

IMMOBILIEN INFO

26.01.2015

Schadensersatz bei Vereitelung des Vorkaufsrechts nach Umwandlung

BGH, Urteil vom 21.01.2015, VIII ZR 51/14

Die Mieterin einer Wohnung will von der ehemaligen Vermieterin Schadensersatz. Die Vermieterin hatte die sieben Wohnungen des Hauses in Wohnungseigentum umgewandelt und für 1,3 Millionen Euro verkauft. Sie wies die Mieterin weder auf den Abschluss des Kaufvertrags noch auf ein Vorkaufsrecht hin. Im Januar 2012 bot die neue Eigentümerin der Mieterin die Wohnung für 266.250 Euro zum Kauf an. Die Mieterin meint, die ehemalige Vermieterin habe dadurch, dass sie über den Verkauf nicht rechtzeitig informiert habe, ihr gesetzliches Vorkaufsrecht vereitelt. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts hätte sie die Wohnung für 186.571 Euro (der auf die Wohnung entfallende Anteil am Gesamtkaufpreis) kaufen können. Da die Wohnung einen Verkehrswert von 266.250 Euro habe, hätte sie einen Gewinn von knapp 80.000 Euro erzielen können.

Der BGH hebt das vorangegangene – gegen die Mieterin ausgefallene – Urteil auf. Dem Mieter könne auch dann ein Anspruch auf Ersatz der Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem mit dem Dritten vereinbarten Kaufpreis zustehen, wenn er wegen der Verletzung der Mitteilungspflicht des Vermieters vom Vorkaufsrecht erst nach der Übereignung der Wohnung an den Dritten erfährt und deshalb das Vorkaufsrecht nicht mehr durchsetzen kann. Die Mitteilung vom Eintritt des Vorkaufsfalles und die Belehrung über die Vorkaufsberechtigung sollen dem Mieter ermöglichen, sein Vorkaufsrecht auszuüben und damit einen Anspruch auf Übereignung der Wohnung zu begründen. Wenn der Mieter diese Informationen erst erhält, wenn der Kaufvertrag schon abgewickelt ist, stehe zu vermuten, dass der Vermieter die Wohnung nicht mehr an den Mieter übereignen kann. Dann sei vom Mieter nicht zu verlangen, dass er zunächst das Vorkaufsrecht ausübt, um hierdurch einen Kaufvertrag mit dem Vermieter zustande zu bringen, den dieser von vornherein nicht erfüllen kann. Vielmehr könne der Mieter dann unmittelbar Ersatz des Erfüllungsschadens - hier entgangener Gewinn - verlangen.

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:
www.hausundgrund-tuttlingen.de

Wohnungsaufsichtsgesetz für Baden-Württemberg?

Die Landes-CDU erwägt den Entwurf eines Wohnungsaufsichtsgesetz. In NRW und in Hessen gibt es ein vergleichbares Gesetz schon seit 2014. Es legt Standards fest, so den Mindestwohnraum je Mieter, überträgt die Aufsicht darüber den Kommunen und ermächtigt diese sogar, die Wohnungen notfalls gegen den Willen von Eigentümern und Bewohnern inspizieren zu lassen. Grün-Rot kündigte ein solches Gesetz schon 2012 an. Im Koalitionsvertrag findet sich aber nichts dazu.

Dass allen voran die CDU jetzt eine "Wohnraumüberwachung" installieren möchte, überrascht dann doch einigermaßen. Die Pressesprecherin des zuständigen Wirtschaftsministeriums gibt aber Entwarnung für Immobilieneigentümer: Es werde sich so bald nichts ändern. Sie verweist auf andere wohnungspolitische Maßnahmen von Grün-Rot, die den Einfluss der Gemeinden auf das Wohnungsangebot gestärkt hätten (Zweckentfremdungsverbot für bestehenden Wohnraum).

Warum das Stehen beim Pinkeln nicht zum Schadensersatz führt

AG Düsseldorf, Urteil vom 20.01.2015, 42 C 10583/14

Der Mieter will die Kaution zurück. Der Vermieter behält sie ein, weil der Marmorboden rund um das WC abgestumpft war. Einem Gutachten zufolge wurde dies durch Urinspritzer verursacht.

Das Gericht in Düsseldorf gibt dem Mieter Recht. Der Vermieter dürfe für die Reparatur des Bodens nichts einbehalten. Das Urinieren im Stehen sei weit verbreitet, während die Gefahren für Böden kaum bekannt seien. Der Vermieter hätte den Mieter darauf hinweisen müssen, dass der Boden empfindlich ist.

Wörtlich im Urteil: „Trotz der in diesem Zusammenhang zunehmenden Domestizierung des Mannes ist das Urinieren im Stehen durchaus noch weit verbreitet. Jemand, der diesen früher herrschenden Brauch noch ausübt, muss zwar regelmäßig mit bisweilen erheblichen Auseinandersetzungen mit - insbesondere weiblichen - Mitbewohnern, nicht aber mit einer Verätzung des im Badezimmer oder Gäste-WC verlegten Marmorbodens rechnen.“

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

