



Landgericht Berlin

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 65 S 197/16
17 C 200/15 Amtsgericht
Tempelhof-Kreuzberg

verkündet am :
***, Justizbeschäftigte

31.08.2016

In dem Rechtsstreit

der ***,

Klägerin und Berufungsklägerin,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte ***, -

g e g e n

den Herrn ***,

Beklagter und
Berufungsbeklagter,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte ***, -

hat die Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin in Berlin - Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 31.08.2016 durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht *** und die Richterinnen am Landgericht *** und *** für Recht erkannt:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg vom 13. April 2016 – 17 C 200/15 – wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

GRÜNDE

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß §§ 313 a, 540 Abs. 2 ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

1. Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden. Sie ist unbegründet. Die der Entscheidung zugrunde zu legenden Tatsachen rechtfertigen keine andere Entscheidung, §§ 513, 529, 546 ZPO.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Zustimmung des Beklagten zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete von bisher 385,51 € (5,11 €/m²) auf 443,34 € (5,88 €/m²) aus § 558 Abs. 1 BGB, Die aktuell vereinbarte Miete übersteigt bereits die ortsübliche Vergleichsmiete, deren Höhe das Amtsgericht im Ergebnis zutreffend auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels 2015 ermittelt hat.

a) Zutreffend hat das Amtsgericht die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens der Klägerin vom 28. August 2015 bejaht, denn es entspricht den Anforderungen des § 558a BGB. Der Umstand, dass es sich bei dem zur Begründung gemäß § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB in Bezug genommenen Gutachten des Sachverständigen Dr. S... um ein sog. Typengutachten handelt, steht der formellen Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens nicht entgegen (vgl. BGH, Urt. v. 19.05.2010 – VIII ZR 122/09, Grundeigentum 2010, 1048, juris Rn. 12). Die (hohen) Anforderungen, die an ein im Prozess zum Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete einzuholendes Sachverständigengutachten als Beweismittel zu stellen sind, gelten nicht bereits für die (formelle) Begründung des Erhöhungsverlangens (vgl. BGH, Urt. v. 03.02.2016 - VIII ZR 66/15, ZMR 2016, 433, juris Rn. 10).

b) Das Erhöhungsverlangen ist materiell nicht berechtigt, denn die aktuelle Miete in Höhe von 385,51 € (5,11 €/m²) übersteigt bereits die ortsübliche Vergleichsmiete, bis zu deren Höhe der Vermieter gemäß § 558 Abs. 1 BGB die Zustimmung des Mieters jedoch nur verlangen kann.

aa) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach § 558 Abs. 2 BGB gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Preisgebundene Wohnungen sind nach Satz 2 ausgenommen.

Der unbestimmte Rechtsbegriff der „*ortsüblichen Vergleichsmiete*“ wurde 1971 als Begriff für die Obergrenze für eine Mieterhöhung nach dem vom Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages vorgeschlagenen Mieterhöhungsverfahren in das Mietrecht (§ 3 WohnraumkündigungsschutzG/ KSchG) eingeführt, das an die Stelle der im Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgesehenen Kündigung des Mietverhältnisses zum Zwecke der Mieterhöhung trat (vgl. BT-Ds. VI/1549, S. 2; VI/2421, S. 4, 11). Zum Nachweis der üblichen Entgelte sollte der Vermieter nach der Vorstellung des Rechtsausschusses eine „*gewisse Anzahl*“ von Objekten nennen müssen (BT-Ds. VI/2421, S. 4).

Das Mieterhöhungsverfahren war damit von Anfang an darauf ausgerichtet, die Mietpreise zu begrenzen. Der Vermieter sollte nicht die am Markt erzielbare Miete, sondern (nur) einen angemessenen marktorientierten Ertrag aus der Vermietung verlangen können (vgl. Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, BT-Ds. 13/159, S. 118).

Das Bundesverfassungsgericht hat den vom Gesetzgeber gewählten Weg des Mieterhöhungsverfahrens und in diesem Zusammenhang den unbestimmten Rechtsbegriff der ortsüblichen Vergleichsmiete zeitnah überprüft und seine verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit festgestellt. Wenngleich die (formale) Anwendung der Regelung des § 3 KSchG durch die Gerichte praktisch zu einem im Gesetz nicht angeordneten Mietpreisstopp führe, so liege die Ursache dafür nicht in der Regelung selbst. Die Anwendung des unbestimmten Rechtsbegriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete bereite zwar „*nicht geringe Schwierigkeiten*“, weil die Beteiligten vergleichbare Wohnungen nicht immer finden würden und gemeindliche Mietwerttabellen oder Mietwertspiegel meist nicht vorhanden seien; eine sachgerechte und an den verfassungsrechtlichen Grundsätzen orientierte Handhabung sei dennoch nicht ausgeschlossen (vgl. BVerfG, Beschl. v. 23.04.1974 – 1 BvR 6/74, 1 BvR 2270/73, NJW 1974, 1499, juris Rn. 24ff., 35ff.).

Die vom Bundesverfassungsgericht benannten Probleme hat der Gesetzgeber 1982 zum Anlass genommen, den Vergleichsmietenbegriff zu präzisieren und die Erstellung aktualisierter Mietspiegel in möglichst vielen Gemeinden durch eine gesetzliche Regelung - § 2 Abs. 2 MiethöheG (MHG) - zu fördern. Nach Einschätzung des Gesetzgebers hätten sie sich als das am besten geeignete Mittel zum Nachweis der üblichen Entgelte herausgestellt (vgl. BT-Ds. 9/2079, S. 2, 8). Wegen des mit der Aufstellung von Mietspiegeln verbundenen Kostenaufwandes und des nicht in allen Gemeinden hierfür gleichermaßen bestehenden Bedürfnisses wurde davon abgesehen, sie verbindlich vorzuschreiben. Über eine Verordnungsermächtigung sollte jedoch die Möglichkeit der bundeseinheitlichen Regelung der Einzelheiten der Aufstellung und Fortschreibung von Mietspiegeln sichergestellt werden (vgl. BT-Ds. 9/2079, S. 17); von der Ermächtigung hat der Gesetzgeber in der Folgezeit keinen Gebrauch gemacht.

Das Bundesverfassungsgericht hat daraufhin 1990 die (schon damals) herrschende Rechtspraxis überprüft und gebilligt, die Ortsüblichkeit einer vom Vermieter geforderten Miete nach Möglichkeit unter Rückgriff auf ordnungsgemäß aufgestellte – damals ausschließlich einfache - Mietspiegel zu ermitteln, dies ungeachtet dessen, dass sie in der ZPO nicht als Beweismittel vorgesehen sind. Eine unverhältnismäßige Benachteiligung des Vermieters vermochte das Bundesverfassungsgericht in dieser Rechtspraxis deshalb nicht zu sehen, weil die Verwendung von Mietspiegeln im gerichtlichen Erkenntnisverfahren auch im Interesse des Vermieters liege. Der Vorzug von Mietspiegeln bestehe darin, dass sie in der Regel auf einer erheblich breiteren Tatsachenbasis beruhten, als sie ein gerichtlich bestellter Sachverständiger mit einem zum Streitwert in einem angemessenen Verhältnis stehenden Kosten- und Zeitaufwand ermitteln könnte. Ihre Verwendung vermeide Rechtsverfolgungskosten, die im Falle eines Teilunterliegens den erstrittenen Erhöhungsbetrag leicht erheblich schmälern oder sogar ganz aufzehren können. Für verfassungsrechtlich unbedenklich hat das Bundesverfassungsgericht (erneut) den vom Gesetzgeber (auch) 1982 verfolgten Zweck befunden, den Anspruch des Vermieters auf eine marktorientierte Miete zu beschränken, nicht hingegen ihm den Anspruch auf die Miete zu gewähren, die der Markt irgend hergibt (vgl. BVerfG, Kammerbeschl. v. 03.04.1990 – 1 BvR 268/90, 1 BvR 269/90, 1 BvR 270/90, WuM 1992, 48, juris Rn. 4, 7; dem folgend für das Verfahren nach §§ 558ff. BGB: BGH, Urt. v. 20.04.2005 - VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074, juris Rn. 14).

Die von der Bundesregierung eingesetzte Expertenkommission Wohnungspolitik wies 1994 auf anhaltende Interpretationsprobleme der „*ortsüblichen Vergleichsmiete*“ in der Praxis hin; die Mietvertragsparteien und die Gerichte bräuchten dringend Maßstäbe. Sie schlug bundeseinheitliche verbindliche Regeln zur Ermittlung von Vergleichsmieten vor, die nicht nur den Prozess der Aufstellung von Mietspiegeln „entpolitisieren“ könnten, sondern auch Gutachter binden würden (vgl. BT-Ds. 13/159, S. 120).

Auch der Gesetzgeber der Mietrechtsreform 2001 sah - ohne das Vergleichsmietenverfahren in Frage zu stellen - die Schwierigkeiten in der Rechtspraxis, die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete festzustellen, die Lösung in einer weiter reichenden Förderung der Erstellung von Mietspiegeln, die - so auch der Gesetzgeber 2001 - „*das beste und verlässlichste Instrument*“ zu deren Ermittlung seien. Die Gemeinden sollten künftig zwischen zwei Mietspiegeln wählen können: der bislang in § 2 Abs. 2 MHG geregelte Mietspiegel sollte als „*einfacher*“ Mietspiegel sowie kostengünstiges und flexibles Instrument erhalten bleiben, daneben aber zur weiteren Vereinfachung und Objektivierung des Mieterhöhungsverfahrens sowie

Streitvermeidung ein qualifizierter, nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellter Mietspiegel eingeführt werden (vgl. BT-Ds. 14/4553, S. 36). Die Grundsätze, die der

Gesetzgeber dabei im Blick hatte, erläuterte er nur dahin, dass sie ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes gewährleisten müssten, was durch eine repräsentative Zufallsstichprobe – möglichst eine Primärdatenerhebung – aus einer Grundgesamtheit geschehen solle; auf die Festlegung einer bestimmten Erstellungsmethode hat er bewusst verzichtet, weil es mehrere wissenschaftlich anerkannte Methoden gebe, nämlich die Tabellen- und die Regressionsmethode (vgl. BT-Ds. 14/4553, S. 57). Die Vereinheitlichung der Erstellung von Mietspiegeln wollte er über vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen herausgegebene „*Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln*“ erreichen (vgl. BT-Ds. 14/4553, S. 56). Als weitere Option wurden mit Blick auf die Möglichkeiten der elektronischen Datenverarbeitung Mietdatenbanken als Begründungsmittel eingeführt (BT-Ds. 14/4553, S. 36)

Der Bundesrat gab in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zu bedenken, dass die zwingend vorgesehene Abhängigkeit der Zuerkennung der Qualifikation des Mietspiegels von der dreiseitigen (zwar anzustrebenden) Anerkennung durch die Gemeinde *und* die Mieter- sowie Vermieterverbände der Gefahr unterliege, dass – nachdem hohe Kosten für die Erstellung des Mietspiegels durch die Gemeinde angefallen sind – einer der Verbände – aus welchen Gründen auch immer – seine Zustimmung versage. Er verwies weiter auf die positiven Erfahrungen mit von Gemeinden und Verbänden beider Seiten erstellten und anerkannten Mietspiegeln, die die jeweiligen Marktverhältnisse ebenso zutreffend darstellen würden, auch wenn sie ihre Verlässlichkeit nicht durchgängig auf eine wissenschaftlich erhärtete Methode gründen könnten. Schon das Zusammenwirken von Verbänden mit entgegengesetzter Interessenrichtung spreche für die Richtigkeit eines einvernehmlich erzielten Ergebnisses, dies auch dann, wenn Datenbestände nach ihrem Zustandekommen unter wissenschaftlichen Gesichtspunkten nicht oder nicht vollständig als repräsentativ angesehen werden können, die Datenauswertung einer kritisch-wissenschaftlichen Nachprüfung nicht in jeder Hinsicht standhielte; das alltägliche Erfahrungswissen der Verbandsvertreter beider Seiten würde dennoch die zuverlässige Einschätzung erlauben, dass die Mietspiegelwerte der Realität entsprechen. Als „*ausgehandelt*“ oder „*vereinbart*“ bezeichnete Mietspiegel hätten in einzelnen Großstädten ihre Bewährungsprobe bestanden und bräuchten mit Blick auf die geringe Aussagekraft der Benennung von Vergleichswohnungen sowie der Probleme bei Sachverständigengutachten – wie zum Beispiel der geringen Datenbasis – „*einen Vergleich nicht zu scheuen*“ (BT-Ds. 14/4553, S. 89).

Die Möglichkeit methodischer Fehler berge demgegenüber das Risiko, dass ein (qualifizierter) Mietspiegel im Prozess erfolgreich angegriffen werde. Auch könne für bestimmte Methoden die Wissenschaftlichkeit in Zweifel gezogen werden. Dem wollte der Bundesrat durch ein Alternativverhältnis zwischen der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen

und der dreiseitigen Anerkennung begegnen (vgl. Stellungnahme des Bundesrates, BT-Ds. 14/4553, S. 89f.).

Die Bundesregierung griff die Einwände des Bundesrates nur insoweit auf, als sie die Anerkennung durch die Gemeinde einerseits und die von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter alternativ vorsah, vgl. § 558d Abs. 1 BGB. Weitere Anpassungen lehnte die Bundesregierung unter Hinweis auf die gegenüber dem (nunmehr) einfachen Mietspiegel weiter reichenden Rechtsfolgen, die an den qualifizierten Mietspiegel geknüpft werden – namentlich die Mitteilungspflicht nach § 558a Abs. 3 BGB und die prozessuale Vermutungswirkung nach § 558d Abs. 3 BGB - ab (vgl. Gegenäußerung der Bundesregierung, BT-Ds. 14/4553, S. 100).

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung im Geschäftsbereich des (heutigen) Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat 2002 erstmals, 2014 unverändert in 2. Auflage die von der Bundesregierung angekündigten Hinweise zur Erstellung von – einfachen und qualifizierten - Mietspiegeln herausgegeben.

bb) Aus den Gesetzesmaterialien folgt demnach, dass der bis 2001 verwendete, nunmehr „*einfache*“ Mietspiegel nicht etwa aufgegeben oder an Bedeutung verlieren sollte, sondern qualifizierte Mietspiegel ebenso wie Mietdatenbanken (lediglich) als zusätzliche Instrumente neben ihn treten sollten.

Darauf basiert die gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, nach der ein Mietspiegel, der - wie hier von der Klägerin geltend gemacht - nicht die Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB erfüllt, als einfacher Mietspiegel im Sinne des § 558c Abs. 1 BGB zur Überzeugungsbildung des Gerichts von der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 286 ZPO) - wie bisher - herangezogen werden kann (vgl. BGH, Ur. v. 16.06.2010 – VIII ZR 99/09, NJW 2010, 2946, juris Rn. 11ff; v. 21.11.2012 – VIII ZR 46/12, NJW 2013, 775, Rn. 16; Ur. v. 03.07.2013 – VIII ZR 267/12, juris 32). Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter sich – wie hier - auf ein anderes Begründungsmittel bezieht; das Gericht ist im Rahmen seiner freien Überzeugungsbildung nicht auf das im Erhöhungsverlangen des Vermieters genannte Begründungsmittel beschränkt (vgl. BGH, Ur. v. 21.11.2012 – VIII ZR 46/12, WuM 2013, 110 = Grundeigentum 2013, 197, juris, Rn. 14).

Dem einfachen Mietspiegel kommt zwar nicht die dem qualifizierten Mietspiegel vorbehaltene Vermutungswirkung (§ 558d Abs. 3 BGB) zu; der er stellt aber - wie bisher und nach den Gesetzesmaterialien zur Mietrechtsreform 2001 unverändert - ein Indiz dafür dar, dass die angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben; wie auch sonst hängt die Reichweite der Indizwirkung von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab, bei einem Mietspiegel insbesondere davon, welche Einwendungen gegen den Erkenntniswert seiner

Angaben erhoben werden (vgl. BGH, Urt. v. 16.06.2010 – VIII ZR 99/09, WuM 2010, 505 = Grundeigentum 2010, 1049, juris, Rn. 13).

Diesen Ansatz hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 21. November 2012 (VIII ZR 46/12, WuM 2013, 233 = Grundeigentum 2013, 197) auch nicht etwa aufgegeben oder in Frage gestellt, sondern sich (lediglich) – in Übereinstimmung mit den Gesetzesmaterialien und unter Bezugnahme auf diese – mit der Annahme des Berufungsgerichts auseinandergesetzt, dass ein qualifizierter Mietspiegel schon dann vorliegt, wenn er von seinem Ersteller als solcher bezeichnet und/oder von der Gemeinde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter als solcher anerkannt und veröffentlicht wurde (vgl. LG Berlin, Urt. v. 09.12.2011 – 63 S 220/11, juris). Ob der Mietspiegel – wenn er den Anforderungen des § 558d BGB nicht genügt – als einfacher Mietspiegel herangezogen werden kann, war nicht Gegenstand der Überprüfung durch den Bundesgerichtshof, denn die Frage war gar nicht angesprochen worden. Der Bundesgerichtshof hatte allerdings – vor dem Hintergrund der Entscheidung des Berufungsgerichtes – jede Veranlassung, sich – wie geschehen – näher mit den Anforderungen an die Angriffe gegen die Qualifikation des Mietspiegels sowie der Verteilung der Darlegungs- und Beweislast zu befassen. Für den einfachen Mietspiegel hatte der Bundesgerichtshof die Fragen bereits mit der Entscheidung vom 16.06.2010 (VIII ZR 99/09, a.a.O.) beantwortet.

Wenn sich aus den Motiven der Mietrechtsreform 2001 – und dem folgend der höchstrichterlichen Rechtsprechung – ergibt, dass die Einführung des qualifizierten Mietspiegels weder mit einer Abwertung noch einer Modifizierung des bisherigen, nunmehr „*einfachen*“ Mietspiegels verbunden war, so folgt daraus auch, dass die von der höchstrichterlichen Rechtsprechung bereits entwickelten Grundsätze zur Verwendung des einfachen Mietspiegels im gerichtlichen Erkenntnisverfahren zum Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete fortgelten (vgl. insbes. BVerfG, Kammerbeschl. v. 03.04.1990, a.a.O.), wobei – nach den Materialien der Mietrechtsreform 2001 – zusätzlich die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln heranzuziehen sind, wenn die Einhaltung der Anforderungen der §§ 558c, 558d BGB zu überprüfen ist (vgl. dem entspr. zu § 553 BGB n. F.: BGH, Urt. v. 11.06.2014 – VIII ZR 349/13, WuM 2014, 489, juris, Rn. 24) .

Die Mietrechtsreform 2001 schließt – entgegen der Kritik (auch der Klägerin) an der (erneuten) Tendenz vieler Gerichte, einen vorhandenen Mietspiegel (als einfachen) anzuwenden und vom Einholen eines Sachverständigengutachtens abzusehen – den „*Rückfall*“ auf eine bereits gesicherte, vor Einführung des qualifizierten Mietspiegels verfassungsrechtlich unbeanstandete Rechtspraxis nicht aus (so auch BGH, Urt. v. 16.06.2010 – VIII ZR 99/09, a.a.O., juris Rn. 8). Auf die Bedenken des Bundesrates zum qualifizierten Mietspiegel, die sich mit Blick darauf realisiert haben, da zumindest die Möglichkeit besteht, dass ein einzelner Gutachter einem Mietspiegel die

Einhaltung wissenschaftlicher Grundsätze abspricht (vgl. krit.: Börstinghaus, jurisPR-MietR 14/2015, Anm. 1), hat der Gesetzgeber nicht mit einer Einschränkung der vom Bundesrat in Bezug genommenen Praxis der Erstellung (einfacher) Mietspiegel reagiert, sondern sie nur nicht auf qualifizierte Mietspiegel ausdehnen wollen.

An der Interessenlage der Mietvertragsparteien, die das Bundesverfassungsgericht seiner Billigung der Rechtspraxis zugrunde gelegt hat, auf ordnungsgemäß aufgestellte (einfache) Mietspiegel, nicht aber Sachverständigengutachten zurückzugreifen (BVerfG, Kammerbeschl. v. 03.04.1990, a.a.O.), dürfte sich durch die Einführung des qualifizierten Mietspiegels wenig geändert haben. Der Argumentation des Bundesverfassungsgerichts folgend spricht auch wenig für ein Interesse der Mietvertragsparteien, (teure) Gutachten über die Einhaltung der wissenschaftlichen Grundsätze einzuholen, ohne dass diese die im Mieterhöhungsprozess eigentlich interessierende Frage nach der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete beantworten.

Zuzugeben mag der Klägerin sein, dass ihre zur Akte gereichte Stellungnahme des Prof. K... (..., ... München) in der ... Zeitung v. 07.04.2016 - wie aber auch die Gesetzeshistorie, der Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik und die höchstrichterliche Rechtsprechung - der ortsüblichen Vergleichsmiete und ihrem Nachweis durch Mietspiegel von Anfang an immanente Schwächen thematisiert. Das heißt aber nicht, dass nunmehr - entgegen den jahrzehntelangen Erfahrungen - der Erkenntniswert von Sachverständigengutachten dem von Mietspiegel überlegen oder wenigstens gleichwertig wäre. Bezüglich der Qualität bzw. Datengrundlage und Kosten von Sachverständigengutachten (vgl. BT-Ds. 14/4553, S. 89; BVerfG, Kammerbeschl. v. 03.04.1990, a.a.O.) hat sich nichts geändert.

Ob und wie fortbestehenden Schwierigkeiten bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete begegnet werden könnte - durch bundeseinheitliche Regelungen zur Erstellung von Mietspiegeln und/oder eine Auskunftspflicht im Rahmen der Datenerfassung für die Mietspiegel (vgl. Blümmel, Grundeigentum 2015, 606; AG Charlottenburg, Urt. v. 17.03.2015 - 233 C 520/14, juris Rn. 62) oder ein öffentliches Mietenregister bzw. Mietdatenbanken nach § 558e BGB - ist keine Frage, die das Gericht im Mieterhöhungsprozess zu beantworten hätte, denn es hat das geltende Recht anzuwenden; sie ist gegebenenfalls an den Gesetzgeber – sei es auf Bundes- oder Landesebene - zu richten.

cc) Aus den vorstehenden Feststellungen folgt für die Prüfung des hier geltend gemachten Anspruchs, dass die materielle Berechtigung der verlangten Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete – wie erstinstanzlich geschehen – auch dann auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels 2015 zu überprüfen ist, wenn dieser nicht den (erhöhten) Anforderungen des § 558d BGB genügt.

Das Amtsgericht bewegt sich mit seiner – wenngleich knappen – Argumentation im Rahmen des die Gerichte bindenden geschriebenen Rechts, der aus den Gesetzesmaterialien ersichtlichen Motive des Gesetzgebers sowie der höchstrichterlichen Rechtsprechung.

Aus letzterer ergibt sich allerdings ebenfalls zweifelsfrei, dass auch die Verwendung eines einfachen Mietspiegels voraussetzt, dass dieser ordnungsgemäß erstellt wurde. Prüfungsmaßstab ist jedoch § 558c BGB, nicht § 558d BGB. Im Rahmen der Prüfung sind die Gerichte gehalten, sich – wie auch sonst – mit etwaigen Bedenken und Einwendungen der Parteien – hier der Klägerin – auseinander zu setzen.

(1) Der Berliner Mietspiegel 2015 entspricht den Anforderungen des § 558c BGB (vgl. hierzu auch: LG Berlin, Urt. v. 09.08.2016 - 18 S 111/15, Grundeigentum 2016, 1152, juris Rn. 20ff; AG Charlottenburg, Urt. v. 17.03.2015 - 233 C 520/14, juris Rn. 43ff.).

Nach § 558c Abs. 1 BGB ist ein (einfacher) Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Der Berliner Mietspiegel 2015 wurde ausweislich der Angaben unter Ziffer 1. sowie der Dokumentation seiner Erstellung (GEWOS, Berliner Mietspiegel 2015, Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses, Hamburg, Juli 2015, nachfolgend: GEWOS-Bericht, S. 8, S. 83ff.) von der Arbeitsgruppe Mietspiegel unter Mitwirkung der Gemeinde – des Landes Berlin – und von Interessenvertretern der Mieter – des Berliner Mietervereins e. V., Landesverband Berlin, der Berliner MieterGemeinschaft e. V., des Mieterschutzbundes e. V. – sowie Interessenvertretern der Vermieter – des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., Haus und Grund, Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V. und des BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V. erstellt. Zwar haben die beiden letztgenannten Vermieterverbände den Mietspiegel nicht als qualifiziert anerkannt. Offen bleiben kann mit Blick auf § 558c Abs. 1 Alt. 2 BGB, ob damit zugleich eine Versagung der Anerkennung als einfacher Mietspiegel anzunehmen ist. Die Mitwirkung erstreckte sich ausweislich der Dokumentation der Erstellung im GEWOS-Bericht sowie der Protokolle in der Anlage A zu diesem auf alle Phasen des Erstellungsverfahrens des Mietspiegels; nach § 558c Abs. 1 Alt. 2 BGB reicht die Mitwirkung bei der Erstellung aus. Unabhängig davon folgt aus der Verwendung des unbestimmten Artikels in § 558c Abs. 1 BGB, dass nicht alle etwa in der Gemeinde ansässigen Interessenvertreter von Mietern und Vermietern den Mietspiegel erstellt haben müssen. Die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ bestätigen dies (a.a.O., 2. Auflage, 2014, S. 11; vgl. auch Börstinghaus *in*: Börstinghaus/Clar, Mietspiegel – Erstellung und Anwendung, 2. Aufl., 2014, S. 164 Rn. 358f).

Auch die Voraussetzungen des § 558c Abs. 2, 3 BGB liegen vor; der Mietspiegel wurde insbesondere nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst.

Weitere Anforderungen stellt das Gesetz nicht auf.

(2) Wurde der Mietspiegel – wie hier - unter Beteiligung der Gemeinde sowie von Interessenvertretern der Mieter- und Vermieterseite erstellt, spricht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs schon die Lebenserfahrung dafür, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbildet. Ob die daraus resultierende Indizwirkung des einfachen Mietspiegels im Einzelfall zum Nachweis der Ortsüblichkeit der verlangten Miete ausreicht, hängt – wie ausgeführt und von der Klägerin zu Recht geltend macht – von den Einwendungen ab, die gegen den Erkenntniswert der Angaben des Mietspiegels erhoben werden. Verbleiben nach Prüfung substantiierte Angriffe etwa gegen die erforderliche Sachkunde der Verfasser des Mietspiegels, die substantiierte Behauptung, sie hätten sich von sachfremden Erwägungen leiten lassen oder der Mietspiegel beruhe auf unrichtigem oder nicht repräsentativen Datenmaterial Zweifel an der Verlässlichkeit des Mietspiegels, so ist seine Indizwirkung erschüttert und der Nachweis über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete muss anderweitig geführt werden (vgl. BGH, Urt. v. 16.06.2010, a.a.O., juris Rn. 12f.).

Dabei sind jedoch – nach den Feststellungen und Schlussfolgerungen unter aa) und bb) anders als die Klägerin meint - nicht alle potenziell möglichen Einwendungen (vgl. BGH, Urt. v. 16.06.2010 - VIII ZR 99/09, a.a.O.) unabhängig vom Einzelfall einer Prüfung zu unterziehen, sondern einzelfall-, das heißt mietspiegelbezogen in Abhängigkeit von der jeweiligen Erstellungsweise nach den Alternativen des § 558c Abs. 1 BGB. Bei einem Mietspiegel, der - wie hier - von der Gemeinde sowie Mieter- und Vermieterverbänden gemeinsam aufgestellt wurde und damit den Anforderungen des § 558c Abs. 1 Alt. 2 *und* Alt. 3 BGB genügt - sind etwaige Einwendungen gegen die Richtigkeit und/oder Repräsentativität des Datenmaterials demnach darauf zu prüfen, ob es den Erstellern des Mietspiegels an der erforderlichen Sachkunde fehlte oder sie sich von sachfremden Erwägungen haben leiten lassen mit der Folge, dass die Verlässlichkeit des Mietspiegels zweifelhaft ist. Zu überprüfen ist bei Einwendungen dieser Art gegebenenfalls auch, ob die Beteiligung der Mieter- und Vermieterverbände möglicherweise Einschränkungen unterlag oder nicht über den gesamten Prozess der Erstellung - insbesondere auch bei Fragen der Datengewinnung und -auswertung - sichergestellt war.

Der Einwand der Klägerin, dass § 558d BGB damit im Ergebnis leer laufen würde, ist letztlich nicht erheblich. Nach den Gesetzesmaterialien besteht keine Verpflichtung der Gemeinden, qualifizierte Mietspiegel aufzustellen. Entscheidend ist vielmehr die Frage, ob es einen Mietspiegel gibt, der für die jeweilige Wohnung zum Nachweis der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden kann. Das kann ein Mietspiegel nach § 558d BGB sein, aber auch ein Mietspiegel nach ZP 450

§ 558c BGB. Wie der Mietspiegel von seinen Erstellern bezeichnet wurde, ist dabei ohne Belang (vgl. BGH, Urt. v. 21.11.2012 – VIII ZR 46/12, a.a.O., juris, Rn. 19). Auch § 558e BGB (Mietdatenbanken) kommt bislang – anders als der Gesetzgeber es sich vorgestellt hat – eine in der Praxis nicht wahrnehmbare Bedeutung zu.

Nach diesen Maßstäben vermochten die von Klägerin erhobenen Einwendungen gegen die Repräsentativität des Datenmaterials, die Extremwert- bzw. „Ausreißer“bereinigung und die Wohnlageneinteilung die Indizwirkung des Mietspiegels nicht zu erschüttern.

Dabei erhöht die detaillierte Dokumentation der Datensammlung und – auswertung des Erstellungsprozesses des Berliner Mietspiegels 2015, für einen qualifizierten Mietspiegels zwingende Voraussetzung (vgl. BT-Ds. 14/4553, S. 100), hier - ohne dass § 558c BGB ein entsprechendes Erfordernis aufstellen würde - ganz erheblich die Nachvollziehbarkeit und die Möglichkeiten der Überprüfung seines Zustandekommens.

Ausweislich der Dokumentation der Mietspiegelerstellung im GEWOS-Bericht sowie der Protokolle in der Anlage A (vgl. GEWOS-Bericht, a.a.O., S. 7ff., 85ff.) waren die Gemeinde – das Land Berlin über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – sowie die oben genannten Interessenverbände der Mieter und Vermieter umfassend in die Erstellung des Berliner Mietspiegels 2015, insbesondere auch die Entscheidungsprozesse während des gesamten Verfahrens seiner Erstellung einbezogen. Die Sachkunde der Beteiligten wird auch von der Klägerin nicht in Frage gestellt. Anhaltspunkte dafür, dass die beteiligten, jeweils drei Mieter- oder Vermieterverbände ihre Mitglieder nicht sachkundig und interessengerecht vertreten haben, sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

Zu den weiteren Einwendungen im Einzelnen (vgl. insoweit auch: LG Berlin, Urt. v. 09.08.2016, a.a.O.):

Die Angriffe gegen die Repräsentativität der Daten bzw. Stichprobenauswahl greifen nicht. Auch die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Datenerhebung wurde über den gesamten Erstellungsprozess durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel begleitet, der – wie ausgeführt - u. a. jeweils drei Mieter- und Vermieterverbände neben weiteren Fachverbänden wie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin angehörten (vgl. GEWOS-Bericht, a.a.O., S. 7ff., 85ff.). Dass im Rahmen der Datenerhebung aus einer mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit von mehr als 1 Mio. Wohnungen keine Stichprobe auf die Klägerin als Vermieterin des hier gegenständlichen 18-geschossigen Wohngebäudes mit 506 Wohnungen fiel, ist unabhängig von der umfassenden Beteiligung der Verbände angesichts des Umfangs der Grundgesamtheit ohne weiteres – auch ohne Fachkenntnisse auf dem Gebiet der Mathematik oder Statistik - nachvollziehbar und deshalb schon im Ansatz nicht geeignet, die

Stichprobenauswahl in Frage zu stellen und die dem Mietspiegel zugrunde gelegten Daten unplausibel erscheinen zu lassen.

Die Argumentation der Klägerin zu einer Verfälschung der in den Mietspiegel eingeflossenen Daten durch eine „Selbstausswahl“ infolge des ihrer Auffassung nach zu geringen Datenrücklaufs begründet ebenfalls keine Zweifel an der Verlässlichkeit des Mietspiegels. Auch diese Frage war Gegenstand der Beratungen und Entscheidungen in der Arbeitsgruppe Mietspiegel (vgl. etwa Protokolle der Arbeitsgruppensitzungen am 09.07.2014 und 10.07.2014, 03.09.2014, GEWOS-Bericht, S. 84f., außerdem: S. 17ff.).

Die Diskussion innerhalb der Arbeitsgruppe Mietspiegel erstreckte sich ausweislich der Protokolle auf die in laufenden Gerichtsverfahren erhobene Kritik gegen die Qualifikation des Mietspiegels (vgl. GEWOS-Bericht, a.a.O., S. 84ff.). Es gibt keinen Anhaltspunkt dafür, dass die beteiligten Interessenverbände aufgrund der – im Übrigen eingeplanten – begrenzten Rückläufe an der Aussagekraft der gewonnenen Daten zweifelten. Hinzu kommt, dass die angestrebten Zahlen im Rahmen der Mieter- und Vermieterbefragung erreicht bzw. leicht überschritten wurden (vgl. GEWOS-Bericht, a.a.O., S. 17). Solange die Teilnahme an der Datenerhebung für Mieter und Vermieter freiwillig ist, ist im Übrigen der Umfang des Datenrücklaufes nicht steuerbar (vgl. zu den Schwierigkeiten der Ausschöpfung der Erhebungsstichprobe Clar *in*: Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rn. 591ff.; vgl. auch AG Charlottenburg, Urt. v. 17.03.2015 - 233 C 520/14, juris Rn. 62).

Ob die Datenermittlung wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht, ist im Rahmen der Prüfung eines von Gemeinde sowie zusätzlich Mieter- und Vermieterverbänden gemeinsam erstellten Mietspiegels nach § 558c Abs. 1 BGB nicht maßgebend.

Die Schlussfolgerung des Sachverständigen Prof. K... in der von der Klägerin in den Prozess eingeführten gutachterlichen Stellungnahme aus dem Verfahren 235 C 133/13 (AG Charlottenburg), die dem (Berliner) Mietspiegel (2013) zugrunde liegende Stichprobe erlaube „*beträchtliche Zweifel hinsichtlich ihrer Repräsentativität*“, weil einer „*solchen durchaus lästigen Befragung*“ wohl nicht „*die vielbeschäftigten Jungmanager oder Selbständigen mit den hohen Einkommen und den hohen Mieten*“ zustimmen würden, sondern „*eher die braven Beamten, die seit 20 Jahren in der gleichen Wohnung leben und ihr Geld aufs Sparbuch tragen. Solche Haushalte aber eher (...) in den unteren Mietpreissegmenten anzutreffen*“ seien, vermag - unabhängig davon - nicht zu überzeugen; die Feststellungen des Sachverständigen gehen nicht über Vermutungen hinaus; eine wissenschaftlich belastbare, (regional-)soziologische Erkenntnisse einbeziehende Erkenntnisgrundlage wird nicht mitgeteilt.

Ohne Erfolg beanstandet die Klägerin auch die Extremwertbereinigung im Rahmen des Berliner Mietspiegels 2015. Sie räumt zwar ein, dass insoweit die Kritik des oben genannten Gutachters

ZP 450

schon deshalb nicht greift, weil ein anderes statistisches Verfahren zur Ausreißerbereinigung zur Anwendung kam. Die Frage betrifft zudem die Wissenschaftlichkeit der Methoden der Datenauswertung bei einem qualifizierten Mietspiegel (vgl. Clar, a.a.O., Rn. 670ff.), ist daher für die Bewertung der Indizwirkung des einfachen Mietspiegels nur in dem eingangs dargestellten Rahmen von Bedeutung. Auch die Methode der Ausreißerbereinigung über den Interquartilsabstand wurde in der Arbeitsgruppe Mietspiegel abgestimmt und beschlossen (vgl. GEWOS-Bericht, a.a.O., S. 23, Protokolle, S. 85). Soweit die Klägerin die Qualifikation von signifikanten Messwertabweichungen als „Ausreißer“ beanstandet, muss sie sich außerdem entgegenhalten lassen, dass durch die Ausreißerbereinigung nicht mehr als 153 Mietwerte im weiteren Erstellungsverfahren unberücksichtigt blieben (vgl. GEWOS-Bericht, a.a.O., S. 24).

Auch die Wohnlageneinteilung im Berliner Mietspiegel begründet aus den vorstehenden Gründen keine Zweifel an der Verlässlichkeit des Mietspiegels. Die Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses wurde durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel unter Beteiligung der genannten jeweils drei Mieter- und Vermieterverbände aktualisiert. Die Entscheidung über die Änderung oder Beibehaltung einer Wohnlageneinstufung wurde dabei von der Arbeitsgruppe als Expertengremium getroffen. Sie tagte allein zur Wohnlagenaktualisierung insgesamt 18 Mal. Die Wohnlageneinstufung zum Berliner Mietspiegel 2015 wurde abschließend auf der Grundlage des Straßenverzeichnisses zur Wohnlage am 17. März 2015 einvernehmlich von der Arbeitsgruppe beschlossen (vgl. GEWOS-Bericht, a.a.O., S. 66). Zur Entscheidungsfindung herangezogen hat die Arbeitsgruppe einen aktualisierten Indikatorenkatalog und gegenüber dem Mietspiegel 2013 geänderte Definitionen der Wohnlagebeschreibungen (vgl. GEWOS-Bericht, a.a.O., S. 66, 69, 70ff.).

Die von der Klägerin insoweit in Bezug genommenen Feststellungen des Sachverständigen Prof. K... sind wiederum von begrenzter Überzeugungskraft, unabhängig davon, dass hier nicht die Frage zu beantworten ist, ob der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“, mit denen der Sachverständige nicht auseinandersetzt, stellen die Unterteilung in zwei oder drei Wohnlagen als in der Praxis bewährt dar. Inwieweit die Lage Einfluss auf die Miethöhe hat, hänge im Übrigen stark von den regionalen Besonderheiten ab, werde aber auch individuell, teilweise lebensphasenabhängig sehr unterschiedlich bewertet (vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, a.a.O., S. 17; Börstinghaus, in Börstinghaus/Clar, a.a.O., Rn. 211ff.). Die Sachkunde der an der Erstellung des Wohnlagenverzeichnisses des Berliner Mietspiegels beteiligten Interessenverbände – auch im Detail in Bezug auf regionale Spezifika - steht außer Frage, während die Feststellungen des Sachverständigen diesen Schluss nicht nahe legen. Es ist vor dem Hintergrund der tatsächlichen Berliner Verhältnisse auch ohne weiteres nachvollziehbar, dass und wie die Arbeitsgruppe

Mietspiegel im Rahmen der einzelnen Wohnlagen zwischen zentralen und dezentralen Bereichen differenziert hat.

Entgegen der Auffassung der Klägerin lässt sich zwischen den unterschiedlichen Bodenrichtwerten für Grundstücke in Innenstadt- und Randlagen und der Wohnlagenbewertung im Rahmen der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete keine Korrelation herstellen, dies schon deshalb nicht, weil das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach dem öffentlichen Baurecht – etwa die Geschossflächenzahl – in Innen- und Außenbereichen völlig unterschiedlich ist und sich maßgeblich auf die Preisbildung auswirkt.

Das Typengutachten des Sachverständigen Dr. S*** bestätigt die eingangs dargestellten Feststellungen (und Schlussfolgerungen) des Bundesverfassungsgerichts und des Gesetzgebers zur (stark abweichenden) Datengrundlage von Sachverständigengutachten und (einfachen) Mietspiegeln. Dem Gutachten liegen 11 Vergleichswohnungen, davon zwei aus dem Bestand der Klägerin zugrunde, dem Mietspiegel in dem hier maßgeblichen Feld G4 190 Mietwerte.

Die Kammer kann unabhängig davon offen lassen, ob sie die vom Sachverständigen vorgenommene Bewertung der Wohnlage der hier gegenständlichen Wohnung teilt. Die Richtigkeit der Feststellungen des Sachverständigen unterstellt, wäre die Wohnung in das Mietspiegelfeld H4 einzuordnen, das eine Mietzinsspanne von 4,71 €/m² bis 5,67 €/m² und einen Mittelwert von 5,21 €/m² ausweist.

Unter Berücksichtigung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zum Berliner Mietspiegel 2015 als Schätzgrundlage nach § 287 Abs. 2, 1 Satz 2 ZPO ergibt sich eine Einzelvergleichsmiete von 5,11 €/m² (= 385,51 €), die der Beklagte aktuell bereits zahlt. Im Rahmen der in der Merkmalgruppe 1 (Bad) zusammengefassten Ausstattung gleichen sich ein wohnwertminderndes und ein –erhöhendes Merkmal aus. Die Wohnung verfügt über ein zweites WC, das Bad jedoch über kein Fenster.

Die Ausstattung der Küche (Merkmalgruppe 2) ist überwiegend wohnwertmindernd zu berücksichtigen, da kein Geschirrspülanschluss vorhanden ist.

Auch in der Merkmalgruppe 3 (Wohnung) überwiegen mit dem fehlenden Balkon und vom Vermieter nicht gestellten Waschmaschinenanschluss den Wohnwert mindernde Merkmale. Zugunsten der Klägerin kann unterstellt werden, dass in der Merkmalgruppe 4 (Gebäude) weder den Wohnwert mindernde, noch ihn erhöhende Merkmale vorliegen und die Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld) als überwiegend wohnwerterhöhend zu berücksichtigen ist.

Die Aufrechnung der Merkmalgruppen führt zu einem Abzug von 20 % der Differenz zwischen dem Mittelwert und dem Unterwert der Mietzinsspanne des – zugunsten der Klägerin unterstellten – Mietspiegelfeldes H4 ($5,21 - 4,71 = 0,50 : 5 = 0,10$; $5,21 - 0,10 = 5,11 \text{ €/m}^2$).

c) Nach alledem war die Kammer – ebenso wie das Amtsgericht - nicht gehalten ein Sachverständigengutachten – sei es über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete oder die Einhaltung der Anforderungen des § 558d BGB bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2015 einzuholen; die erstgenannte Frage ist beantwortet, die zweite nicht entscheidungserheblich.

Unabhängig davon liegen – soweit die Klägerin die Verwertung der von ihr in den Prozess eingeführten gutachterlichen Stellungnahme aus dem Verfahren 235 C 133/13 (AG Charlottenburg) beantragt hat - die Voraussetzungen des § 411a ZPO nicht vor.

Einer Verwertung entgegensteht, dass die Beweisfragen bzw. der zu klärende Lebenssachverhalt nicht identisch sind (vgl. BT-Ds. 15/1508, S. 20; Greger in: Zöller, ZPO, 31. Aufl., 2014, § 411a Rn. 3). Die von der Klägerin in den hiesigen Rechtsstreit eingeführte Stellungnahme bezieht sich auf den Berliner Mietspiegel 2013, während hier die Verlässlichkeit des Berliner Mietspiegels 2015 in Frage gestellt wird. Die fehlende Aussagekraft der Stellungnahme für die Bewertung des Berliner Mietspiegels 2015 zeigt sich unter anderem darin, dass für die Extremwertbereinigung –

eine der wenigen Aussagen des Sachverständigen, denen das Amtsgericht gefolgt ist (vgl. AG Charlottenburg, Urt. v. 11.05.2015 – 235 C 133/13, in WuM 2015, 361, juris Rn. 27) - ausweislich des GEWOS-Berichtes - wie ausgeführt - in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel ein anderes statistisches Verfahren zur Anwendung gekommen ist (vgl. GEWOS-Bericht, a.a.O., S. 23ff.).

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO.

3. Die Revision ist gemäß § 543 Abs. 1, 2 ZPO nicht zuzulassen, weil die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordern. Es handelt sich um eine Entscheidung auf der Grundlage des Gesetzes, seiner Materialien und höchstrichterlich bereits entwickelter Maßstäbe.
