

Amtsgericht Neukölln

Az.: 11 C 414/15



Im Namen des Volkes

Urteil

In pp.

hat das Amtsgericht Neukölln durch den Richter am Amtsgericht *** auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 12.07.2016 für Recht erkannt:

1. Es wird festgestellt, dass die zwischen dem Kläger und dem Beklagten mit Mietvertrag vom 2./3.7.2015 über die an den Kläger vermietete Wohnung im Haus *** Berlin, Vorderhaus, Erdgeschoss rechts mit einer Wohnfläche von ca. 76,35 qm, bestehend aus 3 Zimmern, Flur, Küche, Bad, unter Ziffer 3.1. getroffene Vereinbarung der vom Kläger geschuldeten Nettokaltmiete von 725,00 € um 221,09 € unwirksam ist.
2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 1.105,45 € (eintausendeinhundertfünf 45/100 Euro) zuzüglich Zinsen in Höhe von 5% über Basiszinssatz seit dem 13.01.2016 zu zahlen.
3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
4. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages zuzüglich 10 % abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages zuzüglich 10 % leistet.

Tatbestand

Die Parteien streiten um die Zulässigkeit des zwischen ihnen vereinbarten Mietzinses.

Mit unbefristetem Mietvertrag vom 2./3.7.2015 vermietete die Beklagte an den Kläger eine Wohnung in *** Berlin, Vorderhaus Erdgeschoss rechts, mit einer Wohnfläche von ca. 76,35 qm, bestehend aus 3 Zimmern, Flur, Küche und Bad, geschlossen ab dem 16.7.2015. Ein Mietzins von 940,00€, von denen 725,00€ auf die Nettokaltmiete entfallen, wurde vereinbart. Dies entspricht einer Nettokaltmiete von 9,50€ pro qm.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Ablichtung des Mietvertrages (Anlage K1, Bl. 7 - 26 d.A.) verwiesen.

Mit den Eigenschaften bis 1918 bezugsfertig, einfache Wohnlage und Wohnfläche von 76,35 qm ist die Wohnung im Feld G1 des Berliner Mietspiegels 2015 einzuordnen, dessen Mittelwert bei 5,62 € pro Quadratmeter liegt. Davon sind 20% der Differenz zum Unterwert dieses Mietspiegelfeldes (4,40 € pro Quadratmeter) aufgrund wohnwertmindernder Merkmale abzuziehen, da kein nur dem Kläger zugänglicher, bestimmungsgemäß nutzbarer Abstellraum im Gebäude außerhalb der Wohnung der vom Kläger gemieteten Wohnung vorhanden ist (wohnwertminderndes Merkmal in Merkmalgruppe 4: Gebäude der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung). Schließlich sind aufgrund baualterspezifischer Sondermerkmale Zuschläge von 0,34 € für das moderne Bad und von 0,28€ für die überwiegende Isolierverglasung hinzuzufügen.

Die Nettokaltmiete, die mit der Vormieterin vereinbart gewesen war, betrug 419,00 € monatlich, nachdem diese einem Mieterhöhungsverlangen von diesem Wert auf 481,85 € monatlich netto kalt ab Juli 2014 nicht zugestimmt hatte.

Mit Schreiben vom 22.7.2015 erklärte der Kläger gegenüber der durch die Beklagten beauftragten Hausverwaltung, der ■■■ in Berlin, dass er die Miete für unzulässig hoch halte, wobei er den Mittelwert oben genannten Mietspiegelfeldes irrtümlich mit 5,72 € pro Quadratmeter statt 5,62 € pro Quadratmeter angab und auch vorgenanntes wohnwertminderndes Merkmal und die Sondermerkmale nicht aufführte; er gab die zulässige monatliche Nettokaltmiete mit 480,39 € an; wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Kopie des Schreibens (Anlage K3, Bl. 30 d.A.) verwiesen.

Die Hausverwaltung bestätigte mit Schreiben vom 6.8.2015 den Erhalt des Schreibens und versprach eine Prüfung des Sachverhalts. Der Kläger erklärte mit Schreiben vom 25.8.2015 erneut, dass er die Miete für unzulässig hoch halte.

Mit Schreiben vom 15.9.2015 bat die Hausverwaltung um Einordnung des Mietpreises in den Mietspiegel, worauf der Kläger mit Schreiben vom 25.9.2015 erwiderte und welches eine genaue Einordnung der Wohnung - wie anfangs aufgeführt - enthielt, jedoch nicht zwei, sondern jeweils drei Nachkommastellen enthielt; wegen der Einzelheiten wird auf die Ablichtung des Schreibens (Anlage K6, Bl. 33 d.A.) verwiesen.

Mit Schreiben vom 12.10.2015 erklärte die Hausverwaltung, dass sie die Miete nicht für unzulässig hoch halte.

Der Kläger meint, der vereinbarte Mietzins sei zum Teil unzulässig, da er die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10% übersteige.

Er behauptet, die zulässige Höchstmiete netto kalt betrage 503,58 € monatlich, somit liege die vereinbarte Miete von 725,00 € mit 221,42 € darüber. Dies ergebe sich aus dem Berliner Mietspiegel

2015. Unter Berücksichtigung der nach dem Mietspiegel zu berücksichtigenden Zu- und Abschlägen ergebe sich eine ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 5,996€ pro qm, also 457,80 € gesamt. Da die zulässige Höchstmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal 10% übersteigen dürfe, liege die zulässige Höchstmiete bei 503,58 €.

Der Kläger meint weiter, sein Schreiben vom 22.7.2015 sei bereits eine Rüge im Sinne des § 556 g Abs. 2 BGB gewesen.

Der Kläger meint schließlich weiter, die Berliner Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB vom 28. April 2015 (Mietenbegrenzungsverordnung) sei wirksam. Die Mietenbegrenzungsverordnung sei formell und materiell rechtmäßig. Insbesondere sei die Verordnung begründet im Sinne von § 556 Abs. 2 S. 5 -7 BGB. Berlin sei ein einheitlicher Wohnungsmarkt und könne nicht in geographische Teilmärkte zerlegt werden. Der Mietspiegel spiegele das gesamte Gebiet anhand der verschiedenen Kriterien wieder. Es habe auch eine Prüfung durch den Senat, ob tatsächlich ein angespannter Wohnungsmarkt vorliege, stattgefunden. Dies sei anhand der 4 Indizien aus § 556 Abs. 2 S. 3 BGB bejaht worden, ein fünftes Indiz sei zusätzlich hinzugezogen worden. Der Senat habe zu seiner Prüfung eine Reihe empirischer Daten herangezogen; es wird wegen der weiteren Einzelheiten auf den klägerischen Schriftsatz 28.6.2016, dort Seite 2f, in dem die der Verordnung zugrunde gelegten Daten aufgelistet werden (Bl. 109-110 d. Akte), verwiesen. Dasselbe gelte für die zu nennenden Maßnahmen, die von der Landesregierung ergriffen würden, um dem angespannten Wohnungsmarkt Abhilfe zu schaffen.

Das Beurteilungs- und Prognoseermessen der Landesregierung sei nicht überschritten worden. Dies sei erst der Fall, wenn eine Substanzgefährdung für die Wohnungseigentümer vorliege. Die Verordnung sei nachvollziehbar begründet und die Begründung sei nicht offensichtlich so verfehlt, dass sie vernünftigerweise keine Grundlage für die Verordnung hätte abgeben können.

Der Kläger behauptet, die von der Beklagten zumindest geforderte zulässige Höchstmiete von 8,94€ pro qm sei nicht richtig ermittelt.

Zum Einen seien die von dieser aufgelisteten 23 Wohnungen nicht mit der streitbefangenen Wohnung vergleichbar. Zum Anderen bildeten diese keine ausreichende Datengrundlage zur Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Vielmehr sei auf den Berliner Mietspiegel 2015 abzustellen. Im Übrigen sei dabei von dem Mittelwert der angegebenen Spanne auszugehen und nicht von dem Oberwert. Die Rundung auf drei Stellen hinter dem Komma sei richtig gewesen.

Neben der zu Ziffer 1. aufgeführten Feststellung begehrt der Kläger unter Ziffer 2. die Rückzahlung der seiner Ansicht nach zuviel gezahlten Miete für August bis Dezember 2015 von der Beklagten.

Der Kläger beantragt,

1. festzustellen, dass die zwischen dem Kläger und der Beklagten mit Mietvertrag vom 02./03.7.2015 über die an den Kläger vermietete Wohnung im Haus *** Berlin, Vorderhaus, Erdgeschoss rechts mit einer Wohnfläche von ca. 76,35 qm, bestehend aus 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, unter Ziffer 3.1. getroffene Vereinbarung der vom Kläger geschuldeten Nettokaltmiete von 725,00€ um 221,42 € unwirksam ist,
2. die Beklagte zu verurteilen, an ihn 1.107,10 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5% über Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte meint, der vereinbarte Mietzins sei zulässig. Die Mietenbegrenzungsverordnung sei rechtswidrig und somit unwirksam. Die bewusst eng formulierten Voraussetzungen des § 556 d Abs. 2 BGB zum Erlass einer Verordnung lägen nicht vor. Zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes sei eine sorgfältige und umfassende empirische Untersuchung des Wohnungsmarktes notwendig. Diese sei aus Kostengründen aber nicht erfolgt.

Zudem sei die Verordnung nicht ausreichend begründet. Eine Begründung "im Einzelfall" liege nicht vor. Dafür sei schon der maßgebliche Wohnungsmarkt nicht erfasst worden. Dieser müsste zunächst räumlich und sachlich begrenzt werden. Hier sei eine Aufteilung in geographische Teilmärkte geboten, da der Wohnungsmarkt in Berlin als Ganzes nicht angespannt sei. Auch die zu benennenden konkreten Maßnahmen, um Abhilfe zu schaffen, fehlten. Es handele sich nur um Floskeln.

Die Beklagte behauptet weiter, wenn die Mietenbegrenzungsverordnung wirksam sein sollte, dass die ortsübliche Vergleichsmiete bei 8,94€ pro qm liege. Somit liege die vereinbarte Nettokaltmiete in Höhe von 9,50€ pro qm unter der zulässigen Höchstmiete von 9,83€ pro qm. Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete könne nicht der Berliner Mietspiegel 2015 herangezogen werden, weder als qualifizierter noch als einfacher Mietspiegel. Dieser sei nicht nach allgemein anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Zum Einen seien die Wohnlagen (einfach/mittel/gut) nicht am tatsächlichen Mietniveau orientiert. Innerhalb der Wohnlagen befänden sich sehr heterogene Wohnungen. Die Aufteilung entspräche nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Zum Anderen sei die Rücklaufquote der Umfrage (4,07% bei den Mietern, 38,17% bei den Vermietern, 8,59% insgesamt) zu niedrig. Darin seien zudem die städtischen Wohnungsbaugesellschaften überproportional repräsentiert. Auch die Extremwertbereinigung sei

fehlerhaft. Das zeigten auch die beispielhaft angeführten Wohnungen in Neukölln und anderen Bezirken, deren Mieten allesamt über denen des Mietspiegels lägen.

Im Übrigen ist sie der Ansicht, die Beweislast für das Vorliegen eines Mietspiegels liege beim Kläger.

Schließlich behauptet die Beklagte, die ortsübliche Vergleichsmiete könne nicht punktgenau ermittelt werden und sei vielmehr eine Spanne. Der Zuschlag von 10% sei am oberen Ende der Spanne anzusetzen. Bei einem vom Mietspiegel 2015 ermittelten Oberwert von 7,52 € pro qm liege die zulässige Höchstmiete 8,27€ pro qm. Die zulässige Gesamtmiete liege daher bei zumindest bei 613,41 € (aufgrund Zahlendreher gemeint wohl 631,41 €) netto kalt monatlich.

Schließlich meint die Beklagte, es könne erst im Schreiben des Klägers vom 25.9.2015 eine Rüge im Sinne des §556g Abs. 2 BGB gesehen werden. Der Kläger könne somit nur die zu viel entrichtete Miete ab Oktober 2015 zurückfordern. Zudem hätte der Kläger eine Rundung auf die zweite Nachkommastelle vornehmen müssen.

Wegen des Sachvortrages der Parteien im Übrigen wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Die Klageschrift vom 1.12.2015 ist der Beklagten am 13.1.2016 in einfacher und beglaubigter Abschrift zugestellt worden.

In der mündlichen Verhandlung am 12.7.2016, in dem der Schriftsatz der Beklagten vom Vortage überreicht worden ist, hat die Prozessbevollmächtigte des Klägers hierauf eine Erklärungsfrist beantragt.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist teilweise begründet.

1. Feststellung der Miethöhe

Die Klage ist zulässig, insbesondere gilt nicht der Vorrang der Leistungsklage, auch wenn zumindest zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung am 12. Juli 2016 klägerische Rückforderungsansprüche gegen die Beklagte (auch) bis Juli 2016 hätten beziffert werden können; insoweit hat die Feststellungsklage auch weitergehende Wirkung für die weitere Zukunft (zu dem ganzen auch z.B. Musielak/Voit, ZPO, 13. Auflage 2016, § 256 Rn 15ff m.w.N.); danach ist auch unschädlich, dass die Feststellungsklage den Klageantrag zu 2., nämlich die nach Ansicht der Klägers zuviel gezahlte Miete für August bis Dezember 2015, nicht ausnimmt.

Des weiteren ist unschädlich, eventuell sogar erforderlich, dass als Rechtsverhältnis der Parteien im Sinne des § 256 Abs. 1 ZPO im Klageantrag sogar eine Ziffer des Mietvertrages - neben der Wohnung - genannt ist; eine hinreichende Bestimmtheit im Sinne des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO liegt danach vor.

Die Feststellungsklage ist auch größtenteils begründet.

Die zulässige Miethöhe für die streitbefangene Wohnung beträgt 503,91 €, deshalb übersteigt die vereinbarte Nettokaltmiete von 725,00€ diese um 221,09 € (statt beantragter 221,42 €).

Dies ergibt sich aus dem § 556d Abs.1 BGB i.V.m. der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung und dem Berliner Mietspiegel 2015.

Die Ermächtigungsgrundlage in § 556d Abs. 2 BGB ist verfassungskonform. Zwar wurde von den Parteien nichts zur Verfassungswidrigkeit der Ermächtigungsgrundlage vorgetragen. Dabei handelt es sich aber um eine reine Rechtsfrage, die daher vom Beibringungsgrundsatz im Zivilrechtsverfahren nicht beeinflusst wird (Lehmann-Richter, WuM 2015, 210). Das Gericht hat von Amts wegen die Ermächtigungsgrundlage geprüft und hat festgestellt, dass diese verfassungskonform ist; eine Aussetzung des Verfahrens und eine Vorlage an das BVerfG nach Art. 100 Abs. 1 GG (konkrete Normenkontrolle) ist danach nicht notwendig (a.A. z.B. Blankenagel/Schröder/Spoerr, NZM 2015, 1ff.; dort sogar Prüfung im Hinblick auf Art. 28 Abs. 2 GG (kommunale Selbstverwaltung), in Berlin als Stadtstaat mit Bezirken nicht anwend-, aber ggf. prüfbar; da dies aber eher fernliegend ist, wird insoweit von einer näheren Prüfung abgesehen).

An der formellen Verfassungsmäßigkeit des § 556 Abs. 2 BGB bestehen keine Zweifel. Insbesondere ist das Gesetz durch den nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zuständigen (Bundes-) gesetzgeber erlassen worden.

Das Gesetz ist auch materiell verfassungsmäßig. Insbesondere besteht kein Verstoß gegen Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG. Nach dem dort geregelten Bestimmtheitsgrundsatz muss der Gesetzgeber selbst die Entscheidung treffen, welche inhaltlichen Fragen durch die Verordnung geregelt werden. Deshalb statuiert Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG ausdrücklich, dass Inhalt, Zweck und Ausmaß einer Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen in dem ermächtigenden Gesetz bestimmt sein müssen (Burghart in: Leibholz/Rinck, Grundgesetz, 71. Lieferung April 2016, Art. 80 GG Rn. 136). Bezüglich der Regelungsdichte gelten umso höhere Anforderungen an die Ermächtigungsgrundlage, je grundrechtsintensiver die Verordnung sich gestaltet.

Es ist eine verfassungskonforme Auslegung geboten, nach der die Landesregierung zum Erlass der Verordnung verpflichtet ist, wenn ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt (Lehmann-Richter, WuM 2015, 204-205; Lange, DVBl 2015, 1557).

Der Gesetzgeber kann dem Delegationsempfänger nur das "wie", nicht aber das "ob" des Erlasses einer Verordnung überlassen, ohne dass es sich um eine unzulässige Inkraftsetzungsermächtigung handelt.

So entschied auch das Bundesverfassungsgericht bezüglich der Fehlbelegungsabgabe für Sozialwohnungen: "*Die Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers im Verhältnis zum Ordnungsgeber wird im Hinblick auf den Vorrang des Gesetzes dann nicht mehr gewahrt, wenn die erteilte Verordnungsermächtigung es dem Adressaten überlässt, nach Belieben von ihr Gebrauch zu machen, und erst dadurch das Gesetz anwendbar wird*". Wenn erst durch den Erlass der Verordnung die Anwendbarkeit des Gesetzes ausgelöst wird, "*so ist es dem Gesetzgeber nicht gestattet, das Gebrauchmachen von der Ermächtigung allein der politischen Entscheidung des Ordnungsgebers anheimzugeben*" (BVerfG, Beschluss vom 08. Juni 1988 – 2 BvL 9/85, 2 BvL 3/86 –, BVerfGE 78, 249-289, Rn. 57 ff.).

Selbst sofern Äußerungen im Gesetzgebungsverfahren oder der dem Gesetz zugrunde liegende politische Kompromiss im Vermittlungsverfahren Anhaltspunkte dafür bieten könnten, dass eine solche volle politische Entscheidungsfreiheit doch gewollt war, muss dies unbeachtlich bleiben; nur bei der hier zugrunde gelegten Interpretation kann das Gesetz als verfassungsmäßig angesehen werden (BVerfG, Beschluss vom 08. Juni 1988 – 2 BvL 9/85, 2 BvL 3/86 –, BVerfGE 78, 249-289, Rn. 68).

Auch ein Verstoß gegen Art. 14 GG liegt nicht vor, da der Eingriff gerechtfertigt ist. Art. 14 Abs. 1 GG schützt das Eigentum so, wie es sich aus der Gesamtheit der verfassungsmäßigen Gesetze bürgerlichen und öffentlichen Rechts ergibt, die den Inhalt und die Schranken des Eigentums gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmen (Burghart a.a.O., Art. 14 GG Rn. 36).

Dieses erfasst die Herrschafts- und Nutzungsbefugnis, das Recht des "Habens" und "Gebrauchmachens" an einem konkreten Gegenstand. Eigentumspositionen, die der Einzelne aufgrund eines Gesetzes im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG inne hat, können Gegenstand einer Inhalts- und Schrankenbestimmung sein. Diese Eingriffe sind an Art. 14 Abs. 1 S. 2 i.V.m. Art. 14 Abs. 2 GG zu messen und unterliegen dem somit dem Gesetzesvorbehalt sowie dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

Im § 556d BGB Abs. 1 liegt ein Eingriff in Art. 14 GG durch Beschränkung der Dispositionsbefugnis des Eigentümers vor. Er führt erstmalig eine Beschränkung der Miethöhe bei Mietbeginn auf 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete ein. Es handelt sich somit um Regelungen im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Solche Vorschriften haben nicht schon deshalb vor der Verfassung Bestand, weil sie als formelles Gesetz ergangen sind (BVerfG, Beschluss vom 23. April 1974 – 1 BvR 6/74, 1 BvR 2270/73 –, BVerfGE 37, 132-149, Rn. 21).

Der Eingriff ist aber gerechtfertigt. Der Gesetzesvorbehalt schließt es nicht aus, dass die Schrankenbestimmungen durch Verordnung festgelegt werden, sofern die wesentlichen Fragen (Inhalt, Zweck, Ausmaß) im Gesetz niedergelegt sind, wie bereits ausgeführt.

Zudem ist der § 556d Abs. 2 BGB verhältnismäßig: Die Norm verfolgt mit der Dämpfung der Miethöhe bei Wiedervermietung das legitime Ziel, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken. So stellt die Bundesregierung in ihrem Gesetzesentwurf fest, dass *"einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdiener zunehmend größere Schwierigkeiten [haben], in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden. Erhebliche Teile der angestammten Wohnbevölkerung werden aus ihren Wohnquartieren verdrängt. Dieser Entwicklung sollen die neuen Regelungen im Mietrecht des BGB begegnen, indem sie die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten, die von der Landesregierung ausgewiesen werden, auf die ortsübliche Miete zuzüglich 10 Prozent begrenzen"* (BT DruckS 18/3121).

Der Ausgestaltungsvorbehalt des Art. 14 Abs 1. S. 2 GG erfordert es nicht, dass der verfolgte Zweck dem Schutz eines Gutes von Verfassungsrang dient (vgl. Lange, DVBl 2015, 1555).

Deshalb reicht eine Gemeinwohlerwägung, wie sie von der Bundesregierung vorgenommen wurde, aus, insbesondere auch die Verhinderung von „Gentrifizierung“ (a.A. Blanknagel/Schröder/Spoerr, a.a.O.).

Was die Geeignetheit betrifft, so ist der Gesetzgeber aufgrund seines Beurteilungsspielraums nicht gezwungen, unter verschiedenen geeigneten Mitteln das effektivste zu wählen. Es reicht also nicht, dass es andere alternative und womöglich effektivere Mittel gibt, um die Wohnraumversorgung der Gesamtbevölkerung zu verbessern. Die Geeignetheit kann nur abgesprochen werden, wenn das Gesetz den angestrebten Zweck nicht zu fördern vermag (Lange, a.a.O.).

Der Zweck des Gesetzes ist, durch Senkung der Mietpreise der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken. Es ist nicht ausgeschlossen, dass einkommensschwächere Haushalte tatsächlich bessere Chancen erhalten, Wohnraum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu finden. Zwar werden möglicherweise die Vermieter ihre Mieter weiterhin nach dem Kriterium der Bonität auswählen (so Blanknagel/Schröder/Spoerr, a.a.O.).

Zumindest aber eröffnet es für breite Bevölkerungsschichten überhaupt erst eine Chance auf Wohnraum in diesen Gebieten.

Die Mietpreisbremse ist auch erforderlich, da nur sie kurzfristig zu wirken vermag. Alternative Mittel zur Wohnraumförderung wirken hingegen nur langfristig und sind zudem viel kostspieliger. Die Wahl der Maßnahme unterliegt daher der Einschätzungsprärogative des Gesetzgebers.

Schließlich ist die Mietpreisbremse angemessen, da der Gesetzgeber beiden Elementen des im Grundgesetz angelegten dialektischen Verhältnisses von verfassungsrechtlich garantierter Freiheit und dem Gebot einer sozialgerechten Eigentumsordnung in gleicher Weise Rechnung getragen und

die schutzwürdigen Interessen aller Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis gebracht hat (BVerfGE 25, 117 ff.).

Das Privateigentum im Sinne der Verfassung zeichnet sich in seinem rechtlichen Gehalt durch Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand aus, *"sein Gebrauch soll aber "zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen". Vorausgesetzt ist hierbei, daß das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und einer sozialen Funktion steht"* (BVerfG, Beschluss vom 23. April 1974 – 1 BvR 6/74, 1 BvR 2270/73 –, BVerfGE 37, 132-149, Rn. 22).

Da die Wohnung existenzielle Bedeutung für den Einzelnen hat, weist sie einen sehr starken sozialen Bezug auf, dem durch diese Regelung Rechnung getragen wird. Zudem wird eine die soziale Funktion des Eigentums missachtende Nutzung, wie das Verlangen überhöhter Preise in Ausnutzung einer Mangellage, von der Eigentumsgarantie nicht geschützt (vgl. BVerfG, a.a.O.).

Der Eingriff ist andererseits so weit beschränkt, dass er auch den Interessen der Eigentümer Rechnung trägt. Zunächst ist er zweifach zeitlich begrenzt: Die Verordnung kann nur für eine Dauer von höchstens 5 Jahren erlassen werden und muss bis 2020 in Kraft getreten sein. Zudem ist der Eingriff räumlich begrenzt auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete weist einen Marktbezug auf, durch den zu erwarten ist, dass in nachfragestarken Gebieten die Mieten weiterhin ansteigen werden. Dieses ist auch durch den erlaubten Zuschlag von 10% zur ortsüblichen Vergleichsmiete sichergestellt.

Die Ausnahmen in §§ 556e und 556f BGB schließlich verhindern eine Substanzgefährdung und erlauben auch ein weiteres Ansteigen der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot aus Art. 20 GG bezüglich der Begriffe "ortsübliche Vergleichsmiete" und "angespannter Wohnungsmarkt" ebenfalls liegt nicht vor. Allein die Verwendung von unbestimmten Begriffen, die der Auslegung und Konkretisierung bedürfen, kann einen solchen Verstoß noch nicht charakterisieren (BVerfGE 35, 358 f.).

Die grundsätzliche Zulässigkeit solcher Gesetzesbegriffe entbindet den Gesetzgeber nicht davon, die gesetzliche Vorschrift in ihrem Inhalt und ihren Voraussetzungen so zu formulieren, dass die von ihr Betroffenen die Rechtslage erkennen und ihr Verhalten danach einrichten können. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete wird aber bereits seit vielen Jahren im Rahmen des §558 BGB verwendet und kann sich inzwischen auf eine ausführliche Rechtsprechung stützen. Neben der Legaldefinition der angespannten Wohnungsmärkte in §556 Abs. 2 S. 2 BGB hat der Gesetzgeber erstmals vier Indizien in §556 Abs. 2 S. 3 BGB eingeführt, die diesen Begriff weiter konkretisieren. Vermieter und Mieter müssen in der Lage sein, die gesetzlich zulässige Miete zu errechnen, und die Gerichte müssen nachprüfen können, ob die verlangte Mieterhöhung ganz oder teilweise gerechtfertigt ist (BVerfG, Beschluss vom 23. April 1974 – 1 BvR 6/74, 1 BvR 2270/73 –, BVerfGE 37, 132-149, Rn. 26).

Auch dieses wird z.B. durch den Berliner Mietspiegel 2015 sichergestellt, auch wenn die Einordnung in das zutreffende Mietspiegelfeld, das Vorliegen von Sonder- sowie wohnwerterhöhenden- und mindernden Merkmalen zwischen den Parteien streitig sein kann.

Auch bei anderen Methoden der Begründung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB (vgl. § 558a Abs. 2 BGB) kann es zum Streit über die zugrunde liegenden Tatsachen kommen; ein derartiges Maß an Rechtsunsicherheit erscheint - auch wegen der zeitlichen Befristung - noch vertretbar (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 12. Auflage 2015, § 556g BGB Rn 12 und 51ff.).

Auch ein Verstoß gegen etwa Art. 12 Abs. 1 (i.V.m. 19 Abs. 3) GG in Form der Berufsausübungsregelung oder Art. 2 Abs.1 GG liegt nicht vor, da ein Eingriff in den Schutzbereich durch Gemeinwohlerwägungen gerechtfertigt wäre; die zu Art. 14 GG aufgeführten Gründe dürften insoweit übertragbar sein.

Schließlich verstößt §556d Abs. 2 BGB auch nicht gegen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz aus Art. 3 GG, da die Ungleichbehandlung von Neubauten und umfassend modernisierten Wohnungen, §§ 556e Abs. 2 und 556f BGB dazu dienen, den dringen benötigten Wohnungsneubau und die Modernisierung des Wohnraums nicht zu hemmen; die Ausnahmen des § 556e Abs.1 BGB wird durch Erwägungen des Bestandsschutzes gerechtfertigt.

Aufgrund des sogenannten Nichtigkeitsdogmas, das bei Verordnungen gilt (vgl. Blank WuM 2014 641, 645; Lehmann-Richter a.a.O., 204), wäre die Mietenbegrenzungsverordnung unwirksam, wenn sie rechtswidrig sein sollte (vgl. auch BVerfG NJW 2015, 3024 (Nichtannahme einer Verfassungsbeschwerde (auch) gegen die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung (auch) mangels Ausschöpfung des (Zivil-)rechtsweges; BVerfG NZM 2016, 578 zu einer Berliner Landesverordnung nach § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung) - nach Ausschöpfung des (Zivil-)rechtsweges).

Bei einer gerichtlichen Nachprüfung der Rechtmäßigkeit einer Verordnung muss allerdings der Kontrollmaßstab eingeschränkt werden. Das Gericht hat nur zu prüfen, ob der Ordnungsgeber den ihm zustehenden Beurteilungsspielraum überschritten hat, darf aber nicht seine Einschätzung des Wohnungsmarktes an die Stelle der Landesregierung setzen (Lehmann-Richter, a.a.O, 210). Die Beweislast für die Unwirksamkeit der Verordnung trägt grundsätzlich der Vermieter als derjenige, der sich im Rechtsstreit auf die Nichtigkeit der Verordnung beruft (Staudinger/Emmerich 2016, BGB § 556d Rn. 43 m.w.N.; vgl. auch Zehelein, NZM 2015, 761 auch mit Vorschlägen zur Anwendung von anderen Verfahrensordnungen als die ZPO).

Nach diesen vorangestellten Einschränkungen hat die Landesregierung nicht ihren Beurteilungsspielraum überschritten, weshalb die Verordnung rechtmäßig und wirksam ist.

Die formellen Voraussetzungen sind erfüllt. An der Zuständigkeit der Landesregierung und der Einhaltung des Verfahrens bestehen keine Zweifel. Der § 556b Abs. 2 BGB stellt zusätzliche Anforderungen an die Form der zu erlassenden Verordnung: Sie muss begründet sein und angeben,

welche Maßnahmen die Landesregierung ergriffen hat, um dem angespannten Wohnungsmarkt Abhilfe zu schaffen.

Die Landesregierung hat ausreichend im Sinne von § 556d Abs. 2 S. 6 BGB dargestellt, auf welche Tatsachen sie ihre Entscheidung stützt, die Verordnung zu erlassen. Auch hier muss der Kontrollmaßstab aufgrund des weiten Ermessensspielraums der Landesregierung eingeschränkt werden. Eine Nichtigkeit der Verordnung dürfte demnach nur dann anzunehmen sein, *"wenn die Landesregierung (fast) ganz auf eine Begründung verzichtet oder wenn sie sich als Begründung auf bloße formelhafte Aussagen beschränkt, ohne überhaupt "im Einzelfall" auf das betroffene Gebiet und seine Besonderheiten anhand konkreter Daten einzugehen"* (Staudinger/Emmerich 2016, BGB § 556d Rn 44; auch Lützenkirchen/Abramenko, Mietrecht, 2. Auflage 2015, § 556d BGB Rn 70 und Derleder NZM 2015, 413 ff.; a.A. wohl Blank, a.a.O.).

Bei der Angabe nach § 556d Abs. 2 S. 7 BGB, welche Maßnahmen ergriffen werden, um Abhilfe zu schaffen, handelt es sich um keine Wirksamkeitsvoraussetzung. Diese "Informationspflicht" (Lehmann-Richter, WuM 2015, 205) ist atypisch, da die hier aufzuzählenden Maßnahmen nicht kausal für den Erlass der Verordnung sind. Zwar wurde die Vorgabe aus § 556d Abs. 2 S. 7 BGB trotz Kritik des Bundesrates (BT DruckS 18/3121 S. 43, Anlage 3) nicht gestrichen - der Gesetzgeber wollte also diese Pflicht offensichtlich beibehalten.

Jedoch muss die Norm verfassungskonform ausgelegt werden. Seit der Föderalismusreform aus dem Jahr 2006 tragen die Länder die ausschließliche Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung. Die Länder können also auch beschließen, keine Maßnahmen zu ergreifen, um dem angespannten Wohnungsmarkt Abhilfe zu schaffen. Dann aber können sie die Informationspflicht aus § 556d Abs. 2 S. 7 BGB nicht erfüllen. Da in der oben erläuterten verfassungskonformen Auslegung eine Pflicht zum Erlass der Verordnung besteht, sofern die Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 BGB erfüllt sind, würde dann auch eine Pflicht zum Ergreifen von wohnraumfördernden Maßnahmen bestehen. Dieses würde einen Verstoß gegen die Verteilung der Gesetzgebungskompetenz begründen. Zudem würde sich bei einer anderen Interpretation die Frage stellen, welche Folgen die Nichteinhaltung der angekündigten Maßnahmen durch die Landesregierung für die Wirksamkeit der Verordnung hätte. Eine mögliche nachträgliche Unwirksamkeit würde eine nicht vertretbare rechtliche Unsicherheit mit sich bringen. Somit kann § 556d Abs. 2 S. 7 BGB nicht als Wirksamkeitsvoraussetzung ausgelegt werden.

Es kommt danach nicht mehr darauf an, ob die Mietenbegrenzungsverordnung hinreichend konkrete Maßnahmen nach § 556d Abs. 2 S. 7 BGB enthält (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, a.a.O., Rn 40 mit Verweis auf Lehmann-Richter, a.a.O.).

Insoweit kann dahinstehen, ob die in der Begründung der Landesverordnung, die sechzehn Seiten umfasst, aufgeführten Maßnahmen auf sechs Seiten (vgl. Der Senat von Berlin, Vorlage an das Abgeordnetenhaus über Senatskanzlei (G Sen) - zur Kenntnisnahme - gemäß Art. 64 Abs. 3 der

Verfassung von Berlin, StadtUm IV A 36 / IV A 4 vom 28. April 2015 (dort Seiten 2 - 17 Begründung, Seiten 11 - 16 Maßnahmen)), ausreichend konkretisiert sind.

Auch die materiellen Voraussetzungen sind erfüllt. Dabei ist zu beachten, dass den Ländern eine Einschätzungsprärogative hinsichtlich der maßgebenden ökonomischen Fakten zusteht. Ein materieller Fehler läge dementsprechend nur dann vor, wenn "*die Annahmen der Landesregierung unter keine Gesichtspunkt mit den vorliegenden Daten vereinbar sind, sondern schlicht unhaltbar erscheinen*" oder wenn "*die Landesregierung überhaupt darauf verzichtet, sich auf nachprüfbar konkrete Marktdaten zu stützen, sondern sich darauf beschränkt, sich auf allgemeine Markttendenzen ohne jede Aussagekraft im Einzelfall zu berufen*" (Staudinger/Emmerich a.a.O., Rn. 45).

Die Landesregierung beruft sich in ihrer Einschätzung auf die vier genannten Indizien aus §556 Abs. 2 S. 3 BGB und fügt ein weiteres Indiz, nämlich das der Entwicklung der Differenzen zwischen Angebotsmieten und ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin, hinzu. Für jeden dieser fünf Punkte stützt sie sich auf konkrete empirische Untersuchungen, unter Anderem des Statistischen Bundesamts sowie des Statistischen Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (vgl. Begründung der Mietenbegrenzungsverordnung vom 28.4.2015, a.a.O., 4.1-4.5). Schließlich liefert sie in 4.6 eine summarische Gesamtbetrachtung, in der sie feststellt, dass Berlin insgesamt im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ist.

Des weiteren kann nicht beanstandet werden, dass die Landesregierung die Verordnung für Berlin als Ganzes erlassen hat. Auch in Hinblick auf das zu bestimmende Gebiet muss ihr ein Beurteilungsspielraum eingeräumt werden. Ihre Annahme, der Berliner Wohnungsmarkt könne grundsätzlich nicht in geografisch geteilte Teilmärkte zerlegt werden ist jedenfalls nicht unter keinem Gesichtspunkt mit den vorliegenden Daten haltbar. Die Landesregierung begründet ihre Entscheidung nachvollziehbar: "*Aufgrund der überall bestehenden räumlichen Nähe, der Infrastruktur und insbesondere der verkehrstechnischen Erreichbarkeit sind vor dem Hintergrund der Zielsetzung der neuen Länderermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB keine Gründe erkennbar, um von einer Mehrzahl von territorial abgeschlossenen Wohnungsmärkten in Berlin auszugehen*" (vgl. Begründung der Mietenbegrenzungsverordnung vom 28.4.2015, a.a.O., 3.1).

Im Übrigen ist diese Annahme auch zweckmäßig: Zwar gibt es prinzipiell die Möglichkeit einer Segmentierung in mehrere geografisch oder sachlich relevante Märkte. Dafür spricht der Wortlaut, der von Wohnungsmärkten im Plural spricht (vgl. z.B. Staudinger/Emmerich 2016, a.a.O., Rn 31). Eine Pflicht zur Segmentierung kann daraus aber nicht abgeleitet werden. In einer Entscheidung zum § 5 WiStrG hat der BGH zwar angenommen, dass das Tatbestandsmerkmal des "geringen Angebots" nicht erfüllt ist, "*wenn der Wohnungsmarkt für vergleichbare Wohnungen nur in dem betreffenden Stadtteil angespannt, im übrigen Stadtgebiet aber entspannt ist*" (BGH, Urteil vom 13. April 2005 – VIII ZR 44/04 –, juris (auch NJW 2005, 2156f.)). Ähnlich wurde auch bezüglich der Mietpreisbremse argumentiert (Leuschner, NJW 2014, 1933).

Dem kann aber mit Blick auf den Zweck des Gesetzes nicht gefolgt werden. Ein Verweis auf Teile der Stadt mit weniger angespanntem Wohnungsmarkt würde gerade einem Zweck der Mietpreisbremse, nämlich auch der Vermeidung von Gentrifizierung, entgegenstehen.

Da die Verordnung wirksam ist, gilt vorliegend § 556d Abs. 1 BGB, der auf die ortsübliche Vergleichsmiete abstellt. Zur Ermittlung dieser kann der Berliner Mietspiegel 2015 zumindest als einfacher Mietspiegel gemäß § 287 ZPO herangezogen werden.

So hat auch das LG Berlin in seinem Urteil vom 7.7.2016 festgestellt, dass die *"ortsübliche Vergleichsmiete für eine in Berlin gelegene Wohnung (...) vom Gericht gemäß § 287 ZPO ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens unter Zugrundelegung des Berliner Mietspiegel 2015 als sog. einfachem Mietspiegel ermittelt werden [kann], auch wenn dessen Qualifizierungswirkung zwischen den Parteien streitig ist"* (LG Berlin, Urteil vom 07. Juli 2016 – 67 S 72/16 –, juris; vgl. z.B. auch AG Lichtenberg, Urteil vom 02. Februar 2016 - 20 C 450/15 -, juris (auch WuM 2016, 293 m.w.N.), wonach insoweit zumindest ein einfacher Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete vorliegt).

Der Berliner Mietspiegel 2015 wurde im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin von GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH erstellt und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt.

In seinem Urteil erklärt das LG Berlin, dass bereits die Erstellung und Anerkennung eines Mietspiegels durch die Gemeinde - hier das Land Berlin - *"nach allgemeiner Lebenserfahrung für die objektiv zutreffende Abbildung der örtlichen Mietsituation spricht"* (LG Berlin, a.a.O., Rn 3 m.w.N.). Ferner wurde der Mietspiegel auch von den Vertretern der Mieterinteressen sowie dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. anerkannt. Auch die Anerkennung durch örtliche Interessenvertreter der Mieter und Vermieter (wenn auch nur eingeschränkt - nicht anerkannt wurde der Mietspiegel von Haus & Grund, Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e.V. und BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.) spricht nach der Lebenserfahrung dafür, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbildet.

Selbst wenn der Mietspiegel den von der Beklagten vorgetragene Mängeln unterliegen sollte, ist nach allgemeiner Lebenserfahrung davon auszugehen, dass derartige Mängel im Falle ihrer Erheblichkeit bereits den durch ihre Sachkunde ausgewiesenen Erstellern des Mietspiegels offenbar geworden wären und diese entsprechende Mängel entweder vor Veröffentlichung des Mietspiegels gerügt und beseitigt, zumindest aber zum Anlass genommen hätten, den Mietspiegel nicht in seiner jetzigen Form zu veröffentlichen.

Aus der öffentlich dokumentierten Erstellungshistorie des Berliner Mietspiegels 2015 ist jedoch ersichtlich, dass im Rahmen der Arbeitsgruppensitzungen die methodische Kritik an den Mietspiegeln 2009 und 2013 offen thematisiert wurden. In dieser Arbeitsgruppe wirkten außer den Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und von GEWOS auch noch Vertreter der

Mieterinteressen (Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund; Berliner MieterGemeinschaft e.V.; Mieterschutzbund Berlin e.V.), Vertreter der Vermieterinteressen (Haus & Grund, Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e.V.; BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.; BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.) sowie sonstige Institutionen und Personen (Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin; Berliner Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit) mit.

Die von der Beklagten genannten Kritikpunkte wurden in den Arbeitsgruppen zur Erstellung des Mietspiegels 2015 ausführlich diskutiert und integriert. Das Belegen auch die Protokolle der einzelnen Sitzungen, in denen konkret auf die von der Beklagten vorgetragenen Kritikpunkt eingegangen wurde. So wurde z.B. für die Arbeitsgruppensitzung vom 17.06.2014 vermerkt "*Die Arbeitsgruppe bezieht Stellung zur Gutachtenstellungnahme im Verfahren (Az 235 C 133/13) vor dem AG Charlottenburg zum Berliner Mietspiegel 2013. Verschiedene Sachverhalte aus dem vor Gericht hinzugezogenen Gutachten von Prof. Dr. Krämer wurden auch im Zusammenhang mit der Mietenspiegelerstellung 2015 erörtert*" und "*Die Arbeitsgruppe beschließt, die Themen Ausreißerbereinigung, Spannenbildung und den Umgang mit den Sondermerkmalen für die Erstellung des Berliner Mietspiegels 2015 zu überprüfen*", für die Arbeitsgruppensitzung vom 03.09.2014 "*Die Arbeitsgruppe diskutiert über die Kritikpunkte gegen die Qualifizierung des Berliner Mietspiegels 2009 (Verhandlung vor dem Landgericht AZ 63 S 220/11) und mögliche Konsequenzen für den aktuellen Mietspiegel. Im Ergebnis entschließt sich die Arbeitsgruppe, das bisherige Verfahren der Wohnlageeinstufung beizubehalten, ebenso das Verfahren der Spannenbildung und das Verfahren der Einflussbestimmung der Sondermerkmale. Das Verfahren der Ausreißerbereinigung soll durch ein anderes Verfahren ersetzt werden, das der tatsächlichen Streuung der Mietspiegelfelder mehr Rechnung trägt. GEWOS schlägt die Nutzung des Interquartilsabstandes (IQR) vor. Die Problematik der Rücklaufquote und der Repräsentativität werden ebenfalls besprochen*", für die Arbeitsgruppensitzung vom 15.01.2015 "*Die Arbeitsgruppe debattiert über das Verfahren der Ausreißerbereinigung. Es wird beschlossen, zum reinen IQR-Verfahren eine Ergänzung zu prüfen, die der Heterogenität der Mietenverteilung in den einzelnen Feldern in größerem Maße Rechnung trägt*", für die Arbeitsgruppensitzung vom 27.01.2015 "*GEWOS stellt eine Erweiterung der IQR-Methode zur Ausreißerbereinigung vor. Die Arbeitsgruppe nimmt dieses neue Verfahren – IQR-Methode und Abstandsregel – als Verfahren für die Ausreißerbereinigung an*", für die Arbeitsgruppensitzung vom 25.02.2015 "*Die Gesamteinwandsliste zur Wohnlageaktualisierung sowie die Liste aller seit dem Mietspiegel 2013 hinzugekommenen und neu eingestuften Adressen wird beschlossen und damit die Wohnlageaktualisierung abgeschlossen*", für die Arbeitsgruppensitzung vom 24.06.2015 "*Die Arbeitsgruppe entscheidet über bislang noch nicht vorgelegte Einwände und diskutiert und verabschiedet den von GEWOS vorgelegten Methodenbericht. GEWOS unterbreitet Vorschläge für die zukünftige Mietspiegelerstellung und*

Aktualisierung der Wohnlage" und für die Arbeitsgruppensitzung vom 16.07.2015 *"Die Arbeitsgruppe diskutiert noch einmal den Methodenbericht und beschließt diesen"*

(Berliner Mietspiegel, Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2015, Zusammenfassung der Arbeitsgruppensitzungen, S. 83 ff.).

Da der Mietspiegel in seiner jetzigen Form veröffentlicht und im aufgezeigten Umfang anerkannt wurde, ist davon auszugehen, dass die für die Mietspiegel 2009 und 2013 genannten Mängel behoben wurden, zudem dass die von der Beklagten vorgetragenen Mängel nur unerheblich ins Gewicht fallen und selbst eine statistisch fehlerfreie Erstellung des Mietspiegels allenfalls zu einer der Höhe nach unwesentlich abweichenden ortsüblichen Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung führen dürfte.

Die Parteien haben die streitbefangene Wohnung unstrittig in das Feld G1 des Mietspiegels eingeordnet.

Der Ansicht der Beklagten, es müsse von dem Oberwert der Preisspanne ausgegangen werden, ist jedoch nicht zu folgen. Bezüglich der Einordnung der streitbefangenen Wohnung in die Preisspanne des Mietspiegels empfiehlt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in ihren Erläuterungen zum Mietspiegel eine "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung".

Ihrzufolge können wohnwerterhöhende oder wohnwertmindernde Merkmale die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne, ausgehend vom Mittelwert, beeinflussen. Diese kann das Gericht als Schätzungsgrundlage nach § 287 Abs. 2 ZPO heranziehen (BGH, Urteil vom 20. April 2005 – VIII ZR 110/04 –, Rn. 18, juris); insoweit liegt auch ausreichender - unbestrittener - klägerischer Vortrag zur Einordnung vor, weshalb auch im Rahmen von § 556d BGB von diesem Wert auszugehen ist (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, a.a.O., Rn 50).

Ausgehend von einem Mittelwert von 5,62 € pro qm und zu- bzw. abzüglich der vom Kläger geltend gemachten Zu- bzw. Abschläge, die unstreitig geblieben sind, ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von 6,00 € pro qm.

Hierbei folgt das Gericht der Ansicht der Beklagten, dass eine Rundung auf die zweite Nachkommastelle vorzunehmen ist, wie auch aus den Berechnungsbeispielen des Mietspiegels ersichtlich (dort 11.4; dass erst die Spanneneinordnung und dann die Sondermerkmale - und nicht umgekehrt - vom Kläger angegeben worden und unstreitig geblieben ist, dürfte unschädlich sein, weil auch die umgekehrte Reihenfolge hier zu demselben Ergebnis führt).

Die zulässige Miete darf zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10% übersteigen, mithin vorliegend in Höhe von 0,60 € pro Quadratmeter. Die zulässige Miete beträgt 6,60 € pro Quadratmeter, für eine Fläche von 76,35 Quadratmeter mithin 503,91 € und deshalb 221,09 € zuviel.

2. Rückforderungsanspruch

Der Kläger hat einen Rückforderungsanspruch auf §556g Abs. 1 S. 3 BGB in Höhe von 1.105,45 € gegen die Beklagte; nach überwiegender Ansicht soll es sich um eine Rechtsfolgenverweisung handeln (vgl. Hartmann, jM 2015, 447 Fn 35 m.w.N.).

Dieser setzt sich zusammen aus den jeweils für August bis Dezember 2015 zu viel gezahlten 221,09 €.

Eine qualifizierte Rüge im Sinne des § 556g Absatz 2 Satz BGB liegt bereits im Schreiben des Klägers vom 22.7.2015 vor, da dieses bereits ausreichend begründet war.

Zweck des Begründungserfordernisses ist es lediglich, rein pauschale Beanstandungen der Mieter auszuschließen und den Mieter dazu zu bringen, die Zulässigkeit der vereinbarten Miete tatsächlich zu prüfen. Darüber hinausgehend sind keine Anforderungen zu stellen.

Es muss deshalb grundsätzlich genügen, wenn sich der Mieter bei seiner Beanstandung der vereinbarten Miete auf ihm bekannte Umstände sowie auf allgemein zugängliche Quellen wie insbesondere den Mietspiegel stützt. Mehr als eine Einordnung seiner Wohnung in die Felder des Mietspiegels kann von ihm im Regelfall nicht verlangt werden (vgl. Staudinger/Emmerich, a.a.O., § 556g, Rn. 13ff. m.w.N., streitig); auch der dort zunächst um 0,10 € zu hoch angegebene Mittelwert des Mietspiegelfeldes G1 des Berliner Mietspiegels 2015 dürfte lediglich zu einem Rechenfehler - und einer Summe, die mehr als eingeklagt führen würde - führen, was insoweit unschädlich ist.

Danach kann der Kläger Rückzahlung der ab August bis Dezember 2015 zu viel gezahlten Miete fordern, jedoch nur von fünfmal 221,09 € statt fünfmal 221,42 €, mithin 1.105,45 € statt 1.107,10 €; auch insoweit war die Klage abzuweisen.

Auch wenn der Kläger zwei der drei Zimmer der Wohnung für rund 20,00 € bzw. 25,00 € bruttowarm einschließlich Küchen- und Bad- sowie Kommunikationsmittelbenutzung im September bzw. Dezember 2015 untervermietet hat, ist ein Verstoß gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) gegenüber der Beklagten nicht ersichtlich; ebensowenig kommt es danach auf die 23 beklagtenseits bezeichneten Vergleichswohnungen, davon 20 einschließlich anonymisierter Mietverträge, an, des weiteren nicht auf die eventuelle Anwendung von § 5 WiStG.

Die Zinsentscheidung beruht auf §§ 291, 288 Abs. 1 BGB.

Eine Nachfristsetzung für den Kläger im Hinblick auf den Beklagtenschriftsatz vom 11.7.2016 nach § 283 ZPO war danach nicht erforderlich.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO und die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

inzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

...

Richter am Amtsgericht

Verkündet am 08.09.2016

... JHSekr'in
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle