
Datum: 30.03.2012
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 30. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 30 U 126/11
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2012:0330.30U126.11.00

Vorinstanz: Landgericht Essen, 3 O 11/11
Nachinstanz: Bundesgerichtshof, V ZR 96/12

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 09.06.2011 verkündete Urteil des Einzelrichters der 3. Zivilkammer des Landgerichts Essen wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin wird gestattet, die Zwangsvollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund dieses Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung ihrerseits Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Sache befindet sich beim BGH - Aktenzeichen: V ZR 96/12.

Gründe:

I.

1

2

3

Die Klägerin begehrt die Feststellung, dass sie als Mieterin die im Klageantrag näher bezeichnete und ursprünglich von der Beklagten angemietete Wohnung aufgrund wirksamer Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes zum Preise von 30.000,00 Euro gekauft habe.

Wegen der Einzelheiten des Sachverhaltes wird gemäß § 540 ZPO auf die Feststellungen in dem erstinstanzlichen Urteil verwiesen. 4

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Es hielt die Klage zwar für zulässig, insbesondere ein Feststellungsinteresse für gegeben, jedoch in der Sache für unbegründet. Die Voraussetzungen des gesetzlichen Vorkaufsrechtes lägen nicht vor. Zwar könne das Vorkaufsrecht schon bestehen, wenn bei Verkauf an einen Dritten die Absicht zur Begründung von Wohnungseigentum bestehe, jedoch müsse sich die Umwandlungsabsicht bereits nach außen konkretisiert haben. Dies sei nicht der Fall, wenn erst der Erwerber Wohnungseigentum begründen soll. Im vorliegenden Fall sei nicht ersichtlich, dass bereits auf Seiten der Beklagten die Absicht zur Begründung von Wohnungseigentum vorgelegen habe. Weiterhin sei nicht festzustellen, dass die Beklagte bewusst die Voraussetzungen für die Umgehung des Vorkaufsrechtes geschaffen habe und ihr dabei die Absicht der Erwerber bekannt gewesen sei. 5

Mit der Berufung rügt die Klägerin die unterbliebene Vernehmung des Notars X als Zeugen für die schon bei Abschluss des Kaufvertrages nach ihrer Behauptung vorliegende Absicht der Erwerber zur Umwandlung des Hauses in Wohnungseigentum. Sie meint, dass sie – zumal schon am 11.03.2009 vom zuständigen Landratsamt die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt worden sei – substantiiert vorgetragen habe, dass mit Wissen der Beklagten durch die gewählte Vertragsgestaltung das Entstehen des gesetzlichen Vorkaufsrechtes bewusst umgangen werden sollte, zumindest sei dies offensichtlich gewesen. Ferner rügt die Klägerin das Ergehen einer Überraschungsentscheidung und vertieft ihre Rechtsansichten, dass sie trotz Vollzugs des Kaufvertrages durch Eintragung der Grundstückserwerber im Grundbuch berechtigt sei, die Umschreibung des Eigentums auf sich zu verlangen, zumal der Kaufvertrag mit den Erwerbern wegen Sittenwidrigkeit nichtig sei, und dass sie das Vorkaufsrecht rechtzeitig ausgeübt habe. 6

Die Klägerin beantragt, 7

das am 09.06.2011 verkündete Urteil des Einzelrichters der 3. Zivilkammer des Landgerichts Essen abzuändern und festzustellen, dass zwischen der Beklagten als Verkäuferin und ihr als Käuferin ein Kaufvertrag betreffend die Wohnung T-Straße in #####1 U3, 1. Obergeschoss rechts, zu einem Kaufpreis von 30.000,00 Euro zustande gekommen ist. 8

Die Beklagte beantragt, 9

die Berufung zurückzuweisen. 10

Sie verteidigt das angefochtene Urteil mit näheren Ausführungen. 11

Wegen der Einzelheiten des Berufungsvorbringens der Parteien wird ergänzend auf die in der Berufungsinstanz gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 12

II. 13

Die zulässige Berufung bleibt erfolglos. Auch unter Berücksichtigung des Vorbringens der Parteien im Berufungsverfahren hat die landgerichtliche Entscheidung Bestand. 14

1.	15
Es kann zunächst dahinstehen, ob das Landgericht Essen in erster Instanz sachlich und örtlich zuständig war. Unabhängig davon, dass die Parteien in der Berufungsinstanz die Zuständigkeitsfrage auch nicht mehr angesprochen haben, kann gemäß § 513 Abs. 2 ZPO die Berufung ohnehin nicht darauf gestützt werden, dass das Gericht des ersten Rechtszuges seine Zuständigkeit zu Unrecht angenommen hat.	16
Des Weiteren kann dahinstehen, ob der Klägerin für ihren Klageantrag überhaupt ein Feststellungsinteresse im Sinne des § 256 Abs. 1 ZPO zusteht oder ob sie hätte Leistungsklage erheben müssen. Denn die Frage des Feststellungsinteresses kann dahinstehen, wenn die sachliche Unbegründetheit der Klage klar auf der Hand liegt (vgl. Zöller-Greger, ZPO, 29. Aufl., § 253 Rdnr. 10 mit weiteren Nachweisen). Diese Voraussetzungen liegen vor.	17
2.	18
Das Feststellungsbegehren ist nicht begründet.	19
Zwischen den Parteien ist aufgrund der schriftlichen Erklärung der Klägerin vom 14.03.2011 kein Kaufvertrag über die streitgegenständliche Wohnung zum Preise von 30.000,-- Euro zustande gekommen, weil der Klägerin ein Vorkaufsrecht gemäß § 577 Abs. 1 BGB nicht zustand.	20
Nach dieser Norm ist ein Mieter zum Vorkauf der von ihm bewohnten Wohnung 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
a) Die erste der in der Vorschrift genannten Fallalternativen scheidet im vorliegenden Fall aus. Sie setzt voraus, dass nach der Überlassung der Wohnräume an den Mieter zunächst Wohnungseigentum begründet worden ist und danach die Veräußerung der Eigentumswohnung an einen Dritten erfolgt (vgl. BGH, NJW 2007, S. 2699). Die Klägerin hat jedoch das Haus T-Straße in U3 veräußert, bevor Wohnungseigentum durch die Erwerbsgemeinschaft begründet wurde.	22
b.1) Aber auch die zweite Alternative, bei der vermietete Wohnräume verkauft werden, an denen Wohnungseigentum begründet werden <u>soll</u> , ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Denn die Klägerin hat ausweislich des Kaufvertrages vom 11.03.2009 vor dem Notar X in U3 nicht etwa (eine oder mehrere) Wohnungen an die Erwerber Y, K und Q verkauft, sondern den gesamten ungeteilten Grundbesitz.	23
Das Vorkaufsrecht ist die Befugnis, einen Gegenstand durch einen Kauf zu erwerben, wenn der Vorkaufsverpflichtete diesen Gegenstand an einen Dritten verkauft (Palandt – Weidenkaff, BGB, 71. Aufl., vor § 463 Rdn. 1). Voraussetzung für die dem Mieter nach § 577 BGB eingeräumte Möglichkeit, das Vorkaufsrecht auszuüben, ist deshalb, dass der von dem Vermieter abgeschlossene Kaufvertrag sich gerade auch über den Verkauf eben dieser Wohnung verhält. Ist die Wohnung sachenrechtlich bereits als Eigentumswohnung ausgewiesen, bestehen bei einem Verkauf einer Immobilie, die auch diese Eigentumswohnung umfasst, keine Bedenken daran, dass der Kaufvertrag sich auch auf die sonderrechtsfähige Eigentumswohnung bezieht. Gehören aber zu dem verkauften Objekt (noch) keine sonderrechtsfähigen Teileinheiten, stellt die von dem Mieter innegehaltene	24

Wohnung in rechtlicher Hinsicht noch keinen durch Kauf zu erwerbenden Gegenstand dar, der als Teil eines auf das gesamte Grundstück bezogenen Kaufvertrages auszumachen wäre. Der Umstand, dass die vermietete Wohnung als solche zu dem Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts schon nach dem Mietvertrag hinreichend bestimmbar ist, führt zu keinem anderen Ergebnis, weil nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden kann, dass der zugrunde liegende Kaufvertrag überhaupt abtrennbare und aufgrund der Ausübung eines Vorkaufsrechts zu übernehmende Rechte und Pflichten in Bezug auf einen nicht sonderrechtsfähigen und nach dem Kaufvertrag nicht als abtrennbar angesprochenen Teil des Kaufobjektes begründet habe.

Dementsprechend geht auch die einhellige Auffassung in Rechtsprechung und Literatur davon aus, dass die Veräußerung eines bebauten Grundstücks in seiner Gesamtheit grundsätzlich nicht das Vorkaufsrecht des § 577 Abs. 1 BGB auslöst (vgl. – für eine vergleichbare Fallkonstellation im Rahmen der Norm des § 2b Abs. 1 WoBindG – BayObLG, NJW-RR 1992, S. 1039; ferner Beuermann, Vorkaufsrecht des Mieters nach Umwandlung, GE 1993, S. 951; Langlein, Das neue Vorkaufsrecht des Mieters bei Umwandlungen, DNotZ 1993, S. 650; Schmidt, Das neue Vorkaufsrecht bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen, DWW 1994, S. 65; Wirth, Probleme des Mietervorkaufsrechts nach § 570b BGB, NZM 1998, S. 390; Staudinger-Rolfs, BGB, Stand 2010, § 577 Rdnr. 21; Münchener Kommentar zum BGB – Häublein, 6. Aufl., § 577 Rdn. 7; Bub/Treier - Reinstorf, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., II 896 c).

25

b.2) Allerdings verkennt der Senat nicht, dass nach dem Wortlaut der hier einschlägigen Bestimmung (§ 577 BGB) das Vorkaufsrecht auch ausgelöst werden soll, wenn solche Wohnräume verkauft werden, an denen Wohnungseigentum erst noch begründet werden soll. Auch dies ändert aber nichts daran, dass bereits in dem Kaufvertrag der noch nicht sonderrechtsfähige Teil des verkauften Objekts, auf den sich das Vorkaufsrecht beziehen soll, hinreichend klar umrissen sein muss. Nur in einem solchen Fall können bereits die kaufvertraglichen Rechte und Pflichten in einer Weise auf eben diesen Teil des Kaufobjekts bezogen sein, die die Überleitung dieser Rechte und Pflichten auf denjenigen, der ein Vorkaufsrecht ausübt, ermöglicht.

26

Kann deshalb ein Vorkaufsrecht nur zum Tragen kommen, wenn es sich auf einen eindeutig abgrenzbaren Teil des zugrunde liegenden Kaufvertrags (und nicht nur auf einen nach – im Kaufvertrag nicht angesprochenen – anderen Kriterien möglicherweise abgrenzbaren Teil des Kaufobjekts) bezieht, muss die von dem jeweiligen Mieter bewohnte Wohnung jedenfalls als Teilobjekt des Veräußerungsvertrags eindeutig ausgewiesen und in diesem Vertrag so hinreichend bestimmt sein, dass sie in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück auch der rechtlich selbstständige Teil eines rechtsgültigen Kaufvertrages sein kann (vgl. etwa nur BayObLG, a.a.O.) und als Grundlage des ausgeübten Vorkaufsrechts in dem jeweiligen Einzelfall als solcher auch zu bewerten ist. Voraussetzung für die wirksame Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 577 BGB ist deshalb zumindest, dass das künftige Wohnungseigentum bereits im Kaufvertrag dargestellt wurde oder eine Teilungserklärung bereits errichtet und in Bezug genommen wurde (vgl. Münchener Kommentar – Häublein, a.a.O.) oder der Mieter eine Aufteilungsverpflichtung vertraglich übernommen hat (vgl. Wirth, a.a.O., S. 392).

27

b.3) Hieran fehlt es aber im Streitfall.

28

Zwar besteht kein Zweifel daran, dass schon bei Abschluss des Kaufvertrages am 11.03.2009 die Erwerber Y, K und Q die Umwandlung des Hauses in Wohnungseigentumseinheiten beabsichtigt haben. Aber auch wenn zugunsten der Klägerin

29

unterstellt wird, dass der Beklagten dies bekannt war und sie bei der Erlangung der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes U2 vom 22.01.2009 wie auch zur Vorbereitung der von den Erwerbern am 11.03.2009 durch den Notar X beurkundeten Teilungsvereinbarung gemäß § 3 WEG insofern mitgewirkt hat, als sie den Erwerbern notwendige Informationen und Pläne, insbesondere auch die nach dem „Wegweiser für den Antrag einer Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Teilung von Gebäuden nach dem Wohnungseigentumsgesetz“ des Landratsamtes U2 erforderlichen, zur Verfügung gestellt hat, ändert dies nichts daran, dass sich aus dem Inhalt des notariellen Kaufvertrages vom 11.03.2009 in Ermangelung einer Bezugnahme auf eine Teilungserklärung oder aufgrund anderer Umstände keine ausreichenden Kriterien für eine Bestimmung der veräußerten Wohnung ergeben.

c.1) Allerdings kommt – wie der Senat im Senatstermin mit den Parteien erörtert hat – auch ohne Bestimmbarkeit des künftigen Wohnungseigentums im notariellen Kaufvertrag das Entstehen eines Vorkaufsrechts dann in Betracht, wenn zwischen den Kaufvertragsparteien mündlich oder auch durch schlüssiges Verhalten Einigkeit über die Aufteilung eines Gebäudes in Wohnungseigentum in der oben angesprochenen Weise erzielt worden ist, auch wenn dies im notariellen Vertrag keinen Ausdruck gefunden hat, zumal beim Bestehen mündlicher Abreden der insofern vorhandene Mangel der notariellen Form gemäß § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB durch Auflassung und Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch geheilt würde. Auch in einem solchen Fall würde sich die hinreichende Bestimmtheit des Teils des Kaufvertrages, auf den sich das Vorkaufsrecht beziehen soll, aus dem um (nach Eintragung im Grundbuch) rechtswirksame mündliche Abreden ergänzten Kaufvertrag ergeben. Insoweit ist auch dem Schutzbedürfnis eines Wohnungsmieters vor Manipulation zu seinen Lasten bei der Vertragsgestaltung durch die Kaufvertragsparteien Rechnung getragen. 30

c.2) Ein derartiger Sachverhalt ist jedoch auch unter Berücksichtigung des Vorbringens im nachgelassenen Schriftsatz der Klägerin vom 16.02.2011 nicht erkennbar. Der Beklagten ist vielmehr nicht zu widerlegen, dass sie das Objekt über Makler stets als Einheit angeboten hat und kein eigenes Interesse an der Aufteilung in Wohnungseigentum hatte, wie es von ihr im Senatstermin am 10.02.2012 im Rahmen der Erörterungen nochmals eingehend dargestellt wurde. Damit steht in Übereinstimmung, dass die Beklagte nach der Darstellung der Erwerber Q, K und Y in deren Schreiben vom 13.09.2009 (Anlage B 2) nicht bereit gewesen sei, eine Teilungserklärung zur Bildung von Wohneigentum in Auftrag zu geben. Aus dem Vortrag der Klägerin ergibt sich hingegen nicht hinreichend konkret und substantiiert ein eigenes Interesse der Beklagten an der Umwandlung, welches nach außen – etwa durch Inserate oder sonstige Erklärungen; auch die Bemessung des Kaufpreises wird insofern in Betracht kommen – erkennbar geworden wäre. Soweit die Klägerin unter Wiederholung und Vertiefung ihres bisherigen Vortrags darauf verweist, dass der Beklagten die Absicht der Erwerber zur Aufteilung des Hauses in Wohnungseigentum bekannt gewesen sei und sie ihnen die erforderlichen Unterlagen überlassen habe, aufgrund derer die Erwerber die Abgeschlossenheitsbescheinigung beim Landratsamt U2 beantragen und die Teilungserklärung vorbereiten konnten, genügt dies für die Darlegung einer Vertragsabrede mit den Erwerbern nicht. Allein durch die Kenntnis der Absichten der Kaufvertragspartner wird diese Absicht nicht eigener Wille der Beklagten und der für sie handelnden Personen. Die Überlassung von Unterlagen, die ein Erwerber zur Erlangung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung und Vorbereitung einer Teilungserklärung benötigt, geht nicht über das hinaus, was jeder Verkaufswillige im Rahmen von Vertragsverhandlungen zu tun bereit ist, um nicht den anderen als Kaufinteressenten zu verlieren, und lässt daher ebenfalls nicht hinreichend deutlich erkennen, dass sich der Verkäufer die Absicht der 31

Erwerber zu Eigen macht. Insbesondere genügt ein solches – nach dem Vorbringen der Klägerin zu unterstellendes – Verhalten der Beklagten nicht für die Annahme, die Kaufvertragsparteien hätten auf diese Weise die von dem Mieter bewohnte Wohnung auch als Teilobjekt des Kaufvertrags bestimmt und die Rechte und Pflichten aus dem Kaufvertrag hätten sich deshalb auch erkennbar auf dieses hinreichend bestimmte Teilobjekt beziehen sollen.

Beinhaltet aber der Kaufvertrag kein Teilobjekt, auf das sich ein Vorkaufsrecht beziehen könnte, geht die Erklärung der Klägerin vom 14.03.2011, mit der sie ihr Vorkaufsrecht ausüben wollte, ins Leere und kommt es auf die weiteren Fragen, ob die Erklärung gemäß §§ 469 Abs. 2, 477 Abs. 1 Satz 3 BGB fristgerecht erfolgte und ob der Klägerin nach Eintragung der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch ein Erfüllungsanspruch oder lediglich Schadensersatzansprüche ggf. zustehen können, nicht mehr an. 32

d) Der Senat sieht – worauf lediglich ergänzend hinzuweisen ist – auch keine Veranlassung, das oben begründete Ergebnis unter Hinweis auf den Schutzzweck des § 577 BGB in Frage zu stellen. 33

Zwar will § 577 BGB den Mieter vor einer Verdrängung im Zusammenhang mit der Umwandlung der von ihm bewohnten Wohnung in Wohnungseigentum schützen (vgl. Palandt - Weidenkaff, a.a.O., § 577 Rdnr. 1). Durch die Veräußerung eines ungeteilten Grundstückes tritt jedoch über die stets bestehende Gefahr vorhandenen Eigenbedarfs auf Erwerberseite keine erhöhte Gefährdung für den Mieter ein, seine Wohnung verlieren, welcher der Gesetzgeber entgegenwirken wollte. Sofern der Erwerber entsprechend seiner Planung bei Erwerb des Grundstücks eine Aufteilung in Wohnungseigentum vornimmt und die dadurch entstandenen Eigentumswohnungen anschließend veräußert, steht einem Mieter an dem dann abgeschlossenen Kaufvertrag über die Wohnung unzweifelhaft ein Vorkaufsrecht gemäß § 577 Abs. 1 BGB zu. Wird hingegen wie im vorliegenden Fall das Haus von einer Erwerbergemeinschaft gekauft und in Wohnungseigentum umgewandelt, um sodann einzelne Wohnungen selbst bewohnen zu können, realisiert sich nicht eine besondere Gefahr der Verdrängung gerade aufgrund der Umwandlung ins Wohnungseigentum, sondern die allgemein für einen Wohnungsmieter bestehende Gefahr eines Eigennutzungswillens nach Eigentümerwechsel, die bei jeder Veräußerung eines Mietobjektes an einen oder mehrere Dritten vorhanden ist und vom Gesetzgeber nicht zum Anlass genommen wurde, dem Mieter ein Vorkaufsrecht einzuräumen oder auch die Kündigungsmöglichkeiten wegen Eigenbedarf im Rahmen des § 577a BGB zu beschränken. Dementsprechend hat der Bundesgerichtshof in einer neueren Entscheidung klargestellt, dass bei Erwerb des Wohnhauses durch eine BGB-Gesellschaft keine Kündigungsbeschränkung gemäß § 577a BGB besteht, wenn die BGB-Gesellschaft einem Mieter wegen des Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kündigt, auch wenn nach der Kündigung sodann Wohnungseigentum der Gesellschafter begründet wird (vgl. BGH, NJW 2009, S. 2738 sowie BGH, NJW 2007, S. 2845). 34

3. 35

Die Kostenentscheidung ergeht gemäß § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit gemäß §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 36

Die Zulassung der Revision gemäß § 543 ZPO war nicht geboten. Die Entscheidung des Senats betrifft einen Einzelfall, ohne dass der Senat von Entscheidungen des Bundesgerichtshofs oder anderer Oberlandesgerichte abgewichen ist. Über die für die Entscheidung des Rechtsstreits maßgeblichen Fragen herrscht in Rechtsprechung und 37

Literatur kein Streit.

