BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 233/08

Verkündet am:
8. April 2009
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WoFG § 50 Abs. 1, WoBindG § 10, NMV § 4 Abs. 7 und 8,
BGB §§ 307 (Bb, Cb), 305c Abs. 2

a) Bei der Klausel

> "Gilt die Kostenmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaues, so ist der Vermieter befugt, bei Änderung der Kostenmiete diese ab Zulässigkeit vom Mieter auch rückwirkend zu verlangen, ohne dass es des Verfahrens nach § 10 WoBindG bedarf"

handelt es sich nicht um eine Mietgleitklausel im Sinne von § 4 Abs. 8 Satz 1 NMV, sondern um eine Regelung der einseitigen Erhöhung der Kostenmiete durch den Vermieter.

b) Die Freistellung des Vermieters von dem Verfahren nach § 10 WoBindG (Halbsatz 2) ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam; dasselbe gilt für die Vereinbarung der Zulässigkeit einer zeitlich unbegrenzten Rückwirkung der einseitigen Erhöhung der Kostenmiete (Halbsatz 1).

BGH, Urteil vom 8. April 2009 - VIII ZR 233/08 - LG Berlin
AG Neukölln

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. April 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen sowie die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 22. Juli 2008 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens trägt die Klägerin.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin in B. . Der Formularmietvertrag vom 13. Juni 2000 enthält in § 1 Nr. 1 einen Hinweis auf die öffentliche Förderung der Wohnung. § 3 Nr. 7 des Mietvertrags lautet:

> "Gilt die Kostenmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaues, so ist der Vermieter befugt, bei Änderung der Kostenmiete diese ab Zulässigkeit vom Mieter auch rückwirkend zu verlangen, ohne daß es des Verfahrens nach § 10 Wo-BindG bedarf."

2 Die monatliche Miete belief sich bis Juli 2003 auf 410,15 € (Kostenmiete in Höhe 250,95 € zuzüglich Nebenkosten).

3 Mit Schreiben vom 11. Juli 2003 verlangte die Klägerin ab 1. August 2003 eine erhöhte Kostenmiete von 277,64 €, mit Schreiben vom 23. Dezember

2003 ab 1. Januar 2004 einen Zuschlag für die Modernisierung der Fenster von weiteren 8,06 € monatlich sowie mit Schreiben vom 12. Dezember 2004 ab 1. Januar 2005 eine Kostenmiete von 281,62 € zuzüglich des vorgenannten Zuschlags von 8,06 €. Darüber hinaus machte sie die Erhöhung der Kostenmiete auf 277,64 € auch rückwirkend ab dem 1. Januar 2002 geltend und forderte eine Nachzahlung von 498,19 € für das Jahr 2002 sowie von 186,83 € für die Zeit von Januar bis Juli 2003, insgesamt 685,02 €. Ferner stellte sie den Beklagten für die Modernisierung der Fenster rückwirkend für die Zeit von Januar 2002 bis Dezember 2003 einen Betrag von 193,44 € in Rechnung.

4 Gegenüber den von der Klägerin verlangten Beträgen blieben die monatlichen Mietzahlungen der Beklagten im August 2003 um 269,91 €, in der Zeit von September bis Dezember 2003 um 24,49 €, von Januar bis März 2004 um 24,29 €, von April bis Dezember 2004 um 25,49 €, im Jahr 2005 um 27,96 € und in den ersten beiden Monaten des Jahres 2006 um 31,56 € zurück. Nach dem Vortrag der Klägerin sind zudem die von der Beklagten geleisteten Zahlungen in der Zeit von August 2003 bis Januar 2004 in Höhe von monatlich 1,20 € auf einen anderen Rechtsgrund erbracht worden.

5 Die rückwirkende Mieterhöhung um 685,02 € verrechnete die Klägerin mit einem Guthaben der Beklagten aus Nebenkostenabrechnungen in Höhe von insgesamt 712,19 €. Den überschießenden Betrag von 27,17 € rechnete sie auf die Miete für August 2003 an.

6 Im vorliegenden Rechtsstreit hat die Klägerin unter anderem, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, die nach ihrer Auffassung wegen der Mieterhöhungen danach rückständige Miete von insgesamt 1.048,82 €, den Zuschlag für die Fenstermodernisierung für die Zeit von Januar 2002 bis Dezember 2003 in Höhe von 193,44 € sowie Mahnkosten von 20 €, insgesamt

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

1.262,26 € nebst Zinsen geltend gemacht. Das Amtsgericht hat die Klage insoweit abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels der Klage wegen des Zuschlags für die Modernisierung der Fenster für die Zeit ab dem 1. Januar 2004 in Höhe von 207,16 € (26 x 8,06 € abzüglich eines Betrages von 2 x 1,20 € für Februar und März 2004) stattgegeben. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Anspruch mit Ausnahme der Mahnkosten von 20 € in voller Höhe weiter.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung – soweit im Revisionsverfahren noch erheblich – im Wesentlichen ausgeführt:

9 Im preisgebundenen Wohnungsmietverhältnis dürfe der Vermieter gemäß §§ 8, 10 WoBindG die Kostenmiete verlangen. Diese könne gemäß § 10 Abs. 1 WoBindG durch einseitige Erklärung, mit der die Erhöhung berechnet und erläutert werden müsse, nur für die Zukunft vom Vermieter als vertragliche Miete festgesetzt werden. Sei die Mieterhöhungserklärung nicht ausreichend erläutert und berechnet, führe die nachträgliche Erläuterung nicht zu ihrer Wirksamkeit. Die Mieterhöhungserklärungen der Klägerin seien mit Ausnahme des verlangten Zuschlags für die Fenstermodernisierung nicht ausreichend erläutert. Der bloße Verweis auf die beigefügte Wirtschaftlichkeitsberechnung genüge nicht. Es müsse sich aus der Erklärung eine Berechnung und Erläuterung ergeben; insbesondere müssten die einzelnen Positionen, die sich verändert

hätten, in der Regel einander gegenübergestellt werden, denn diese solle der Mieter sich nicht ohne Erläuterung aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung selbst heraussuchen müssen. Die Mieterhöhungserklärungen der Klägerin seien daher unwirksam unabhängig davon, ob sie im Prozess mit Schriftsatz vom 30. Juni 2006 ausreichend erläutert worden seien.

10 Allerdings seien formularmäßige Mietgleitklauseln zulässig, mit denen vereinbart werde, dass die jeweils zulässige Kostenmiete als vertragliche Miete gelten solle. Gemäß § 4 Abs. 8 NMV, § 10 Abs. 1 WoBindG müsse auch dann die Mieterhöhung vom Vermieter berechnet und erläutert werden. Das Fehlen der Berechnung und Erläuterung gebe dem Mieter jedoch nur ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der höheren Miete, so dass die Berechnung und Erläuterung noch im Prozess nachgeholt werden könne.

11 Eine solche Klausel liege hier jedoch nicht vor. § 3 Nr. 7 des Mietvertrages sei gemäß § 9 AGBG unwirksam. Die Regelung beinhalte nicht lediglich eine Mietgleitklausel, sondern sei so zu verstehen, dass der Vermieter die Kostenmiete ohne Berechnung und Erläuterung gemäß § 4 Abs. 8 NMV, § 10 Abs. 1 WoBindG verlangen dürfe. Damit widerspreche sie der gesetzlichen Regelung und benachteilige den Mieter unangemessen, weil ihm eine Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens kaum noch möglich sei.

12 Die Klausel könne auch nicht in einen wirksamen Teil, wonach die jeweils zulässige Kostenmiete als vereinbart gelte, und einen unwirksamen Teil, der die vereinfachte Geltendmachung dieser Kostenmiete betreffe, aufgespalten werden. Denn es handele sich nicht um eine ausdrückliche Mietgleitklausel. Dass eine solche gelten solle, könne nur konkludent aus der Bestimmung geschlossen werden, dass der Vermieter die Kostenmiete fordern könne, ohne das Verfahren gemäß § 10 WoBindG einhalten zu müssen. Deshalb seien die

Vereinbarung der jeweiligen Kostenmiete und das Recht, tatsächlich Zahlung verlangen zu können, inhaltlich nicht trennbar.

13 Im vorliegenden Fall könnten deshalb Mieterhöhungen gemäß § 10 Abs. 1 WoBindG nur für die Zukunft und nur insoweit verlangt werden, als die Berechnung und Erläuterung schon in der ursprünglichen Mieterhöhungserklärung enthalten gewesen sei. Dies sei lediglich hinsichtlich des ab dem 1. Januar 2004 verlangten Zuschlags für die Fenstermodernisierung der Fall, mithin in Höhe von 209,56 € (26 x 8,06 €). Davon sei die Mehrzahlung von je 1,20 € in den Monaten Februar und März 2004 abzuziehen, so dass die Berufung in Höhe von 207,16 € begründet, im Übrigen dagegen unbegründet sei.

II.

14 Diese Beurteilung hält den Angriffen der Revision im Ergebnis stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

15 1. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich vorliegend, was von der Revision nicht in Zweifel gezogen wird, um öffentlich geförderten Wohnraum, so dass das Wohnungsbindungsgesetz (§ 50 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz in Verbindung mit § 1 WoBindG) und die Neubaumietenverordnung (§ 1 Abs. 2 NMV) anzuwenden sind.

16 2. Im Ergebnis zu Recht geht das Berufungsgericht davon aus, dass § 3 Nr. 7 des Mietvertrags keine Anspruchsgrundlage für die von der Klägerin verlangte Zahlung einer erhöhten Miete darstellt.

17 a) Allerdings können die Mietvertragsparteien im Wege einer Mietgleitklausel die jeweils gesetzlich (höchst-)zulässige Kostenmiete als vertraglich

geschuldete Miete vereinbaren (§ 4 Abs. 8 Satz 1 NMV; vgl. Senatsurteile vom 5. November 2003 – VIII ZR 10/03, NJW 2004, 1598, unter II 2, und vom 3. März 2004 – VIII ZR 151/03, WuM 2004, 288, unter II 2 a aa). Eine solche Vereinbarung hat anspruchsbegründende Wirkung. Für die Durchführung einer Mieterhöhung gilt zwar in diesem Fall § 10 Abs. 1 WoBindG entsprechend (§ 4 Abs. 8 Satz 1 NMV). Dies hat jedoch lediglich zur Folge, dass dem Mieter hinsichtlich des Erhöhungsbetrags ein Leistungsverweigerungsrecht nach § 273 BGB zusteht, solange die formellen Anforderungen der Regelung an die Berechnung und Erläuterung des Erhöhungsbetrages nicht erfüllt sind (Senatsurteile vom 22. April 1981 – VIII ZR 103/80, WM 1981, 1178, unter 2 c bb, vom 4. November 2003, aaO, unter II 2 a, und vom 3. März 2004, aaO).

18 b) Eine solche Vereinbarung liegt hier aber nicht vor. § 3 Nr. 7 des Mietvertrags stellt entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts und der Revision keine Mietgleitklausel dar und hat mithin auch keine unmittelbar anspruchsbegründende Wirkung.

19 aa) Der Senat kann die Auslegung von § 3 Nr. 7 des Mietvertrags unbeschränkt nachprüfen, weil diese Klausel, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus Verwendung findet. Nach gefestigter Rechtsprechung sind Allgemeine Geschäftsbedingungen unabhängig von der Gestaltung des Einzelfalls sowie dem Willen und den Belangen der jeweils konkreten Vertragspartner nach ihrem typischen Sinn auszulegen. Ansatzpunkt für die bei einem Formularvertrag gebotene objektive, nicht am Willen der konkreten Vertragspartner zu orientierende Auslegung ist in erster Linie der Vertragswortlaut (BGH, Urteil vom 19. Januar 2005 – XII ZR 107/01, NJW 2005, 1183, unter II 1 m.w.N.; Senatsurteil vom 18. Juni 2008 – VIII ZR 154/06, WM 2008, 2076, Tz. 11).

20 bb) Nach diesen Grundsätzen kann § 3 Nr. 7 des Mietvertrags entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht dahin ausgelegt werden, dass bei einer Änderung der gesetzlich (höchst-)zulässigen Kostenmiete diese ipso iure geschuldet sein soll. Das Berufungsgericht geht selbst davon aus, dass es sich nicht um eine ausdrückliche Mietgleitklausel handelt, sondern meint, die Wirkung einer solchen Klausel könne konkludent daraus geschlossen werden, dass der Vermieter die Kostenmiete verlangen könne, ohne das Verfahren nach § 10 WoBindG einhalten zu müssen. Das trifft nicht zu.

21 § 3 Nr. 7 des Mietvertrags räumt dem Vermieter die Befugnis ein, bei einer Änderung der Kostenmiete diese – auch rückwirkend – zu verlangen. Ihrem Wortlaut nach begründet die Klausel damit aus der Sicht des insoweit maßgeblichen durchschnittlichen Mieters lediglich die Berechtigung des Vermieters, die Miete durch das Verlangen einer geänderten (erhöhten) Kostenmiete einseitig zu ändern, führt aber nicht selbst – ohne eine dahingehende Äußerung des Vermieters – die Änderung der geschuldeten Miete herbei. Jedenfalls lässt die Klausel (auch) ein solches Verständnis zu und ist deshalb zu Lasten der Klägerin in diesem Sinne auszulegen (§ 305c Abs. 2 BGB). Anders als echte Mietgleitklauseln gemäß § 4 Abs. 8 Satz 1 NMV, wie sie Gegenstand der Senatsentscheidungen vom 5. November 2003 (aaO) und 3. März 2004 (aaO) waren, enthält die Klausel danach keine Vereinbarung zur Miethöhe, die unmittelbare Geltung beansprucht, sondern eröffnet dem Vermieter nur die Möglichkeit, eine Mieterhöhung durch Erklärung einseitig vorzunehmen. Dabei soll er von den formellen Anforderungen, die § 4 Abs. 7 NMV, § 10 Abs. 1 WoBindG an eine solche Mieterhöhungserklärung stellen, freigestellt sein und eine Mieterhöhung abweichend von § 4 Abs. 7 NMV, § 10 Abs. 2 WoBindG auch rückwirkend herbeiführen dürfen.

22 3. Die von den Beklagten zu zahlende Miete ist auch nicht durch die Mieterhöhungserklärungen der Klägerin vom 11. Juli 2003 und 12. Dezember 2004 ab dem 1. August 2003 auf 277,64 € und ab dem 1. Januar 2005 auf 281,62 € (zuzüglich des vom Berufungsgericht bereits zuerkannten Zuschlags für die Fenstermodernisierung in Höhe von 8,06 €) erhöht worden. Diese Erhöhungserklärungen erfüllen nicht die formellen Anforderungen von § 10 Abs. 1 WoBindG in Verbindung mit § 4 Abs. 7 NMV.

23 a) Mit Recht ist das Berufungsgericht – von der Revision unangegriffen – davon ausgegangen, dass § 3 Nr. 7 Halbs. 2 des Mietvertrags, wonach der Vermieter bei einer Erhöhung des Mietzinses das Verfahren des § 10 Abs. 1 WoBindG nicht einhalten muss, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB in Verbindung mit Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB) unwirksam ist. Die Regelung bedingt das gesamte, vom Vermieter zum Schutz des Mieters bei der Durchführung der Mieterhöhung einzuhaltende Verfahren ab, insbesondere auch die in § 10 Abs. 1 Satz 1 WoBindG vorgesehene Schriftform der Erhöhungserklärung und die Vorschriften über die Berechnungs- und Erläuterungspflichten des Vermieters (§ 10 Abs. 1 Satz 2 – 4 WoBindG). Diese Vorschriften sind aber das notwendige Gegengewicht zu der dem Vermieter von preisgebundenem Wohnraum in Abweichung von allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechts eingeräumten Möglichkeit, die Pflicht des Mieters zur Mietzahlung durch einseitige Erklärung zu gestalten. So erleichtert die Berechnungs- und Erläuterungspflicht dem Mieter, der in der Regel nicht juristisch und wohnungswirtschaftlich vorgebildet ist, das Nachvollziehen und die Nachprüfung der Berechtigung der einseitigen Mieterhöhung erheblich (vgl. BVerfG, WuM 1998, 463). Jedenfalls die formularvertraglich vorgenommene vollständige Abbedingung dieses dem Schutz des Mieters dienenden Verfahrens ist deshalb als unangemessene Benachteiligung des Mieters unwirksam; einer Entscheidung, ob die Vorschrift des § 10 Abs. 1 WoBindG auch zwingend ist (vgl.

Schmid, Fachanwaltskommentar Mietrecht, 2. Aufl., § 10 WoBindG Rdnr. 34), bedarf es deshalb hier nicht.

24 b) Die rechtsfehlerfreie Annahme des Berufungsgerichts, dass die Mieterhöhungserklärungen der Klägerin vom 11. Juli 2003 und 12. Dezember 2004 mangels ausreichender Berechnung und Erläuterung der Erhöhung den formellen Anforderungen des § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG (vgl. Senatsbeschluss vom 11. Januar 1984 – VIII ARZ 10/83, WM 1984, 267, unter VI) nicht genügen, wird von der Revision nicht angegriffen. Eine rückwirkende Heilung der Mieterhöhungserklärungen durch die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens erfolgten Erläuterungen kommt nicht in Betracht (vgl. Bellinger in: Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Loseblattsammlung Stand November 2008, § 10 WoBindG Rdnr. 4.3. Nr. 1; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., III Rdnr. 929; vgl. auch Schmid, aaO, Rdnr. 36). Auch dagegen erhebt die Revision keine Einwendungen.

25 4. Die Beklagten schulden die für August 2003 von der Klägerin noch geltend gemachte Miete von 243,94 € (435,84 € Kostenmiete einschließlich Nebenkosten) abzüglich von den Beklagten gezahlter 165,93 € zuzüglich des von der Klägerin anderweit verrechneten Betrags von 1,20 € abzüglich des von der Klägerin gutgeschriebenen Restbetrags von 27,17 € aus dem Nebenkostenguthaben der Beklagten von 712,19 €) auch nicht insoweit, als der Fehlbetrag die Erhöhung der Nettokaltmiete von 250,95 € auf 277,64 € zum 1. August 2003 um 217,25 € überschreitet.

26 Der Fehlbetrag ist dadurch zustande gekommen, dass die Klägerin das Nebenkostenguthaben der Beklagten von 712,19 € vorrangig mit dem von ihr wegen der Mieterhöhung rückwirkend zum 1. Januar 2002 beanspruchten Nachzahlungsbetrag von 685,02 € verrechnet hat. Diese Verrechnung war un-

wirksam, weil die Mieterhöhungserklärung der Klägerin vom 11. Juli 2003 nach den obigen Ausführungen (unter 3) mangels Wahrung der nach § 10 Abs. 1 WoBindG erforderlichen Form unwirksam ist, so dass die Klägerin die erhöhte Miete von 277,64 € auch nicht rückwirkend ab dem 1. Januar 2002 fordern kann, ohne dass es auf die Frage der Zulässigkeit einer rückwirkenden Erhöhung ankommt. Das Nebenkostenguthaben der Beklagten stand deshalb in einer den Fehlbetrag für August 2003 übersteigenden Höhe für die von der Klägerin nachrangig erklärte Verrechnung mit der Nettokaltmiete zur Verfügung, so dass die Mietforderung der Klägerin für August 2003 damit vollständig erloschen ist.

27 5. Die Klägerin hat gegen die Beklagten schließlich keinen Anspruch auf den von ihr rückwirkend für den Zeitraum von Januar 2002 bis Dezember 2003 geltend gemachten monatlichen Zuschlag wegen der Modernisierung der Fenster in Höhe von 193,44 €.

28 a) Zwar erfüllt die den Zuschlag für die Fenstermodernisierung betreffende Mieterhöhungserklärung vom 23. Dezember 2003 nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Anforderungen des § 10 Abs. 1 WoBindG. Die Erklärung hat von Gesetzes wegen aber nur die Wirkung, dass frühestens von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher zu entrichtenden Entgelts tritt (§ 10 Abs. 2 Satz 1 WoBindG).

29 b) Mit Rückwirkung kann eine Mieterhöhung allenfalls dann erklärt werden, wenn dies vereinbart ist (§ 4 Abs. 7 Satz 1 NMV). Eine solche Vereinbarung ist hier durch § 3 Nr. 7 Halbs. 1 des Mietvertrags jedoch nicht wirksam getroffen worden. Es bedarf deshalb keiner Entscheidung, ob eine Vereinbarung über die Rückwirkung der Mieterhöhung von vornherein nur dann wirksam möglich ist, wenn die Parteien eine Mietgleitklausel im Sinne des § 4 Abs. 8 NMV

vereinbart haben (so wohl Heix in: Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, aaO, § 4 NMV Anm. 8 Nr. 1 f.). Die dem Vermieter in § 3 Nr. 7 Halbs. 1 des Mietvertrags entgegen § 10 Abs. 2 WoBindG, § 4 Abs. 7 Satz 1 NMV eingeräumte Möglichkeit der zeitlich unbegrenzt rückwirkenden Mieterhöhung hält einer Inhaltskontrolle nicht stand (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB).

30 Zwar enthält § 4 Abs. 7 NMV keine § 4 Abs. 8 Satz 2 NMV entsprechende Einschränkung, wonach der Vermieter auf Grund einer Mietgleitklausel eine zulässige Mieterhöhung grundsätzlich nur für einen zurückliegenden Zeitraum seit Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres nachfordern darf (vgl. Senatsurteil vom 3. März 2004 – VIII ZR 149/03, NJW 2004, 1738, unter II 2 a). Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen erlaubte zeitlich unbegrenzte Rückwirkung weicht aber von dem in § 10 Abs. 2 WoBindG enthaltenen Grundsatz, dass Mieterhöhungen nur für die Zukunft wirken, so erheblich ab, dass sie mit dem wesentlichen Grundgedanken dieser Regelung nicht mehr vereinbar ist. Sie eröffnet dem Vermieter die Möglichkeit, Änderungen der Kostenmiete wegen zeitlich weit zurückliegender Erhöhungen laufender Aufwendungen oder baulicher Änderungen auch für die fernere Vergangenheit vorzunehmen und den Mieter damit überraschend mit ganz erheblichen Nachforderungen zu belasten. Insbesondere könnte er auch Nachforderungen geltend machen, die darauf beruhen, dass er eine zulässige Mieterhöhung aus Nachlässigkeit oder anderen von ihm zu vertretenden Gründen nicht zeitnah durchgeführt hat.

31 6. Da nach dem oben (unter 3 a und 5 b) Ausgeführten § 3 Nr. 7 des Mietvertrags bereits bei kundenfreundlicher Auslegung (siehe unter 2) insgesamt unwirksam ist, kommt es auf die Frage, ob die Klausel (auch) bei kundenfeindlicher Auslegung als Mietgleitklausel unwirksam wäre, nicht an, weil sich daraus keine für den Mieter günstigere Rechtsstellung ergeben würde (§ 305c Abs. 2 BGB). Es kann deshalb offen bleiben, ob – wie die Revision geltend

macht – die Bestimmung als echte Mietgleitklausel – anders als das Berufungsgericht meint – inhaltlich teilbar wäre und der erste Halbsatz einen Anspruch auf erhöhte Miete unabhängig davon begründen könnte, dass die im zweiten Halbsatz enthaltene Freistellung von dem Verfahren nach § 10 WoBindG nach Auffassung des Berufungsgerichts in diesem Fall einer Inhaltskontrolle nicht standhielte (vgl. zur Teilbarkeit Senatsurteile vom 25. Juni 2003 – VIII ZR 344/02, NJW 2003, 2899, unter II 2, und vom 18. Februar 2009 – VIII ZR 210/08, z.V.b., unter II 2, jeweils m.w.N.).

Ball Dr. Frellesen Hermanns

Dr. Milger Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG Berlin-Neukölln, Entscheidung vom 24.11.2006 - 20 C 7/06 -
LG Berlin, Entscheidung vom 22.07.2008 - 65 S 7/07 -