

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 und 2 BGB; 254 ZPO

- 1. Eine Stufenklage ist nicht zulässig, wenn die Auskunft nicht dem Zweck der Bestimmbarkeit des Leistungsanspruchs dienen, sondern dem Kläger sonstige mit der Bestimmbarkeit als solcher nicht im Zusammenhang stehende Information über seine Rechtsverfolgung verschaffen soll (im Anschluss an BGH, Urteile vom 2. März 2000 – III ZR 65/99, NJW 2000, 1645 unter 1 a; vom 29. März 2011 – VI ZR 117/10, aaO Rn. 8; vom 17. Oktober 2012 – XII ZR 101/10, NJW 2012, 3722 Rn. 13).**
- 2. Dies bedeutet aber nicht, dass eine Stufenklage nach § 254 ZPO nur dann zulässig ist, wenn durch die in der ersten Stufe geltend gemachte Auskunft alle Informationen zu erlangen sind, die für die Bezifferung des in einer weiteren Stufe verfolgten Leistungsanspruchs notwendig sind.**
- 3. Ein Vorkaufsrecht des Mieters entsteht nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB, wenn nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist und dieses dann an einen Dritten verkauft wird (Senatsurteil vom 29. März 2006 – VIII ZR 250/05, NJW 2006, 1869 Rn. 10; BGH, Urteil vom 22. November 2013 – V ZR 96/12, BGHZ 199, 136 Rn. 5).**
- 4. Dass vor der Überlassung der Mietsache an den Mieter die für die Aufteilung in Wohnungseigentum erforderliche Teilungserklärung (§ 8 WEG) bereits notariell beurkundet worden ist, hindert das Entstehen des Vorkaufsrechts nach dieser Alternative nicht, weil die Teilung erst mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam wird.**
- 5. Die Entstehung eines Vorkaufsrechts nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB ist davon abhängig, dass nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet werden soll und das zukünftige Wohnungseigentum an einen Dritten verkauft wird.**
- 6. Ein Vorkaufsrecht besteht daher nach dieser Alternative nicht, wenn die Absicht, Wohnungseigentum zu begründen, schon vor der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter gefasst worden und sich nach außen hinreichend manifestiert hat, etwa durch die notarielle Beurkundung einer Teilungserklärung (§ 8 WEG).**

BGH, Urteil vom 06.04.2016; Az.: VIII ZR 143/15

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. April 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzter und den Richter Kosziol für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Revision der Beklagten wird das Teilurteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Frankenthal (Pfalz) vom 20. Mai 2015 aufgehoben.

Die gegen die Abweisung ihres Auskunftsbegehrens gerichtete Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 31. Oktober 2014 wird zurückgewiesen und die in zweiter Instanz erhobene Stufenklage insgesamt abgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

[1] Die Kläger sind Mieter einer im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses gelegenen Vierzimmerwohnung der Beklagten in L. Sie bewohnen die Mieträume aufgrund eines mit der Beklagten am 17. November 2010 abgeschlossenen Mietvertrags. Die Wohnung wurde ihnen zum 15. Dezember 2010 überlassen. Am 28. September 2010, also vor Abschluss des Mietvertrags und vor Überlassung der Räumlichkeiten an die Kläger, ließ die Beklagte eine Teilungserklärung bezüglich des Mehrfamilienhauses notariell beurkunden.

[2] Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 16. Dezember 2010 veräußerte die Beklagte die von den Klägern angemietete Wohnung an die Ehefrau des Geschäftsführers der Beklagten. Wenige Tage später, am 23. Dezember 2010, erfolgte die Eintragung der Teilungserklärung vom 28. September 2010 in das Grundbuch. Die Käuferin wurde am 18. Oktober 2011 als neue Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Im November 2013 erlangten die Kläger Kenntnis von dem Abschluss des Kaufvertrages, nicht aber von dessen Inhalt.

[3] Die Kläger sind der Auffassung, sie seien hinsichtlich der veräußerten Mietwohnung gemäß § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB zum Vorkauf berechtigt gewesen, weswegen ihnen ein Schadensersatzanspruch in Höhe der Differenz zwischen tatsächlich erzielttem Kaufpreis und objektivem Verkehrswert der Wohnung zustehe. Sie haben demzufolge erstinstanzlich Auskunft von der Beklagten über den Inhalt des Kaufvertrags sowie die Feststellung der Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz des ihnen entstandenen oder noch entstehenden materiellen Schadens begehrt.

[4] Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Mit ihrer Berufung haben die Kläger ihr Auskunftsbegehren weiterverfolgt, jedoch anstelle des ursprünglichen

Feststellungsbegehrens im Wege der Stufenklage Zahlung des sich nach Erteilung der Auskunft ergebenden Schadenersatzbetrags nebst Zinsen verlangt.

[5] Das Landgericht hat unter Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung durch Teilurteil der Klage in der ersten Stufe (Auskunft) stattgegeben. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

[6] Die Revision hat Erfolg. Über das Rechtsmittel ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden, da die Kläger in der mündlichen Verhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht anwaltlich vertreten waren. Inhaltlich beruht das Urteil indessen nicht auf der Säumnis, sondern einer Sachprüfung (BGH, Urteil vom 4. April 1962 – V ZR 110/60, BGHZ 37, 79, 81 ff.).

[7] I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung – soweit für das Revisionsverfahren von Interesse – im Wesentlichen ausgeführt:

[8] Die im Berufungsverfahren erfolgte Umstellung des bisherigen Klagebegehrens auf eine Stufenklage stelle eine gemäß § 264 Nr. 2 ZPO zulässige Klageerweiterung dar. Das in erster Stufe geltend gemachte Auskunftsbegehren, über das im Wege eines Teilurteils zu entscheiden sei, erweise sich auch als begründet. Denn den Klägern stehe gemäß § 469 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach der Verpflichtete einem Vorkaufsberechtigten den Inhalt eines mit einem Dritten abgeschlossenen Vertrages unverzüglich mitzuteilen habe, ein entsprechender Auskunftsanspruch zur Realisierung eines möglichen Schadenersatzanspruchs zu. Die Kläger könnten grundsätzlich als Erfüllungsschaden Ersatz der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Verkehrswert der Wohnung beanspruchen. Wie der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 21. Januar 2015 (VIII ZR 51/14) entschieden habe, könne ein solcher Anspruch auch einem Mieter zustehen, der – wie hier die Kläger – infolge einer Verletzung der den Vermieter treffenden Mitteilungspflichten aus § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 1 Satz 1 BGB vom Inhalt des Kaufvertrages und seinem Vorkaufsrecht erst nach Übereignung der Wohnung an den Dritten Kenntnis erlange und aus diesen Gründen von der Ausübung seines Vorkaufsrechts absehe.

[9] Die den Auskunftsanspruch begründende Vorkaufsberechtigung der Kläger ergebe sich aus § 577 BGB. Danach sei der Mieter zum Vorkauf berechtigt, wenn vermietete Wohnräume, an denen nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden sei oder begründet werden solle, an einen Dritten verkauft würden. Diese Voraussetzungen seien entgegen der Auffassung des Amtsgerichts erfüllt. Dem stehe nicht entgegen, dass die Teilungserklärung bereits am 28. September 2010 und damit vor Abschluss des Kaufvertrages und der Überlassung der Mietsache an die Kläger beurkundet worden sei. Denn entscheidend sei der Zeitpunkt des abgeschlossenen Vollzugs der Umwandlung. Bei einer Begründung von Wohnungseigentum im Wege der Teilung entstehe das Wohnungseigentum nach § 8 WEG durch die Erklärung des

Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass er das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufteile. Diese Teilung werde erst mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher, hier also mit der am 23. Dezember 2010 und damit nach dem Einzug der Kläger erfolgten Eintragung der Teilungserklärung in das Grundbuch, wirksam.

[10] § 577 BGB wolle dem Mieter auch die Möglichkeit eröffnen, die Wohnung zu demjenigen Preis zu erwerben, den auch ein Dritter zu zahlen bereit sei. Daher sei entgegen teilweise anders lautender Stimmen im Schrifttum auch in den Fällen auf den Vollzug der Umwandlung abzustellen, in denen – wie hier – bereits vor Überlassung der Mieträume an den Mieter das Verfahren zur Begründung von Wohnungseigentum eingeleitet oder die Umwandlungsabsicht schon in anderer Hinsicht konkretisiert gewesen sei. Da beide Alternativen des § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB gleichberechtigt nebeneinander stünden und der Mieter bereits ab Besitzüberlassung schutzbedürftig sei, stehe diesem – unabhängig davon, ob er bei Mietvertragsabschluss Kenntnis von der beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Umwandlung gehabt habe – ein Vorkaufsrecht gemäß § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB (Umwandlung in Wohnungseigentum nach Überlassung an den Mieter) zu.

[11] Da ein Fall der beabsichtigten Umwandlung (§ 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB) nicht vorliege, komme es auf die vom Amtsgericht zusätzlich problematisierte Frage der ausreichenden Bestimmtheit der veräußerten Wohneinheit nicht an.

[12] II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Zwar ist es entgegen der Auffassung der Revision nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht durch Teilurteil über den Auskunftsanspruch entschieden hat, denn insoweit handelt es sich um die erste Stufe einer von den Klägern zulässigerweise erhobenen Stufenklage (§ 254 ZPO). Das Berufungsgericht hat jedoch rechtsfehlerhaft einen Auskunftsanspruch der Kläger gemäß § 469 Abs. 1 Satz 1, § 577 Abs. 1 Satz 1, 3, Abs. 2 BGB bejaht. Es hat dabei verkannt, dass den Kläger kein Vorkaufsrecht gemäß § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB zusteht, weil keine der beiden dort genannten Alternativen erfüllt ist.

[13] 1. Ohne Erfolg bleibt die Revision, soweit sie rügt, das Berufungsgericht hätte nicht gemäß § 301 ZPO durch ein Teilurteil über den Auskunftsanspruch entscheiden dürfen, ohne zugleich ein Grundurteil (§ 304 BGB) über den geltend gemachten Anspruch auf Schadensersatz zu erlassen.

[14] a) Im Rahmen einer Stufenklage wird die – an sich zur Unzulässigkeit eines Teilurteils führende – Gefahr widersprechender Entscheidungen über die auf den einzelnen Stufen einer solchen Klage geltend gemachten Ansprüche hingenommen (BGH, Urteil vom 29. März 2011 – VI ZR 117/10, BGHZ 189, 79 Rn. 17). Dies erkennt auch die Revision. Sie macht aber geltend, die im Streitfall erhobene Stufenklage erfülle nicht die Voraussetzungen des § 254 ZPO.

[15] Eine solche Klage sei nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nur dann zulässig, wenn die in erster Stufe verfolgte Auskunft dazu benötigt werde, den in einer weiteren Stufe geltend gemachten Leistungsantrag nach § 253 Abs. 2 Nr. 2

ZPO beziffern zu können. So lägen die Dinge im Streitfall jedoch nicht. Denn die Kläger benötigten zur Bezifferung ihres Schadensersatzanspruchs (Differenz zwischen dem Verkehrswert der Wohnung abzüglich des erzielten Kaufpreises) nicht lediglich die verlangte Auskunft über den Inhalt des Kaufvertrags, sondern zusätzliche Informationen, wie etwa den tatsächlichen Wert der Wohnung zum Zeitpunkt ihres Verkaufs.

[16] b) Die Revision verkennt hierbei die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze. Anders als sie meint, ist es für die Erhebung einer Stufenklage nach § 254 ZPO nicht erforderlich, dass durch die in der ersten Stufe geltend gemachte Auskunft alle Informationen zu erlangen sind, die für die Bezifferung des in einer weiteren Stufe verfolgten Leistungsanspruchs notwendig sind.

[17] aa) Zwar trifft es zu, dass im Rahmen der Stufenklage die Auskunft lediglich ein Hilfsmittel ist, um die (noch) fehlende Bestimmbarkeit des Leistungsanspruchs herbeizuführen. Die der Stufenklage eigene Verknüpfung von unbestimmtem Leistungsanspruch und vorbereitendem Auskunftsanspruch steht daher nicht zur Verfügung, wenn die Auskunft nicht dem Zwecke einer Bestimmbarkeit des Leistungsanspruchs dienen, sondern dem Kläger sonstige mit der Bestimmbarkeit als solcher nicht im Zusammenhang stehende Information über seine Rechtsverfolgung verschaffen soll (BGH, Urteile vom 2. März 2000 – III ZR 65/99, NJW 2000, 1645 unter 1 a; vom 29. März 2011 – VI ZR 117/10, aaO Rn. 8; vom 17. Oktober 2012 – XII ZR 101/10, NJW 2012, 3722 Rn. 13).

[18] bb) Anders als die Revision meint, lässt sich daraus jedoch nicht ableiten, eine Stufenklage scheidet auch dann aus, wenn nur ein Teil der für die Bezifferung benötigten Informationen im Wege der Auskunftsklage zu erlangen ist.

[19] Vielmehr ist eine Stufenklage nur dann ausgeschlossen, wenn der in erster Stufe verfolgte Auskunftsanspruch in keiner Weise der näheren Bestimmung eines noch nicht hinreichend bestimmten, in einer nachfolgenden Stufe geltend gemachten Leistungsbegehrens, sondern anderen Zwecken dient (vgl. BGH, Urteile vom 2. März 2000 – III ZR 65/99, aaO unter 1 b, c; vom 29. März 2011 – VI ZR 117/10, aaO Rn. 9; vom 17. Oktober 2012 – XII ZR 101/10, aaO Rn. 17 ff.).

[20] cc) Gemessen daran bestehen keine Zweifel an der Zulässigkeit der Stufenklage. Denn der von den Klägern geltend gemachte Auskunftsanspruch dient – wie die Revision nicht in Zweifel zieht und wie nachfolgend unter II 2 a und b näher auszuführen sein wird – dazu, die Höhe des für den Verkauf der Mietwohnung erzielten Kaufpreises in Erfahrung zu bringen und den Klägern damit Informationen über eine der beiden notwendigen Größen für die Berechnung des von ihnen in zweiter Stufe verfolgten Schadensersatzanspruches zu verschaffen. Folglich war das Berufungsgericht berechtigt, ein Teilurteil über die erste Stufe zu erlassen.

[21] 2. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht jedoch einen Auskunftsanspruch bejaht.

[22] a) Im Einklang mit der Rechtsprechung des Senats hat das Berufungsgericht allerdings zutreffend angenommen, dass einem Mieter nicht nur bei Vereitelung eines bereits ausgeübten Vorkaufsrechts, sondern auch dann ein Anspruch auf Ersatz der Differenz zwischen dem Verkehrswert der Wohnung und dem vom Vermieter erzielten Kaufpreis (allerdings abzüglich im Falle des Erwerbs angefallener Kosten) als Erfüllungsschaden zustehen kann, wenn der Mieter infolge einer Verletzung der den Vermieter treffenden Mitteilungspflichten aus § 577 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2, § 469 Abs. 1 Satz 1 BGB vom Inhalt des Kaufvertrages mit einem Dritten und dem Bestehen eines Vorkaufsrechts des Mieters erst nach Übereignung der Wohnung an den Dritten Kenntnis erlangt hat und aus diesen Gründen von der Ausübung des Vorkaufsrechts absieht (Senatsurteil vom 21. Januar 2015 – VIII ZR 51/14, NJW 2015, 1516 Rn. 22, 26 ff., zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen).

[23] b) Frei von Rechtsfehlern hat das Berufungsgericht auch angenommen, dass sich in einem solchen Fall aus § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 1 Satz 1 BGB ein Auskunftsanspruch des Mieters über den Inhalt des Kaufvertrags zwischen Vermieter und Drittem ergibt. Der Vermieter ist nach diesen Vorschriften, sofern ein Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB besteht, verpflichtet, den Mieter unverzüglich über den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Kaufvertrags zu unterrichten. Der damit korrespondierende Auskunftsanspruch des Mieters erlischt im Hinblick auf den Sinn und Zweck der gesetzlich vorgeschriebenen Mitteilungspflicht nicht bereits dann, wenn der Mieter sein Vorkaufsrecht nicht mehr realisieren kann.

[24] Die in § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 1 Satz 1 BGB als Nebenpflicht zum Mietvertrag normierte Aufklärungspflicht des Vermieters hat die Aufgabe, das Erfüllungsinteresse des Vorkaufsberechtigten zu sichern, denn dieser wird erst durch die Mitteilung vom Eintritt des Vorkaufsfalles (und im Falle des § 577 Abs. 2 BGB durch die Belehrung über seine Vorkaufsberechtigung) in die Lage versetzt, sein Vorkaufsrecht auszuüben und damit seinen Erfüllungsanspruch zu begründen (Senatsurteil vom 21. Januar 2015 – VIII ZR 51/14, aaO Rn. 22; vgl. auch BGH, Urteil vom 14. Dezember 2001 – V ZR 212/00, juris Rn. 16).

[25] Lässt sich dieser Erfüllungsanspruch aber wegen einer Verletzung der Mitteilungspflichten des Vermieters nicht mehr realisieren, so kann dem Mieter, sofern ihm durch die Unterlassung der Mitteilung ein adäquater Schaden entstanden ist, anstelle des Erfüllungsanspruchs ein auf das Erfüllungsinteresse gerichteter Schadensersatzanspruch (§ 280 Abs. 1, § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 1 Satz 1, § 249 BGB) auf Ausgleich der Differenz zwischen dem Verkehrswert der Wohnung und dem für sie entrichteten Kaufpreis (abzüglich im Falle des Erwerbs durch den Mieter anfallender Kosten) zustehen (Senatsurteil vom 21. Januar 2015 – VIII ZR 51/14, aaO Rn. 22, 29; BGH, Urteil vom 14. Dezember 2001 – V ZR 212/00, aaO). In einem solchen Falle dient der Auskunftsanspruch des Mieters aus § 577 Abs. 1 Satz 1, § 469 Abs. 1 Satz 1 BGB der Verwirklichung des an die Stelle des ursprünglichen Erfüllungsanspruchs getretenen Anspruchs auf Ausgleich des Erfüllungsinteresses.

[26] c) Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht jedoch ein die Mitteilungspflicht der Beklagten gemäß § 577 Abs. 1 Satz 3, § 469 Abs. 1 Satz 1 BGB auslösendes Vorkaufsrecht der Kläger nach § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB bejaht. Es hat dabei die Voraussetzungen für das Entstehen eines Vorkaufsrechts nicht hinreichend erfasst.

[27] aa) Der Mieter ist nach § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB unter zwei – gleichberechtigt nebeneinander stehenden – Alternativen zum Vorkauf berechtigt.

[28] Voraussetzung der ersten Alternative ist, dass nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist und dieses dann an einen Dritten verkauft wird (Senatsurteil vom 29. März 2006 – VIII ZR 250/05, NJW 2006, 1869 Rn. 10; BGH, Urteil vom 22. November 2013 – V ZR 96/12, BGHZ 199, 136 Rn. 5).

[29] Nach der zweiten Alternative ist die Entstehung eines Vorkaufsrechts davon abhängig, dass nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet werden soll und das zukünftige Wohnungseigentum an einen Dritten verkauft wird (Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2014, § 577 Rn. 24, 16; Palandt/Weidenkaff, BGB, 75. Aufl., § 577 Rn. 3).

[30] Gegenstand des Vorkaufsrechts ist in diesem Falle ein sachenrechtlich noch nicht vorhandenes, aber in seiner Entstehung bereits angelegtes Wohnungseigentum (BGH, Urteil vom 22. November 2013 – V ZR 96/12, aaO Rn. 22 mwN).

[31] Das Vorkaufsrecht des Mieters entsteht in einem solchen Fall nur dann, wenn sich der Veräußerer beim Verkauf des noch ungeteilten Grundeigentums gegenüber dem Dritten vertraglich zur Durchführung der Aufteilung gemäß § 8 WEG verpflichtet und ferner die von dem Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Wohneinheit in dem Vertrag bereits hinreichend bestimmt oder bestimmbar ist (BGH, Urteil vom 22. November 2013 – V ZR 96/12, aaO Rn. 17 [für den Verkauf eines ungeteilten Mehrfamilienhauses]).

[32] bb) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts liegen die Voraussetzungen des § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB nicht vor.

[33] (1) Dem Berufungsgericht ist zwar darin beizupflichten, dass die Entstehung des Vorkaufsrechts bei dieser Alternative nicht daran scheitert, dass die Beklagte schon vor Überlassung der Mietsache an die Kläger (und sogar schon vor Abschluss des Mietvertrags) die für die Aufteilung in Wohnungseigentum erforderliche Teilungserklärung (§ 8 WEG) hat notariell beurkunden lassen.

[34] Denn dies ändert nichts daran, dass Wohnungseigentum erst nach der Überlassung der Wohnräume an die Kläger begründet worden ist. Die Teilung wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 WEG erst mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam. Entscheidend ist also der dingliche Vollzug, der hier mit der am 28. Dezember 2010 erfolgten Eintragung der Teilungserklärung in das Grundbuch bewirkt worden ist.

[35] Da § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB allein auf die Begründung von Wohnungseigentum abstellt, steht – anders als einzelne Stimmen im Schrifttum meinen (Wirth, NZM 1998, 390, 391 f.) – die bei Mietvertragsabschluss bestehende Kenntnis des Mieters von einer Umwandlungsabsicht der Anwendung dieser Alternative nicht entgegen (ebenso AG Frankfurt am Main, NJW 1995, 1034; Palandt/Weidenkaff, aaO; [unter Aufgabe seiner früher vertretenen gegenteiligen Ansicht]; Erman/Lützenkirchen, BGB, 14. Aufl., § 577 Rn. 3; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2014, § 577 Rn. 25; MünchKommBGB/Häublein, 6. Aufl., § 577 Rn. 6 mwN).

[36] (2) Das Berufungsgericht hat jedoch übersehen, dass es für die Entstehung eines Vorkaufsrechts nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB nicht ausreicht, wenn nach der Überlassung der Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist. Vielmehr ist zusätzlich erforderlich, dass der Abschluss des Kaufvertrags mit dem Dritten der Begründung von Wohnungseigentum zeitlich nachfolgt. Wird dieses erst nach dem Verkauf begründet, scheidet ein Vorkaufsrecht nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB aus (BGH, Urteil vom 21. November 2013 – V ZR 96/12, aaO Rn. 5).

[37] So liegen die Dinge hier. Der Kaufvertrag zwischen der Beklagten und der Erwerberin wurde am 16. Dezember 2010 notariell beurkundet. Wohnungseigentum wurde erst danach, nämlich mit der am 23. Dezember 2010 erfolgten Eintragung der Teilungserklärung in das Grundbuch, begründet. Es wurde also nicht – wie von § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB vorausgesetzt – eine Wohnung verkauft, an der bereits vor Abschluss des Kaufvertrags Wohnungseigentum entstanden war.

[38] cc) Auch die Voraussetzungen des § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB sind, wie die Revision zu Recht geltend macht, nicht erfüllt. Das Berufungsgericht hat diese Alternative nur ansatzweise in den Blick genommen und ausgeführt, ein Fall einer beabsichtigten Umwandlung liege nicht vor. Dies ist – wenn auch nur im Ergebnis – zutreffend. Da weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind, kann der Senat die Anwendbarkeit des § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB abschließend beurteilen.

[39] (1) Wie bereits oben unter II 2 c aa ausgeführt, ist die Entstehung eines Vorkaufsrechts davon abhängig, dass nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet werden soll und das zukünftige Wohnungseigentum an einen Dritten verkauft wird. Die letztgenannte Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn sich der Veräußerer beim Verkauf des noch ungeteilten Grundeigentums gegenüber dem Dritten vertraglich zur Durchführung der Aufteilung gemäß § 8 WEG verpflichtet und ferner die von dem Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Wohneinheit in dem Vertrag bereits hinreichend bestimmt oder bestimmbar ist (BGH, Urteil vom 22. November 2013 – V ZR 96/12, aaO Rn. 17 [für den Verkauf eines ungeteilten Mehrfamilienhauses]). Das Berufungsgericht hat zum Vorliegen dieser an den Inhalt eines Kaufvertrags über das zukünftige Wohnungseigentum zu stellenden Anforderungen von seinem Standpunkt aus konsequent – keine Feststellungen getroffen. Der Inhalt des

zwischen der Beklagten und der Erwerberin geschlossenen Kaufvertrags kann jedoch offen bleiben, weil ein Vorkaufsrecht nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB aus anderen Gründen ausscheidet.

[40] (2) Ein Vorkaufsrecht der Kläger scheidet nämlich bereits daran, dass die Absicht, Wohnungseigentum zu begründen, nicht erst nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter gefasst und dokumentiert worden ist.

[41] (a) Entgegen einer teilweise im Schrifttum vertretenen Auffassung (Schilling/Meyer, ZMR 1994, 497, 503 f.; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 12. Aufl., § 577 BGB Rn. 19; BeckOK BGB/Hannappel, Stand: 1. August 2015, § 577 Rn. 10; unklar Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 25) ist es für die Anwendung des § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB erforderlich, dass das Tatbestandsmerkmal "Wohnungseigentum soll begründet werden" zeitlich erst nach der Überlassung der Mietsache an den Mieter erfüllt wird (so auch Rüßmann, RNotZ 2012, 97, 109 f.; Schmidt, WE 1993, 328, 331; Langhein, DNotZ 1993, 650, 656 f.; Lammel, Wohnraummietrecht, 3. Aufl., § 577 BGB Rn. 14; im Ergebnis auch Derleder, PiG 49 [1996], 169, 176). Denn das Gesetz spricht ausdrücklich von "vermieteten Wohnräumen, an denen nach Überlassung an den Mieter [...] Wohnungseigentum begründet werden soll". Das Gesetz legt damit eine bestimmte zeitliche Reihenfolge der einzelnen Vorgänge fest (Kinne in Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 7. Aufl., § 577 BGB Rn. 5; Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 16, 24).

[42] (aa) Dass die Vorkaufsberechtigung nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB auch dann eingreifen soll, wenn die Absicht, Wohnungseigentum zu begründen, schon vor der Überlassung der Wohnräume an den Mieter gefasst und dokumentiert worden ist, lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen.

[43] Nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB ist – wie oben unter II 3 c aa ausgeführt – ein Vorkaufsrecht des Mieters ausgeschlossen, wenn das Wohnungseigentum schon vor der Überlassung der Wohnräume an den Mieter begründet worden ist (vgl. BGH, Urteil vom 22. November 2013 – V ZR 96/12, aaO Rn. 5).

[44] Angesichts des im Gesetz angeordneten Gleichlaufs der gleichberechtigt nebeneinander stehenden Alternativen des § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB gelten auch bezüglich der zweiten Alternative dieser Bestimmung die gleichen Grundsätze wie bei der ersten Alternative, allerdings bezogen darauf, dass an die Stelle eines begründeten Wohnungseigentums die – nach außen hinreichend manifestierte (dazu nachfolgend unter (b) – Absicht tritt, solches zu begründen (so auch Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 16 mwN).

[45] Denn § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB unterscheidet sich von der ersten Alternative dieser Vorschrift allein dadurch, dass nicht an ein bereits entstandenes Wohnungseigentum, sondern an die Absicht angeknüpft wird, Wohnungseigentum zu begründen. Hieraus ergibt sich, dass dann, wenn die Überlassung der Mieträume an den Mieter erst zu einem Zeitpunkt erfolgt, zu dem das Tatbestandsmerkmal "Wohnungseigentum soll begründet werden" bereits vorlag, ein Vorkaufsrecht nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB nicht entstehen kann,

sondern allenfalls – infolge einer später vollzogenen Umwandlung in Wohnungseigentum – ein Vorkaufsrecht nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB, sofern die weiteren Voraussetzungen dieser Vorschrift erfüllt sind.

[46] (bb) Auch aus der Entstehungsgeschichte und dem Sinn und Zweck des § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB lässt sich nichts anderes ableiten. In den Gesetzesmaterialien finden sich keine ergiebigen Stellungnahmen dazu, aus welchen Gründen die zweite Alternative (Wohnungseigentum soll begründet werden) der ersten Alternative (vollzogene Umwandlung in Wohnungseigentum) gleichgestellt wurde (BT-Drucks. 14/4553, S. 72 [zu § 577 BGB]; 12/3254, S. 40; 12/3013, S. 18; 9/791, S. 12 f. [jeweils zu § 570b BGB aF]; 8/3403, S. 40 f. [zu § 2b WoBindG]).

[47] (aaa) Soweit in den Materialien zu § 2b WoBindG, in dem die genannte Unterscheidung erstmals aufgenommen wurde, davon die Rede ist (BT-Drucks. 8/3403, S. 41), "das Vorkaufsrecht [stehe] jedoch nur solchen Mietern zu, denen die Wohnung bereits vor Begründung des Wohnungseigentums zum Gebrauch überlassen worden [sei]", handelt es sich ersichtlich nur um eine verkürzte Darstellung des geplanten Regelungsgehalts des § 2b WoBindG, die das (praktische) Schwergewicht der Anwendung dieser Vorschrift auf die Fälle legte, in denen es um begründetes (und nicht um noch im Entstehen begriffenes) Wohnungseigentum ging.

[48] (bbb) Dafür dass es in den Fallgestaltungen, in denen ein noch im Entstehen befindliches Wohnungseigentum den Gegenstand des Vorkaufsrechts bildet, unschädlich sein soll, wenn der Entstehungsakt schon vor dem Abschluss des Mietvertrags und der Überlassung der Wohnräume an den Mieter eingeleitet worden ist, lassen sich den Gesetzesmaterialien keine tragfähigen Anhaltspunkte entnehmen.

[49] Das Vorkaufsrecht knüpft ausweislich der Gesetzesmaterialien daran an, dass für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags und nach Überlassung der Wohnräume die Gefahr der Verdrängung aus der Mietwohnung entsteht (vgl. BT-Drucks. 8/3403, S. 41; 9/791, S. 12; 12/3013, S. 18). Wenn der Gesetzgeber gewollt hätte, dass der Mieter im Rahmen des § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB auch dann in den Genuss eines Vorkaufsrechts kommen soll, wenn die Gefahr für die Verdrängung des Mieters, an die das Gesetz anknüpft ("Wohnungseigentum soll begründet werden"), schon vor den genannten Zeitpunkten entstanden ist, hätte es nahegelegen, dass der Gesetzgeber die zweite Alternative der genannten Vorschrift nicht – wie geschehen – im Gleichklang zur ersten Alternative ausgestaltete, sondern die im Gesetz geregelte zeitliche Abfolge nur für die erste Alternative vorgesehen hätte.

[50] Aus den Gesetzesmaterialien lässt sich folglich nur der Wille des Gesetzgebers ableiten, dem Mieter auch ein Vorkaufsrecht an künftig entstehendem Wohnungseigentum zu sichern, nicht aber das Entstehen eines solchen Vorkaufsrechts im Übrigen an geringere Voraussetzungen zu knüpfen als im Falle begründeten Wohnungseigentums.

[51] (b) Für eine Begründungsabsicht im Sinne des § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB reicht eine rein innerlich bestehende Absicht nicht aus (Staudinger/Rolfs, aaO Rn. 21; MünchKommBGB/Häublein, aaO Rn. 7; Schmidt-Futterer/Blank, aaO; Riedel/Volmer/Wilsch, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 4184; Rüßmann, aaO S. 110; Langhein, aaO S. 654; Derleder, aaO, S. 176, 184). Vielmehr muss sich die Absicht, die vermieteten Wohnräume in Wohnungseigentum umzuwandeln, nach außen hinreichend manifestieren. Denn ansonsten ließe sich nicht mit der für die Beteiligten erforderlichen Gewissheit feststellen, ob und ab welchem Zeitpunkt die gemäß § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB erforderliche Voraussetzung "Wohnungseigentum soll begründet werden" erfüllt ist.

[52] (c) Vorliegend bedarf es keiner abschließenden Beurteilung, welche konkreten Verhaltensweisen hierfür genügen (zum Meinungsstand vgl. BGH, Urteil vom 22. November 2013 – V ZR 96/12, aaO Rn. 8 ff.). Denn jedenfalls mit einer notariellen Beurkundung der Teilungserklärung nach § 8 WEG bringt der Vermieter/Eigentümer unzweifelhaft zum Ausdruck, dass die Absicht besteht, Wohnungseigentum zu begründen (vgl. BayObLG, BayObLGZ 1992, 100, 109 iVm 106; OLG Hamm, Urteil vom 30. März 2012 – I-30 U 126/11, juris Rn. 22; AG Frankfurt am Main, NJW 1995, 1034, 1035; Erman/Lützenkirchen, aaO, § 577 Rn. 3 mwN; Lammel, aaO Rn. 16; Riedel/Volmer/Wilsch, Grundbuchrecht, aaO; BeckOK BGB/Hannappel, aaO Rn. 8; Klühs, NZM 2013, 809, 810 f.; Bub, NZM 2000, 1092, 1093; Derleder, aaO; Langhein, aaO).

[53] (d) Weitere Anforderungen sind an die Offenlegung der Absicht, Wohnungseigentum zu begründen, nicht zu stellen. Der Umstand, dass die Teilungserklärung bis zur Anlegung der Wohnungsgrundbücher frei widerruflich ist (BGH, Urteil vom 22. November 2013 – V ZR 96/12, aaO Rn. 23), spielt hierbei keine Rolle. Bedeutung kommt diesem Gesichtspunkt vielmehr nur für die im Rahmen von § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB weiter zu prüfende, vorliegend aber nicht entscheidungserhebliche Frage zu, welchen Inhalt ein Kaufvertrag über zukünftig entstehendes Wohnungseigentum aufweisen muss, damit ein Vorkaufsrecht des Mieters entstehen kann (BGH, Urteil vom 22. November 2013 – V ZR 96/12, aaO Rn. 20 ff., insbes. Rn. 23).

[54] (e) Gemessen an den vorbezeichneten Maßstäben bestand im Streitfall die Absicht, Wohnungseigentum zu begründen, schon vor Überlassung der Mieträume an die Kläger. Denn die Beklagte hat bereits am 29. September 2010, also mehrere Monate vor der am 15. Dezember 2010 erfolgten Besitzerlangung der Kläger, eine Teilungserklärung nach § 8 WEG notariell beurkunden lassen und damit die Absicht dokumentiert, die Mieträume in Wohnungseigentum umzuwandeln. Damit fehlt es an einer notwendigen Voraussetzung für das Entstehen eines Vorkaufsrechts nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB.

[55] III. Nach alledem hat das angefochtene Urteil keinen Bestand; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, weil weitere Feststellungen nicht zu treffen sind und die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Zurückweisung der Berufung der Kläger gegen

das das Auskunftsbegehren abweisende Urteil des Amtsgerichts und zur Abweisung der in zweiter Instanz erhobenen Stufenklage insgesamt. Da mangels Bestehens eines Vorkaufsrechts nicht nur dem in erster Stufe geltend gemachten Auskunftsanspruch, sondern auch dem in zweiter Stufe verfolgten Schadensersatzanspruch materiell-rechtlich die Grundlage entzogen ist, ist die Stufenklage abschließend insgesamt abweisungsreif (vgl. BGH, Urteile vom 8. Mai 1985 – IVa ZR 138/83, BGHZ 94, 268, 275; vom 28. November 2001 – VIII ZR 37/01, NJW 2002, 1042 unter II 4; jeweils mwN).

Rechtsbehelfsbelehrung:

[56] Gegen dieses Versäumnisurteil steht der säumigen Partei der Einspruch zu. Dieser ist von einem bei dem Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalt binnen einer Notfrist von zwei Wochen ab der Zustellung des Versäumnisurteils bei dem Bundesgerichtshof, Karlsruhe, durch Einreichung einer Einspruchsschrift einzulegen.