

Gericht:

KG Berlin 17. Zivilsenat

Entscheidungsdatum:

02.10.2020

Aktenzeichen:

17 U 18/18

ECLI:

ECLI:DE:KG:2020:1002.17U18.18.00

Dokumenttyp:

Urteil

Quelle:

Normen:

§ 464 Abs 2 BGB, § 573 Abs 2 Nr 3 BGB, § 577 Abs 1 S 3 BGB, § 577 Abs 5 BGB

IM Preisabrede 17 U 18/18

Leitsatz

Eine differenzierte Preisabrede, die eine Preiserhöhung von der Ausübung des Vorkaufsrechts bzw. abstrakt vom Erlöschen mietvertraglicher Bindungen abhängig macht, ist im Verhältnis zum vorkaufsberechtigten Mieter unwirksam.

Tenor

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Berlin vom 22.08.2018 - 84 O 214/17 – wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Dieses Urteil und das in Ziffer 1. genannte Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet. Der Beklagten wird nachgelassen, die Sicherheit durch eine schriftliche, unbefristete, unwiderrufliche und unbedingte Bürgschaft einer inländischen Zweigniederlassung einer ausländischen Bank mit Hauptsitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union zu erbringen.

4. Die Revision gegen dieses Urteil wird zugelassen.

Gründe

I.

1

Die Klägerin begehrt von der Beklagten nach Ausübung eines Mietervorkaufsrechts die Rückzahlung eines Teils des an diese unter Vorbehalt gezahlten Kaufpreises.

2

Die Beklagte war Eigentümerin des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in der ... Straße ... in B. Die Klägerin war seit dem 01.01.2011 Mieterin der Wohnung Nummer 23 des Wohnhauses, eine 46,60 qm große unsanierte Wohnung. Die Beklagte teilte das Mehrfamilienhaus im Jahr 2015 in Wohnungseigentumseinheiten auf. Die Klägerin erklärte gegenüber dem von der Beklagten mit dem Verkauf der Eigentumswohnungen beauftragten Makler im Vorfeld mehrfach ihr Interesse am Erwerb der Wohnung. Mit Kaufvertrag vom 06.12.2016 zu Urkundenrollennummer .../2016 des Notars S. (Anlage K 1) verkaufte die Beklagte die von der Klägerin bewohnte Wohnung (eingetragen im Grundbuch ...) an Frau G. Unter 2.1 des Kaufvertrages haben die Parteien folgendes vereinbart:

3

„Der Kaufpreis für den vorbezeichneten Grundbesitz beträgt 163.266,67 EUR (...). Die Parteien gehen davon aus, dass Bemessungsgrundlage des Wohnungskaufpreises in Höhe von 163.266,67 EUR die Lieferung des Wohnungseigentums ohne Mietverhältnis mit einem Dritten ist. Der Kaufgegenstand ist derzeit vermietet. Es gilt „ohne Mietverhältnis mit einem Dritten“ zu liefern, soweit der Mieter sein Vorkaufsrecht ausübt oder der Verkäufer dem Käufer binnen eines Monats nach Beurkundung nachweist, dass das Mietverhältnis aufgelöst oder gekündigt ist. Wird das Wohnungseigentum gegen vorstehender Beschreibung mit dem laufenden oder einem anderen Mietverhältnis geliefert, mindert sich der Kaufpreis um 10 % auf 146.940,00 EUR für das Wohnungseigentum.“

4

Alle Kaufverträge, mit denen die Beklagte vermietete Wohnungen, die einem Vorkaufsrecht unterlagen, im Objekt ... verkaufte, enthalten eine solche Klausel. Sie fehlt hingegen in den Kaufverträgen, mit denen die Beklagte vermietete Wohnungen in diesem Objekt verkaufte, für die kein Vorkaufsrecht gilt, wie die Klägerin in der mündlichen Berufungsverhandlung unstrittig vorgetragen hat.

5

Mit Schreiben vom 14.02.2017 (Anlage K 3) an die Beklagte übte die Klägerin das Vorkaufsrecht für ihre Wohnung aus. Hierbei wies sie bereits vorsorglich darauf hin, dass sie in der Regelung zum Kaufpreis einen Verstoß gegen § 577 Abs. 5 BGB sehe. Mit Schreiben vom 15.02.2017 (Anlage K 4) bestätigte Notar S. die rechtzeitige Ausübung des Vorkaufsrechts. Die Klägerin zahlte 163.266,67 EUR an die Beklagte unter dem Vorbehalt der teilweisen Rückforderung.

6

Die Klägerin hat beim Landgericht Berlin beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an sie die Differenz in Höhe von 16.326,67 EUR zwischen dem für eine unvermietete Wohnung gezahlten und dem für eine vermietete Wohnung zu entrichtenden Kaufpreis nebst Zinsen zu zahlen, da die differenzierte Preisabrede eine Umgehung des Mietervorkaufsrecht gemäß § 577 Abs. 5 BGB darstelle.

7

Mit am 22.08.2018 verkündetem Urteil, auf dessen tatsächliche Feststellungen Bezug genommen wird, hat das Landgericht Berlin die Beklagte verurteilt, an die Klägerin 16.326,67 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 31.10.2017 zu zahlen, da die zwischen der Beklagten und dem Käufer vereinbarte differenzierte Preisabrede gegen den Schutzzweck von § 577 Abs. 5 BGB verstoße und deshalb unwirksam sei, soweit diese einen um 16.326,67 EUR höheren Kaufpreis bestimme für den Fall, dass der Mieter sein Vorkaufsrecht ausübt und die Wohnung deshalb als unvermietet verkauft gilt. Das Landgericht Berlin hat weiter ausgeführt, dass auch der unterschiedliche Wertzuwachs im Fall einer unvermieteten und einer vermieteten Wohnung eine solche Abrede nicht rechtfertige. Der Käufer gehe im Fall des Bestehens eines Mietervorkaufsrechts grundsätzlich von einer vermieteten Wohnung aus. Auch die Möglichkeit des Mieters, die Wohnung nach Erwerb zu einem höheren Preis weiterzuveräußern und somit einen Gewinn zu erzielen, spreche nicht dagegen, denn die gewinnbringende Weiterveräußerung stelle einen Vorteil dar, der dem Mieter durch § 577 BGB zufällig zufalle. Wegen des weitergehenden Zinsantrages hat das Landgericht Berlin die Klage im Übrigen abgewiesen.

8

Gegen das ihr am 28.08.2018 zugestellte Urteil hat die Beklagte mit Schriftsatz vom 11.09.2018, der beim Kammergericht am 14.09.2018 eingegangen ist, Berufung eingelegt und diese nach Verlängerung der Begründungsfrist bis zum 05.11.2018 mit Schriftsatz vom 01.11.2018, der am gleichen Tag beim Kammergericht eingegangen ist, begründet.

9

Die Beklagte rügt:

10

Die vom Landgericht Berlin für unwirksam gehaltene differenzierte Preisabrede sei wirksam. Die Klausel stelle keine einseitige Benachteiligung der Mieterin dar, da auch die Erstkäuferin den ungeminderten Kaufpreis hätte zahlen müssen, wenn eine Auflösung oder Kündigung des Mietverhältnisses innerhalb von einem Monat nach Beurkundung nachgewiesen worden wäre. Dies sei wegen des regelmäßig höheren Wertes einer unvermieteten Wohnung auch sachgerecht; denn der Mieter erhalte auch ansonsten den wirtschaftlichen Vorteil einer unvermieteten Wohnung. Der verlangte Preis für eine unvermietete Wohnung entspreche den Marktgegebenheiten.

11

Die Beklagte beantragt,

12

unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Berlin vom 22.08.2018 - 84 O 214/17 - die Klage abzuweisen.

13

Die Klägerin beantragt,

14

die Berufung zurückzuweisen.

15

Die Klägerin verteidigt das erstinstanzliche Urteil; sie ist der Ansicht, die differenzierte Preisabrede sei unwirksam. Im Übrigen sei die Regelung, wonach sich der Verkäufer zur Übertagung einer unvermieteten Wohnung verpflichtet und der Kaufpreis in diesem Fall 163.266,67 EUR betragen soll, mangels Rechtsbindungswillen der Parteien des Kaufvertrages als Scheinvereinbarung gemäß § 117 Abs. 1 BGB nichtig.

II.

16

Die gemäß §§ 511, 517, 519, 520 ZPO zulässige Berufung hat keinen Erfolg. Das Landgericht Berlin hat zu Recht einen Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf Rückzahlung von 16.326,67 EUR gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB bejaht. Die Beklagte hat die Zahlung in dieser Höhe durch eine Leistung der Klägerin ohne Rechtsgrund erlangt, denn die unter 2.1 vereinbarte differenzierte Preisabrede ist gemäß §§ 464 Abs. 2, 577 Abs. 5, 138 BGB gegenüber der Klägerin als Mieterin unwirksam, soweit diese einen um 16.326,67 EUR höheren Kaufpreis bestimmt für den Fall, dass der Mieter sein Vorkaufsrecht ausübt und die Wohnung

deshalb als unvermietet verkauft gilt. Insoweit wird zunächst auf die rechtlichen Darlegungen in dem angefochtenen Urteil Bezug genommen. Die Berufungsbegründung gibt Anlass zu folgenden ergänzenden Ausführungen.

17

Differenzierte Preisabreden in Kaufverträgen über eine mit einem Mietervorkaufsrecht belastete Wohnung können unterschiedlich ausgestaltet sein. Sie lassen sich grob in drei Gruppen unterteilen. Es gibt Klauseln, die eine Preiserhöhung nur für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts vorsehen und vom Erstkäufer - unabhängig vom weiteren Bestand des Mietvertrages nach Kaufvertragsschluss - einen geringeren Kaufpreis verlangen. In einer weiteren Variante wird die Preiserhöhung nicht lediglich von der Ausübung des Vorkaufsrechts, sondern allgemein von dem Erlöschen des Mietverhältnisses (durch Konfusion, Auflösung oder Kündigung) abhängig gemacht. Schließlich ist eine Variante vorstellbar, nach der ein höherer Kaufpreis dann gezahlt werden soll, wenn die Wohnung vor Eigentumsübergabe frei geworden, der Mieter also tatsächlich ausgezogen ist. Die hiesige Klausel ist vom Regelungsgehalt der zweiten Variante zuzuordnen. Sie macht einen höheren Kaufpreis zwar nicht abstrakt von dem Erlöschen mietvertraglicher Bindungen abhängig. Dass sie die einzelnen Beendigungsmöglichkeiten konkret auflistet (Ausübung des Vorkaufsrechts und Auflösung bzw. Kündigung des Mietvertrages), ist für die Einteilung jedoch unerheblich.

18

Zur Zulässigkeit von differenzierten Preisabreden im Falle eines Mietervorkaufsrechts gibt es mehrere Auffassungen. Teilweise wird bereits eine differenzierte Preisabrede, die allein für den Mieter bei Ausübung des Vorkaufsrechts einen höheren Kaufpreis vorsieht, unter Hinweis auf § 464 Abs. 2 BGB (OLG München, Beschluss vom 21.02.2005 - 10 W 672/05, MittBayNot 2005, 306) bzw. wegen des in § 573 Abs. 1 Nr. 3 BGB (gemeint ist wohl § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) enthaltenen Rechtsgedankens der wirtschaftlichen Verwertung (Drasdo in: Bub/Treier MietR-HdB, 2019, Kapitel VII. Das vermietete Wohnungseigentum Rn. 279, beck-online) für wirksam gehalten.

19

Nach einer anderen Ansicht werden jedenfalls differenzierte Preisabreden, die die Kaufpreiserhöhung von mietvertraglichen Bindungen abhängig machen, unter Hinweis auf die unterschiedlichen Marktpreise für vermietete und unvermietete Wohnungen für zulässig gehalten (Derleder, NJW 1996, 2817, 2819). Teilweise wird zusätzlich gefordert, dass die Preisdifferenz den Marktgegebenheiten entspricht (Blank in Schmidt-Futterer, 14. Auflage, 2019, BGB, § 577 Rn. 79; Tiedemann in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger,

jurisPK-BGB, 9. Auflage, § 577 BGB, Stand: 01.02.2020, Rn. 122). Es wird argumentiert, dass der Mieter die Wohnung zu günstigeren Bedingungen als der Erstkäufer erwerben könne, da der Mietvertrag mit dem Eigentumserwerb des Mieters erlösche. Dies zeige sich insbesondere dann, wenn der Mieter die Wohnung nach dem Eigentumserwerb freistehend - zu einem höheren Preis - weiterveräußert. Die damit verbundenen Vermögensvorteile seien vom Schutzzweck des § 577 BGB nicht gedeckt (Blank a.a.O. Rn. 79).

20

Schließlich wird vertreten, dass differenzierte Preisabreden, die die Kaufpreiserhöhung nur für den vorkaufsberechtigten Mieter vorsehen oder aber abstrakt von mietvertraglichen Bindungen abhängig machen, unzulässig sind. Schon der Ausgangspunkt der ersten Ansicht, wonach vermietete Wohnungen stets nur mit einem Preisabschlag verkauft werden, wird in dieser Allgemeinheit nicht für zutreffend angesehen, da ein Preisabschlag nur bei einem unterhalb des Marktniveaus vermietetem Objekt bzw. dann im Raum stehe, wenn es zur Eigennutzung erworben werden soll (Herrler, ZfPW 2018, 328, 344). Eine differenzierte Gestaltung des Preises verstößt nach dieser Auffassung gegen den Rechtsgedanken des § 465 BGB, weil eine Abrede, die von der Nichtausübung des Vorkaufsrechts abhängt, dem Mieter nicht zum Nachteil gereichen könne. Entscheidend ist nach dieser Ansicht, dass sich eine derartige differenzierte Preisabrede ausschließlich zulasten des Mieters auswirke und daher ein Preisunterschied zwischen vermieteten und unvermieteten Wohnungen lediglich als Deckmantel dafür diene, dem Mieter die Ausübung des Mietervorkaufsrechts zu verleiden bzw. den nach § 467 Satz 1 BGB ihm zugeordneten Paketabschlag nicht gewähren zu müssen. Ungeachtet der abstrakten Formulierung dieser Preisabrede führe diese unweigerlich dazu, dass der Mieter bei Ausübung seines Vorkaufsrechts stets den höheren Preis zu zahlen hat, wohingegen der Erstkäufer im Regelfall (also bei Fortbestehen des bisherigen Mietverhältnisses) lediglich eine niedrigere Zahlungsverpflichtung trifft. Im Ergebnis handele es sich um zwei verschiedene Kaufverträge über dieselbe Sache, aber mit unterschiedlichen Preisen. Der Vertrag mit dem niedrigeren Preis sei auflösend, der mit dem höheren Preis aufschiebend bedingt durch die Ausübung des Vorkaufsrechts. Darin wird eine Benachteiligung des Mieters gesehen, weil ihm entgegen § 464 Abs. 2 BGB, § 465 BGB ein Kaufvertrag mit der primär vereinbarten Bestimmung eines niedrigeren Preises verwehrt werde (Sonnenschein, NJW 1997, 1270, 1283 für die gleichlautenden §§ 505 Abs. 2, 506 BGB a.F; Herrler a.a.O. Seite 345; Rolfs in Staudinger, BGB, 2018, § 577, Rn. 83; Krenek in: Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Auflage, 2018, § 577 BGB Vorkaufsrecht des Mieters, Rn. 65; Walburg, WuM 2020, 135, 137). Auch wenn es sich hierbei nicht um eine lediglich zum Schein aufgenommene „Abschreckungsvereinbarung“

handelt, bestehen nach dieser Ansicht wegen der deutlich hervortretenden Eignung zur Vereitelung des Vorkaufsrechts erhebliche Bedenken, denn nach dem Rechtsgedanken des § 465 BGB könne sich der Verkäufer nicht auf Abreden berufen, die vom Nichteintritt des Mieters abhängig sind, was hinsichtlich des niedrigeren Kaufpreises der Fall wäre (Häublein in: MüKoBGB, 8. Auflage, 2020, BGB § 577 Rn. 30; Klühs in: BeckOGK, 1.7.2020, BGB § 577 Rn. 122).

21

Der Senat schließt sich der letztgenannten Auffassung an. Eine differenzierte Preisabrede, die eine Preiserhöhung von der Ausübung des Vorkaufsrechts bzw. abstrakt vom Erlöschen mietvertraglicher Bindungen abhängig macht, widerspricht im Verhältnis zum Mieter dem Gesetzeswortlaut, wonach eine zum Nachteil des Mieters von den gesetzlichen Vorschriften abweichende Vereinbarung unwirksam ist (§ 577 Abs. 5 BGB). In den nach § 577 Abs. 1 Satz 3 BGB auf das Mietervorkaufsrecht anzuwendenden Vorschriften über den Vorkauf ist bestimmt, dass mit der Ausübung des Vorkaufsrechts der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter den Bestimmungen zustande kommt, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat (§ 464 Abs. 2 BGB). Kaufobjekt ist dabei immer eine vermietete Wohnung, denn Kauf bricht nicht Miete (§ 566 BGB). Ein Mietverhältnis kann auch nur unter ganz engen Voraussetzungen gekündigt werden. Die gesetzliche Regelung in §§ 577 Abs. 5, 464 Abs. 2 BGB kann deshalb nicht allein mit dem Hinweis auf höhere Marktpreise für unvermietete Wohnungen ausgehebelt werden. Wie bereits das Landgericht unter Berufung auf ein zur Schadensersatzpflicht bei Vereitelung eines Mietervorkaufsrechts ergangenes Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21.01.2015 – VIII ZR 51/14 – (Rn. 37, juris) festgestellt hat, war dem Gesetzgeber ausweislich der Gesetzesmaterialien u.a. daran gelegen, dem Mieter die Möglichkeit zu eröffnen, die Wohnung zu einem Kaufpreis zu erwerben, den auch ein Dritter für die Wohnung zu zahlen bereit ist (BT-Drucks. 12/3013, Seite 18; 12/3254, Seite 40). Dabei kann es sich entgegen der Ansicht der Beklagten nur um den Preis für die vermietete Wohnung handeln, denn das Verkaufsobjekt, das einem Mietervorkaufsrecht unterliegt, ist notwendigerweise eine vermietete Wohnung, wie das Landgericht bereits zutreffend dargelegt hat. Die dem Mieter mit § 577 BGB und aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses infolge Konfusion eingeräumte Rechtsposition beinhaltet - im Falle eines geringeren Marktpreises für eine vermietete Wohnung - gleichzeitig mittelbar die Zuweisung eines Vermögensvorteils an ihn, wie auch Herrler (a.a.O. Seite 345) anhand des Beispiels einer Abfindungszahlung darlegt. Eine solche Zuweisung des Vermögensvorteils benachteiligt den Vermieter auch nicht, denn er ist von Anfang an lediglich Eigentümer einer vermieteten Wohnung, die am Markt

gegebenenfalls (s.o.) nur mit einem Preisabschlag verkauft werden kann. Dem Verkäufer muss daher im Falle einer dem Mieter zu seinem Schutz durch ein Vorkaufsrecht eingeräumten Rechtsposition kein - zusätzlicher - Vermögensvorteil zugeordnet werden. Im Verhältnis zum Mieter besteht auch für eine Klausel, die abstrakt den Fall eines Erlöschens des Mietverhältnisses regelt, gar kein Grund, denn bei Ausübung des Vorkaufsrechts erlischt das Mietverhältnis immer durch Konfusion. In Bezug auf ihn als Vertragspartner handelt es sich bei der Differenzierung zwischen einer vermieteten und einer unvermieteten Wohnung um eine reine Fiktion. Ein Bedürfnis des Verkäufers für eine solche Regelung zur Preiserhöhung bei Erlöschen des Mietverhältnisses kann allenfalls im Verhältnis zum Erstkäufer bestehen und deshalb auch nur dort Wirksamkeit entfalten. Anzumerken ist insoweit allerdings, dass bei Abschluss eines Kaufvertrages über eine Wohnung regelmäßig klar ist, ob eine Beendigung des Mietverhältnisses im Raum steht. Außerdem dürfte für die Kaufpreisbildung tatsächlich relevanter sein, ob eine mögliche Auflösung bzw. Beendigung des Mietverhältnisses durch eine Räumung der Wohnung umgesetzt worden ist oder ob die eventuell ungewisse Durchsetzung im weiteren Verlauf noch dem Käufer obliegt. In entsprechenden Abfindungsvereinbarungen mit dem vorkaufsberechtigten Mieter wird deshalb sicherlich regelmäßig eine kurze - spätestens vor Eigentumsübergang - liegende Frist zu Räumung aufgenommen.

22

Soweit die Beklagte Bezug nimmt auf Ausführungen einiger Vertreter der letztgenannten Ansicht, wonach eine Abrede jedenfalls zulässig sein soll, die für den Fall des Freiwerdens der Wohnung vor Eigentumsübergang eine Kaufpreiserhöhung vorsieht, weil diese Regelung auch den Dritten binde, während die andere ausschließlich zu Lasten des Mieters wirke (Herrler a.a.O. Seite 345 zu Räumung durch den Mieter; Häublein a.a.O. Rn. 30 zu Freiwerden der Wohnung; Klühs a.a.O. Rn 123 zu Mieterauszug), ist anzumerken, dass die streitgegenständliche Preisabrede gerade keine solche Freiwerdensklausel enthält und die vorkaufsberechtigte Mieterin die Wohnung auch nicht geräumt hat. In dem hiesigen Vertrag sind lediglich zwei Varianten geregelt, wann das Kaufobjekt als „ohne Mietverhältnis mit einem Dritten“ geliefert wird. Zum einen, wenn der Mieter sein Vorkaufsrecht ausübt und zum anderen, wenn der Verkäufer binnen eines Monats nach Beurkundung dem Käufer nachweist, dass das Mietverhältnis aufgelöst oder gekündigt ist. Die Klausel regelt damit gerade keine Preiserhöhung für den Fall des tatsächlichen Mieterauszugs; Grundlage soll vielmehr lediglich der Bestand der mietvertraglichen Bindungen sein. Eine solche Klausel ist nach Auffassung des Senats jedenfalls im Verhältnis zum vorkaufsberechtigten Mieter unwirksam (s.o.). Dabei ist es entgegen der Auffassung der Beklagten unerheblich, ob die differenzierte Preisabrede

semantisch so ausgestaltet ist, dass eine Erhöhung des für eine vermietete Wohnung geltenden Kaufpreises oder dass eine Verringerung des für eine unvermietete Wohnung zu zahlenden Kaufpreises erfolgen soll.

III.

23

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO.

24

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 Satz 1 und 2, 709 Satz 2 ZPO. Dem Antrag der Beklagten, ihr nachzulassen eine nach § 711 ZPO zu erbringende Sicherheitsleistung auch durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank aus einem EU-Staat leisten zu können, ist der Senat in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang nachgekommen. Bei der nach § 108 ZPO zu treffenden Ermessensentscheidung ist im Rahmen der Bestimmung des Bürgen den Interessen beider Parteien angemessen Rechnung zu tragen. Dabei ist das Interesse der geschäftlich in Deutschland als Ltd. & Co. KG. tätigen Beklagten dahin gerichtet, eine Bürgschaft einer Bank aus einem EU-Staat beibringen zu dürfen. Die Klägerin als Privatperson hat hingegen ein berechtigtes Interesse daran, einen solventen Bürgen gestellt zu erhalten, der schnell und unkompliziert erreichbar ist und von ihr in Anspruch genommen werden kann. Dem kommt das Erfordernis nach, dass die Bürgschaft durch eine inländische Zweigniederlassung einer Bank mit Hauptsitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union erbracht werden kann.

25

Der Senat lässt die Revision gegen dieses Urteil gemäß §§ 543 Abs. 2 ZPO zu, da diese zum einen zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich ist und zum anderen die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat. Der Senat, der eine differenzierte Preisabrede, die die Preiserhöhung vom Fehlen mietvertraglicher Bindung abhängig macht, im Verhältnis zum vorkaufsberechtigten Mieter für unzulässig hält, weicht von der Rechtsprechung des Oberlandesgerichts München ab (s.o.). Dieses hat unter Hinweis auf § 464 Abs. 2 BGB und unter Bezugnahme auf die diese Ansicht vertretene Literatur eine differenzierte Preisabrede, die allein für den Mieter einen höheren Kaufpreis vorsieht, für zulässig erachtet. Zwar ist die vertragliche Regelung hierzu in der veröffentlichten Entscheidung nicht zitiert. Allerdings ist die Klausel in dem Urteil des Landgerichts München I vom 27.07.2005 – 10 O 6287/05 – (unter Rn. 3 in juris) enthalten. Dieses Urteil betrifft denselben Sachverhalt, wie sich aus dieser Entscheidung (unter Rn. 26 und 35 in juris) ergibt. Die dortige Klausel lautet: „Die Vertragsteile gingen bei der Kaufpreisbemessung von einem Wert der Wohnung von EUR 170.000,00 aus.“

Da die Wohnung allerdings nicht mietfrei ist und der Erwerber die Wohnung vermietet übernimmt und eine Kündigung die nächsten Jahre ausgeschlossen ist, sind die Vertragsteile von einem Kaufpreis von EUR 120.000,00 und zusätzlich der Verpflichtung der Übernahme des Mieters und des Mietvertrages ausgegangen. Diese Verpflichtung beziffern die Vertragsteile mit einem Wert von EUR 50.000,00." Die hiesige Klausel ist mit der streitgegenständlichen Regelung in der vom Oberlandesgericht München entschiedenen Sache zwar nur teilweise vergleichbar, denn die dort dem Beschluss zugrundeliegende Vereinbarung sieht allein für den Mieter einen höheren Kaufpreis vor und enthält keinen Zusatz für den Fall des Nachweises einer Auflösung oder Kündigung des Mietverhältnisses innerhalb von einem Monat nach Beurkundung. Gleichwohl stellt sich hier wie dort die Frage nach der Zulässigkeit einer differenzierten Preisabrede, die der Senat anders bewertet als das Oberlandesgericht München. Die Revision ist deshalb auch wegen grundsätzlicher Bedeutung im Hinblick auf die Frage zuzulassen, ob differenzierte Preisabreden mit einer zusätzlichen Klausel für den Fall der Beendigung des Mietvertrages - durch Konfusion, Auflösung oder Kündigung - im Verhältnis zum Mieter zulässig sind.