



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 201/23

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

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

- a) In analoger Anwendung des § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB kann auch dann ein Vorkaufsrecht des Mieters entstehen, wenn anstelle von Wohnungseigentum Teileigentum an zu Wohnzwecken vermieteten Räumlichkeiten begründet wird.
- b) Die Frist des § 577 Abs. 1 Satz 3 in Verbindung mit § 469 Abs. 2 Satz 1 BGB ist eine Ausschlussfrist, die nach ihrem Ablauf nicht mehr der Disposition der Parteien unterliegt (Fortführung von Senatsurteil vom 2. Dezember 1970 - VIII ZR 77/69, BGHZ 55, 71, 75 [noch zur inhaltsgleichen Vorgängervorschrift des § 510 Abs. 2 BGB aF]).

BGH, Urteil vom 21. Mai 2025 - VIII ZR 201/23 - LG Stuttgart
AG Stuttgart

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. März 2025 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Büniger, den Richter Kosziol, die Richterin Dr. Matussek sowie die Richter Dr. Reichelt und Messing für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts Stuttgart - 5. Zivilkammer - vom 4. August 2023 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger ist seit September 2006 Mieter von zu Wohnzwecken vermieteten Räumen, die sich in einem Mehrparteienhaus mit insgesamt zwölf Einheiten befinden. Mitte Dezember 2017 begründete der Beklagte in seiner Eigenschaft als Testamentsvollstrecker der verstorbenen Grundstückseigentümerin und Vermieterin Teileigentum an diesen Räumen (Einheit 7), wobei dem jeweiligen Eigentümer in der Teilungserklärung unter anderem gestattet war, Teileigentum in Wohnungseigentum umzuwandeln und die Räume entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu Wohnräumen aus- oder umzubauen.
- 2 Mit notariellem Kaufvertrag vom 28. Dezember 2017 veräußerte der Beklagte die Einheiten 4 bis 12 des vorgenannten Mehrparteienhauses für insgesamt 2,98 Millionen €, wovon 504.000 € auf die Wohnung des Klägers entfielen,

an die A. GmbH (im Folgenden: Käuferin). Diese übersandte dem Kläger im Januar 2018 eine teilweise geschwärzte Kopie des Kaufvertrags und teilte ihm mit, dass ein Verkauf erfolgt sei und ihm ein Vorkaufsrecht zustehe, das er innerhalb von zwei Monaten nach Empfang dieser Mitteilung ausüben müsse. Im März 2018 erhielt der Kläger zudem von dem Beklagten die Teilungserklärung und den vorläufigen Aufteilungsplan.

3 Im Juli 2018 wurde die Käuferin als Eigentümerin der von dem Kläger bewohnten Teileigentumseinheit im Grundbuch eingetragen. Am 18. Dezember 2018 teilte der Beklagte dem Kläger schriftlich mit, er könne es sich noch überlegen, ob er die Wohnung erwerben wolle, und es stehe ihm frei, in den Kaufvertrag einzutreten. Mit Schreiben vom 30. August 2019 erklärte der Kläger, er übe das ihm zustehende Vorkaufsrecht bezüglich der von ihm gemieteten Wohnung aus.

4 In der Folgezeit veräußerte die Käuferin die Wohnung zu einem Kaufpreis von 560.000 € weiter; die Erwerber wurden im Juli 2021 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

5 Der Kläger hat geltend gemacht, der Beklagte habe durch die Begründung von Teil- statt Wohnungseigentum an der vom Kläger bewohnten Einheit die Entstehung seines Vorkaufsrechts als Mieter bewusst vereitelt beziehungsweise ihn an der Ausübung eines (etwaigen) Vorkaufsrechts gehindert. Dadurch sei ihm ein Schaden von 205.000 € entstanden, der sich aus der Differenz zwischen dem von der Käuferin erzielten Weiterverkaufspreis und dem Wert der Immobilie ergebe, der - ausgehend vom Anteil am Gesamtwert aller verkauften Einheiten - lediglich 355.000 € betrage.

6 Die auf Zahlung dieses Betrags nebst Zinsen, hilfsweise auf Feststellung der Schadenersatzverpflichtung, sowie auf Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten gerichtete Klage ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat keinen Erfolg. Da sie durch das Berufungsgericht unbeschränkt zugelassen worden ist, ist die vom Kläger zudem vorsorglich erhobene Nichtzulassungsbeschwerde gegenstandslos (vgl. Senatsurteile vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 17/18, juris Rn. 7; vom 15. Mai 2024 - VIII ZR 226/22, NJW 2024, 2680 Rn. 19).

I.

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

9 Dem Kläger stehe ein Anspruch auf Schadensersatz nicht zu. Der Beklagte habe die Entstehung eines Vorkaufsrechts zugunsten des Klägers nicht vereitelt, sondern dieses sei vielmehr nach § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB entstanden. Die Berufungskammer teile die Auffassung der - soweit ersichtlich - einhelligen Meinung in der Literatur, dass Teileigentum dem Wohnungseigentum im Hinblick auf die Anwendbarkeit dieser Vorschrift gleichstehe. Ein Vorkaufsrecht entstehe daher auch dann, wenn das spätere Teileigentum zu Wohnzwecken vermietet werde.

10 Die Voraussetzungen des § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB lägen vor, insbesondere seien die Eigentumseinheiten im Kaufvertrag hinreichend bestimmt

gewesen und habe sich die Aufteilungsabsicht des Beklagten objektiv manifestiert. Es handele sich nicht um einen unzulässigen "en bloc"-Verkauf, sondern um einen sogenannten Paketverkauf mehrerer Wohnungseigentumseinheiten.

11 Eine Pflichtverletzung des Beklagten sei auch nicht im Hinblick auf die den Beklagten nach § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 1, 2 BGB treffenden Mitteilungspflichten feststellbar. Der Kläger sei den gesetzlichen Vorgaben entsprechend sowohl über den Kaufvertrag als auch über das Bestehen eines gesetzlichen Vorkaufsrechts informiert worden. Dafür sei die Übersendung der geschwärzten Fassung des Kaufvertrags im Januar 2018 ausreichend gewesen. Zudem habe der Kläger im März 2018 die Teilungserklärung und den vorläufigen Aufteilungsplan erhalten.

12 Das Vorkaufsrecht sei nicht innerhalb der Frist des § 469 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 577 Abs. 1 Satz 3 BGB ausgeübt worden; daher sei es erloschen. Die zweimonatige Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts habe spätestens mit Erhalt der Teilungserklärung und des vorläufigen Aufteilungsplans im März 2018 zu laufen begonnen, so dass diese im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts Ende August 2019 bereits abgelaufen gewesen sei. Da es sich bei dieser Frist um eine Ausschlussfrist handle, sei sie einer Hemmung oder nachträglichen Genehmigung nicht zugänglich. Daher ändere auch das Schreiben des Beklagten vom 18. Dezember 2018 nichts am Verlust des Vorkaufsrechts.

13 Schließlich seien auch keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass der Beklagte den Kläger pflichtwidrig an der fristgemäßen Ausübung seines Vorkaufsrechts gehindert habe, indem er ausgehend vom Gesamtkaufpreis bewusst einen

zu hohen Preis für seine Wohnung im Verhältnis zu den weiteren verkauften Einheiten festgesetzt habe. Den im Kaufvertrag vom 28. Dezember 2017 festgesetzten Kaufpreisen lasse sich kein auffälliges Missverhältnis entnehmen.

- 14 Der hilfsweise geltend gemachte Feststellungsanspruch sowie der Anspruch auf Zahlung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten bestünden mangels Pflichtverletzung des Beklagten beziehungsweise mangels Hauptforderung nicht.

II.

- 15 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

- 16 Das Berufungsgericht hat - teilweise allerdings nur im Ergebnis - zutreffend Schadensersatzansprüche des Klägers wegen einer (vermeintlichen) Vereitelung sowohl der Entstehung als auch der Ausübung eines Vorkaufsrechts abgelehnt, so dass die Klage auch im Hilfsantrag abzuweisen war.

- 17 1. Ohne revisionsrechtlich durchgreifenden Rechtsfehler hat das Berufungsgericht einen Anspruch des Klägers auf Schadensersatz nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB in Verbindung mit dem Mietvertrag wegen einer pflichtwidrigen Vereitelung der Entstehung eines Vorkaufsrechtes nach § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB verneint. Denn ein solches Vorkaufsrecht kommt auch - wenngleich aufgrund einer analogen Anwendung dieser Vorschrift - bei der Begründung von Teileigentum in Betracht und ist im Streitfall auch entstanden.

- 18 a) Das Berufungsgericht ist im Ergebnis zu Recht davon ausgegangen, dass ein Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB auch entstehen kann, wenn an Räumen, die - wie hier - als Wohnraum vermietet worden sind, nach der Überlassung an den Mieter nicht Wohnungs-, sondern Teileigentum begründet worden ist beziehungsweise werden soll.
- 19 aa) Eine direkte Anwendung der vorgenannten Bestimmung scheidet zwar - anders als das Berufungsgericht offenbar gemeint hat - aus, da der Beklagte an den dem Kläger vermieteten Räumen Wohnungseigentum weder begründet noch dies beabsichtigt hat und die Begründung von Teileigentum von der Vorschrift des § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht erfasst ist.
- 20 Nach § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt, wenn vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft werden.
- 21 Den Begriff des Wohnungseigentums definiert der Gesetzgeber in § 1 Abs. 1 Halbs. 1, Abs. 2 WEG als Sondereigentum an einer Wohnung und unterscheidet ihn vom Begriff des Teileigentums, das an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes begründet werden kann (§ 1 Abs. 1 Halbs. 2, Abs. 3 WEG). Mangels entsprechender Anhaltspunkte in den Gesetzesmaterialien (vgl. BT-Drucks. 8/3403, S. 3, 35, 40 f.; 12/3254, S. 40; 14/4553, S. 46, 72) ist nicht anzunehmen, dass der Gesetzgeber den Begriff des Wohnungseigentums in § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB in einem abweichenden - auch Teileigentum umfassenden - Sinn verstanden wissen wollte. Soweit der Gesetzgeber in § 1 Abs. 6 WEG (früher § 1 Abs. 5 WEG) angeordnet hat, dass für das Teileigentum die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend gelten, fehlt im Zusammenhang mit der Vorschrift des § 577 BGB eine dahingehende Regelung

(vgl. demgegenüber MünchKommBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, § 577 Rn. 8 [eine Übertragung des Rechtsgedankens des § 1 Abs. 6 WEG auf § 577 BGB befürwortend]; vgl. auch Falkner, MittBayNot 2016, 378, 380).

22 bb) Die Vorschrift des § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB ist auf den Fall der (beabsichtigten) Begründung von Teileigentum jedoch analog anzuwenden.

23 Eine Analogie ist nur zulässig, wenn das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke enthält und der zu beurteilende Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht soweit mit dem Tatbestand, den der Gesetzgeber geregelt hat, vergleichbar ist, dass angenommen werden kann, der Gesetzgeber wäre bei einer Interessenabwägung, bei der er sich von den gleichen Grundsätzen hätte leiten lassen wie bei dem Erlass der herangezogenen Gesetzesvorschrift, zu dem gleichen Abwägungsergebnis gekommen (st. Rspr.; siehe nur Senatsurteil vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, BGHZ 229, 59 Rn. 38 mwN).

24 (1) Eine Analogie setzt daher voraus, dass die Übertragung der gesetzlichen Regelung auf den ungeregelten Fall nicht durch eine gesetzgeberische Entscheidung ausgeschlossen ist (BGH, Urteile vom 14. Dezember 2017 - IX ZR 118/17, ZIP 2018, 233 Rn. 15; vom 28. November 2019 - IX ZR 239/18, BGHZ 224, 177 Rn. 16; vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, aaO Rn. 39). Die Lücke muss sich also aus einem unbeabsichtigten Abweichen des Gesetzgebers von seinem - dem konkreten Gesetzgebungsvorhaben zugrundeliegenden - Regelungsplan ergeben (BGH, Urteile vom 14. Dezember 2006 - IX ZR 92/05, BGHZ 170, 187 Rn. 15; vom 21. Januar 2010 - IX ZR 65/09, BGHZ 184, 101 Rn. 32; vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136 Rn. 33; vom 18. Januar 2017 - VIII ZR 278/15, NVwZ-RR 2017, 372 Rn. 32; vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, aaO Rn. 40), wie er sich aus dem Gesetz selbst im Wege

der historischen und teleologischen Auslegung ergibt (BGH, Urteile vom 14. Dezember 2006 - IX ZR 92/05, aaO; vom 18. Januar 2017 - VIII ZR 278/15, aaO; vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, aaO) und aufgrund konkreter Umstände positiv festgestellt werden kann (st. Rspr.; vgl. etwa BGH, Urteile vom 13. April 2006 - IX ZR 22/05, BGHZ 167, 178 Rn. 18; vom 18. Januar 2017 - VIII ZR 278/15, aaO; vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, aaO; vgl. auch BVerfGE 118, 212, 243; 128, 193, 210: "erkennbar planwidrige Gesetzeslücke"). Eine solche planwidrige Gesetzeslücke liegt hier vor.

25 Ein Vorkaufsrecht des Mieters hat der Gesetzgeber erstmals durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des zweiten Wohnungsbaugesetzes vom 20. Februar 1980 (Wohnungsbauänderungsgesetz 1980 - WoBauÄndG 1980, BGBl. I S. 159) für Mieter von Sozialwohnungen bei deren Umwandlung in Eigentumswohnungen (vgl. BT-Drucks. 8/3403, S. 3, 35, 40 f.) in § 2b des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) aF für den preisgebundenen öffentlich geförderten Wohnraum geregelt und dieses sodann in der Folge durch Art. 4 Nr. 7 des Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Juli 1993 (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz; BGBl. I S. 1257) mit der Bestimmung des § 570b BGB aF (heute § 577 BGB) auf den frei finanzierten oder bindungsfrei gewordenen Wohnungsbestand erweitert. Er hat diese Ausdehnung damit begründet, dass der Schutz des Mieters vor einer Verdrängung im Zusammenhang mit einer Umwandlung bei frei finanzierten Wohnungen nicht weniger dringlich sei als bei Sozialwohnungen (BT-Drucks. 12/3254, S. 40; siehe auch Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 126/07, NJW 2008, 2257 Rn. 8). Im Zuge der Mietrechtsreform im Jahre 2001 wurde die bis dahin geltende Regelung mit der Vorschrift des § 577 BGB im Wesentlichen übernommen (BGBl. I S. 1149).

- 26 Die Gesetzesmaterialien enthalten keine Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber bei dem von ihm bezweckten Schutz des Mieters den Umstand beachtet hätte, dass die zu Wohnzwecken vermieteten Räume nicht - wie dies angesichts der bisherigen Nutzung zu erwarten gewesen wäre - in Wohnungseigentum, sondern in Teileigentum umgewandelt werden könnten. Es kann daher nicht angenommen werden, der Gesetzgeber habe den Mieter durch die Einführung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts zwar bei der Begründung von Wohnungseigentum schützen, von einem solchen Schutz bei der Begründung von Teileigentum an den zu Wohnzwecken vermieteten und genutzten Räumen hingegen bewusst absehen wollen (siehe auch Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 126/07, NJW 2008, 2257 Rn. 8; BVerfG, NZM 2011, 479 Rn. 20, 23).
- 27 Der somit gegebenen Planwidrigkeit der Regelungslücke steht auch nicht etwa entgegen, dass in einem früheren Gesetzentwurf (Entwurf eines Gesetzes zur Wiederherstellung eines sozialen Mietrechts) die Möglichkeit von Umgehungen des Mietervorkaufsrechts durch "andere rechtliche Gestaltungen, die zu einem wirtschaftlich vergleichbaren Ergebnis führen", in den Blick genommen worden war (BT-Drucks. 12/3013, S. 8, 18; 12/5110, S. 3, 10, 19 [Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses]). Denn eine entsprechende Regelung wurde vom Gesetzgeber nicht weiterverfolgt, ohne dass erkennbar wäre, dass er im Sinne einer bewussten Regelungslücke hiervon hätte absehen wollen.
- 28 (2) Weiter ist für eine Analogie erforderlich, dass die Interessenlage des gesetzlich geregelten Falls mit der des zu entscheidenden Falls übereinstimmt, wobei zusätzlich auch die Wertungsgrundlage und die gesetzgeberische Interessenbewertung der Gesetzesnorm auf den zu entscheidenden Fall zutreffen müssen (BGH, Urteile vom 14. Dezember 2017 - IX ZR 118/17, ZIP 2018, 233 Rn. 15;

vom 28. November 2019 - IX ZR 239/18, BGHZ 224, 177 Rn. 16; vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, BGHZ 229, 59 Rn. 41). Auch diese Voraussetzungen liegen vor.

29

(a) Die Einführung eines allgemeinen Vorkaufsrechts in § 570b BGB aF erfolgte vor allem, wie oben bereits erwähnt, um einheitlich sowohl Mieter von Sozialwohnungen als auch Mieter von freifinanzierten Wohnungen vor spekulativen Umwandlungen und damit einhergehender Verdrängung im Zusammenhang mit der Umwandlung der von ihnen bewohnten Wohnungen in Eigentumswohnungen zu schützen (BT-Drucks. 12/3254, S. 40 iVm BT-Drucks. 8/3403, S. 35; siehe auch Senatsurteile vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 126/07, NJW 2008, 2257 Rn. 8; vom 23. Februar 2022 - VIII ZR 305/20, BGHZ 233, 54 Rn. 38). Eine solche Verdrängung droht, da immer dann, wenn ein Eigentümer mehrere Einheiten von Wohnraum aufspaltet und einzeln veräußert, regelmäßig jedem Mieter ein Eigentümer gegenübersteht, der sich auf den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs berufen kann (vgl. BVerfG, NJW 2011, 1723 Rn. 32). Nach der Vorstellung des Gesetzgebers dient die Einräumung des Vorkaufsrechts zugunsten des Mieters durch die Vorschrift des § 577 BGB einem sachgerechten Ausgleich der beiderseitigen Grundrechtspositionen. Zwar schränkt ein solches Vorkaufsrecht die Dispositionsbefugnis des Eigentümers über sein Eigentum ein, dies erfolgt jedoch zum Schutz des seinerseits ebenfalls durch Art. 14 Abs. 1 GG (vgl. BVerfGE 89, 1, 5 ff.) geschützten Besitzrechts des Mieters an der gemieteten Wohnung (BVerfG, NJW 2011, 1723 Rn. 32). Das Vorkaufsrecht belässt dem Vermieter hierbei die Möglichkeit der Veräußerung seines Eigentums; der Mieter kann sich durch die Ausübung des Vorkaufsrechts vor einer Verschlechterung seiner kündigungsrechtlichen Position durch die Veräußerung schützen (vgl. BT-Drucks. 12/3254, S. 40; BVerfG, NJW 2011, 1723 Rn. 32). Zugleich war dem Gesetzgeber 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. 12/3254, aaO; Senatsurteile vom 21. Januar 2015 - VIII ZR 51/14, NJW 2015, 1516 Rn. 37 f.; vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 126/07, aaO Rn. 9; vom 23. Februar 2022 - VIII ZR 305/20, aaO).

30 (b) Diese die Gewährung des Vorkaufsrechts tragende gesetzgeberische Erwägung eines besonderen Schutzbedarfs des Mieters trifft in gleicher Weise zu, wenn die zu Wohnzwecken gemieteten und genutzten Räume nach deren Überlassung an den Mieter in Teil- statt in Wohnungseigentum umgewandelt werden oder werden sollen.

31 Denn in beiden Fällen steht dem Mieter nach einem Verkauf ein neuer Vermieter gegenüber, der sich - soweit die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind - auf Eigenbedarf oder ein sonstiges zur Kündigung berechtigendes Interesse berufen kann (vgl. Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 126/07, aaO). Dieses verschärfte Risiko einer Eigenbedarfskündigung entfällt auch nicht etwa deshalb, weil an zu Wohnzwecken überlassenen Räumen Teileigentum (§ 1 Abs. 1 Halbs. 2, Abs. 3 WEG) begründet wird. Denn die damit getroffene Zweckbestimmung führt nicht etwa dazu, dass die von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB für eine Eigenbedarfskündigung vorausgesetzte Nutzung dieser Räume als Wohnung (nunmehr) ohne weiteres unzulässig wäre. Jedenfalls kann die Zweckbestimmung nachträglich geändert werden und die Änderung sogar durch den Erwerber allein ohne Zustimmung der übrigen Gemeinschaftsmitglieder erfolgen, wenn - wie hier - die Teilungserklärung im weiteren Sinn (genauer: die Gemeinschaftsordnung; vgl. BGH, Urteile vom 23. März 2018 - V ZR 307/16, NZM 2018, 754 Rn. 6; vom 16. Juli 2021 - V ZR 284/19, NZM 2021, 717 Rn. 19) einen entsprechenden Änderungsvorbehalt enthält (BGH, Urteil vom 16. Juli 2021 - V ZR 284/19, aaO Rn. 19, 23). Auch das vom Gesetzgeber anerkannte Interesse des Mieters, durch Ausübung eines Vorkaufsrechts selbst Eigentümer der von ihm bewohnten Räumlichkeiten zu werden, ist vor diesem Hintergrund im Fall einer

Umwandlung in Teileigentum nicht geringer als im Fall einer Umwandlung in Wohnungseigentum (vgl. Senatsurteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 126/07, aaO; BVerfG, NZM 2011, 479 Rn. 26; jeweils zur Realteilung).

32 Soweit die Revision in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat gemeint hat, die analoge Anwendung von § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB auf das Teileigentum widerspreche dem Schutzzweck der Vorschrift, weil der Mieter wegen der damit einhergehenden Unklarheit über die weitere Nutzbarkeit der von ihm bewohnten Räume zu Wohnzwecken sowie wegen der auf eine Gewerbeeinheit zugeschnittenen Kaufvertragsbedingungen von der Ausübung des Vorkaufsrechts abgehalten werde, steht dies der gebotenen Gleichbehandlung von Wohnungs- und Teileigentum nicht entgegen. Denn die damit verbundene Ausdehnung des Anwendungsbereichs des § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB führt nicht zu einer Verschlechterung der Rechtsstellung des Mieters, sondern eröffnet ihm - weitergehend - die Möglichkeit, auch im Fall der (beabsichtigten) Begründung von Teileigentum durch den Vermieter die von ihm bewohnten Räume zu erwerben. Gegen etwaige rechtsmissbräuchliche Gestaltungen ist der Mieter im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen (§§ 138, 242 BGB) geschützt (vgl. BGH, Urteile vom 11. Dezember 1963 - V ZR 41/62, NJW 1964, 540 unter 2; vom 15. Juni 2005 - VIII ZR 271/04, NJW-RR 2005, 1534 unter II 1; vom 30. Juni 2017 - V ZR 232/16, NZM 2017, 815 Rn. 20; vom 23. Februar 2022 - VIII ZR 305/20, BGHZ 233, 54 Rn. 23 ff.).

33 (3) Die somit aus den vorstehend genannten Gründen gebotene analoge Anwendung der Vorschrift des § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB auf die vorliegend gegebene Fallgestaltung der Begründung von Teileigentum entspricht - jedenfalls im Ergebnis - der auch im Schrifttum, soweit ersichtlich, einhellig vertretenen Auffassung (vgl. BeckOGK-BGB/Klühs, Stand: 1. Oktober 2024, § 577 Rn. 7; Siegmund in Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl., § 577 BGB Rn. 10;

Schmidt-Futterer/Blank/Fervers, Mietrecht, 16. Aufl., § 577 BGB Rn. 11; Münch-KommBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, § 577 Rn. 8; Bachmayer BWNotZ 2004, 25; Falkner, MittBayNot 2016, 378, 380; Heintz, Vorkaufsrecht des Mieters, 1998, Rn. 71; Wirth, NZM 1998, 390).

34 b) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht die tatbestandlichen Voraussetzungen der - gemäß den vorstehenden Ausführungen analog anzuwenden - Regelung des § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB bejaht. Dies wird auch von den Parteien im Revisionsverfahren nicht in Zweifel gezogen.

35 2. Zutreffend ist das Berufungsgericht auch davon ausgegangen, dass dem Kläger ein von ihm wegen vermeintlicher Vereitelung der Ausübung seines Vorkaufsrechts geltend gemachter Anspruch auf Schadensersatz nach § 311a Abs. 1, 2 Satz 1, § 275 Abs. 1, 4, § 280 Abs. 1, 3, § 281 BGB nicht zusteht.

36 a) Den Vorkaufsverpflichteten trifft bei rechtzeitiger Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Vorkaufsberechtigten aus dem hierdurch zustande kommenden Kaufvertrag nach § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB die Pflicht, diesem das Eigentum am Vorkaufsgegenstand zu verschaffen. Kann er diese Verpflichtung aufgrund einer - wie hier - bereits erfolgten Eigentumsübertragung auf einen Dritten nicht mehr erfüllen, steht dem Vorkaufsberechtigten ein Schadensersatzanspruch nach den oben genannten Bestimmungen zu (vgl. wegen der Einzelheiten Senatsurteil vom 21. Januar 2015 - VIII ZR 51/14, NJW 2015, 1516 Rn. 22 ff.).

37 b) Eine solche Verpflichtung des Beklagten zur Auflassung der Wohnung an den Kläger bestand vorliegend indes nicht, da der Kläger sein Vorkaufsrecht nicht rechtzeitig innerhalb der zweimonatigen Frist des § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 1 BGB ausgeübt hat. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, war das Vorkaufsrecht des Klägers zum Zeitpunkt der Ausübung am 30. August 2019 bereits erloschen.

- 38 aa) Die für den Fristenlauf maßgeblichen Mitteilungen über den Inhalt des Kaufvertrags sowie das Bestehen eines Vorkaufsrechts (§ 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 1 Satz 1, 2, § 577 Abs. 2 BGB; vgl. hierzu Senatsurteil vom 21. Januar 2015 - VIII ZR 51/14, NJW 2015, 1516 Rn. 24) lagen dem Kläger spätestens im März 2018 vor. Die zweimonatige Frist des § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 1 BGB war daher zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Kläger am 30. August 2019 längst verstrichen. Gegen diese zutreffende Beurteilung des Berufungsgerichts wendet sich auch die Revision nicht.
- 39 bb) Soweit die Revision meint, der Kläger könne das Vorkaufsrecht auch nach Ablauf der Ausübungsfrist gemäß § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 2 Satz 1 BGB im Hinblick auf den Inhalt des Schreibens des Beklagten vom 18. Dezember 2018 noch ausüben, weil die vorgenannte Frist disponibel sei, trifft dies nicht zu.
- 40 (1) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs handelt es sich bei dieser Frist - wie die Revision auch selbst einräumt - um eine Ausschlussfrist (vgl. BGH, Urteile vom 15. Juni 1960 - V ZR 191/58, BGHZ 32, 375, 382 f.; vom 3. Juni 1966 - V ZR 116/65, WM 1966, 891 unter B 2 b; vom 2. Dezember 1970 - VIII ZR 77/69, BGHZ 55, 71, 75; vom 23. Mai 1973 - VIII ZR 57/72, NJW 1973, 1365 unter II 2; vom 29. Oktober 1993 - V ZR 136/92, NJW 1994, 315 unter III 1; jeweils zur inhaltsgleichen Vorgängervorschrift des § 510 Abs. 2 BGB aF; vom 23. Juni 2006 - V ZR 17/06, BGHZ 168, 152 Rn. 16, 18 [zu § 469 Abs. 2 Satz 1 BGB]). Ihr Ablauf hat - wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat - den Untergang des Vorkaufsrechts zur Folge (vgl. Senatsurteil vom 18. Januar 2006 - VIII ZR 94/05, NJW 2006, 903 Rn. 10 mwN), so dass dieses auch hinsichtlich seiner zeitlichen Geltendmachung nicht mehr Gegenstand einer Vereinbarung zwischen den Parteien sein und auch nicht durch eine Genehmigung seitens des Vorkaufsverpflichteten geheilt werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 15. Juni 1960 - V ZR 191/58, aaO; BeckOGK-BGB/Daum, Stand: 1. Januar

2024, § 469 Rn. 24; jurisPK-BGB/Seichter, Stand: 17. Mai 2023, § 469 Rn. 22; Staudinger/Schermeier, BGB, Neubearb. 2024, § 469 Rn. 14; BeckOK-BGB/Faust, Stand: 1. Februar 2025, § 469 Rn. 7).

41

(2) Etwas anderes ergibt sich entgegen der Auffassung der Revision auch nicht aus den Vorschriften der § 469 Abs. 2 Satz 2 und § 577 Abs. 5 BGB. Die Parteien können nach § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 2 Satz 2 BGB zwar statt der vom Gesetz für die Ausübung des Vorkaufsrechts vorgesehenen Frist vertraglich eine andere (längere) Frist bestimmen. Auch verbietet § 577 Abs. 5 BGB abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters. Aus diesen Bestimmungen folgt - entgegen der Auffassung der Revision - jedoch nicht, dass die Parteien den Fristenlauf - zugunsten des Mieters - erneut in Gang setzen könnten, nachdem die Frist bereits abgelaufen ist. Denn die Fristgebundenheit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckt im Interesse klarer Rechtsverhältnisse (vgl. BGH, Urteil vom 15. Juni 1960 - V ZR 191/58, aaO, S. 383; BeckOGK-BGB/Daum, aaO), eine zügige Entscheidung über die Ausübung dieses Rechts zu gewährleisten. Um dies zu erreichen, wird einerseits dem Verpflichteten eine Mitteilungspflicht auferlegt, andererseits dem Berechtigten eine Ausschlussfrist gesetzt, deren Lauf mit dem Zugang der Mitteilung vom Vorkaufsfall einsetzt (vgl. Staudinger/Schermeier, BGB, Neubearb. 2024, § 469 Rn. 1, 14 mwN). Ungewissheiten, die für die Beteiligten im Hinblick auf die Ausübung des Vorkaufsrechts - und die damit verbundene Einschränkung der Möglichkeiten des Vorkaufsverpflichteten - eintreten können, sollen möglichst kurzgehalten werden (Mugdan, Die gesamten Materialien zum BGB, Band 2, S. 195 und 794; BeckOGK-BGB/Daum, aaO Rn. 1; MünchKommBGB/Maultzsch, aaO Rn. 1 mwN).

42 (3) Die Erklärung des Beklagten im Schreiben vom 18. Dezember 2018 hatte damit auf die bereits zuvor abgelaufene Ausübungsfrist keinen Einfluss mehr, da das Vorkaufsrecht zu diesem Zeitpunkt bereits untergegangen war.

43 3. Gleichfalls rechtsfehlerfrei ist die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte habe den Kläger - entgegen dessen Annahme - nicht pflichtwidrig durch die Vereinbarung eines überhöhten Einzelkaufpreises für die von ihm gemietete Wohnung an der fristgemäßen Ausübung seines Vorkaufsrechtes gehindert. Die von der Revision hiergegen erhobene Verfahrensrüge hat der Senat geprüft und nicht für durchgreifend erachtet. Von einer näheren Begründung wird gemäß § 564 Satz 1 ZPO abgesehen.

Dr. Bünger

Kosziol

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

Messing

Vorinstanzen:

AG Stuttgart, Entscheidung vom 26.10.2022 - 34 C 98/22 -

LG Stuttgart, Entscheidung vom 04.08.2023 - 5 S 186/22 -

Verkündet am:

21. Mai 2025

Horatschki, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle