

## MIT ZWEIERLEI Maß

BGH, Urteil vom 23.02.2022 – VIII ZR 305/20, BeckRS 2022, 5040

### SACHVERHALT

*(leicht abgewandelt)*

M war seit 2011 Mieterin einer 46,6 m<sup>2</sup> großen unsanierten Wohnung in einem Mehrparteienhaus in Berlin. Eigentümerin des Hauses und Vermieterin der dort befindlichen Wohnungen war die E. 2015 teilte E das Haus in einzelne Wohnungseigentumseinheiten auf. Mit notariellem Vertrag vom 06.12.2016 verkaufte E die an M vermietete Wohnung an K. Dabei enthielt der Kaufvertrag unter anderem folgende Vereinbarung:

*„Der Kaufgegenstand ist derzeit vermietet. Ungeachtet dieses Umstandes beträgt der Kaufpreis für den vorbezeichneten Grundbesitz 163.266,67€, sofern „ohne Mietverhältnis mit einem Dritten“ geliefert wird. Wird das Wohnungseigentum hingegen „inklusive bestehendem Mietverhältnis mit einem Dritten“ geliefert, mindert sich der Kaufpreis um 10% auf 146.940,00€ für das Wohneigentum. „Ohne Mietverhältnis mit einem Dritten“ wird geliefert, soweit der Mieter sein Vorkaufsrecht ausübt oder der Verkäufer dem Käufer binnen eines Monats nach Beurkundung nachweist, dass das Mietverhältnis aufgelöst oder gekündigt ist.“*

Die M erklärte gegenüber dem empfangsbevollmächtigten Notar N rechtzeitig, dass sie das ihr als Mieterin zustehende Vorkaufsrecht (§ 577 BGB) ausüben wolle. Dabei wies sie N darauf hin, dass sie die getroffene Kaufpreisregelung für unwirksam halte, soweit der vorkaufsberechtigte Mieter einen um 10% höheren Kaufpreis zahlen solle als der Erstkäufer. Daher zahlte sie nur unter dem Vorbehalt der Rückforderung der entsprechenden 10% 163.266,67€ an die E durch Überweisung der Summe auf das von E angegebene Girokonto.

M fordert von der E Rückzahlung von 16.326,67€. Zu Recht?

Hinweis: Hinweis: K ist weder mit der E verwandt, noch Angehöriger ihres Haushalts. Gehen Sie davon aus, dass der Abschlag von 10% auf den Kaufpreis der vermieteten Wohnung üblich und marktgängig ist. Gehen Sie, sofern Sie der Ansicht sind, dass ein Teil des von E und K geschlossenen Vertrages nichtig ist, davon aus, dass die Voraussetzungen des § 139 BGB für die ausnahmsweise Teilnichtigkeit eines Rechtsgeschäfts vorliegen.