

Neues vom Bundesgerichtshof

Schadensersatz bei Verletzung des Vorkaufsrechts

Mieter, deren Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und dann an einen Dritten verkauft wird, haben ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Unterläuft oder vereitelt der Vermieter dieses Vorkaufsrecht, macht er sich schadensersatzpflichtig (BGH VIII ZR 51/14).

Vorkaufsrecht bedeutet, der Vermieter bzw. Verkäufer der ehemaligen Mietwohnung muss dem Mieter die umgewandelte Wohnung zum Kauf anbieten. Der Mieter kann mit seiner Entscheidung, ob er kaufen will oder nicht, solange warten, bis die Wohnung an jemand anderen verkauft ist. Dann muss er sagen, ob er in diesen Kaufvertrag zu denselben Bedingungen, also auch zu dem ausgehandelten Kaufpreis, „einsteigen“ will. Hier hatte der Vermieter ein Mehrfamilienhaus in Hamburg mit 7 Wohnungen zu Eigentumswohnungen umgewandelt. Er verkaufte das Haus mit sämtlichen Eigentumswohnungen zum Gesamtpreis von 1,3 Millionen Euro an einen Dritten. Der anteilige Kaufpreis für die Mieterwohnung betrug 186 571 Euro.

Die Mieter wurden weder über den Kaufvertragsabschluss noch über ihr Vorkaufsrecht informiert. Nach dem Verkauf boten die neuen Eigentümer die umgewandelten Wohnungen den dort wohnenden Mietern zu einem Preis von 266 250 Euro an, dem Verkehrswert der Wohnung. Die Mieter machten Schadensersatzansprüche geltend. Hätte der Vermieter sie informiert und ihr Vorkaufsrecht nicht vereitelt, hätten sie die Wohnung im Wert von 266 250 Euro zum Kaufpreis von 186 571 Euro erworben und somit einen Gewinn von mehr als 79 000 Euro gemacht. Der Bundesgerichtshof gab den Mietern Recht. Der ursprüngliche Vermieter muss über 79 000 Euro Schadensersatz zahlen.

Aktuelle Infos

- **Wohngeld:** Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat Anfang Januar einen Referentenentwurf für eine Wohngelderhöhung vorgelegt. Mehr Geld für einkommensschwache Haushalte soll es danach ab 1. Januar 2016 geben. Hierzu sollen die Tabellenwerte um durchschnittlich 39 % erhöhte werden. Die Miethöchstbeträge für die einzelnen Städte und Kreise werden je nach Mietstufe zwischen 7 % und 27 % angehoben. Im Jahr 2016 soll es dann voraussichtlich 904.000 Wohngeldempfängerhaushalte geben. 363.000 neue Empfängerhaushalte würden erstmals Wohngeld erhalten bzw. wieder Wohngeld bekommen, soweit sie in den letzten Jahren aus dem Bezug dieses staatlichen Zuschusses zum Wohnen herausgefallen sind. Für einen Zweipersonenhaushalt soll sich das Wohngeld durchschnittlich von derzeit 112 Euro im Monat auf 186 Euro erhöhen.
- **Mietpreisbremse:** Um die Wirkungen der Mietpreisbremse auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu ermitteln, hat der Berliner Mieterverein zusammen mit dem Forschungsinstitut RegioKontext Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen von im Internetportal ImmobilienScout24 im Jahr 2013 angebotenen Wohnungen mit den im Mietspiegel 2013 dargestellten ortsüblichen Mieten verglichen. Danach überschreiten rund 87 % der Angebotsmieten die ortsüblichen Vergleichsmieten um im Schnitt 47,6 %, zum Beispiel um rund 20 % bei den Plattenbauten im Ostteil und rund 55 % bei den bis 1918 bezugsfertig gewordenen Altbauten. Die Mietpreisbremse könnte also zu einer tatsächlichen Dämpfung der Mietpreisentwicklung führen. Problematisch sei aber die Fülle der im Gesetzentwurf vorgesehenen Ausnahmen. Nach Einschätzung des Berliner Mietervereins und der beauftragten Wissenschaftler würde die Mietpreisbremse für etwa 40 % aller Wiedervermietungsfälle nicht greifen.

Mieter-Tipp

Stehpinkler

Schäden am Marmorfußboden in der Toilette, verursacht durch Urinspritzer eines „notorischen Stehpinklers“, können keine Ersatzansprüche des Vermieters auslösen. Der hatte knapp 2.000 Euro Schadensersatz gefordert. Das Amtsgericht Düsseldorf (42 C 10583/14) erklärte, Mieter dürften auf der Toilette ihrer Wohnung im Stehen pinkeln. So umstritten dieses Verhalten inzwischen auch sei, es gehöre zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung. Vorgaben zur Toilettenbenutzung wären unwirksam.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mietminderung bei Wohnungsmängeln
203 Seiten 11,90 €
[mehr...](#)