BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 30/15

Verkündet am:
6. April 2016
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

ECLI:DE:BGH:2016:060416UXIIZR30.15.0

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. April 2016 durch den Vorsitzenden Richter Dose, die Richterin Weber-Monecke und die Richter Dr. Klinkhammer, Dr. Nedden-Boeger und Guhling

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Mainz vom 11. März 2015 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Landgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger verlangt von der Beklagten rückständige Gewerberaummiete. Auf die monatlich im Voraus zu zahlende Bruttomiete von 8.114,10 € (Grundmiete 6.468,57 €, Nebenkostenvorauszahlung 350 €, Umsatzsteuer 1.295,53 €) zahlte die Beklagte für die Zeit von Januar bis Juli 2009 Teilbeträge von monatlich 379,10 € nicht, weil die Miete wegen eines seit September 2005 vorliegenden Wassereintritts durch das Dach in den Personalraum gemindert sei.

2 § 8 des formularmäßig abgeschlossenen Mietvertrags lautet:

"1. Der Mieter kann gegen die Miete weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Miete mindern. Hiervon ausgenommen sind Forderungen des Mieters wegen Schadenersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels der Mietsache, den der Vermieter wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat, und andere Forderungen aus dem Mietverhältnis, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

Die Aufrechnung oder die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts ist nur zulässig, wenn der Mieter seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.

2. Die Erstattung etwaiger im Wege der Aufrechnung geltend gemachter Gegenforderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis erfolgt in monatlichen Teilbeträgen, die 30% der jeweiligen Monatsmiete nicht übersteigen dürfen.

3. Eine Aufrechnung gegen Nebenkosten oder eine Minderung der Nebenkosten durch den Mieter ist unzulässig."

3 Das Amtsgericht hat der auf Zahlung von (397,10 € x 7 =) 2.653,70 € nebst Zinsen gerichteten Klage stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich deren vom Landgericht zugelassene Revision.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Landgericht.

I.

5 Das Landgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet: Gemäß § 8 Ziffer 1 Abs. 1 des Mietvertrags könne die Beklagte die Miete weder mindern noch gegen sie aufrechnen. Die Vertragsbestimmung, die eine allgemeine Geschäftsbedingung darstelle, sei im gewerblichen Mietrecht nicht unangemessen und halte einer Überprüfung im Sinne von § 310 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 307 Abs. 1 und 2 BGB stand.

6 Die Klausel sei so zu verstehen, dass sie das Minderungsrecht des Mieters nicht generell ausschließe, sondern ihm die Möglichkeit belasse, einen Rückzahlungsanspruch wegen überzahlter Miete als Bereicherungsanspruch geltend zu machen. Ausgeschlossen sei nur die Verwirklichung der Minderung durch Abzug vom Mietzins. Durch die Klausel werde auch nicht gegen § 309 Nr. 7a BGB verstoßen, da die Verschuldenshaftung des Vermieters aus § 823 Abs. 1 BGB für mängelbedingte Körperschäden des Mieters nicht durch die Klausel beschränkt werde.

7 Ebenso seien die in § 8 Ziffer 1 Abs. 2 des Mietvertrags festgelegte Ankündigungsfrist von einem Monat sowie die getroffene Differenzierung nach unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen einerseits und solchen streitiger Art andererseits formularmäßig zulässig.

8 Bedenken ergäben sich allenfalls gegen § 8 Ziffer 2 und 3 des Mietvertrags. Das könne aber auf sich beruhen, weil sich deren mögliche Teilunwirksamkeit nicht auf die in Ziffer 1 enthaltene Regelung auswirke. Diese sei für sich genommen verständlich und auch sinnvoll von den übrigen Regelungen abtrennbar und könne deshalb für sich genommen erhalten bleiben.

9 Der Kläger verhalte sich auch nicht treuwidrig, wenn er die rückständige Mietforderung so kurzfristig vor der Verjährung der zur Aufrechnung gestellten Gegenforderungen gerichtlich geltend mache, dass diese nach Zustellung der Klage oder des Mahnbescheids nicht mehr ihrerseits im Klagewege geltend gemacht werden könnten.

II.

10 Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

11 1. Zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass die Mietminderung bei der Geschäftsraummiete - anders als bei der Wohnraummiete - eingeschränkt werden kann. Dies folgt aus einem Umkehrschluss zu § 536 Abs. 4 BGB. Eine solche Einschränkung ist grundsätzlich auch formularmäßig möglich (Senatsurteil BGHZ 176, 191 = NJW 2008, 2497 Rn. 8).

12 2. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts hält die Bestimmung in § 8 Ziffer 1 des Mietvertrags jedoch einer Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 BGB nicht stand.

13 a) Der Inhaltskontrolle vorgeschaltet ist die gegebenenfalls durch Auslegung vorzunehmende Ermittlung des objektiven Inhalts der Klausel. Der Senat ist an die Auslegung des Berufungsgerichts nicht gebunden. Allgemeine Ge-

schäftsbedingungen sind gemäß ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn ausgehend von ihrem Wortlaut einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der typischerweise an Geschäften dieser Art beteiligten Kreise verstanden werden (st. Rspr., Senatsurteil BGHZ 176, 191 = NJW 2008, 2497 Rn. 10 f. mwN).

14 b) Nach dem Wortlaut der streitigen Klausel ist eine Minderung der Miete ebenso wie die Aufrechnung und die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts gegen die Miete ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Forderungen des Mieters auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels der Mietsache, den der Vermieter wegen Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Ferner sind ausgenommen andere Forderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

15 Die Ausnahme für unbestrittene, rechtskräftig festgestellte oder entscheidungsreife Forderungen beschränkt sich sonach ausdrücklich auf Forderungen "aus dem Mietverhältnis". In Bezug auf nicht aus dem Mietverhältnis stammende Forderungen bleibt es klauselgemäß bei dem uneingeschränkten Aufrechnungsverbot. Danach erlaubt die Klausel keine Aufrechnung gegen die Miete mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aus einem außerhalb des Mietvertrags stehenden Rechtsverhältnis.

16 c) Mit diesem Inhalt hält die Klausel einer Inhaltskontrolle am Maßstab von § 307 BGB nicht stand.

17 Nach § 309 Nr. 3 BGB ist eine Bestimmung in allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, durch die dem Vertragspartner des Verwenders die Befugnis genommen wird, mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufzurechnen. Diese Bestimmung ist zwar im vorliegenden Fall nicht

unmittelbar anwendbar, weil die Beklagte die Räume als Unternehmerin gemietet hat (§ 310 Abs. 1 BGB i.V.m. § 14 BGB). Sie stellt aber eine konkretisierte Ausgestaltung des Benachteiligungsverbots des § 307 BGB dar, da es sich bei dem Ausschluss der Aufrechnung in den genannten Fällen um eine besonders schwerwiegende Verkürzung der Rechte des Vertragspartners handelt, die auch im Geschäftsverkehr nicht hingenommen werden kann (Senatsurteil vom 27. Juni 2007 - XII ZR 54/05 - NJW 2007, 3421 Rn. 20 mwN).

18 Der danach inhaltlich an § 309 Nr. 3 BGB auszurichtenden Inhaltskontrolle hält das in § 8 Ziffer 1 des Mietvertrags geregelte Aufrechnungsverbot nicht stand, indem es die Zulässigkeit der Aufrechnung unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen auf solche aus dem Mietverhältnis beschränkt. Eine derartige Verkürzung der Gegenrechte des Beklagten benachteiligt diesen entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen und ist daher gemäß § 307 BGB unwirksam. Der Verstoß hat zur Folge, dass die Klausel insgesamt unwirksam ist. Eine geltungserhaltende Reduktion des Aufrechnungsverbots auf ein inhaltlich noch zulässiges Maß kommt nicht in Betracht (Senatsurteil vom 27. Juni 2007 - XII ZR 54/05 - NJW 2007, 3421 Rn. 21 mwN).

19 3. Zwar ist, wenn sich eine Formularklausel nach ihrem Wortlaut aus sich heraus verständlich und sinnvoll in einen inhaltlich zulässigen und in einen unzulässigen Regelungsteil trennen lässt, die Aufrechterhaltung des zulässigen Teils rechtlich unbedenklich (Senatsurteile BGHZ 178, 158 = NJW 2008, 3772 Rn. 32 mwN und vom 14. Januar 2015 - XII ZR 176/13 - NJW 2015, 928 Rn. 23). Diese Voraussetzungen liegen hier jedoch nicht vor. Denn die klauselmäßige Gestattung der Aufrechnungsmöglichkeit mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen ist inhaltlich derart eng mit der Beschränkung auf Forderungen aus dem Mietverhältnis selbst verknüpft, dass

diese bei einem Herausstreichen der Beschränkung inhaltlich umgestaltet und mit einem anderen Inhalt aufrechterhalten würde. Gleiches gilt für die mit gleicher Zielrichtung in einem einheitlichen Satz vereinbarten grundsätzlichen Verbote der Aufrechnung, der Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts und der Berufung auf eine Minderung der Miete.

20 4. Die angefochtene Entscheidung kann danach keinen Bestand haben. Da das Landgericht - aus seiner Sicht folgerichtig - keine Feststellungen zu den von der Beklagten geltend gemachten Gegenansprüchen getroffen hat, ist der Rechtsstreit an das Landgericht zurückzuverweisen, damit es die erforderlichen Feststellungen nachholen kann.

Dose Weber-Monecke Klinkhammer

Nedden-Boeger Guhling

Vorinstanzen:
AG Mainz, Entscheidung vom 05.07.2013 - 79 C 112/13 -
LG Mainz, Entscheidung vom 11.03.2015 - 3 S 105/13 -