

### Bürgerliches Recht

1. WoBindG § 2 b (*Kein Vorkaufsrecht gemäß § 2 b Abs. 1 WoBindG nach Zwangsverwertung*)

1. **Dem Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung, die in eine Eigentumswohnung umgewandelt ist oder umgewandelt werden soll, steht das gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 2 b Abs. 1 WoBindG nur für den ersten Verkaufsfall nach Umwandlung der Mietwohnung zu.**
2. **Nach einer Veräußerung der Eigentumswohnung im Wege der Zwangsvollstreckung (§ 512 BGB) kann das Vorkaufsrecht vom Mieter nicht mehr ausgeübt werden (§ 2 b Abs. 2 Satz 3 WoBindG).**

BGH, Urteil vom 14.4.1999 – VIII ZR 384/97 –, mitgeteilt von *Dr. Manfred Werp*, Richter am BGH a. D.

#### *Aus dem Tatbestand:*

Die Kläger waren seit 1981 Mieter einer Wohnung in der mit öffentlichen Baudarlehen erstellten Wohnanlage I.-straße 4 in N. Die Eigentümerin veräußerte den Grundbesitz 1984 an P. K., der das Eigentum an dem Grundstück unmittelbar nach dem Erwerb in Wohnungseigentum aufteilte. Die M. GmbH erwarb 1989 im Wege der Zwangsversteigerung unter anderem die von den Klägern gemietete umgewandelte Eigentumswohnung. Am 28.4.1992 wurde das Konkursverfahren über das Vermögen der M. GmbH eröffnet; zuvor waren ein allgemeines Veräußerungsverbot erlassen und die Sequestration angeordnet worden.

Während der Sequestration bot die M. GmbH im Einvernehmen mit dem Sequester durch notarielles Kaufangebot vom 26.3.1992 die Eigentumswohnung dem Erwerber Ku. an, der es durch notarielle Erklärung vom 10.4.1992 annahm. Der beurkundende Notar wies die Kläger mit Schreiben vom 14.5.1992 auf das Vorkaufsrecht nach § 2 b Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) hin. Am 1.9.1992 übte der klagende Ehemann das Vorkaufsrecht aus. Als der Konkursverwalter die Berechtigung der Kläger zum Verkauf in Abrede stellte, nahmen die Kläger die anwaltliche Hilfe der Beklagten in Anspruch. Diese bekräftigten namens der Kläger die Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber dem Konkursverwalter. Nachdem der Konkursverwalter auf der Bestätigung bestand, dass die Kläger „ein Vorkaufsrecht nicht geltend machen wollen“, erklärten die Beklagten mit Schreiben vom 7.11.1992, dass die Kläger sich keines Vorkaufsrechts berühmten. Der Erwerber Ku. wurde Anfang 1994 als Eigentümer in das Wohnungsgrundbuch eingetragen.

Die Kläger nehmen die beklagten Anwälte mit der Behauptung, die Erklärung vom 7.11.1992 sei nicht von dem erteilten Mandat gedeckt gewesen, auf Schadensersatz in Höhe von 70.000,- DM in Anspruch. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Oberlandesgericht hat ihr dem Grunde nach stattgegeben. Die Revision hatte Erfolg.

#### *Aus den Gründen:*

I. (...)

II. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts müssen die Beklagten für einen Vermögensnachteil, der den Klägern nach ihrem Vortrag daraus entstanden ist, dass sie die Eigentumswohnung im Jahr 1992 nicht durch Ausübung des Vorkaufsrechts zu einem günstigen Preis haben erwerben können, auch dann nicht einstehen, wenn die Beklagten zur Abgabe der Erklärung vom 7.11.1992 nicht berechtigt gewesen sein sollten. Die Kläger waren beim Verkauf der Eigentumswohnung

im Jahr 1992 nicht mehr vorkaufsberechtigt, so dass sie auch dann, wenn in dem Schreiben ein Wille zur Aufgabe des Vorkaufsrechts zum Ausdruck kommen sollte, hierdurch einen Schaden nicht erlitten haben.

1. § 2 b Abs. 1 Satz 1 WoBindG räumt dem Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung, die in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden ist oder umgewandelt werden soll, ein Vorkaufsrecht ein, wenn die Wohnung an einen Dritten verkauft wird. Das Vorkaufsrecht ist schuldrechtlicher Natur; gemäß § 2 b Abs. 2 Satz 3 WoBindG gelten die Bestimmungen über das rechtsgeschäftliche Vorkaufsrecht der §§ 504 bis 509, 510 Abs. 1, §§ 511 bis 513 des Bürgerlichen Gesetzbuches, mithin auch § 512 BGB.

a) Das Vorkaufsrecht steht dem Mieter zu, der von der Umwandlung betroffen ist. Nicht ausdrücklich geregelt hat der Gesetzgeber, ob der vorkaufsberechtigte Mieter das Vorkaufsrecht bei jedem Verkauf nach der Umwandlung ausüben kann, solange nur das Mietverhältnis noch besteht, oder ob es auf den ersten Verkaufsfall nach der Umwandlung beschränkt ist. Nach herrschender Meinung gibt § 2 b Abs. 1 WoBindG ebenso wie das dieser Bestimmung nachgebildete Vorkaufsrecht gemäß § 570 b BGB dem Mieter lediglich das Recht, beim ersten Verkauf nach der Umwandlung der Mietwohnung in eine Eigentumswohnung das Vorkaufsrecht auszuüben (*Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender/Bellinger*, Wohnungsbaurecht, Band 3.1, Stand: Januar 1999, § 2 b WoBindG Anm. 4; *Reithmann/Albrecht/Basty*, Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung, 7. Aufl., Rdnr. 492; *Becker*, MittRhNotK 1985, 209, 212 [anders ders. noch in MittRhNotK 1980, 213, 223]; zu § 570 b BGB: LG Oldenburg WuM 1997, 436; *Palandt/Putzo*, BGB, 58. Auflage, § 570 b Rdnr. 1; *MünchKomm-Voelskow* BGB, 3. Auflage, § 570 b Rdnr. 3 a. E.; *Staudinger/Sonnenschein*, BGB, 13. Bearbeitung, § 570 b Rdnr. 51; *Reinstorf* in: *Bub/Treier*, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Auflage, Kap. II Rdnr. 896 c; *Schilling*, Neues Mietrecht, 1993, S. 92; *Sternel*, Mietrecht aktuell, 3. Auflage, Rdnr. A 57; *Heintz*, Vorkaufsrecht des Mieters, 1998, Rdnr. 25; vgl. auch BayObLG, Rechtsentscheid vom 24.11.1981, NJW 1982, 451, 452 zu § 564 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB).

b) Dieser Auffassung schließt sich der Senat an.

aa) Die Einschränkung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Mieters auf den ersten Verkaufsfall nach der Umwandlung folgt nicht notwendig daraus, dass der Gesetzgeber die Bestimmungen des rechtsgeschäftlichen, schuldrechtlichen Vorkaufsrechts für anwendbar erklärt hat, das in aller Regel wegen seiner schuldrechtlichen Natur nur für einen Verkaufsfall ausgeübt werden kann. Auch das dingliche Vorkaufsrecht gilt mangels besonderer Vereinbarung nur für einen Verkaufsfall (§ 1097 BGB). Damit ist aber keine abschließende Aussage darüber getroffen, ob ein durch Gesetz begründetes Vorkaufsrecht auf einen Verkaufsfall begrenzt ist. Ob dies der Fall ist, beurteilt sich nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes (BGH, Urteil vom 25.10.1961 – V ZR 61/60, MDR 1962, 123; Urteil vom 19.12.1962 – V ZR 239/60, WM 1963, 215 unter II). So entspricht es allgemeiner Ansicht, dass das gemeindliche Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff BauGB, das der Sicherung städtebaulicher Maßnahmen und insbesondere der

Sicherung der Bauleitplanung dient (vgl. nur *Battis/Krautzberger/Löhr*, BauGB, 6. Auflage, vor §§ 24–28, Rdnr. 1), nicht beim ersten Verkaufsfall ausgeübt werden muss, sondern auch für spätere Verkaufsfälle gilt (statt aller *Battis/Krautzberger/Löhr* a.a.O. § 28 Rdnr. 4). Gleiches galt für die in den Aufbaugesetzen der Länder verankerten Vorkaufsrechte, soweit der Landesgesetzgeber nicht ein anderes bestimmt hatte (BGH, Urteil vom 25.10.1961 a.a.O.; Urteil vom 19.12.1962 a.a.O.).

bb) Sinn und Zweck des § 2 b Abs. 1 WoBindG rechtfertigen es nicht, dem von der Umwandlung betroffenen Mieter ein Vorkaufsrecht auch dann noch zu gewähren, wenn er es beim ersten Verkaufsfall nach der Umwandlung nicht ausgeübt hat. Mit der Einführung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 2 b WoBindG sollte der Gefahr einer spekulativen Verdrängung von Mietern aus Sozialmietwohnungen im Zuge der Umwandlung in Eigentumswohnungen entgegengewirkt werden; gleichzeitig wollte der Gesetzgeber die Veräußerung der Wohnungen grundsätzlich an die bisherigen Mieter sichern (BT-Dr. 8/3403, S. 3, 35, 40 f.). Eine solche Gefahr besteht regelmäßig nur beim ersten Verkauf nach der Umwandlung, weil der Eigentümer, der von der Umwandlung profitieren will, sein Spekulationsinteresse typischerweise durch einen baldigen Verkauf der umgewandelten Wohnungen realisieren will. Allein hiergegen wollte der Gesetzgeber den Mieter schützen; anderenfalls hätte es nahe gelegen, einem Mieter bei jedem Verkauf einer gemieteten Eigentumswohnung – unabhängig davon, ob und zu welchem Zeitpunkt diese umgewandelt wurde – ausdrücklich ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Die Beschränkung auf den ersten Verkauf einer umgewandelten Eigentumswohnung, der erfahrungsgemäß in besonderer Weise von spekulativen Absichten begleitet ist, stellt demgegenüber auch unter Berücksichtigung verfassungsrechtlicher Vorgaben (Art. 14 GG) einen ausgewogenen Kompromiss zwischen dem Verwertungsinteresse des Eigentümers und dem Interesse des Mieters am Erhalt der Wohnung dar. Übt der Mieter das Vorkaufsrecht beim ersten Verkaufsfall nicht aus, besteht keine Rechtfertigung mehr, ihn für die Zukunft stärker zu schützen als den Mieter, der eine bereits bestehende Eigentumswohnung angemietet hat (zutr. *Staudinger/Sonnenschein* a.a.O.; *Becker*, MittRhNotK 1985, 209, 212). Solchen Vertragsgestaltungen, die dem Vorkaufsberechtigten nach der Umwandlung die Ausübung des Vorkaufsrechts unmöglich machen und allein der Umgehung des Vorkaufsrechts dienen, kann im Einzelfall in geeigneter Weise, etwa unter Heranziehung des Gesichtspunktes von Treu und Glauben, entgegengewirkt werden (vgl. BGHZ 115, 335, 340 [= MittBayNot 1992, 37]). Einer Ausweitung des Vorkaufsrechts auf alle Verkaufsfälle nach der Umwandlung bedarf es nicht, um dieser Gefahr wirksam zu begegnen (a.A. *Soergel/Heintzmann*, BGB, 12. Auflage, § 570 b Rdnr. 8).

2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist eine andere Beurteilung auch dann nicht geboten, wenn der erste Verkaufsfall ein nach § 512 BGB nicht zum Verkauf berechtigender Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung, zu der auch die Zwangsversteigerung zu rechnen ist, oder ein Verkauf durch den Verwalter aus einer Konkurs- bzw. Insolvenzmasse ist. Dass in diesen Fällen kein Vorkaufsrecht besteht, führt nicht dazu, dass nunmehr zur Wahrung der Schutzbedürftigkeit des Mieters der Verkauf, der einer Zwangsversteigerung oder einer sonstigen § 512 BGB unterfallenden Veräußerung nachfolgt, das Vorkaufsrecht auslöst.

a) Auf den Gesichtspunkt, dass der Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung durch einen Hoheitsakt erfolgt und

keine rechtsgeschäftliche Veräußerung darstellt (so AG Frankfurt NJW 1995, 1034, 1035; *Heintz* a.a.O. Rdnr. 370), ist nicht abzustellen. § 512 BGB beschreibt auch die Zwangsversteigerung als Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung. Die Bestimmung des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB, die – aus den gleichen gesetzgeberischen Erwägungen, die zur Einführung eines Vorkaufsrechts des Mieters geführt haben – eine dreijährige Sperre für Eigenbedarfskündigungen ab der Veräußerung einer umgewandelten Eigentumswohnung vorsieht, gilt ungeachtet der Verwendung des Wortes „Veräußerung“ ebenfalls gleichermaßen für einen Zuschlag von Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung (BayObLG, Beschluss vom 10.6.1992, WM 1992, 1615, 1617).

b) Ob die erstmalige Veräußerung einer umgewandelten Eigentumswohnung durch einen von § 512 BGB erfassten Verkaufsvorgang als Verkaufsfall im Sinne von § 2b WoBindG gilt mit der Folge, dass von einem solchen Verkauf zwar kraft der Bestimmung des § 512 BGB kein Vorkaufsrecht ausgelöst wird, wohl aber das Vorkaufsrecht für weitere Verkaufsfälle verbraucht ist, bestimmt sich nicht nur nach den Interessen des Mieters und des betroffenen Eigentümers. Vielmehr sind auch die Interessen derjenigen Personen einzubeziehen, die von einem unter § 512 BGB fallenden Verkauf betroffen sind.

aa) § 512 BGB trägt neben dem Schutz des Vollstreckungsschuldners oder des Gemeinschuldners vor denkbaren Schadensersatzansprüchen des Vorkaufsberechtigten (vgl. Motive zum BGB, Band II, S. 350; BGH, Urteil vom 22.9.1976 – IV ZR 77/76, NJW 1977, 37 [= MittBayNot 1976, 222 (nur Leitsatz)]; *Soergel/Huber* a.a.O. § 512 Rdnr. 1) dem Interesse der Gläubiger an einer zügigen und möglichst günstigen Verwertung der dem Vorkaufsrecht unterliegenden Vermögensgegenstände Rechnung. Dahinter haben die Interessen des Vorkaufsberechtigten zurückzutreten (BGH, Urteil vom 22.9.1976 a.a.O.).

Die Verwertung wäre beeinträchtigt, wenn der Erwerber das Vorkaufsrecht für eine Eigentumswohnung, die er durch einen Verkauf im Sinne von § 512 BGB erworben hat, übernehmen müsste. Da ihn das Fortbestehen des Vorkaufsrechts seinerseits in der wirtschaftlichen Verwertung der Eigentumswohnung behindern würde, wäre er regelmäßig nur zur Zahlung eines geringeren Kaufpreises bereit. Das ginge zu Lasten der die Zwangsverwertung betreibenden Gläubiger.

bb) Das Interesse der Gläubiger an einer effektiven Verwertung, das § 512 BGB als schutzwürdig anerkennt, hat auch nicht deshalb hinter die Interessen des vorkaufsberechtigten Mieters zurückzutreten, weil dies zur Abwendung der Gefahr, vor der die Gewährung eines Vorkaufsrechts den Mieter schützen soll, zwingend geboten wäre.

Das Vorkaufsrecht nach § 2 b WoBindG kann einen Mieter – wie dargelegt – nicht umfassend davor schützen, nach einem Wechsel des Eigentümers die gemietete Wohnung durch eine berechtigte Kündigung des Mietverhältnisses zu verlieren. Die Regelung will lediglich den Eigentümerwechsel erschweren, dem auf der Seite des Veräußerers vornehmlich spekulative Interessen zugrunde liegen. Ein solches Interesse kann sich jedoch nicht verwirklichen, wenn der Wohnungseigentümer in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät und zu einem nicht von ihm, sondern von seinen Gläubigern veranlassten „Zwangsverkauf“ im Sinne des § 512 BGB genötigt wird. Demgegenüber bleibt der Mieter durch die Kündigungssperre des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB jedenfalls auf Zeit vor einer Verdrängung aus der gemieteten Wohnung geschützt

(vgl. BayOblLG WM 1992, 1615, 1617). Darüber hinaus steht es ihm frei, bei der Zwangsversteigerung der Eigentumswohnung mitzubieten. Soll die Wohnung in einem Konkurs- bzw. Insolvenzverfahren verwertet werden, wird der Verwalter die Wohnung schon deswegen, weil eine vermietete und einer Kündigungssperre unterliegende Eigentumswohnung auf dem freien Markt nur schwer zu veräußern ist, in aller Regel dem Mieter zum Kauf anbieten. Damit eröffnet sich dem Mieter regelmäßig sogar die Möglichkeit, auf den Kaufpreis Einfluss zu nehmen, während er bei Ausübung des Vorkaufsrechts die Bedingungen des Kaufvertrages zwischen dem Vorkaufsverpflichteten und dem Dritten unverändert übernehmen müsste.

c) Bei dieser Sachlage besteht kein berechtigter Anlass, dem von einer Umwandlung betroffenen Mieter zu Lasten des einen Zwangsverkauf im Sinne von § 512 BGB betreibenden Gläubigers auch nach einer Zwangsverwertung der umgewandelten Eigentumswohnung noch ein Vorkaufsrecht für einen weiteren Verkaufsfall zuzubilligen.

3. Danach haben die Kläger ihr gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 2 b Abs. 1 WoBindG, das nach Umwandlung ihrer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung im Jahre 1984 entstanden war, auf Grund des Erwerbs dieser Wohnung durch die M. GmbH gemäß Zuschlagsbeschluss vom 8.3.1989 (§ 90 ZVG) verloren. Der spätere Verkauf der Eigentumswohnung durch die Gemeinschaftsdarlehnerin an den Erwerber Ku. gemäß notariellem Vertrag vom 26.3.1992 konnte daher ein erneutes Vorkaufsrecht der Kläger nicht mehr auslösen.

## 2. BGB § 571 Abs. 1 (*Vermieterstellung des Käufers bei vermietetem Gemeinschaftseigentum*)

**Der Erwerber einer vermieteten Eigentumswohnung ist alleiniger Vermieter, wenn die Wohnung nach Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt worden ist und zusammen mit der Wohnung ein Kellerraum vermietet ist, der nach der Teilungserklärung im Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer steht.**

BGH, Beschluss vom 28.4.1999 – VIII ARZ 1/98 –, mitgeteilt von *Dr. Manfred Werp*, Richter am BGH a. D.

### *Aus dem Tatbestand:*

Der Kläger ist Eigentümer einer an den Beklagten vermieteten Eigentumswohnung. Den Mietvertrag schloss der Beklagte im Jahre 1988 mit der BB KG. Diese war damals Eigentümerin des Hauses, in welchem sich zahlreiche weitere vermietete Wohnungen befinden. Nachdem die C-GmbH das Eigentum am Hausgrundstück erworben hatte, erklärte sie gegenüber dem Grundbuchamt die Teilung des Eigentums am Grundstück in der Weise, dass sie mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen verband. Dies wurde im Juni 1990 ins Grundbuch eingetragen. In der Folgezeit wurden die Eigentumswohnungen verkauft. Die an den Beklagten vermietete, in der Teilungserklärung mit der Nr. 27 bezeichnete Wohnung kaufte der Kläger. Seine Eintragung als Eigentümer im Grundbuch erfolgte im September 1992. Der vom Beklagten mit der Wohnung angemietete Kellerraum zählt nach der Teilungserklärung, ebenso wie die übrigen Kellerräume des Hauses, zum Gemeinschaftseigentum.

Das Amtsgericht hat die auf Zahlung rückständigen Mietzinses und auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen sowie Beschädigungen der Mietsache gerichtete Klage als unbegründet abgewiesen. Es ist der Ansicht, der Kläger sei für die geltend gemachten Ansprüche nicht aktivlegitimiert. Die Sachlegitimation

stehe ihm nur zusammen mit der Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses zu, in welchem sich die Wohnung des Klägers befinde. Zur Begründung hat es ausgeführt, durch den Verkauf der Eigentumswohnungen seien die einzelnen Eigentümer nach § 571 Abs. 1 BGB Mitvermieter der an den Beklagten vermieteten Wohnung geworden, weil der mitvermietete Kellerraum im Gemeinschaftseigentum stehe und das Mietverhältnis hinsichtlich Wohnung und Keller ein einheitliches Ganzes sei.

Der Kläger hat das amtsgerichtliche Urteil mit der Berufung angefochten. Das Landgericht hält den Beklagten jedenfalls für verpflichtet, rückständigen Mietzins zu zahlen. So weit der Kläger Schadensersatz wegen Beschädigungen der Mietsache fordere, bedürfe es noch einer Beweisaufnahme. Der Rechtsfrage, ob der Kläger für die behaupteten Ansprüche aktivlegitimiert sei, kommt nach Ansicht des Berufungsgerichts grundsätzliche Bedeutung zu.

Das Landgericht hat deshalb dem Kammergericht folgende Rechtsfrage zur Entscheidung vorgelegt:

Ist der Wohnungseigentümer alleiniger Vermieter und deshalb allein aktivlegitimiert, von dem Mieter Schadensersatz aus positiver Forderungsverletzung und rückständigen Mietzins zu verlangen, obwohl die Wohnung nach Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt worden ist und zusammen mit der Wohnung ein Keller vermietet ist, der nach der Teilungserklärung im Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer steht?“

Der 8. Zivilsenat des Kammergerichts möchte die ihm vorgelegte Rechtsfrage bejahen. Er sieht sich jedoch durch die Beschlüsse des 24. Zivilsenats des Kammergerichts vom 14.4.1993 (24 W 1092/93, OLGZ 94, 20 = WuM 1993, 423 f.) und des Oberlandesgerichts Hamburg vom 18.7.1996 (2 Wx 20/96, WuM 1996, 637 f. = ZMR 1996, 614 f.) gehindert, diese Rechtsansicht seiner Entscheidung zu Grunde zu legen. In diesen in Rechtskraft erwachsenen Entscheidungen wird der gegenteilige Standpunkt vertreten und ausgeführt, nach § 571 Abs. 1 BGB würde beim Verkauf einer vermieteten Eigentumswohnung die Eigentümergeinschaft in das Mietverhältnis mit eintreten, wenn und so weit der teilende Grundstückseigentümer an einen Wohnungsmieter auch Räume mitvermietet hat, die nach der Umwandlung im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.

Der 8. Zivilsenat des Kammergerichts hat deshalb mit Beschluss vom 1.10.1998 – 8 RE-Miet 7241/97 – dem BGH folgende Rechtsfragen zur Entscheidung vorgelegt:

„1. Ist der Erwerber einer vermieteten Eigentumswohnung alleiniger Vermieter, wenn die Wohnung nach Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt worden ist und zusammen mit der Wohnung ein Kellerraum vermietet ist, der nach der Teilungserklärung im Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer steht?

2. Für den Fall der Verneinung der Frage 1:

Ist der Erwerber der Eigentumswohnung gleichwohl allein aktivlegitimiert, von dem Mieter Schadensersatz aus dem Gesichtspunkt positiver Forderungsverletzung und rückständigen Mietzins zu verlangen?“

Der Senat hat die Vorlagefrage wie aus dem Leitsatz ersichtlich beantwortet.

### *Aus den Gründen:*

1. Es wird nicht verkannt, dass der Wortlaut des § 571 Abs. 1 BGB und der Grundsatz der Einheitlichkeit eines Mietverhältnisses es nahe legen, in einschlägigen Fällen anzunehmen, die Gesamtheit der Wohnungseigentümer sei Vermieter der Eigentumswohnung geworden.

Nach § 580 BGB gilt die Vorschrift des § 571 Abs. 1 BGB auch für die Miete von Räumen. Deshalb beansprucht § 571 Abs. 1 BGB nach seinem Wortlaut auch dann Geltung, wenn ein mitvermieteter Kellerraum nach der Teilungserklärung (§ 5 Abs. 3 WEG) – anders als in dem vom Gesetz vorgesehenen Regelfall (§ 1 Abs. 3 WEG) – im gemeinschaftlichen Eigentum nach § 1 Abs. 5 WEG steht und Dritte damit ver-