BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 180/08

Verkündet am:
27. Mai 2009
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: nein

BGB § 558

Zur Auslegung einer Regelung zur Begrenzung einer Mieterhöhung nach § 558 BGB in einem Fördervertrag für die Errichtung von Bundesbedienstetenwohnungen.

BGH, Urteil vom 27. Mai 2009 - VIII ZR 180/08 - LG Erfurt
AG Erfurt

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Mai 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Hessel sowie den Richter Dr. Schneider

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Erfurt vom 30. Mai 2008 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens einschließlich der durch die Streithilfe verursachten Kosten zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte, eine Bundesbedienstete, ist seit dem 16. August 2003 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in E. . Dem Mietvertrag liegt das Vertragsformular für Bundesbedienstetenmietwohnungen zugrunde. Für Mieterhöhungen gegenüber Bundesbediensteten enthält der Vertrag folgende Regelung:

"§ 2 Miete und Nebenleistungen

(1) ... Für Mieterhöhungen mit Wirkung ab dem 01.06.2004 gelten die Bestimmungen des BGB der jeweiligen Fassung mit der Maßgabe, dass die Regelungen des § 5 Abs. 1 bis 8 des Fördervertrages, die als Anlage beigefügt und Bestandteil dieses Vertrages sind, Anwendung finden."

2 Die Bestimmungen in § 5 des zwischen der Rechtsvorgängerin der Klägerin und der Streithelferin geschlossenen Fördervertrags vom 21. Dezember 1993 (im Folgenden: FV) lauten auszugsweise wie folgt:

> "§ 5 Mietengestaltung
>
> (1) Der Bauherr verpflichtet sich, für die Dauer von 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen folgende Staffelmiete (Bundesbedienstetenmiete) zu erheben: ...
>
> (2) Endet das Dienstverhältnis mit dem Bund mit der Folge, dass der Mieter nicht mehr zu dem vom Bund im Rahmen der Wohnungsfürsorge zu betreuenden Personenkreis gehört, tritt anstelle der nach Absatz 1 zulässigen Bundesbedienstetenmiete eine um 5,58 DM/qm/Mt. höhere Miete (Fremdmiete). ...
>
> (3) Nach Ablauf von 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit kann der Bauherr die Bundesbedienstetenmiete und die Fremdmiete grundsätzlich entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen anheben. Dies gilt insbesondere für die Zulässigkeit von Mietanhebungen aufgrund baulicher Veränderungen im Sinne des § 3 des Gesetzes zur Regelung zur Miethöhe (z.B. Modernisierungsmaßnahmen), die der Bauherr mit Zustimmung des Bundes durchführt. Die Bundesbedienstetenmiete darf im Übrigen jedoch - vorbehaltlich des Absatzes 4 - nur um 2,5 v.H. auf der Basis der zuletzt gezahlten Miete ohne Betriebskosten jährlich erhöht werden. Dieser Prozentsatz erhöht sich zeitanteilig, wenn der Zeitraum zwischen zwei Mietanhebungen mehr als ein Jahr beträgt.
>
> Soweit die jährliche Mietsteigerung nach dem Teilindex Wohnungsmiete aus dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte mehr als 2,5 v.H. beträgt, kann dieser Prozentsatz zugrunde gelegt werden. Maßgebend für die Berechnung des Prozentsatzes ist der vorgenannte Teilindex im Zeitpunkt der Geltendmachung der letzten und der neuen Mietanhebung. Bei der ersten Mieterhöhung bei auslaufender Staffelvereinbarung ist als Anfangsindex der Index zugrunde zu legen, der im Zeitpunkt der Erklärung der Mietänderung 12 Monate zurückliegt. Die hiernach mögliche Mietanhebung ist jedoch nur insoweit zulässig, als die geforderte Miete mindestens 5,58 DM/qm/Mt. unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.
>
> ...

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

(9) Teilt der Bund dem Bauherrn mit, dass ein Mieter nicht mehr vom Bund im Rahmen der Wohnungsfürsorge betreut wird, so hat der Bauherr unverzüglich die Fremdmiete zum nächsten, rechtlich zulässigen Zeitpunkt zu fordern und den geltend gemachten Unterschiedsbetrag zur Bundesbedienstetenmiete in Höhe von bis zu einem Betrag von 5,58 DM/qm/Mt. an den Bund abzuführen. Entsprechendes gilt, wenn der Bund dem Bauherrn eine Wohnung zur freien Verfügung überlässt.

..."

3 Nach Ablauf von zehn Jahren nach Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen forderte die Klägerin die Beklagte mit Schreiben vom 23. Mai 2005 auf, einer Erhöhung der Grundmiete ab dem 1. August 2005 von 304,44 € (5,90 €/qm) um 7,22 € (= 2,37 %) auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 311,66 € (6,04 €/qm) sowie der Garagenmiete um 9,30 €, insgesamt somit einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete um 16,52 € zuzustimmen.

4 Die auf Zustimmung zur vorgenannten Mieterhöhung gerichtete Klage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Dagegen wendet sich die Klägerin mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

7 Der Klägerin stehe gegen die Beklagte der geltend gemachte Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 BGB nicht zu. Nach § 2 Abs. 1 des Mietvertrags in Verbindung mit § 5 Abs. 3 Satz 8 FV sei eine Anhe-

bung der Miete durch die Klägerin nur insoweit zulässig, als die geforderte Miete mindestens 5,58 DM/qm/Monat (= 2,85 €) unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liege. Da die ortsübliche Vergleichsmiete bei 6,04 €/qm liege, die Beklagte aber bereits 5,90 €/qm zahle, sei die Klägerin daran gehindert, die Miete zu erhöhen. Entgegen der Auffassung der Klägerin handele es sich bei den für Bundesbedienstete in § 5 Abs. 3 Satz 3 und Satz 5 FV genannten Mieterhöhungsmöglichkeiten um Regelungen, die beide der Beschränkung des § 5 Abs. 3 Satz 8 FV und damit der sich daraus ergebenden Deckelung der Mieterhöhung unterfielen. Für eine anderweitige Auslegung im Sinne der Klägerin bestehe angesichts des klaren Wortlauts der Regelung kein Raum. Dies werde auch durch einen Umkehrschluss aus § 5 Abs. 9 FV deutlich.

8 Der Auffassung der Klägerin, durch den vor § 5 Abs. 3 Satz 5 FV eingefügten Absatz werde deutlich, dass § 5 Abs. 3 Satz 8 FV sich nur auf § 5 Abs. 3 Satz 5 FV als selbständige Mieterhöhungsmöglichkeit beziehe, könne nicht gefolgt werden. Gegen die klare Regelung in § 5 Abs. 3 FV spreche auch nicht, dass es nach Beendigung der zehnjährigen Staffelmietzeit, wie die Klägerin meine, keinen Sinn mache, eine Obergrenze für Mietanhebungen in § 5 Abs. 3 Satz 8 FV zu postulieren, wenn schon nach den Regelungen des Fördervertrags die gezahlte Miete nach Beendigung der Staffelmietzeit rechnerisch bei 6,06 €/qm/Monat liege. Denn aus dem Fördervertrag folge, dass der sich nach Ablauf der Staffelmietzeit ergebende Grundmietzins jedenfalls hinsichtlich weiterer Mieterhöhungen für Bundesbedienstete immer den Beschränkungen des § 5 Abs. 3 FV und damit auch denen des § 5 Abs. 3 Satz 8 FV unterliegen solle. Sofern die Klägerin entgegen dem eindeutigen Wortlaut, dem Sinn und Zweck des Vertrages und seiner Systematik dennoch Zweifel an der Klarheit der Regelung in § 5 Abs. 3 Satz 8 FV hege, müsse sie sich als Verwenderin im Verhältnis zur Beklagten entgegenhalten lassen, dass Unklarheiten der Klausel in § 5 Abs. 3 FV gemäß § 305c Abs. 2 BGB zu ihren Lasten gingen.

9 Da die Klägerin eine Zustimmung zur Erhöhung der Netto-Kaltmiete nicht verlangen könne, sei sie auch daran gehindert, eine Anhebung der Miete für den Tiefgaragenstellplatz von der Beklagten zu verlangen.

II.

10 Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, dass das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 23. Mai 2005 nicht begründet ist. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Zustimmung zu der geforderten Mieterhöhung nicht zu.

11 1. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Grundmiete von 5,90 €/qm auf die ortsübliche Vergleichsmiete von 6,04 €/qm. Zwar liegen die Voraussetzungen des § 558 BGB für eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Dem Erhöhungsverlangen steht jedoch entgegen, dass eine Erhöhung der Netto-Kaltmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete durch Vereinbarung im Mietvertrag derzeit noch ausgeschlossen ist (§ 557 Abs. 3 BGB). Nach § 2 Abs. 1 des Mietvertrags in Verbindung mit § 5 Abs. 3 Satz 8 FV ist eine Anhebung der für die Beklagte maßgeblichen Bundesbedienstetenmiete nur insoweit zulässig, als die geforderte Miete mindestens 5,58 DM/qm/Monat (= 2,85 €) unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Diesen Mindestabstand wahrt die von der Klägerin geforderte Miete nicht; sie liegt nicht unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, sondern auf gleicher Höhe wie diese. Entgegen der Auffassung der Revision gilt die Einschränkung des § 5 Abs. 3 Satz 8 FV auch für eine Erhöhung der Miete um bis zu 2,5 % (§ 5 Abs. 3 Satz 3 FV), wie sie die Klägerin begehrt, und nicht lediglich für Erhöhungen um mehr als 2,5% (§ 5 Abs. 3 Satz 5 FV). Dies ergibt die Auslegung der in § 5 Abs. 3 FV enthaltenen Vertragsklauseln, die der Senat selbst vornehmen

kann (vgl. BGH, Urteil vom 23. April 2008 - XII ZR 62/06, NJW 2008, 2497, Tz. 10).

12 a) Die Bestimmungen in § 5 Abs. 3 FV regeln die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung nach Ablauf der ersten zehn Jahre nach Bezugsfertigkeit, in denen sich die Miete nach Maßgabe der in § 5 Abs. 1 FV geregelten Staffelmietvereinbarung erhöht, und finden damit auf das Erhöhungsverlangen der Klägerin Anwendung. § 5 Abs. 3 Satz 1 FV bestimmt, dass die Bundesbedienstetenmiete grundsätzlich entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angehoben werden darf. Während § 5 Abs. 3 Satz 2 FV den Sonderfall einer (unbeschränkt zulässigen) Mietanhebung aufgrund baulicher Änderungen (z.B. Modernisierungsmaßnahmen) regelt, gelten nach § 5 Abs. 3 Satz 3 FV "im Übrigen", d.h. insbesondere für an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientierte Mieterhöhungen (§ 558 BGB), die besonderen Voraussetzungen des § 5 Abs. 3 Satz 3 FV und der nachfolgenden Bestimmungen. Nach § 5 Abs. 3 Satz 3 FV darf die Bundesbedienstetenmiete unter dem Gesichtspunkt der ortsüblichen Vergleichsmiete, sofern nicht die besonderen Voraussetzungen des § 5 Abs. 3 Satz 5 FV vorliegen, nur um bis zu 2,5 % erhöht werden. Nach § 5 Abs. 3 Satz 5 FV ist dagegen eine Erhöhung um mehr als 2,5 % zulässig, wenn die jährliche Mietsteigerung nach dem Teilindex Wohnungsmiete aus dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte diesen Prozentsatz übersteigt. Die abschließende Regelung über die Obergrenze für eine Mieterhöhung (§ 5 Abs. 3 Satz 8 FV), nach der die "hiernach mögliche Mietanhebung" nur insoweit zulässig ist, als die geforderte Miete mindestens 5,58 DM/qm/Monat unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, erstreckt sich nicht nur, wie die Revision meint, auf den in § 5 Abs. 3 Satz 5 FV geregelten Ausnahmefall einer Mietanhebung um mehr als 2,5 %, sondern ebenso auf den in § 5 Abs. 3 Satz 3 FV geregelten Grundfall einer Mieterhöhung um bis zu 2,5 %. Dies ergibt sich zwar nicht schon aus dem Wortlaut des § 5 Abs. 3 Satz 8 FV; er lässt offen, ob

sich das Wort "hiernach" auf alle an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientierten Mieterhöhungen nach § 5 Abs. 3 Sätze 3 bis 7 FV bezieht, oder nur auf eine Mieterhöhung in dem in § 5 Abs. 3 Sätze 5 bis 7 FV geregelten Umfang.

13 b) Aus dem Sinn und Zweck der Regelungen in § 5 FV, auf die § 2 Abs. 1 des Mietvertrags Bezug nimmt, ist aber herzuleiten, dass die in § 5 Abs. 3 Satz 8 FV geregelte Deckelung für eine Anhebung der Bundesbedienstetenmiete für alle auf § 558 BGB gestützten Mieterhöhungen gilt, unabhängig davon, ob eine Mietanhebung um bis zu 2,5 % oder um mehr als 2,5 % verlangt wird. § 5 Abs. 3 Satz 8 FV will für alle Fälle der Mieterhöhung nach § 558 BGB sicherstellen, dass die Bundesbedienstetenmiete nach Ablauf der in § 5 Abs. 1 FV geregelten Staffelmietvereinbarung nur und erst dann erhöht werden kann, wenn die Bundesbedienstetenmiete auch nach der Erhöhung noch um mindestens 5,58 DM/qm/Monat unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, liegt. Dies ergibt sich aus der korrespondierenden Regelung in § 5 Abs. 9 FV, nach der von einem Mieter, der nicht mehr vom Bund im Rahmen der Wohnungsfürsorge betreut wird, unverzüglich die an der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgerichtete "Fremdmiete" zu fordern ist und der geltend gemachte Unterschiedsbetrag zur Bundesbedienstetenmiete in Höhe von bis zu einem Betrag von 5,58 DM/qm/Monat an den Bund abzuführen ist. Aus dem Sinnzusammenhang der Regelungen in § 5 Abs. 3 Satz 8 FV und § 5 Abs. 9 FV wird deutlich, dass die Bundesbedienstetenmiete in jedem Fall um den in diesen Bestimmungen genannten Betrag unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen soll, während sich die entsprechend höhere Fremdmiete für Mieter, bei denen es sich nicht um Bundesbedienstete handelt, uneingeschränkt nach der ortsüblichen Vergleichsmiete richten soll. Das Berufungsgericht hat deshalb mit Recht angenommen, dass die Deckelung für eine Erhöhung der Bundesbedienstetenmiete durch die Regelung in § 5 Abs. 3 Satz 8 FV unabhängig davon gilt, ob mit dem

Erhöhungsverlangen eine Erhöhung der Bundesbedienstetenmiete um bis zu 2,5 % oder um mehr als 2,5 % geltend gemacht wird.

14 c) Das Revisionsvorbringen der Klägerin rechtfertigt keine andere Beurteilung. Die Revision räumt selbst ein, dass die Vertragsparteien des Fördervertrags bei Vertragsschluss die Absicht hatten, Wohnungen an Bundesbedienstete vergünstigt zu vermieten und diese Vergünstigung in einem Abschlag von 5,58 DM/qm/Monat von der ortsüblichen Miete bestehen sollte. Sie ist gleichwohl der Auffassung, dass sich § 5 Abs. 3 Satz 8 FV nur auf § 5 Abs. 3 Sätze 5 bis 7 FV und nicht auf § 5 Abs. 3 Sätze 3 bis 7 FV beziehe, und meint, aus dem Umstand, dass die Regelungen in § 5 Abs. 3 Satz 1 bis 4 FV einerseits und § 5 Abs. 3 Satz 5 bis 8 FV durch einen Absatz räumlich getrennt sind, herleiten zu können, dass die Regelungen in § 5 Abs. 3 Sätze 5 bis 8 FV mit den Regelungen des vorstehenden Absatzes nichts zu tun hätten. Dem kann nicht gefolgt werden. Die optische Gestaltung der Vertragsklausel - der Absatz zwischen § 5 Abs. 3 Satz 4 und 5 FV - rechtfertigt schon deshalb nicht den Schluss darauf, dass die Regelungen in § 5 Abs. 3 Satz 1 bis 4 FV einerseits und in § 5 Abs. 3 Satz 5 bis 8 FV andererseits voneinander unabhängig seien, weil die Bestimmungen in § 5 Abs. 3 Sätze 5 bis 8 FV - isoliert betrachtet - ohne die vorstehenden Regelungen in § 5 Abs. 3 Sätze 1 bis 4 FV nicht bestehen könnten. § 5 Abs. 3 Satz 5 FV regelt kein selbständiges Mieterhöhungsrecht, sondern lediglich den Umfang einer möglichen Mieterhöhung; die Berechtigung zur Mieterhöhung ergibt sich nicht aus dieser Vorschrift, sondern aus der Regelung in § 5 Abs. 3 Satz 1 FV. Davon abgesehen sind die Regelungen in § 5 Abs. 3 Sätze 5 bis 8 FV mit denen des vorstehenden Absatzes auch insoweit aufs Engste verbunden, als es sich bei § 5 Abs. 3 Satz 5 FV um eine Ausnahmeregelung gegenüber § 5 Abs. 3 Satz 3 FV handelt, die nicht aus sich heraus, sondern nur auf der Grundlage von § 5 Abs. 3 Satz 3 FV verständlich ist.

15 d) Gegen die Auffassung der Revision spricht schließlich und vor allem, dass sie zu widersinnigen Ergebnissen führen würde. Wenn die Deckelung der Mieterhöhung (§ 5 Abs. 3 Satz 8 FV) nur für eine Mieterhöhung um mehr als 2,5 % (§ 5 Abs. 3 Satz 5 FV), nicht aber für eine Mieterhöhung um bis zu 2,5 % (§ 5 Abs. 3 Satz 3 FV) gelten würde, so hätte dies zur Folge, dass die Klägerin die Regelung des § 5 Abs. 3 Satz 8 FV ohne Weiteres unterlaufen könnte, in dem sie auf eine nach § 5 Abs. 3 Satz 5 FV zulässige Mieterhöhung um mehr als 2,5 % verzichtete und sich mit einer Mieterhöhung gemäß § 5 Abs. 3 Satz 3 FV um bis zu 2,5 % begnügte. Sie könnte dann - trotz geringerer Mieterhöhung - eine höhere Miete verlangen als nach § 5 Abs. 3 Satz 5 FV. Das widerspräche dem Sinnzusammenhang der Regelungen in § 5 Abs. 3 Satz 3 und Satz 5 FV. Wenn § 5 Abs. 3 Satz 3 FV eine Mieterhöhung nur in geringerem Umfang zulässt als § 5 Abs. 3 Satz 5 FV, so kann die Mieterhöhung nach § 5 Abs. 3 Satz 3 FV nicht im Ergebnis zu einer höheren Miete führen als nach § 5 Abs. 3 Satz 5 FV.

16 e) Vergeblich wendet die Revision dagegen ein, dass der in § 5 Abs. 3 Satz 8 FV festgelegte Mindestabstand von 5,58 DM/qm/Monat (= 2,85 €) zur ortsüblichen Vergleichsmiete (6,04 €/qm/Monat) bereits durch die gegenwärtige, auf der Staffelmietvereinbarung beruhende Miete (5,90 €/qm/Monat) unterschritten werde und es deshalb widersinnig wäre, wenn die Klägerin nach Ablauf der Staffelmietvereinbarung weitergehende Einschränkungen des Rechts zur Mieterhöhung hinnehmen müsste als während der ersten zehn Jahre nach Bezugsfertigkeit. Es kann dahingestellt bleiben, ob durch die Regelungen in § 5 Abs. 3 FV zu den Voraussetzungen einer Mieterhöhung nach Ablauf der Staffelmietvereinbarung, wie die Revision meint, Mieterhöhungen gegenüber der Staffelmietvereinbarung erleichtert werden sollten. Unabhängig davon rechtfertigt der Einwand jedenfalls nicht die von der Revision angestrebte Differenzierung hinsichtlich des Geltungsbereichs der Regelung des § 5 Abs. 3 Satz 8 FV

dahingehend, dass sich § 5 Abs. 3 Satz 8 FV nur auf Mieterhöhungen um mehr als 2,5 % (§ 5 Abs. 3 Satz 5 FV), nicht dagegen auf Mieterhöhungen um bis zu 2,5 % (§ 5 Abs. 3 Satz 3 FV) beziehen solle. Die Revision stellt mit ihrem Einwand die Angemessenheit der Regelung des § 5 Abs. 3 Satz 8 FV insgesamt in Frage und will darauf hinaus, dass die Regelung über den Mindestabstand der Bundesbedienstetenmiete zur ortsüblichen Vergleichsmiete gegenstandslos und damit generell nicht anzuwenden sei, wenn der Mindestabstand durch die gegenwärtige, auf der Staffelmietvereinbarung beruhende Miete - wie hier - bereits unterschritten wird. Damit dringt die Revision nicht durch. Die Regelungen in § 5 Abs. 3 FV geben nichts dafür her, dass die Beschränkung des § 5 Abs. 3 Satz 8 FV für Mieterhöhungen nach Ablauf der Staffelmietvereinbarung etwa dann nicht gelten sollte, wenn die bisherige Staffelmiete den - für sie nicht geltenden - Mindestabstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete unterschreitet. Die Deckelung der Miete durch § 5 Abs. 3 Satz 8 FV hat auch und gerade in einem solchen Fall den vernünftigen Sinn, dass Mieterhöhungen - in welchem Umfang auch immer - nach Ablauf der Staffelmietvereinbarung erst zulässig werden, wenn die erhöhte Miete den Mindestabstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete wahrt. Bis dahin muss die Klägerin mit einer auf § 558 BGB gestützten Mieterhöhung warten.

17 2. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, dass der Klägerin auch kein Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete für den Tiefgaragenstellplatz zustehe, weil es sich bei der Vermietung der Wohnung und des Stellplatzes um ein einheitliches Mietverhältnis handele und deshalb die Miete insgesamt die nach § 2 Abs. 1 des Mietvertrags in Verbindung mit § 5 Abs. 3 FV

zulässige Höhe nicht übersteigen dürfe. Diese Beurteilung wird von der Revision nicht angegriffen.

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Hessel Dr. Schneider

Vorinstanzen:
AG Erfurt, Entscheidung vom 30.03.2006 - 5 C 3419/05 -
LG Erfurt, Entscheidung vom 30.05.2008 - 2 S 143/06 -