BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 51/14

Verkündet am:
21. Januar 2015
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 577 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2, § 469 Abs. 1 Satz 1, § 280 Abs. 1

Sieht der Vermieter pflichtwidrig davon ab, den vorkaufsberechtigten Mieter über den Inhalt des mit einem Dritten über die Mietwohnung abgeschlossenen Kaufvertrags sowie über das Bestehen des Vorkaufsrechts zu unterrichten, so kann der Mieter, der infolgedessen von diesen Umständen erst nach Erfüllung des Kaufvertrags zwischen Vermieter und Drittem Kenntnis erlangt, Ersatz der Differenz von Verkehrswert und Kaufpreis (abzüglich im Falle des Erwerbs der Wohnung angefallener Kosten) verlangen. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter sein Vorkaufsrecht nach Kenntniserlangung nicht ausgeübt hat (Fortführung von BGH, Urteil vom 15. Juni 2005 - VIII ZR 271/04, NJW-RR 2005, 1534).

BGH, Urteil vom 21. Januar 2015 - VIII ZR 51/14 - LG Hamburg
AG Hamburg-St. Georg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Januar 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Hamburg - Zivilkammer 34 - vom 16. Januar 2014 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist Mieterin einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung in Hamburg. Sie bewohnt die im dritten Obergeschoss befindlichen Räume aufgrund eines mit dem damaligen Grundstückseigentümer R. M. am 18. Februar 1992 abgeschlossenen Mietvertrags. Zu diesem Zeitpunkt war neben Herrn M. auch dessen Ehefrau Miteigentümerin des Grundstücks. Streitig ist, wann hinsichtlich der im Haus befindlichen sieben Wohnungen erstmals Wohnungseigentum gebildet worden ist. Nach der Darstellung der Klägerin ist im Jahre 1996 Wohnungseigentum begründet worden; die Beklagte

macht dagegen geltend, es sei bereits im Jahr 1971 Wohnungseigentum gebildet worden.

2 Herr M. verstarb im Jahr 2006 und wurde von seiner Ehefrau beerbt, die am 13. September 2006 als Alleineigentümerin in das Grundbuch eingetragen wurde. Mit notariell beurkundetem Schenkungsvertrag vom 8. Dezember 2010 überließ sie das Grundstück ihrer Tochter, der Beklagten, behielt sich aber den lebenslangen Nießbrauch daran vor. Am 19. März 2011 verstarb auch Frau M. . Daraufhin veräußerte die Beklagte sämtliche in dem Mehrfamilienhaus gelegenen sieben Wohnungen mit notariellem Kaufvertrag vom 17. Mai 2011 zu einem Gesamtpreis von 1.306.000 € an die H. GmbH. Die Klägerin wurde von der Beklagten weder von deren Veräußerungsabsicht noch vom Kaufvertragsabschluss unterrichtet. Auf ein möglicherweise bestehendes Vorkaufsrecht wurde sie ebenfalls nicht hingewiesen. Die Käuferin wurde am 18. Juli 2011 als neue Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.

3 Mit Schreiben vom 23. August 2011 informierte die Hausverwaltung der Erwerberin die Klägerin über die Veräußerung der Wohnungen. Am 12. Januar 2012 bot die neue Eigentümerin der Klägerin die von ihr bewohnte Wohnung (Wohnung Nr. 5) gegen Zahlung eines Preises von 266.250 € zuzüglich circa 12 % Erwerbskosten zum Kauf an. Dabei wies sie darauf hin, dass sie die weiteren sechs Wohnungen in den letzten zweieinhalb Monaten zum gleichen Preis verkauft habe.

4 Die Klägerin macht geltend, die Beklagte habe durch die unterlassene rechtzeitige Unterrichtung von dem Verkauf der Wohnung 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

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

(nur) 186.571 € - auf ihre Wohnung entfallender Anteil an dem gezahlten Gesamtkaufpreis - erwerben und dadurch einen Gewinn von 79.428,75 € erzielen können.

5 Das Amtsgericht hat die auf Zahlung dieses Betrags nebst Zinsen gerichtete Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit ihrer vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Zahlungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

8 Die Klägerin habe gegen die Beklagte weder aus § 280 Abs. 3, § 281 BGB (Schadensersatz statt der Leistung) noch aus § 280 Abs. 1 BGB wegen Verletzung einer mietvertraglichen Nebenpflicht Anspruch auf Ersatz des geltend gemachten Schadens. Zwar sei die Beklagte als Vermieterin der Klägerin gemäß §§ 469, 577 Abs. 2 BGB verpflichtet gewesen, die Klägerin über die beabsichtigte Veräußerung der Wohnung zu unterrichten und diese auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht hinzuweisen. Diesen Verpflichtungen sei sie schuldhaft nicht nachgekommen, weswegen grundsätzlich ein Schadensersatzanspruch in Betracht komme. Gleichwohl könne die Klägerin nicht Ersatz des vorliegend geltend gemachten Schadens beanspruchen, der in der Differenz zwischen anteiligem Kaufpreis für die Wohnung und deren Verkehrswert bestehe.

9 Die Klägerin mache vorliegend einen Nichterfüllungsschaden gemäß § 280 Abs. 3, § 281 BGB geltend. Ein solcher könne dann bestehen, wenn die Wohnung trotz wirksamer Ausübung des Vorkaufsrechts des Mieters vom Vermieter an den Erwerber übereignet werde. In einem solchen Fall richte sich die Höhe des Schadens nach dem Gesamtvermögensvergleich, bei dem die tatsächliche Entwicklung und die im Falle ordnungsgemäßer Erfüllung bestehende Vermögenslage einander gegenüber zu stellen seien. Der Vermögensschaden bestehe dann regelmäßig in der Differenz zwischen dem anteiligen Kaufpreis der Wohnung und deren Verkehrswert. Eine solche Fallgestaltung sei vorliegend jedoch nicht gegeben. Die Klägerin habe das ihr zustehende Vorkaufsrecht nicht ausgeübt, weswegen zwischen ihr und der Beklagten - mangels Zustandekommen eines Kaufvertrags - kein (kauf-)vertraglicher Leistungsanspruch begründet worden sei, der im Falle der Nichterfüllung auszugleichen wäre.

10 Der damit allein in Betracht kommende Schadensersatzanspruch wegen Verletzung einer mietvertraglichen Nebenpflicht (§ 280 Abs. 1 BGB) umfasse nicht den von der Klägerin geltend gemachten Schaden. Zwar erstrecke sich die Ersatzpflicht nach § 280 Abs. 1 BGB auf die unmittelbaren und mittelbaren Folgen des schädigenden Verhaltens. Ausgenommen seien jedoch Schäden, die außerhalb des Schutzzwecks der verletzten Pflicht lägen. Ein erstattungsfähiger Schaden wäre daher etwa dann zu bejahen, wenn der Vermieter den Kaufvertrag gegenüber dem (Dritt-)Käufer erfülle und dieser dann das Mietverhältnis kündige. Werde die Wohnung dagegen an einen Kapitalanleger ohne Eigennutzungs- oder Verwertungsabsicht veräußert, entstehe dem Mieter im Allgemeinen kein ersatzfähiger Vermögensnachteil. Ein ausgleichspflichtiger Vermögensschaden folge insbesondere nicht daraus, dass zwischen den Parteien des Kaufvertrags ein unter dem Verkehrswert liegender Kaufpreis vereinbart worden sei. Der Mieter könne in einem solchen Fall nicht etwa geltend ma-

chen, dass er die Wohnung zu einem höheren Preis hätte weiterverkaufen können, denn der Verlust eines Veräußerungsgewinns werde vom Schutzzweck des § 577 BGB nicht gedeckt. Ebenso wenig könne er bei Nichtausübung des Vorkaufsrechts geltend machen, er hätte die Wohnung zu einem günstigeren Preis erworben.

II.

11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin gemäß § 280 Abs. 1, § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 1, § 577 Abs. 2, § 249 BGB auf Ersatz der geltend gemachten Differenz zwischen Verkehrswert der Wohnung und anteiligem Kaufpreis nicht verneint werden.

12 1. Dem Berufungsgericht ist allerdings darin beizupflichten, dass die Beklagte nach dem für das Revisionsverfahren maßgeblichen Sachverhalt die sie als Vermieterin treffenden mietvertraglichen Nebenpflichten schuldhaft verletzt hat, die Klägerin über das Bestehen eines gesetzlichen Vorkaufsrechts und den Inhalt des mit der H. GmbH abgeschlossen Kaufvertrags zu unterrichten.

13 a) Der Verkauf der von der Klägerin angemieteten Wohnung an die H. GmbH begründete nach dem für das Revisionsverfahren maßgeblichen Sachverhalt gemäß § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Klägerin.

14 aa) Die Beklagte war zum Zeitpunkt des Entstehens des Vorkaufsrechts Vermieterin der Klägerin. Nach dem Tod des ursprünglichen Vermieters war dessen Witwe als Alleinerbin in den mit der Klägerin bestehenden Mietvertrag eingetreten. Diese Vermieterstellung behielt sie auch nach der unter Nieß-

brauchvorbehalt (§§ 1068, 1030 BGB) erfolgten schenkweisen Überlassung des Grundstücks an die Beklagte (vgl. Senatsurteil vom 7. September 2005 - VIII ZR 24/05, NJW 2006, 51 Rn. 13). Erst mit dem Ableben der Nießbrauchberechtigten ist die Beklagte gemäß § 1056 Abs. 1, § 566 Abs. 1 BGB Vermieterin geworden (vgl. Senatsurteil vom 12. Oktober 2011 - VIII ZR 50/11, WuM 2011, 690 Rn. 11).

15 bb) Das Berufungsgericht hat keine Feststellungen dazu getroffen, ob bereits im Jahr 1971 - so die Darstellung der Beklagten - oder erst im Jahr 1996 - so der Vortrag der Klägerin (im Urteil des Amtsgerichts ist versehentlich von 2006 die Rede) - Wohnungseigentum begründet worden ist. Es hat letztlich, ebenso wie das Amtsgericht, zugunsten der Klägerin unterstellt, dass Wohnungseigentum - wie von § 577 Abs. 1 BGB vorausgesetzt - erst nach Abschluss des Mietvertrags begründet worden ist. Hiervon ist auch für das Revisionsverfahren auszugehen.

16 cc) Nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts sind im Streitfall die weiteren Voraussetzungen eines gesetzlichen Vorkaufsrechts der Klägerin gemäß § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB erfüllt. Die an die Klägerin vermietete Wohnung ist erstmals nach der mietweisen Überlassung veräußert worden. Der Umstand, dass die Wohnung zunächst schenkweise an die Beklagte übereignet worden war, hindert - anders als die Revisionserwiderung meint - die Entstehung eines Vorkaufsrechts nach § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht. Bei dem Verkauf der Wohnung an die H. GmbH handelt es sich - ausgehend von einer im Revisionsverfahren zu unterstellenden erstmaligen Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 1996 - um einen das Vorkaufsrecht auslösenden (vgl. BGH, Urteil vom 22. Juni 2007 - V ZR 269/06, NJW 2007, 2699 Rn. 8; vgl. auch Senatsurteile vom 14. April 1999 - VIII ZR 384/97, BGHZ 141, 194, 197 ff. [zu § 2b Abs. 1 WoBindG]; vom 29. März 2006

- VIII ZR 250/05, BGHZ 167, 58, 61 ff. [zu § 570b BGB aF]) Erstverkauf. Denn der davor vollzogene Eigentumsübergang auf die Beklagte war nicht aufgrund eines Verkaufsgeschäfts, sondern aufgrund einer von § 577 BGB nicht erfassten unentgeltlichen Übertragung erfolgt.

17 Die Annahme der Revisionserwiderung, ein Vorkaufsrecht des Mieters gemäß § 577 BGB sei auch dann ausgeschlossen, wenn dem Verkauf an einen Dritten - wie hier - eine schenkweise Übertragung an Familienangehörige vorausgegangen sei, findet im Gesetz keine Stütze. Ein Vorkaufsrecht entsteht nach der Regelung des § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB nur, wenn der Vorkaufsverpflichtete eine ihrem inhaltlichen Gehalt nach als Kaufvertrag zu beurteilende Vereinbarung abgeschlossen hat. Hiervon macht § 577 Abs. 1 Satz 2 BGB eine Einschränkung bei einem Verkauf an Familien- und Haushaltsangehörige des Vermieters, weil der Gesetzgeber in diesen Fällen dem Interesse des Vermieters, die Wohnung an eine bestimmte Person zu verkaufen, höheres Gewicht beigemessen hat (BT-Drucks. 12/3013, S. 18). Dass ein Ausschluss des Vorkaufsrechts auch in den Fällen gegeben sein sollte, in denen der Vermieter die Wohnung dem Familienangehörigen schenkweise überlassen hat, ist weder dem Wortlaut noch den Gesetzesmaterialien zu entnehmen. Eine von der Revisionserwiderung erwogene analoge Anwendung der als solche eng auszulegenden Ausnahmeregelung des § 577 Abs. 1 Satz 2 BGB kommt schon mangels Bestehens einer planwidrigen Regelungslücke nicht in Betracht.

18 Schenkungen des Vermieters an Familien- oder Haushaltsangehörige lösen danach einerseits schon kein Vorkaufsrecht des Mieters aus, weil es sich hierbei nicht um ein nach § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB vorausgesetztes Kaufgeschäft handelt. Andererseits führen sie, wenn der mit einer Schenkung bedachte Familienangehörige die Wohnung später an einen Dritten verkauft, anders als die in § 471 BGB genannten Verkäufe im Wege der Zwangsvollstre-

ckung/aus der Insolvenzmasse und die in § 577 Abs. 1 Satz 2 BGB genannten Verkäufe an Familienangehörige (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 22. Juni 2007 - V ZR 269/06, aaO), nicht dazu, dass es sich bei einem späteren Verkauf an einen Dritten um einen das Entstehen eines Vorkaufsrechts hindernden Zweitverkauf handelt.

19 b) Die Beklagte war daher gemäß § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 1 Satz 1 BGB verpflichtet, der Klägerin den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. Weiter traf sie die Pflicht, die Klägerin über das Bestehen eines gesetzlichen Vorkaufsrechts zu unterrichten (§ 577 Abs. 2 BGB). Beiden Verpflichtungen ist die Beklagte nach den rechtsfehlerfreien, im Revisionsverfahren nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts schuldhaft nicht nachgekommen.

20 2. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht jedoch einen Anspruch der Klägerin gemäß § 280 Abs. 1, § 249 BGB auf Ersatz der Differenz zwischen dem Verkehrswert der von ihr bewohnten Wohnung und dem hierfür vereinbarten anteiligen Kaufpreis verneint. Es hat - dem Amtsgericht folgend - die Auffassung vertreten, der Ersatz eines solchen Schadens sei - auch wenn die Klägerin letztlich einen Nichterfüllungsschaden geltend mache - nicht vom Schutzzweck des § 577 BGB gedeckt. Werde - wie hier - das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt, liege ein erstattungspflichtiger Schaden des Mieters vor, wenn der Käufer das Mietverhältnis (etwa wegen Eigenbedarfs) kündige. Dagegen stelle der Umstand, dass zwischen den Kaufvertragsparteien ein unter dem Verkehrswert liegender Kaufpreis vereinbart worden sei, anders als bei der Nichterfüllung eines durch ein ausgeübtes Vorkaufsrecht zwischen den Mietparteien zustande gekommenen Kaufvertrags, keinen ausgleichspflichtigen Vermögensschaden dar.

21 a) Das Berufungsgericht hat damit zwar im Ausgangspunkt zutreffend erkannt, dass die Klägerin der Sache nach einen Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung ("Nichterfüllungsschaden") geltend macht, hat jedoch diesen Ansatz rechtsfehlerhaft nicht weiterverfolgt. Es hat bei der von ihm vorgenommenen Differenzierung zwischen ausgeübtem und nicht ausgeübtem Vorkaufsrecht nicht hinreichend beachtet, dass die Klägerin infolge der von der Beklagten unterlassenen Mitteilungen erst zu einem Zeitpunkt Kenntnis von dem Inhalt des mit einem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrags und von dem Bestehen eines gesetzlichen Vorkaufsrechts erlangt hat, als dieser Kaufvertrag schon vollzogen und der Käufer als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen war. Deswegen hat es sich den Blick dafür verstellt, dass es bei der vorliegend gegebenen Sachlage für die Klägerin im Ergebnis keinen Unterschied machte, ob sie durch Ausübung ihres Vorkaufsrechts einen Kaufvertrag zustande brachte und anschließend von der Beklagten, der (wovon in der Revisionsinstanz auszugehen ist) die Erfüllung dieses Vertrags von Anfang an unmöglich gewesen wäre, Ersatz der Differenz zwischen Verkehrswert und Kaufpreis verlangte, oder ob sie von dem bei dieser Sachlage für die Verwirklichung ihres Erfüllungsinteresses sinnlosen Zwischenschritt der - nach den für die Revisionsinstanz maßgeblichen Feststellungen des Berufungsgerichts (§ 559 Abs. 1 ZPO) nicht erfolgten - Ausübung des Vorkaufsrechts absah und sogleich Ersatz des entsprechenden Schadens begehrte. In beiden Fällen wäre das Erfüllungsinteresse der Klägerin in gleicher Weise beeinträchtigt worden. Entscheidend ist letztlich, dass die Beklagte durch die Verletzung der sie nach § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 1, § 577 Abs. 2 BGB treffenden Mitteilungspflichten das Vorkaufsrecht der Klägerin nach § 577 BGB, also den Erwerb der Wohnung zu dem vereinbarten anteiligen Kaufpreis, vereitelt hat.

22 aa) Nach der Konzeption der §§ 577, 463 ff. BGB dient nicht nur der - durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zustande kommende (§ 577 Abs. 1

Satz 3, § 464 Abs. 2 BGB) - Kaufvertrag zwischen den Mietvertragsparteien der Realisierung des Vorkaufsrechts. Vielmehr haben auch die gesetzlich vorgeschriebenen Mitteilungspflichten den Zweck, das Erfüllungsinteresse des Vorkaufsberechtigten zu sichern, denn dieser wird erst durch die Mitteilung vom Eintritt des Vorkaufsfalls (und im Falle des § 577 Abs. 2 BGB durch Belehrung über seine Vorkaufsberechtigung) in die Lage versetzt, sein Vorkaufsrecht auszuüben und damit seinen Erfüllungsanspruch zu begründen (vgl. BGH, Urteil vom 14. Dezember 2001 - V ZR 212/00, juris Rn. 16 [zu § 510 Abs. 1 BGB aF, heute § 469 Abs. 1 BGB] mwN). Der aus der Verletzung einer Mitteilungspflicht entstehende Anspruch auf Ersatz des vom Mitteilungspflichtigen auszugleichenden Schadens kann, sofern dieser durch die Unterlassung der Mitteilung adäquat verursacht wurde, auch auf das Erfüllungsinteresse gerichtet sein (BGH, Urteil vom 14. Dezember 2001 - V ZR 212/00, aaO).

23 bb) So liegen die Dinge hier. Der Klägerin, die vor Abschluss des Kaufvertrags zwischen der Beklagten und dem Dritten weder über Existenz und Inhalt des Vertrages (§ 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 1 BGB) noch über das Bestehen ihres Vorkaufsrechts (§ 577 Abs. 2 BGB) unterrichtet worden war, standen lediglich zwei Wege offen, hierauf zu reagieren. Keiner der beiden Schritte hätte aber zur Verwirklichung ihres Erfüllungsinteresses geführt. Vielmehr blieb der Klägerin in beiden Fällen nur die Möglichkeit, Schadensersatz wegen Vereitelung ihres Vorkaufsrechts zu verlangen.

24 (1) Die Klägerin hätte an sich, da die zweimonatige Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 1 BGB) erst mit Mitteilung des Inhalts des mit dem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrags beginnt, das Vorkaufsrecht noch binnen einer Frist von zwei Monaten ab Erhalt einer nachträglichen Mitteilung des Vermieters oder des Käufers über den Inhalt des Kaufvertrags und das Bestehen ihres Vorkaufsrechts (§ 577

Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 1 Satz 2 BGB, § 577 Abs. 2 BGB) ausüben (vgl. OLG Celle, ZMR 2008, 119) und hierdurch mit der Beklagten einen zweiten Kaufvertrag zu denselben Bedingungen zustande bringen können, wie sie im Kaufvertrag zwischen Beklagter und Drittem vereinbart worden sind (§ 577 Abs. 1 Satz 3, § 464 Abs. 2 BGB; vgl. BGH, Urteil vom 22. November 2013 - V ZR 96/12, BGHZ 199, 136 Rn. 21 mwN). Diesen zweiten Kaufvertrag hätte die Beklagte aber nicht mehr erfüllen können (§ 275 Abs. 1 BGB), weil sie das Eigentum am Grundstück schon vor der mit Schreiben der Hausverwaltung vom 23. August 2011 erfolgten Unterrichtung der Klägerin über den erfolgten Verkauf auf den Käufer übertragen hatte. Der Eigentumswechsel war bereits am 18. Juli 2011 in das Grundbuch eingetragen worden.

25 Daher hätte die Klägerin nach dem in der Revisionsinstanz maßgeblichen Sachverhalt im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts lediglich Schadensersatz statt der Leistung nach § 311a Abs. 1, 2 Satz 1, § 275 Abs. 1, § 280 Abs. 1, 3, § 281 BGB wegen anfänglicher subjektiver Unmöglichkeit der Übereignung verlangen können. Zwar ist in den Fällen, in denen ein Schuldner - wie hier - den Kaufgegenstand an einen Dritten übereignet hat, dem Schuldner die Übereignung an den Gläubiger nicht schon deswegen unmöglich, weil er über ihn nicht mehr verfügen kann und auf ihn auch keinen Anspruch hat. Unmöglichkeit liegt vielmehr erst dann vor, wenn feststeht, dass der Schuldner die Verfügungsmacht nicht mehr erlangen und zur Erfüllung des geltend gemachten Anspruchs nicht mehr auf die Sache einwirken kann (BGH, Urteile vom 26. März 1999 - V ZR 368/97, BGHZ 141, 179, 181 f.; vom 15. Juni 2005 - VIII ZR 271/04, NJW-RR 2005, 1534 unter II 3). Ist die Unmöglichkeit - wie bei einem Anspruch aus § 311a Abs. 2, § 280 Abs. 1, 3, § 281 BGB - anspruchsbegründende Voraussetzung, nimmt der Bundesgerichtshof jedoch, um die Anforderungen an die Darlegungs- und Beweislast des Gläubigers nicht zu überspannen, in ständiger Rechtsprechung an, dass die Weiterveräußerung die

Unmöglichkeit indiziert, solange der Schuldner - wie hier - nicht darlegt, dass er zur Erfüllung willens und in der Lage ist (BGH, Urteile vom 26. März 1999 - V ZR 368/97, aaO S. 182 f. mwN; vom 15. Juni 2005 - VIII ZR 271/04, aaO).

26 (2) Statt ihr Vorkaufsrecht nach § 577 BGB nachträglich noch auszuüben, stand der Klägerin aber auch die Möglichkeit offen, wegen Verletzung der in § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 1 BGB, § 577 Abs. 2 BGB geregelten mietvertraglichen Nebenpflichten Schadensersatz gemäß § 280 Abs. 1 BGB zu verlangen (vgl. BGH, Urteile vom 17. Januar 2003 - V ZR 137/02, WuM 2003, 281 unter II 2 a aa, und V ZR 127/02, juris Rn. 21 f. [jeweils zur Haftung aus pVV]). Für diesen Schritt hat sie sich entschieden.

27 Die Verletzung solcher Nebenpflichten führt zwar nicht stets zu einem Anspruch auf Ersatz des Erfüllungsinteresses. Insbesondere wird es Fälle geben, in denen sich die Verletzung der Mitteilungspflichten letztlich nicht auswirkt, weil der Vorkaufsberechtigte noch rechtzeitig vor der Übereignung der Kaufsache an den Dritten Kenntnis vom Inhalt des Kaufvertrags (und im Falle des § 577 BGB von seiner Vorkaufsberechtigung) erlangt und durch die Ausübung seines Vorkaufsrechts einen - noch erfüllbaren - Kaufvertrag mit dem Mitteilungsverpflichteten zustande bringen kann. Dieser muss dann entscheiden, welchen der beiden gegen ihn gerichteten Ansprüche auf Übereignung der Kaufsache er erfüllt. Entschließt er sich für eine Erfüllung des mit dem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrags, hat er dem Vorkaufsberechtigten wegen nachträglicher Unmöglichkeit Schadensersatz statt der Leistung nach § 280 Abs. 1, 3, §§ 283, 275 Abs. 1 BGB zu leisten (vgl. BGH, Urteile vom 14. Dezember 2001 - V ZR 212/00, aaO Rn. 16; vom 15. Juni 2005 - VIII ZR 271/04, aaO unter II 4 [zur Vorgängerregelung des § 325 BGB aF]).

28 Hiervon zu unterscheiden ist jedoch die vorliegend zu beurteilende Fallkonstellation, bei der die Kenntniserlangung erst nach Übereignung des Anwesens an den Dritten erfolgte und bei der daher die Verletzung der Mitteilungspflichten unmittelbar zur Vereitelung des Vorkaufsrechts führte. Infolge der unterbliebenen Unterrichtung hätte die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Klägerin - wie bereits ausgeführt - nur noch bewirken können, dass sie einen Kaufvertrag mit der Beklagten begründete, dessen Erfüllung der Beklagten von vornherein unmöglich gewesen wäre (anfängliche Unmöglichkeit) mit der Folge, dass sie der Klägerin gemäß § 311a Abs. 1, 2, § 275 Abs. 1, § 280 Abs. 1, 3, § 281 BGB Schadensersatz statt der Leistung wegen Nichterfüllung des zustande gekommenen Kaufvertrags hätte leisten müssen. Da die Ausübung des Vorkaufsrechts die Klägerin somit nicht in die Lage versetzt hätte, ihr Erfüllungsinteresse durchzusetzen, ist hier die Ausübung dieses Rechts (§ 577 Abs. 1 Satz 3, § 464 Abs. 1 BGB) als sinnloser Zwischenschritt zu werten.

29 (3) Weil das Erfüllungsinteresse der Klägerin unmittelbar durch die Verletzung der mietvertraglichen Nebenpflicht vereitelt worden ist, ist der aus der Verletzung der mietrechtlichen Nebenpflicht resultierende Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 BGB auf Ersatz des Erfüllungsinteresses gerichtet (vgl. BGH, Urteil vom 14. Dezember 2001 - V ZR 212/00, aaO). Der Ersatz des Erfüllungsinteresses besteht hier - ebenso wie in dem vom Senat bereits entschiedenen Fall der nachträglichen Unmöglichkeit der Erfüllung eines zwischen Vorkaufsberechtigtem und Mitteilungsverpflichteten zustande gekommenen Kaufvertrags (Senatsurteil vom 15. Juni 2005 - VIII ZR 271/04, aaO) - im Ausgleich der Differenz zwischen dem Verkehrswert der Wohnung und dem auf sie entfallenden Anteil des Kaufpreises, allerdings abzüglich von der Klägerin ersparter Kosten (insbesondere Erwerbs- und Finanzierungskosten).

30 Nach dem im Revisionsverfahren zugrunde zu legenden Vortrag der Klägerin beläuft sich der mit dem Grundstückserwerber vereinbarte anteilige Kaufpreis für die Wohnung (§ 577 Abs. 1 Satz 3, § 467 Satz 1 BGB) auf 186.571 € und der Verkehrswert auf 266.250 €. Bei ordnungsgemäßer Unterrichtung hätte sie diesen Vermögenszuwachs (abzüglich für den Erwerb und dessen Finanzierung aufzuwendender Kosten) in Gestalt des Sondereigentums an der Wohnung und des dazu gehörenden Miteigentumsanteils erhalten. An die Stelle des entgangenen Vermögensvorteils tritt nun der geldwerte Ausgleich der Wertdifferenz.

31 (4) Die Verletzung der Mitteilungspflichten ist für den geltend gemachten Schaden auch ursächlich geworden.

32 (a) Es ist davon auszugehen, dass die Klägerin bei rechtzeitiger Mitteilung des Inhalts des Kaufvertrags (§ 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 1 BGB) und gleichzeitiger Belehrung über ihr Vorkaufsrecht (§ 577 Abs. 2 BGB) von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht hätte. Die Mitteilungspflichten des Vorkaufsverpflichteten stellen vertragliche Aufklärungspflichten dar, die dazu bestimmt sind, dem Berechtigten eine sachgerechte Entscheidung über bestimmte Geschäfte - nämlich über die Ausübung des Vorkaufsrechts - zu ermöglichen (vgl. BGH, Urteil vom 17. Januar 2003 - V ZR 137/02, aaO unter II 2 b bb). Bei Verletzung solcher Pflichten spricht eine Vermutung für "aufklärungsrichtiges" Verhalten (BGH, Urteile vom 17. Januar 2003 - V ZR 137/02, aaO, und V ZR 127/02, aaO Rn. 28; jeweils mwN). Umstände, die diese Vermutung widerlegten, sind weder von der Revisionserwiderung aufgezeigt worden noch sonst ersichtlich.

33 (b) Ferner ist für die Revisionsinstanz zu unterstellen, dass die Klägerin die sie treffende Kaufpreiszahlungspflicht aus einem - bei rechtzeitiger Unter-

richtung durch Ausübung ihres Vorkaufsrechts begründeten - Kaufvertrag (§ 577 Abs. 1 Satz 3, § 464 Abs. 2 BGB) auch hätte erfüllen können. Das Berufungsgericht hat zwar insoweit - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen getroffen. Die Revision verweist aber zu Recht darauf, dass die Klägerin vorgetragen habe, sie wäre aufgrund ihrer Kreditwürdigkeit und teilweise vorhandener Eigenmittel in der Lage gewesen, den zwischen der Beklagten und dem Dritten ausgehandelten, anteilig auf die von ihr genutzte Wohnung entfallenden Kaufpreis zu entrichten.

34 (5) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts steht auch der Schutzzweck des § 577 BGB vorliegend einem auf Ersatz der Differenz zwischen Verkehrswert der Wohnung und anteiligem Kaufpreis (abzüglich ersparter Kosten) gerichteten Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1, § 249 BGB nicht entgegen. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, wenn - wie hier - das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werde, sei dem vorkaufsberechtigten Mieter nur der durch eine Verdrängung aus der Mietwohnung entstehende Schaden zu ersetzen. Dagegen stelle der Umstand, dass zwischen den Kaufvertragsparteien ein niedriger Kaufpreis vereinbart worden sei, anders als bei der Nichterfüllung eines durch ein ausgeübtes Vorkaufsrecht zwischen den Mietparteien zustande gekommenen Kaufvertrags, keinen ersatzpflichtigen Vermögensschaden dar. Hierbei verengt das Berufungsgericht den Sinn und Zweck des Vorkaufsrechts des Mieters nach § 577 BGB entgegen dem in den Gesetzesmaterialien und auch in der genannten Bestimmung selbst zum Ausdruck gekommenen Willen des Gesetzgebers.

35 (a) Der Senat hat sich mit der Frage, ob sich aus dem Schutzzweck des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Mieters Einschränkungen hinsichtlich der Ersatzfähigkeit der dem Mieter entstandenen Vermögenseinbußen ergeben, bereits im Zusammenhang mit Schadensersatzansprüchen wegen nachträglicher

Unmöglichkeit des mit der Ausübung des Vorkaufsrechts zwischen Mieter und Vermieter begründeten Kaufvertrags befasst. Dabei hat er dem Zweck des in § 570b BGB aF (heute § 577 BGB) geregelten Vorkaufsrechts, den Schutz der Mieter vor spekulativen Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und deren Veräußerung an Dritterwerber zu verstärken, keine Beschränkung des Anspruchs nach § 325 BGB aF (heute § 280 Abs. 1, 3, § 283 BGB) auf den Schaden entnommen, den der Mieter infolge einer Verdrängung aus der gemieteten Wohnung erleidet; vielmehr hat der Senat dem Mieter, dem die Wohnung vom Vermieter nach Ausübung des Vorkaufsrechts nicht übereignet worden war, einen Anspruch auf Ersatz der Wertdifferenz zwischen Verkehrswert und vereinbartem Kaufpreis zugesprochen. Maßgebend dafür war die Überlegung, dass das Gesetz den Schutz des Mieters durch dessen Berechtigung realisiert, bei Eintritt des Vorkaufsfalls einen Kaufvertrag zwischen sich und dem Verkäufer zustande zu bringen, und dass der Mieter - wenn der Verkäufer die sich daraus ergebende Übereignungspflicht nicht erfüllt - nach allgemeinem Schuldrecht Schadensersatz in Höhe des Erfüllungsinteresses beanspruchen kann (Senatsurteil vom 15. Juni 2005 - VIII ZR 271/04, aaO).

36 (b) Diese Grundsätze lassen sich auch auf die vorliegende Fallgestaltung übertragen, in der zwar kein Kaufvertrag zwischen den Mietvertragsparteien begründet, gleichwohl aber das durch § 577 BGB gewährleistete Erfüllungsinteresse des Mieters verletzt worden ist. Das Berufungsgericht, das dies anders sieht, verkehrt den von § 577 BGB angestrebten Schutz des Mieters in sein Gegenteil.

37 (aa) Es trifft zwar zu, dass der Gesetzgeber mit der Einführung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Mieters für den Fall des erstmaligen Verkaufs einer in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnung (§ 570b BGB aF; § 577 BGB) vor allem die Absicht verfolgte, den Mieter vor spekulativen Um-

wandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen mit anschließender Veräußerung an Dritterwerber zu schützen (BT-Drucks. 12/3013, S. 18; 12/3254, S. 40). Darin erschöpft sich der Schutzzweck dieser Regelung jedoch nicht. Vielmehr war dem Gesetzgeber ausweislich der Gesetzesmaterialien auch daran gelegen, dem Mieter die Möglichkeit zu eröffnen, die Wohnung zu einem Kaufpreis zu erwerben, den auch ein Dritter für die Wohnung zu zahlen bereit ist (BT-Drucks. 12/3013, aaO; 12/3254, aaO).

38 Hätte die Absicht des Gesetzgebers allein darin bestanden, den Mieter vor einer Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung des Dritterwerbers zu schützen, hätte er dieses Anliegen schon durch einen zeitweisen Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit des Erwerbers (vgl. § 577a BGB) verwirklichen können. Dass er stattdessen das Instrument des Vorkaufsrechts gewählt hat, belegt seine Zielsetzung, dem Mieter die Wohnung nicht nur zur Nutzung zu erhalten, sondern dessen Interesse an einem Erwerb der Wohnung, insbesondere wenn dieser aus seiner Sicht günstig ist, zu schützen. Denn das Wesen eines Vorkaufsrechts liegt gerade darin, dass der Vorkaufsberechtigte bei Ausübung des Vorkaufsrechts und bei Erfüllung des dadurch begründeten Kaufvertrags in die Lage versetzt wird, an den zwischen Vorkaufsverpflichtetem und Drittem ausgehandelten Konditionen zu partizipieren. Durch die Verweisung in § 577 Abs. 1 Satz 3 BGB auf die Bestimmungen zum Vorkaufsrecht (§§ 463 ff. BGB) wird dem Mieter im Wesentlichen die gleiche Rechtsstellung eingeräumt wie einem sonstigen Vorkaufsberechtigten. Er hat damit gemäß § 577 Abs. 1 Satz 3, § 464 Abs. 2 BGB die Möglichkeit, allein durch eine Erklärung gegenüber seinem Vermieter einen Kaufvertrag mit diesem zu den Bedingungen zustande zu bringen, die dieser mit dem Dritten vereinbart hat.

39 (bb) Das Interesse des Mieters an der Verwirklichung seines Vorkaufsrechts wird aber nicht nur dann verletzt, wenn der durch Ausübung des Vor-

kaufsrechts zustande gekommene Kaufvertrag vom Vermieter wegen anfänglicher oder nachträglicher Unmöglichkeit der Eigentumsverschaffung nicht vollzogen wird, sondern auch dann, wenn - wie hier die Beklagte - der Mitteilungsverpflichtete den Mieter so spät vom Verkaufsfall und dem Vorkaufsrecht unterrichtet, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts im Hinblick auf die bereits erfolgte Übereignung an einen Dritten leerliefe. Denn auch die Mitteilungspflichten nach § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 1 BGB, § 577 Abs. 2 BGB dienen - wie bereits ausgeführt - dazu, das Erfüllungsinteresse des Vorkaufsberechtigten zu sichern; dieser wird erst durch die Mitteilung vom Eintritt des Vorkaufsfalls (und durch die Belehrung über seine Vorkaufsberechtigung) in die Lage versetzt, sein Vorkaufsrecht auszuüben und damit seinen Erfüllungsanspruch zu begründen (vgl. BGH, Urteil vom 14. Dezember 2001 - V ZR 212/00, aaO mwN [zu § 510 BGB aF, heute § 469 BGB]). Er kann daher auch in diesen Fällen Anspruch auf Ersatz der Differenz zwischen Kaufpreis und Wert der Wohnung haben (so auch Kinne in Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 7. Aufl., § 577 BGB Rn. 24; wohl auch Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. XI 283 f.). Ob eine andere Beurteilung in den Fällen geboten ist, in denen der Mieter die Wohnung nicht zur Eigennutzung, sondern von vornherein zur Weiterveräußerung erwerben will (so AG Hamburg, WuM 1996, 477; MünchKommBGB/Häublein, 6. Aufl., § 577 Rn. 22; Staudinger/Rolfs, Neubearb. 2014, § 577 Rn. 58; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Aufl., § 577 BGB Rn. 45) kann hier dahinstehen. Denn eine solche Konstellation ist vorliegend nicht gegeben.

III.

40 Nach alledem hat das angefochtene Urteil keinen Bestand; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, da das Berufungsgericht bislang keine Feststellungen zum Zeitpunkt der Umwandlung

in Wohnungseigentum, zur Entstehung eines kausalen Schadens und zu dessen Höhe getroffen hat. Sie ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Milger Dr. Achilles RiBGH Dr. Schneider ist wegen Erkrankung an der Unterschrift gehindert.

Dr. Milger, 04.02.2015

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Hamburg-St. Georg, Entscheidung vom 31.05.2013 - 920 C 16/13 -
LG Hamburg, Entscheidung vom 16.01.2014 - 334 S 37/13 -