

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

AbzG §§ 1, 1 b Abs. 4

Zur Anwendung des Abzahlungsgesetzes auf einen
aus Elementen des Mietvertrages und des Abzahlungs-
kaufes zusammengesetzten gemischten Vertrag.

BGH, Urt. v. 25. Mai 1983 - VIII ZR 51/82 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 51/82

URTEIL

Verkündet am
25. Mai 1983
S c h n u r r,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Kurt W[REDACTED],
2. des Ingenieurs Heinrich Wa[REDACTED],

beide B[REDACTED]straße [REDACTED] in D[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Arzt Dr. Seyed Ziaeddin Dj[REDACTED], Wi[REDACTED]straße [REDACTED] a
in D[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

16

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Mai 1983 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Dr. Skibbe, Treier und Dr. Paulusch

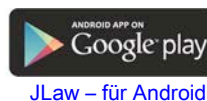
für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 17. Dezember 1981 wird zurückgewiesen, soweit die Klage in Höhe von 76.666,59 DM nebst Zinsen abgewiesen worden ist. Im übrigen wird dieses Urteil aufgehoben. Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an den 19. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



Tatbestand

Die Kläger überließen dem Beklagten aufgrund eines undatierten schriftlichen Vertrages ab 1. März 1977 auf die Dauer von zehn Jahren im zweiten Obergeschoß des Hauses Wi[REDACTED]straße [REDACTED] a in D[REDACTED] Räume mit einer Fläche von insgesamt 230 qm zum Betrieb einer internistischen Arztpraxis. Nach der als Mietvertrag bezeichneten Vereinbarung betrug die Miete monatlich 6.916,-- DM und hatte der Beklagte eine Vorauszahlung für Nebenkosten in Höhe von 350,-- DM monatlich zu entrichten. In § 18 des Vertrages ist ein Vorkaufsrecht für den Beklagten vereinbart, in § 6 eine Wertsicherungsklausel, deren Genehmigung durch die Landeszentralbank erforderlich ist, aber nicht beantragt wurde. § 19 des Vertrages enthält eine salvatorische Klausel, nach der die Unwirksamkeit einer Vertragsbestimmung die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht berühren soll und dann entweder eine gesetzliche Regelung zugrundezulegen oder aber von dem auszugehen ist, was nach Sinn und Zweck des Vertrages beide Vertragsteile gewollt haben. Am 24. November 1976 trafen die Vertragsteile eine Zusatzvereinbarung mit folgendem Inhalt:

"Der Vermieter verpflichtet sich, die in beiliegendem Angebot beschriebene Einrichtung der "Intern. Praxis" zu einem Gesamtpreis in Höhe von DM 360.000,-- zu beschaffen.

Durch die Finanzierung und Tilgung dieser

Einrichtung entstehen dem Mieter außer der im Mietvertrag festgelegten Gesamtmiete in Höhe von DM 6.916,-- keine zusätzlichen Kosten.

Nach Beendigung der Mietzeit vom 1.3.1977 bis 28.2.1987 geht die Einrichtung in das Eigentum des Mieters über. Mit Ablauf dieser Frist, d.h. vom 1.3.1987 an, beträgt die monatliche Nettomiete DM 4.000,--.
....."

In einem Nachtrag zu der Zusatzvereinbarung verabredeten die Vertragsteile:

"Wird der Vertrag vorzeitig beendet, findet ein dem Grade der Tilgung angemessener Ausgleich statt, wobei es der Wahl des Mieters unterliegt, durch Restzahlung in zwei Monatsraten seinen vollen Eigentums-erwerb herbeizuführen oder einen angemessenen Ausgleich vom Vermieter gemäß dem Umfang der bisherigen Tilgung in Geld zu verlangen (Tilgung 40.000,-- DM p/Jahr)."

Da der Beklagte ab August 1979 keine Zahlungen mehr leistete, haben die Kläger mit der Klage für die Überlassung der Räume und der Einrichtung die in dem undatierten Vertrag als Miete bezeichnete Vergütung und die dort vereinbarte Nebenkostenvorauszahlung für die Monate August 1979 bis Juli 1980 verlangt, nämlich 87.192,-- DM (6.916,-- + 350,-- = 7.266,-- DM x 12).

Das Landgericht hat dem Klageantrag entsprochen. Der Berufung des Beklagten gegen das landgerichtliche Urteil haben sich die Kläger angeschlossen. Mit der Anschlußberufung haben

sie die Klage erweitert und für die Monate August 1980 bis Juni 1981, dem Zeitpunkt des Auszugs des Beklagten, die Zahlung von 74.603,08 DM nebst Zinsen verlangt. Daß er diesen Betrag für den genannten Zeitraum unter Berücksichtigung der bis 31. Dezember 1980 abgerechneten tatsächlichen Nebenkosten, einer Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung ab 1. Januar 1981 und der von ihm geleisteten Zahlungen zu entrichten hat, wenn die aufgrund des undatierten Vertrages und der Zusatzvereinbarung getroffenen Abreden wirksam sind, hat der Beklagte nicht bestritten.

Der Beklagte hat eingewendet, der Vertrag über die Räume sei wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nach § 138 Abs. 1 und 2 BGB, wegen Formunwirksamkeit der Vereinbarung über das Vorkaufsrecht und mangels Genehmigungsfähigkeit der Wertsicherungsklausel unwirksam. In der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht hat er unter Berufung darauf, daß er berechtigt sei, den Vertrag über die Gewerberäume und den Vertrag über die Praxiseinrichtung, die eine untrennbare Einheit bildeten, nach dem Abzahlungsgesetz zu widerrufen, den Widerruf erklärt.

Das Berufungsgericht hat unter Zurückweisung der Anschlußberufung die Klage abgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte be-

antragt, erstreben die Kläger die Zurückweisung der Berufung des Beklagten und dessen Verurteilung entsprechend ihrem Antrag aus der Anschlußberufung.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

I. Das Berufungsgericht führt aus:

In den Vereinbarungen der Parteien sei ein Mietvertrag über die Räume zu sehen, der gekoppelt sei mit einem Abzahlungskauf hinsichtlich der Einrichtung. Da bezüglich der Einrichtungsgegenstände ein Abzahlungskauf vorliege, sei der Beklagte berechtigt gewesen, diesen nach dem Abzahlungsgesetz zu widerrufen. Die in § 16 AbzG vorgeschriebene Belehrung sei nicht erfolgt, so daß der Widerruf rechtzeitig erklärt worden sei. Der Widerruf erfasse nicht nur die Abzahlungsvereinbarung, sondern auch den Mietvertrag. Dieser und der Kaufvertrag bildeten ein einheitliches Rechtsgeschäft. Beide Teile dieses Vertrages seien so eng miteinander verknüpft, daß keiner ohne den anderen sinnvoll weiterbestehen könne. Es könne nicht festgestellt werden, welcher Teil des Betrages von 6.916,-- DM auf den Mietzins entfalle und welcher auf die Kaufpreisraten. Die Regelung in der Zusatzvereinbarung, daß nur noch 4.000,-- DM

Mietzins zu zahlen seien, wenn nach zehn Jahren die Einrichtung in das Eigentum des Beklagten übergegangen sei, könne nicht als Maßstab genommen werden. Auch die Kläger nähmen dies nicht an, was sich daraus ergebe, daß sie vorgetragen hätten, sie seien von 3.330,-- DM als monatlichem Anteil für die Einrichtung ausgegangen. Selbst bei einem Betrag in dieser Höhe hätten die Kläger, die die Einrichtung für 400.000,-- DM angeschafft hätten, durch den Zinsverlust bei dem Abzahlungsgeschäft zugesetzt. Wenn noch eine angemessene Verzinsung hinzugerechnet werde, bleibe für die Raummiete wenig oder nichts übrig. Die Kläger erklärten die von ihnen angenommene niedrige Abzahlungsrate damit, daß sie für das Grundstück, auf dem sich die Mietsache befinde, günstig Hypotheken hätten aufnehmen können. Auch dies zeige die enge Verbundenheit von Miete und Kauf. Der nach der Darstellung der Kläger für den Beklagten außerordentlich günstige Abzahlungskauf sei dann die Zugabe zu dem weniger günstigen Mietvertrag gewesen, durch die dem Beklagten der Entschluß zur Anmietung erleichtert worden sei. Da der Widerruf auch den Mietvertrag mit erfasse, stehe den Klägern ein Anspruch auf Zahlung des vereinbarten Entgeltes nicht zu. Es habe eine Rückabwicklung nach § 1 d AbzG stattzufinden. Daraus sich ergebende Ansprüche machten die Kläger nicht geltend. Daher müsse die Klage abgewiesen werden.

II. Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision nicht stand.

1. Ohne Erfolg macht die Revision allerdings geltend, hinsichtlich der Einrichtung liege ein Abzahlungsgeschäft im Sinne des Abzahlungsgesetzes überhaupt nicht vor.

a) Der Umstand, daß die Parteien es in dem Nachtrag zu der Zusatzvereinbarung für den Fall der vorzeitigen Beendigung des Vertrages der Wahl des Beklagten überlassen haben, den Eigentumserwerb herbeizuführen, steht entgegen der Auffassung der Revision der Annahme eines Abzahlungsgeschäftes nicht entgegen. Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats kommt es für die Entscheidung der Frage, ob ein solches Geschäft anzunehmen ist, nicht darauf an, welche Vereinbarung die Vertragsteile für den Fall von Leistungsstörungen getroffen haben, sondern allein darauf, wem für den Fall der störungsfreien Abwicklung des Vertragsverhältnisses die Sache verbleiben soll (BGHZ 68, 118, 121; Senatsurteil vom 24. Mai 1982 - VIII ZR 105/81 = NJW 1982, 2249 = WM 1982, 873; vgl. auch Hiddemann in LM AbzG § 6 Nr. 24).

b) Ob ein Teil der in dem Zusatzvertrag aufgeführten Sachen mit dem Einbau in das Gebäude dessen wesentlicher Bestandteil und damit Teil einer unbeweglichen Sache wurde, wie die Revision geltend macht, oder ob, wie die Revisionserwiderung meint, alle mit der Zusatzvereinbarung verkauften Gegenstände nur zu einem vorübergehenden Zweck in das Gebäude eingebaut und daher nach § 95 Abs. 2 BGB nicht Bestandteil des Gebäudes

wurden, kann dahingestellt bleiben. Zwar gilt das Abzahlungsgesetz nur für den Verkauf beweglicher Sachen. Die Anwendung dieses Gesetzes wird aber nicht dadurch ausgeschlossen, daß die gekaufte Sache entsprechend ihrem Verwendungszweck in ein Gebäude eingefügt und damit wesentlicher Bestandteil einer unbeweglichen Sache wird (BGHZ 78, 375, 378).

2. a) Der erkennende Senat hat, wie die Revision mit Recht ausführt, in dem Urteil vom 3. Oktober 1973 VIII ZR 181/72 (LM AbzG § 1 Nr. 6 = NJW 1973, 2200 = WM 1973, 1297) entschieden, der vom Verkäufer nach § 5 AbzG vollzogene Rücktritt löse bei einem Vertrag, der aus Elementen des Kaufvertrages und des Werkvertrages bestehe, die Rechtsfolgen der §§ 2 ff. AbzG nur hinsichtlich des kaufrechtlichen Vertragsteiles aus, wenn das einheitlich ausgewiesene, in Raten zu entrichtende Entgelt auf die einzelnen Teile des Vertrages aufschlüsselbar sei. Für den Widerruf nach § 1 b AbzG kann nichts anderes gelten. Durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Abzahlungsgesetzes vom 15. Mai 1974 (BGBl. I 1119) ist für den gemischten Vertrag, der aus Elementen des Teilzahlungskaufes und des Dienst- oder Werkvertrages zusammengesetzt ist, die Möglichkeit zum Widerruf des kaufrechtlichen Teiles des Vertrages auf den dienst- oder werkvertraglichen Teil erstreckt worden (§ 1 b Abs. 4 AbzG). Für den aus Elementen des Teilzahlungskaufes und der Miete zusammengesetzten gemischten Vertrag hat das Senatsurteil vom 3. Oktober 1973 seine

Bedeutung behalten. Der kaufrechtliche Teil solcher Verträge untersteht daher auch seit Inkrafttreten des genannten Änderungsgesetzes den Vorschriften des Abzahlungsgesetzes jedenfalls dann, wenn das einheitliche Entgelt auf die einzelnen Vertragsteile aufgeschlüsselt werden kann, und der Widerruf erstreckt sich allein auf den kaufrechtlichen Teil. Die Bestimmung des § 1 b Abs. 4 AbzG, die ersichtlich auch für den Fall gilt, daß das für die in dem gemischten Vertrag zusammengefaßten Leistungen vereinbarte Entgelt auf die einzelnen Elemente des Vertrages nicht aufgeschlüsselt werden kann (vgl. BGHZ 78, 377), kann auf gemischte Verträge, die aus Elementen des Kaufvertrages und des Mietvertrages zusammengesetzt sind, nicht entsprechend angewendet werden. Der ihr zugrundeliegende Gedanke, der Käufer könnte, wenn er zwar den Kaufvertragsteil widerrufen könnte, im übrigen aber gebunden bliebe, dazu bestimmt werden, auf sein Widerrufsrecht zu verzichten (BT-Drucks. 7/1398 S. 4; Löwe NJW 1974, 2257, 2260; Scholz MDR 1974, 881, 884), ist sinnvoll auch für anders geartete gemischte Verträge. Es kann nicht angenommen werden, daß dem Gesetzgeber dies entgangen ist. Da § 1 b Abs. 4 AbzG gleichwohl nur das Zusammentreffen von Kaufvertrag und Werk- oder Dienstvertrag regelt, muß die Bestimmung als eine einer entsprechenden Anwendung auf andere Arten des gemischten Vertrages nicht zugängliche Ausnahmeregelung angesehen werden.

b) Ist aber diese rechtliche Beurteilung zugrundezulegen,

kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben.

aa) Die Frage, ob beim gemischten Vertrag das vereinbarte einheitliche Entgelt auf die einzelnen Vertragsteile aufgeschlüsselt werden kann, ist jedenfalls dann zu bejahen, wenn sich aus dem Vertrag ergibt, wie die Parteien das Entgelt auf die einzelnen Vertragselemente verteilt haben. Darauf, ob die angegebenen Werte dem tatsächlichen Wertverhältnis entsprechen, kommt es grundsätzlich nicht an, weil es, soweit nicht preisrechtliche Bindungen bestehen, den Parteien freisteht, wie hoch sie die einzelnen vertraglichen Leistungen bewerten.

bb) Daraus ergibt sich, daß die Annahme des Berufungsgerichts, es könne nicht festgestellt werden, welcher Teil des vereinbarten einheitlichen Entgelts die Vergütung für die Überlassung der Räume und wie hoch der auf die Kaufpreiskraten entfallende Teil der Vergütung sei, nicht haltbar ist. Das Berufungsgericht hat darauf abgestellt, daß der von den Klägern als monatliche Teilzahlungsrate angegebene Betrag (3.330,-- DM) für die Kläger wirtschaftlich ungünstig sei. Darauf kommt es aber nicht an. Entscheidend ist, ob sich aus dem Vertrag ergibt, welche Beträge als Miete, als Kaufpreis für die Einrichtung und als monatliche Teilzahlungsrate angesetzt worden sind. Aus dem Zusatzvertrag und dem hiermit eine Einheit bildenden Nachtrag, den das Berufungsgericht überhaupt nicht gewürdigt hat, ergibt sich aber, daß die Parteien den Kaufpreis für die Einrichtung mit

360.000,-- DM und die monatliche Teilzahlungsrate entsprechend der im Nachtrag zum Zusatzvertrag vereinbarten jährlichen Tilgung von 40.000,-- DM auf 3.333,33 DM festgesetzt haben. Der Betrag von 4.000,-- DM, der in der Zusatzvereinbarung als monatliche Nettomiete für die Zeit nach Ablauf der normalen Vertragsdauer angegeben ist, scheidet als Grundlage für die Berechnung der monatlichen Teilzahlungsraten für die Einrichtung aus, weil die Nettomiete von 4.000,-- DM nur für die Zeit n a c h Ablauf der regulären Vertragsdauer vereinbart wurde und es darauf ankommt, welche Beträge als Miete und Teilzahlungsraten für die vereinbarte Vertragszeit von zehn Jahren angesetzt worden sind.

Da demnach auf den kaufrechtlichen Teil des von den Parteien abgeschlossenen Vertrages die Vorschriften des Abzahlungsgesetzes anzuwenden sind, ist aufgrund des vom Beklagten erklärten Widerrufs die auf den Abschluß des Teilzahlungskaufes gerichtete Willenserklärung des Beklagten nicht wirksam geworden. Die Wochenfrist des § 1 b Abs. 1 AbzG ist nicht in Lauf gesetzt worden, weil der Beklagte nicht über sein Widerrufsrecht belehrt worden ist (§ 1 b Abs. 2 Satz 2 AbzG).

Die Kläger haben erklärt, sie machten keine Ansprüche nach dem Abzahlungsgesetz geltend. Solche Ansprüche dürfen ihnen daher in diesem Verfahren auch nicht zuerkannt werden (vgl. RGZ 96, 197, 200; 154, 58, 63). Die Revision ist deshalb unbe-

gründet, soweit das Berufungsgericht die Klage in Höhe der Teilzahlungsraten für den Abzahlungskauf abgewiesen hat, nämlich in Höhe von $3.333,33 \text{ DM} \times 23 = 76.666,59 \text{ DM}$ nebst den hierauf entfallenden Zinsen.

III. Soweit der Beklagte auch den Mietvertrag widerrufen hat, ist der Widerruf nicht wirksam, weil der Mietvertrag kein Abzahlungsgeschäft im Sinne des Abzahlungsgesetzes ist, eine dem § 1 b Abs. 4 AbzG gleichartige Vorschrift für den aus Mietvertrag und Abzahlungskauf zusammengesetzten gemischten Vertrag fehlt und, wie zu II 2 a dargelegt ist, eine entsprechende Anwendung dieser Vorschrift nicht in Betracht kommt. Die Einwendungen, welche der Beklagte gegen den Vertrag und damit auch gegen die Verpflichtung zur Mietzinszahlung erhoben hat, sind nicht begründet.

1. Der Mietvertrag über die Räume verstößt entgegen der Meinung des Beklagten nicht gegen die guten Sitten. Das Berufungsgericht hat insoweit auf das Urteil des Landgerichts Bezug genommen. Dieses hat angenommen, der Einwand des Beklagten sei schon deswegen nicht gerechtfertigt, weil es an einem auffälligen Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung fehle. Das ist aus Rechtsgründen schon deshalb nicht zu beanstanden, weil eine nach Abzug der Teilzahlungsraten verbleibende qm-Miete von rund 15,60 DM ($6.916 - 3.333,33 = 3.582,76 : 230$) für neu errichtete Gewerberäume in einer Großstadt keinesfalls als an-

stößig beurteilt werden kann.

2. Die Auffassung des Beklagten, die Vereinbarung in § 18 des undatierten Vertrages über die Einräumung eines Vorkaufsrechtes sei unwirksam, weil sie der gesetzlich vorgeschriebenen Form (§ 313 Satz 1 BGB) ermangele, ist zwar richtig. Sein Einwand, aus diesem Grund sei der ganze Vertrag unwirksam, ist aber im Hinblick auf die salvatorische Klausel in § 19 des Mietvertrages unbegründet.

3. Der Beklagte hat auch recht mit seiner Auffassung, daß die in § 6 des Mietvertrages vereinbarte Wertsicherungsklausel schwebend unwirksam ist, solange sie nicht von der Landeszentralbank genehmigt ist (§ 3 WährG). Die Frage, ob diese Abrede genehmigungsfähig ist, bedarf keiner Entscheidung, weil für den Fall, daß sie nicht genehmigungsfähig sein sollte, die Parteien nach § 19 Satz 2 des Vertrages zur Vereinbarung einer genehmigungsfähigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Ersatzklausel verpflichtet sind. Das wäre nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats auch ohne die in der genannten Vertragsbestimmung getroffene Regelung anzunehmen (BGHZ 63, 132, 135).

4. Darauf, ob die Nachtragsvereinbarung mit dem undatierten Mietvertrag zu einer Gesamturkunde hätte verbunden werden müssen, um dem Formerfordernis des § 566 Satz 1 BGB zu genügen (vgl. BGHZ 40, 255), kommt es nicht an. Nach § 566 Satz 2 BGB

hat die Nichteinhaltung der Form nämlich nur zur Folge, daß der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt. Der Beklagte hat aber sein Vorbringen, er habe den Vertrag gekündigt, nicht mehr aufrechterhalten, nachdem die Kläger es mit Nachdruck bestritten hatten.

5. Dennoch kann der Senat nicht darüber entscheiden, ob dem Kläger ein Mietzinsanspruch zusteht. Die Entscheidung dieser Frage hängt nämlich davon ab, ob die Unwirksamkeit des Teilzahlungskaufes nach § 139 BGB die Unwirksamkeit des ganzen Vertrages zur Folge hat. Diese Vorschrift setzt voraus, daß von mehreren Teilen eines Rechtsgeschäfts eines nichtig ist. Sie gilt für einen wie hier aus mehreren Rechtsgeschäften zusammengesetzten Vertrag dann, wenn die Vertragschließenden die mehreren rechtsgeschäftlichen Akte in der Weise zu einem einheitlichen Rechtsgeschäft verbunden haben, daß sie miteinander stehen und fallen sollen (BGHZ 50, 8, 13; BGH, Urteil vom 31. Mai 1974 - V ZR 111/72 = WM 1974, 720, 722; Krüger-Nieland/Zöllner in BGB RGRK, 12. Aufl. § 139 Rdn. 29 m.w.N.). § 139 BGB gilt für alle Arten der Unwirksamkeit von Rechtsgeschäften (Palandt/Heinrichs, BGB, 42. Aufl. § 139 Anm. 2 a), deshalb auch für einen in dem dargelegten Sinne einheitlichen gemischten Vertrag, dessen einer Teil nach dem Abzahlungsgesetz wirksam widerrufen worden und deshalb nicht wirksam zustandegekommen ist (vgl. Klauss/Ose, AbzG, § 1 b Rdn. 335).

Die Frage, ob ein einheitliches Rechtsgeschäft anzunehmen ist, ist vom Tatrichter zu entscheiden. Das Berufungsgericht hat sich zwar mit der Frage der Verknüpfung von Kaufvertrag und Mietvertrag befaßt. Der von ihm als ausschlaggebend angesehene Gesichtspunkt, es lasse sich nicht ermitteln, welcher Teil des Entgelts auf Miete und welcher auf Kauf entfalle, ist indessen, wie ausgeführt, nicht haltbar. Die Aufteilung des Entgelts spricht vielmehr - wie übrigens auch die salvatorische Klausel in § 19 des Vertrags - zunächst einmal gegen eine Einheitlichkeit in dem dargelegten Sinne. Auch sind Kaufvertrag und Mietvertrag nicht, wie sonst meist in den unter § 139 BGB fallenden Sachverhalten, in einem einheitlichen Vertragswerk zusammengefaßt. Ganz grundsätzlich ist bei der Annahme eines einheitlichen Rechtsgeschäfts, dessen Teilunwirksamkeit zur Gesamtenwirksamkeit des Vereinbarten führen könnte, Zurückhaltung geboten, wenn seine einzelnen Elemente nicht schon von ihrem Inhalt her auf untrennbare Verbindung angelegt sind. Bei Vermietung von Gewerberäumen und Verkauf der gewerblichen Einrichtung ist es jedenfalls nicht von vornherein naheliegend, daß das eine Rechtsgeschäft nicht ohne das andere abgeschlossen worden wäre.

IV. Demnach war die Revision zurückzuweisen, soweit das Berufungsgericht die Klage in Höhe von 76.666,59 DM nebst den hierauf entfallenden Zinsen abgewiesen hat. Im übrigen mußte das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht

zurückverwiesen werden. Diesem wurde auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen. Der erkennende Senat hat von der Möglichkeit der Zurückverweisung an einen anderen Senat des Berufungsgerichts Gebrauch gemacht (§ 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO).

Das Berufungsgericht wird folgendes zu beachten haben:

Für den Fall, daß der Mietvertrag wirksam geblieben ist, steht den Klägern der vereinbarte Mietzins zu. Ist nach § 139 BGB der gesamte Vertrag als unwirksam anzusehen, können die Kläger wegen der Nutzung der Räume durch den Beklagten eine Entschädigung nur aus ungerechtfertigter Bereicherung verlangen. Eine entsprechende Anwendung des § 557 BGB kommt nicht in Betracht (vgl. das unveröffentlichte Senatsurteil vom 29. Oktober 1957 - VIII ZR 292/56 S. 12, 13; Gelhaar in BGB RGRK, 12. Aufl., § 557 Rdn. 3).

Braxmaier

Wolf

Dr. Skibbe

Treier

Dr. Paulusch