall.

8 Durch §§ 570b, 564b BGB aF sind das bereits im Bereich des sozialen Wohnungsbaus bestehende Vorkaufsrecht und der besondere Kündigungsschutz des Mieters einer in Wohneigentum umgewandelten Wohnung auf den nicht geförderten oder bindungsfrei gewordenen Bestand ausgedehnt worden. Der Gesetzgeber hat dies damit begründet, dass der Schutz des Mieters vor einer Verdrängung im Zusammenhang mit einer Umwandlung bei frei finanziertem Wohnungsbau nicht weniger dringlich ist als bei Sozialwohnungen (BT-Drs. 12/3254, S. 40). Mit den §§ 577, 577a BGB ist im Zuge der Mietrechtsreform im Jahre 2001 die bis dahin geltende Regelung - unter Erweiterung des Kreises der begünstigten Personen - im Wesentlichen übernommen worden. Aus den Gesetzesmaterialien ergibt sich kein Anhaltspunkt dafür, dass der Gesetzgeber dabei bedacht hat, dass vermietete Reihenhäuser eines Gesamtgrundstücks nicht nur in Eigentumswohnungen umgewandelt, sondern auch durch Realteilung des Gesamtgrundstücks in einzelne selbständige Grundstücke aufgeteilt werden können. Es kann daher nicht angenommen werden, der Gesetzgeber habe den Mieter zwar bei Umwandlung in Wohnungseigentum schützen wollen, bewusst aber nicht bei realer Teilung eines Gesamtgrundstücks.

9 b) Die Interessenlage ist in beiden Fällen der Rechtsänderung (Umwandlung in Wohnungseigentum einerseits, Realteilung eines Grundstücks andererseits) im Wesentlichen gleich. Aus der Sicht des Mieters macht es keinen Unterschied, ob das von ihm gemietete Reihenhaus in Wohnungseigentum umgewandelt oder durch reale Teilung Bestandteil eines selbständigen Grundstücks wird. In beiden Fällen steht dem Mieter nach einem Verkauf ein neuer Vermieter gegenüber, der sich - soweit die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind -

auf Eigenbedarf berufen könnte. Auch das Interesse des Mieters, durch Ausübung eines Vorkaufsrechts selbst Eigentümer zu werden, ist im Falle einer Realteilung nicht geringer als im Falle einer Umwandlung in Wohnungseigentum. Interessen des Eigentümers eines Gesamtgrundstücks rechtfertigen kein anderes Ergebnis. Zwar sind Ausnahmevorschriften grundsätzlich eng auszulegen; auch wird durch eine entsprechende Anwendung der Vorschriften der §§ 577, 577a BGB das Eigentumsrecht des Vermieters berührt. Der Gesetzgeber hat indessen für den Fall der Umwandlung vermieteten Wohnraums in Wohnungseigentum mit der Schaffung der Schutzbestimmungen der §§ 577, 577a BGB den Interessen des Mieters Vorrang eingeräumt. Sachliche Gründe, die dafür sprechen könnten, dass Mieter diesen Schutz nicht genießen sollten, sofern nicht eine Umwandlung in Wohnungseigentum erfolgt, sondern durch Teilung selbstständige Grundstücke gebildet werden, sind nicht zu erkennen.

III.

10 Nach den vorstehenden Ausführungen kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist zur Endentscheidung reif, da es keiner weiteren tatsächlichen Feststellungen bedarf (§ 563 Abs. 3

ZPO). Die von der Klägerin begehrten Feststellungen sind in Abänderung des amtsgerichtlichen Urteils zu treffen.

Ball Dr. Wolst Hermanns

Dr. Milger Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 30.05.2006 - 4 C 5/06 -
LG Berlin, Entscheidung vom 23.02.2007 - 63 S 287/06 -