



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 268/99

Verkündet am:
7. Juni 2000
Mayer,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 570 b

Die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Mieters nach § 570 b
BGB bedarf nicht der notariellen Beurkundung.

BGH, Urteil vom 7. Juni 2000- VIII ZR 268/99 - OLG Düsseldorf
LG Duisburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Juni 2000 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Ball und Dr. Leimert

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 27. November 1998 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger schloß am 5. Juli 1996 mit dem Land Nordrhein-Westfalen (im folgenden: Verkäufer) einen notariellen Kaufvertrag über den Erwerb von $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil an dem im Wohnungsgrundbuch von Wesel Blatt 8140 bezeichneten Grundstück, Flur 40, Flurstück 213, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß mit Keller- und Abstellraum zu einem Kaufpreis von 97.820 DM. Da die Wohnung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vermietet war, behielt sich der Verkäufer das Recht zum Rücktritt vom Kaufvertrag für den Fall vor, daß der Mieter von seinem gesetzlichen Vorkaufsrecht gemäß § 570b BGB Gebrauch machen sollte.

Für die Eigentumswohnung hatte sich auch die Beklagte, eine auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft tätige gemeinnützige Gesellschaft, interessiert. Ihr Angebot war jedoch hinter dem des Klägers zurückgeblieben.

Nachdem der Wohnungsmieter mit notariellem Schreiben vom 8. Juli 1996 auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht hingewiesen worden war, setzte sich die Beklagte mit dem Mieter in Verbindung und kam mit diesem überein, daß er sein Vorkaufsrecht zunächst ausüben und die aus dem Vorkaufsrecht erworbenen Ansprüche sodann an die Beklagte abtreten sollte. Im Gegenzug versprach die Beklagte dem Mieter günstigere Kündigungsfristen.

Mit schriftlicher Erklärung vom 28. August 1996 machte der Mieter von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch und trat noch am selben Tag die hierdurch erworbenen Ansprüche an die Beklagte ab. Da der Verkäufer, dem die Erklärung des Mieters über die Ausübung des Vorkaufsrechts am 3. September 1996 zugegangen war, Zweifel an der Wirksamkeit der Abtretung geäußert hatte, wiederholten die Beklagte und der Mieter am 8. Oktober 1996 die Abtretungserklärungen in notarieller Form.

In der Folgezeit erwirkte die Beklagte die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu ihren Gunsten. Daraufhin trat der Verkäufer vom Kaufvertrag mit dem Kläger zurück. Die Beklagte ist zwischenzeitlich als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Der Verkäufer trat dem Kläger etwaige gegen die Beklagte bestehende Rückübertragungsansprüche ab.

Der Kläger sieht in dem Verhalten der Beklagten eine vorsätzlich sittenwidrige Schädigung sowie in der Abtretung der durch die Ausübung des Vorkaufsrechts erworbenen Ansprüche seitens des Mieters einen Verstoß gegen den Schutzzweck des § 570b BGB. Deshalb begehrt er von der Beklagten im

Wege des Schadensersatzes die Übertragung des Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises.

Die Klage ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat im wesentlichen ausgeführt:

Ein Verstoß gegen die guten Sitten liege nicht vor. Zwar könne eine sittenwidrige Schädigung im Sinne des § 826 BGB auch in der Verletzung von Vertragsrechten Dritter liegen. Dies setze aber voraus, daß in der Mitwirkung des Dritten an einem Vertragsbruch ein besonderes Maß an Rücksichtslosigkeit gegenüber dem Betroffenen hervortrete. Daran fehle es hier, weil die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Mieter der Wohnung jedenfalls auch in der Absicht erfolgt sei, sich vor einer auf Eigenbedarf gestützten Kündigung des Mietverhältnisses zu schützen, indem er sich von der Beklagten eine längere als die gesetzliche Kündigungsfrist habe einräumen lassen. Dies stehe mit dem Zweck des § 570b BGB, den Mieter im Zusammenhang mit der Umwandlung einer Wohnung in Wohnungseigentum zu schützen, in Einklang. Der Schutz lasse sich nämlich auch dadurch verwirklichen, daß der Mieter – wie geschehen – mit der Beklagten als potentiell Investor einen besonderen Kündigungsschutz vereinbare und die Rechte aus dem im eigenen Namen ausgeübten Vorkaufsrecht auf diesen übertrage. Insofern sei weder dem Mieter

noch der Beklagten eine vorsätzliche sittenwidrige Schädigung vorzuwerfen. Der Kläger sei vielmehr gerade so gestellt, wie er stünde, wenn der Mieter die Rechte aus der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht übertragen, sondern die Wohnung alsbald nach Erwerb an einen Dritten veräußert hätte, der ihm verlängerte Kündungsfristen sowie den Schutz vor einer Eigenbedarfskündigung gewährt hätte. Aus den gleichen Erwägungen sei auch die Abtretung der durch Ausübung des Vorkaufsrechts entstandenen Ansprüche nicht zu beanstanden.

Ein Rückübertragungsanspruch des Klägers aus abgetretenem Recht des Verkäufers komme aus den bereits im landgerichtlichen Urteil genannten Gründen nicht in Betracht. Da der Verkäufer von dem Kaufvertrag mit dem Beklagten zurückgetreten sei, kämen für ihn allenfalls Schadensersatzansprüche aus § 826 BGB in Betracht. Solche Ansprüche seien jedoch – wie dargelegt – nicht gegeben, weil das Verhalten der Beklagten nicht gegen die guten Sitten verstoße.

II.

Gegen diese Entscheidung wendet sich die Revision ohne Erfolg.

1. Soweit das Berufungsgericht die Voraussetzungen für das Vorliegen eines Schadensersatzanspruches des Klägers wegen vorsätzlich sittenwidriger Schädigung gemäß § 826 BGB mit dem Hinweis darauf verneint hat, daß die dem Vorgehen der Beklagten und des Mieters jedenfalls auch zugrundeliegende Absicht des Mieters, sich vor einer auf Eigenbedarf gestützten Kündigung des Mietverhältnisses zu schützen, mit dem Schutzzweck des § 570b BGB in Einklang stehe, ist dies nicht zu beanstanden. Auch die Revision bringt hiergegen nichts vor.

2. Einen bereicherungsrechtlichen Rückübertragungsanspruch des Klägers aus abgetretenem Recht des Verkäufers hat das Berufungsgericht gleichfalls zu Recht verneint. Die Vereinbarung des Rücktrittsrechts zugunsten des Verkäufers war dem vorkaufsberechtigten Mieter gegenüber unwirksam (§ 506 BGB), so daß der Rechtsgrund für den Eigentumserwerb der Beklagten nicht nachträglich weggefallen ist (§ 812 Abs. 1 Satz 2 1. Alt. BGB). Die Rüge der Revision, die Vorinstanzen hätten verkannt, daß der Mieter von seinem Vorkaufsrecht nicht wirksam Gebrauch gemacht habe, weshalb kein wirksamer Kaufvertrag zwischen ihm und dem Verkäufer zustandegekommen und der Eigentumserwerb der Beklagten demnach ohne Rechtsgrund erfolgt sei (§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB), greift ebenfalls nicht durch. Die Erklärung des Mieters, mit der dieser sein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 570b BGB ausgeübt hat, wurde zwar lediglich privatschriftlich abgegeben. Sie ist jedoch formlos wirksam. Die Erklärung bedurfte nämlich - entgegen der Ansicht der Revision - nicht der nach § 313 Satz 1 BGB für den Grundstückskaufvertrag erforderlichen notariellen Beurkundung.

a) Dies ergibt sich aus § 505 Abs. 1 Satz 2 BGB, wonach die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht der für den Kaufvertrag bestimmten Form unterliegt. Die Vorschrift gilt zwar unmittelbar nur für das rechtsgeschäftliche Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 504 ff. BGB, ist aber auf das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters nach § 570b BGB entsprechend anwendbar (so überwiegende Meinung s. OLG Düsseldorf WuM 1998, 668 = MDR 1998, 1404; AG Charlottenburg NZM 1999, 22; Franke in Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Band 6, Stand: 11/1993, § 570 BGB Anm. 7 mit Verweis auf Band 3.1, Bearb. Bellinger, Stand: 11/1993, § 2b WoBindG Anm. 4 Nr. 3; Jauernig/Teichmann, BGB, 9. Auflage, § 570b Rdnr. 1; MünchKomm/Voelskow, BGB, 3. Auflage, § 570b Rdnr. 5; Blank in Schmidt/Futterer, Mietrecht, 7. Auf-

lage, § 570b BGB Rdnr. 42; Soergel/Heintzmann, BGB, 12. Auflage, § 570b Rdnr. 15; Staudinger/Sonnenschein, BGB, 13. Bearb., § 570b Rdnr. 46; Sarnighausen, NJW 1998, 37; Wirth, DNotZ 1999, 495, 497).

b) Daß die §§ 504 ff. BGB auf das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters ebenfalls Anwendung finden, ist bereits den Gesetzesmaterialien zu § 570b BGB (BT-Drs. 12/5110 S. 19) zu entnehmen und wird auch von der Gegenauffassung, auf die sich die Revision für ihre abweichende Beurteilung beruft, nicht ernstlich in Frage gestellt. Die Gegenansicht hält jedoch die historischen Beweggründe, die für die in § 505 Abs. 1 Satz 2 BGB enthaltene Regelung ausschlaggebend waren, für nicht mehr zutreffend. Sie meint daher, die Vorschrift sei entgegen ihrem Wortlaut einzuschränken, so daß die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Mieters ebenso wie der zugrundeliegende Grundstückskaufvertrag nach § 313 Satz 1 BGB der notariellen Beurkundung bedürfe, um wirksam zu sein (Hammen, DNotZ 1997, 543 f.; Heintz, Vorkaufsrecht des Mieters, 1998, 126 f.; W. Lüke, ZfIR 1997, 245 f.; Schmidt, DWW 1994, 65 f.; Beuermann, Das Grundeigentum 1993, 951 f.; Palandt/Putzo, BGB, 59. Auflage, § 570b Rdnr. 6; Reinstorf in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., II Rdnr. 896c; nach Staudinger/Wufka aaO § 313 Rdnr. 77 f. und Staudinger/Mader aaO § 505 Rdnr. 4 soll dies schlechthin für alle – rechtsgeschäftliche wie auch gesetzliche – Vorkaufsrechte gelten). Dem vermag sich der Senat nicht anzuschließen.

aa) Der Gegenansicht ist allerdings zuzugeben, daß das Motiv des historischen Gesetzgebers für die in § 505 Abs. 1 Satz 2 BGB enthaltene Regelung insofern teilweise überholt ist, als sich der Schutzzweck des § 313 Satz 1 BGB geändert hat. Bei Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches war nach dieser Vorschrift lediglich die Übertragungsverpflichtung des Veräußerers be-

urkundungsbedürftig. Dieser sollte vor einer übereilten Entscheidung über die Weggabe von Grundeigentum als "natürlicher Grundlage für die Seßhaftigkeit der Bevölkerung" bewahrt werden (Mugdan, Die gesammten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch, II. Bd., 1899, S. 104); der Erwerber eines Grundstückes erschien hingegen nicht schutzbedürftig. Für die Verfasser des Bürgerlichen Gesetzbuches bestand daher insoweit keine Notwendigkeit, die Ausübungserklärung des Vorkaufsberechtigten, mit der dieser ein Grundstück erwerben wollte, dem Formerfordernis des § 313 Satz 1 BGB zu unterstellen (vgl. Wufka, DNotZ 1990, 339, 351/352 und Hammen aaO S. 547). Seit der Änderung dieser Vorschrift mit Wirkung zum 1. Juli 1973 (BGBl. I 1973, S. 501) bedarf indes auch die Erwerbsverpflichtung des Grundstückskäufers der notariellen Beurkundung. Nachdem der Schutzzweck des § 313 Satz 1 BGB erweitert worden ist, trifft daher dieser Beweggrund des historischen Gesetzgebers nicht mehr uneingeschränkt zu.

bb) Richtig ist auch, daß die Bestimmung des § 505 Abs. 1 Satz 2 BGB ursprünglich auf vertragliche Vorkaufsrechte zugeschnitten war, während wegen der gesetzlichen Vorkaufsrechte, die der Gesetzentwurf zum Bürgerlichen Gesetzbuch während der maßgeblichen Beratungen noch "nicht kannte", zunächst auf die Landesrechte verwiesen wurde (eingehend dazu: Hammen aaO S. 545 f.). In den Beratungen zum Bürgerlichen Gesetzbuch wurde es auch deshalb für entbehrlich gehalten, den Beurkundungszwang auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes zu erstrecken, weil der Hauptzweck dieses Formerfordernisses, unerfahrene Personen bei der Veräußerung von Liegenschaften zu schützen, schon dadurch erfüllt sei, daß der Vertrag, mit dem das rechtsgeschäftliche Vorkaufsrecht begründet werde, der notariellen Beurkundung bedürfe (vgl. die Nachweise bei Hammen aaO S. 546; Heintz aaO Rdnr. 411; vgl. auch Senatsurteil vom 2. Dezember 1970 – VIII ZR 77/69, NJW 1971, 422 un-

ter 3 b). Diese Erwägung, die gleichermaßen für die Formfreiheit der Ausübung des Wiederkaufsrechts nach § 497 Abs. 1 Satz 2 BGB gilt (BGH, Urteil vom 14. Januar 2000 – V ZR 386/98, WM 2000, 584 unter II 1 b), trifft auf das gesetzliche Vorkaufsrecht indessen nicht zu, weil zu dessen Bestellung gerade kein dem Beurkundungszwang unterliegendes Rechtsgeschäft erforderlich ist.

cc) Gleichwohl gebietet es der Schutzzweck des § 313 Satz 1 BGB nicht, die Ausübung des (gesetzlichen) Vorkaufsrechts entgegen dem Wortlaut des § 505 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Formerfordernis der notariellen Beurkundung zu unterstellen.

Der Gesetzgeber hat weder bei der entsprechenden Novellierung des § 313 Satz 1 BGB noch bei der Einfügung des § 570b BGB durch das Vierte Mietrechtsänderungsgesetz vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257) - gleiches gilt für die 1980 geschaffene Regelung des § 2b Wohnungsbindungsgesetz, der § 570b BGB nachgebildet ist - Veranlassung gesehen, die insoweit eindeutige Vorschrift des § 505 Abs. 1 Satz 2 BGB für unanwendbar zu erklären oder dem erweiterten Schutzzweck von § 313 Satz 1 BGB in anderer Weise anzupassen. Er hat vielmehr - wie dargetan (vgl. oben zu II 2b) - ausdrücklich auf die Anwendbarkeit der §§ 504 ff. BGB bei dem gesetzlichen Vorkaufsrecht des Mieters hingewiesen, ohne daß Anlaß für ihn bestanden hat, von einem eingeschränkten Verständnis des § 505 Abs. 1 BGB auszugehen. Der Entscheidung über die Formbedürftigkeit bestimmter Erklärungen kommt jedoch nicht unerhebliche rechtspolitische Bedeutung zu; sie ist daher grundsätzlich dem Gesetzgeber vorbehalten (vgl. BGHZ 125, 218, 223). Aus diesem Grunde wäre eine gesetzliche Regelung, die ein vom bisherigen Gesetzeswortlaut des § 505 Abs. 1 Satz 2 BGB abweichendes Formerfordernis für die Ausübung des gesetzlichen Mietervorkaufsrechts aufgestellt hätte, erforderlich, zumindest aber

zu erwarten gewesen (vgl. auch OLG Düsseldorf aaO; OLG Frankfurt NJW-RR 1999, 16, 17).

Hinzukommt, daß der materiell-rechtliche Schutz des § 313 Satz 1 BGB vom Gesetzgeber auch an anderen Stellen nur unvollständig ausgestaltet worden ist (vgl. im einzelnen: BGHZ 125, 218, 223/224). So bedarf insbesondere die Erklärung, mit der ein dem Beurkundungszwang unterliegender Vertrag, den ein vollmachtloser Vertreter unter Einhaltung der gesetzlichen Form abgeschlossen hat, genehmigt wird, nicht der für das zugrundeliegende Rechtsgeschäft bestimmten Form (§ 182 Abs. 2 BGB). Hier erreicht die Warn- und Schutzfunktion des § 313 Satz 1 BGB lediglich den am Vertragsschluß beteiligten vollmachtlosen Vertreter, während der Schutz des Vertretenen bewußt nicht so ausgestaltet ist, als habe er selbst an der Beurkundung teilgenommen (BGHZ aaO S. 225). Ähnlich ist die Lage des vorkaufsberechtigten Mieters. Durch Ausübung seines Vorkaufsrechtes kommt zwischen ihm und dem Verkäufer ein Kaufvertrag zu den Bedingungen zustande, die dieser mit dem Dritten vereinbart hat (§ 505 Abs. 2 BGB). Der Mieter "zieht" damit – ähnlich wie ein Genehmigender – einen bereits beurkundeten Vertrag "an sich", dessen Inhalt er kennt oder jedenfalls kennen kann. Es gibt keinen Grund, den Mieter in diesem Fall anders zu behandeln als denjenigen, der einen abgeschlossenen Vertrag genehmigt. Auch die Verfasser des Bürgerlichen Gesetzbuches haben die Formfreiheit der Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes in eine Reihe mit derjenigen über die Genehmigung vollmachtlosen Vertreterhandels gestellt und hierfür als Grundsatz herangezogen, "bei derartigen nachträglich abgegebenen Erklärungen zustimmenden Inhalts, durch welche die Wirksamkeit einer ohne den Zustimmenden erfolgten Umgestaltung von Rechtsverhältnissen herbeigeführt werden sollte, die Beobachtung einer Form

nicht zu verlangen, selbst wenn dieser Rechtsakt an eine Form gebunden gewesen" ist (Mugdan aaO S. 793; vgl. auch Hammen aaO S. 547).

Die Einbeziehung der Erklärung über die Ausübung des Mietervorkaufsrechts in das Formerfordernis des § 313 Satz 1 BGB ist schließlich auch deshalb nicht geboten, weil der nach § 570b BGB berechnete Mieter bei der Ausübung seines Vorkaufsrechtes nicht in gleichem Maße schutzbedürftig ist wie ein rechtsgeschäftlicher Erwerber von Grund- und Wohnungseigentum (OLG Düsseldorf aaO). Der Mieter kennt nämlich in aller Regel aufgrund der mietvertraglichen Nutzung der Wohnung die Vor- und Nachteile des Kaufgegenstandes und wird daher auch die Angemessenheit des vereinbarten Kaufpreises beurteilen können. Zudem ist er durch die ihm in entsprechender Anwendung des § 510 Abs. 2 BGB zustehende Ausübungsfrist von zwei Monaten vor einer übereilten Entscheidung geschützt. Er erhält dadurch die Gelegenheit, die Vertragsbedingungen im einzelnen – gegebenenfalls unter Zuhilfenahme von Rechtsrat – zu prüfen und die Finanzierung des Erwerbs sicherzustellen.

III.

Da der geltend gemachte Anspruch des Klägers nach alledem aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt begründet ist, war die Revision des Klägers zurückzuweisen.

Dr. Deppert

Dr. Hübsch

Dr. Beyer

Ball

Leimert

