

Landgericht Berlin

Az.: 67 S 21/19
3 C 306/17 AG Spandau



Im Namen des Volkes

Urteil

-

In dem Rechtsstreit

X

- Beklagter und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigte:

X

gegen

X

- Klägerin und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:

X

-

hat das Landgericht Berlin - Zivilkammer 67 - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht X, die Richterin am Landgericht X und die Richterin am Landgericht X aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 11.04.2019 für Recht erkannt:

-

Auf die Berufung des Beklagten wird das am 29. November 2018 verkündete Urteil des Amtsgerichts Spandau - 3 C 306/17 - abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits I. und II. Instanz hat die Klägerin zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

-

-

Gründe:

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung ist begründet. Der Klägerin steht der geltend gemachte Erhöhungsanspruch gemäß den §§ 558ff. BGB nicht zu, da bereits die bislang vereinbarte und von dem Beklagten entrichtete Nettokaltmiete in Höhe von 226,77 EUR (5,38 EUR/qm) die ortsübliche Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung übersteigt.

Die Kammer war befugt und gehalten, die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß §§ 287 Abs. 1, Abs. 2 ZPO auf der Grundlage des

Mietspiegels 2017 zu bestimmen, obwohl das Amtsgericht seine Entscheidung auf ein von ihm eingeholtes Sachverständigengutachten über die zwischen den Parteien ortsübliche Vergleichsmiete gestützt hat. Nach § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO ist das Berufungsgericht an die vom Gericht des ersten Rechtszugs festgestellten Tatsachen nur dann gebunden, wenn nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellung begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten. Dies gilt grundsätzlich auch für erstinstanzliche Tatsachenfeststellungen, die auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens getroffen wurden (vgl. BGH, Beschl. v. 2. Juli 2013 - VI ZR 110/13, NJW 2014, 74, juris Tz. 7). Diese Voraussetzungen waren vorliegend erfüllt, da die Kammer nicht die nach § 286 Abs. 1 ZPO erforderliche Überzeugung zu gewinnen vermochte, dass die vom erstinstanzlich beauftragten Sachverständigen ermittelte Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete für die von dem Beklagten gemietete Wohnung entspricht:

Die Beweiserhebung und -würdigung des Amtsgerichts bindet die Kammer schon deshalb nicht, da das Amtsgericht davon abgesehen hat, seine

Überzeugungsbildung unter Auseinandersetzung mit den konkreten Feststellungen des Sachverständigen und den vom Beklagten gegen das Gutachten erhobenen Einwänden nachvollziehbar zu begründen. Es hat sich stattdessen darauf beschränkt, in den Entscheidungsgründen auf das eingeholte Sachverständigengutachten zu verweisen und formelhaft auszuführen, dass es diesem „bedenkenlos folge“, da es „nachvollziehbar“ und auf „wissenschaftlicher Grundlage gefertigt“ sei. Das Amtsgericht wäre aber nicht zuletzt wegen der beklagenseits erhobenen Beweiseinreden gehalten gewesen, sich nicht im Wesentlichen begründungslos an das eingeholte Sachverständigengutachten zu binden, sondern sich ein eigenes Urteil auf der Grundlage der Ausführungen des Sachverständigen zu bilden (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 16. April 2013 - IV ZR 44/12, NJW 2014, 71, juris Tz. 14 m.w.N.). Daran fehlte es in jeder Hinsicht.

Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellung i.S.d. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO waren auch dadurch begründet, dass das Amtsgericht die ortsübliche Vergleichsmiete allein auf Grundlage des eingeholten Sachverständigengutachtens ermittelt hat, obwohl sich der Beklagte zu seinen Gunsten auf den - seiner Auffassung nach - qualifizierten Berliner Mietspiegel 2017 berufen hat. Auch das war nicht frei von Verfahrensfehlern, da das Amtsgericht mit dieser Vorgehensweise ohne verfahrens- oder materiell-rechtliche Rechtfertigung die - von beiden Prozessparteien beanspruchbare - gesetzliche Beweiserleichterung und -regel des § 558d Abs. 3 BGB unterlaufen hat, dass die in einem qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben (vgl. BT-Drucks 14/4553, S. 57). Die Gerichte sind aber nicht befugt, zu Lasten desjenigen, der sich auf die vom Gesetzgeber ausdrücklich geschaffene Beweiserleichterung des § 558d Abs. 3 BGB beruft, von den sich aus einem Mietspiegel ergebenden Werten - auf Grundlage eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens - abzuweichen, solange nicht dessen von einer Partei behauptete Qualifizierung im Rahmen einer Beweiserhebung mit negativem Beweisergebnis geklärt oder bei unstreitiger, bewiesener oder als wahr unterstellter Qualifizierung des Mietspiegels - auf Grundlage eines eingeholten Sachverständigengutachtens - der Beweis des Gegenteils geführt ist, dass die im Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete der gesetzlichen Vermutung des § 558d Abs. 3 BGB zuwider nicht zutreffend wiedergeben. Zur

Widerlegung einer gesetzlichen Vermutung genügt es dabei gemäß § 292 Satz 1 ZPO nicht, den Gegenbeweis zu führen, also die Überzeugung des Gerichts vom Vorliegen der vermuteten Tatsache zu erschüttern. Vielmehr ist der Beweis des Gegenteils erforderlich (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 10. November 2004 - VIII ZR 186/03, NJW 2005, 363, juris Tz. 61).

Diese Voraussetzungen waren im ersten Rechtszug sämtlich nicht erfüllt: Weder hat das Amtsgericht vor Beauftragung des Sachverständigen die zwischen den Parteien streitige Qualifizierung des Mietspiegels im Beweiswege mit einem für den beklagten Mieter negativen Ergebnis geklärt noch hat der Sachverständige im Rahmen seines über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erstatteten Gutachtens Ausführungen dazu gemacht, dass und warum der Berliner Mietspiegel 2017 im Falle seiner Qualifizierung die ortsübliche Vergleichsmiete nicht zutreffend bezeichnet. Erst recht fehlen stichhaltige Feststellungen des Sachverständigen, auf dessen Grundlage es die klagende Vermieterin vermocht hätte, den Beweis des Gegenteils zu führen, dass die im Berliner Mietspiegel 2017 bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete nicht zutreffend wiedergeben.

Bereits ausgehend davon stellte das vom Amtsgericht eingeholte Sachverständigengutachten keine hinreichende Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen ergaben sich unabhängig davon allerdings auch daraus, dass der Sachverständige von einer unzutreffenden Ausstattung der streitbefangenen Wohnung ausgegangen ist: So ist die streitgegenständliche Wohnung abweichend von den Feststellungen des Sachverständigen aufgrund der zwischen den damaligen Mietvertragsparteien getroffenen Zusatzvereinbarung vom 18. November 1999 als eine solche zu behandeln, die weder mit einer Kochmöglichkeit noch mit einer Spüle ausgestattet ist. Diese Wohnungsausstattung hat die Klägerin im Berufungstermin nochmals ausdrücklich unstreitig gestellt. Auch die vom Sachverständigen vorgenommene Bewertung des in der Küche befindlichen Terrazzobodens als wohnwerterhöhend unterliegt Zweifeln, da er sich insoweit weder mit dem entgegenstehenden Vortrag des Beklagten noch dem Inhalt des Übergabeprotokolls vom 10. November 1999 auseinander gesetzt hat, das den Zustand des Bodens als qualitativ beeinträchtigt ausweist. Dasselbe gilt für die

sachverständige Bewertung des Wohnumfeldes als „neutral“, da der beklagte Mieter eine erhebliche Fluglärmbeeinträchtigung behauptet und auch der Sachverständige festgestellt hatte, dass sich die streitgegenständliche Wohnung „tendenziell im Bereich störender Lärmimmissionen“ befinde und zudem nicht näher definierten „erhöhten Störeinflüssen“ ausgesetzt sei. Ob das Sachverständigengutachten ohnehin unverwertbar war, weil der Sachverständige die von ihm zur Wertermittlung herangezogenen Vergleichswohnungen nur anonymisiert angegeben hat, konnte davon ausgehend dahinstehen (vgl. dazu BVerfG, Beschl. v. 11. Oktober 1994 - 1 BvR 1398/93, NJW 1995, 40; BGH, Urt. v. 15. April 1994 - V ZR 286/92, NJW 1994, 2899; Urt. v. 3. Juli 2013 - VIII ZR 354/12, NJW 2013, 2963, juris Tz. 22).

Die Kammer war nicht gehalten, den Sachverständigen zu den Mängeln seines Gutachtens gemäß § 411 Abs. 3 ZPO anzuhören oder gar gemäß § 412 ZPO ein neuerliches Gutachten einzuholen, da die Entscheidung des Amtsgerichts auf einer richterlichen Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete beruhte. Beruht die Entscheidung des erstinstanzlichen Gerichts aber auf einer richterlichen Schätzung, ist das Berufungsgericht befugt, den Prozessstoff auf Grundlage der nach § 529 ZPO berücksichtigungsfähigen Tatsachen ohne Bindung an die Ermessensausübung des erstinstanzlichen Gerichts selbständig nach allen Richtungen von Neuem zu prüfen und unter Heranziehung der für geeignet erachteten Schätzungsgrundlage zu bewerten. Selbst wenn es die erstinstanzliche Entscheidung für vertretbar hält, letztlich aber bei Berücksichtigung aller Gesichtspunkte nicht für sachlich überzeugend, darf es nach seinem Ermessen eine eigene Bewertung vornehmen (vgl. BGH, Urt. v. 12. April 2011 - VI ZR 300/09, NJW 2011, 1947, juris Tz. 22; Urt. v. 15. März 2017 - VIII ZR 295/15, NJW 2017, 2679, juris Tz. 29).

Die gerichtliche Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch das Amtsgericht beruhte auf einer Schätzung, selbst wenn dabei das Strengbeweismittel eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens zu Grunde gelegt wurde. Denn bei der zwischen den Parteien streitigen Anwendbarkeit des Mietspiegels geht es nicht um die Vermeidung einer Schätzung, sondern um die Frage, auf welcher Grundlage zu schätzen ist (vgl. LG Berlin, Urt. v. 9. August 2016 - 18 S 111/15, GE 2016, 1152, juris Tz. 11; Urteil v. 14. Februar 2018 - 64 S 74/17, ZMR 2018, 755, juris Tz. 7). Dass das vom Sachverständigen angewandte Vergleichswertverfahren ebenso auf

einer - und zudem schlichten - Schätzung beruht, ergibt sich ebenfalls aus dem vom Amtsgericht eingeholten Gutachten selbst. Der Sachverständige hat dort im Rahmen der Erläuterung des Wertermittlungsverfahrens ausdrücklich bestätigt, dass bei dem von ihm angewandten Verfahren eine „statistische Unsicherheit“ verbliebe, die nicht zu einer wissenschaftlich exakten Wertermittlung führe, sondern „vergleichbar mit der Orientierungshilfe zum Mietspiegel“ lediglich zum Ausweis eines bloßen Näherungswertes.

Davon ausgehend schätzt die Kammer gemäß § 287 ZPO die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in Fortführung ihrer ständigen Rechtsprechung unter Zugrundelegung des Berliner Mietspiegels 2017 mit dem aus dem Tenor ersichtlichen Ergebnis. Die Kammer erachtet eine Ermittlung unter Heranziehung des Berliner Mietspiegels 2017 gegenüber einer solchen auf der Grundlage des Sachverständigen vorgenommenen Vergleichsverfahren weiterhin für vorzugswürdig:

Die Überlegenheit nicht nur des qualifizierten, sondern auch die des lediglich „einfachen“ Mietspiegels, für dessen Beibehaltung sich der Gesetzgeber in § 558c BGB bewusst entschieden hat, ergibt sich bereits daraus, dass der Sachverständige regelmäßig sein Datenmaterial nicht auf einer derart breiten und repräsentativen Grundlage erheben kann, wie dies der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter möglich ist. Der Mietspiegel orientiert sich zudem an einem objektiven Maßstab, der einen repräsentativen Querschnitt der üblichen in der Gemeinde gezahlten Entgelte darstellen soll (vgl. BVerfG, Beschl. v. 3. April 1990 - 1 BvR 268/90, 1 BvR 269/90, 1 BvR 270/90, WuM 1992, 48, juris Tz. 4, 7; BGH, Urt. v. 16. Juni 2010 - VIII ZR 99/09, NJW 2010, 2946, juris Tz. 11; BGH, Urt. v. 13. Februar 2019 - VIII ZR 245/17, NZM 2019, 290, juris Tz. 18 m.w.N.; Kammer, Urt. v. 16. Juli 2015 - 67 S 120/15, NZM 2015, 626, juris Tz. 7). Das gilt auch für den Berliner Mietspiegel 2017, dem für rund 13.190 Wohnungen gewonnene mietspiegelrelevante Datensätze zu Grunde liegen (Methodenbericht S. 22, 26, 28), von denen wiederum 187 auf das für die streitgegenständliche Wohnung einschlägige Mietspiegelfeld D 2 entfallen (Methodenbericht, S. 32). Da diese Datengrundlage die in das vom Sachverständigen verwandte Vergleichsverfahren einbezogenen Anzahl von lediglich 15

Vergleichswohnungen um ein Vielfaches übersteigt, kommt dem Sachverständigengutachten jedenfalls kein dem Mietspiegel überlegener Erkenntniswert zu. Die vom Sachverständigen angewandte Bewertungsmethode führt zur Überzeugung der Kammer auch zu keinen im Vergleich zum Mietspiegel genaueren oder gar richtigeren Ergebnissen, da sie ausweislich des Gutachtens im Wesentlichen nicht nur von einer nur unzureichend qualifizierbaren „sachverständigen Erfahrung“, sondern zudem durch die Verwendung eines „Grobrasters“ beeinflusst ist, die jeweils auch nach den Ausführungen des Sachverständigen eine nicht unerhebliche statistische Bewertungsunsicherheit zur Folge haben. Es kommt hinzu, dass die Vergleichbarkeit der vom Sachverständigen zum individuellen Vergleich herangezogenen Wohnungen nicht hinreichend verlässlich festgestellt werden kann, da die Küchen der angegebenen Vergleichswohnungen überwiegend mit Spüle und Herd und zum Teil sogar mit einer Einbauküche ausgestattet sind, während die streitgegenständliche Wohnung eine davon negativ abweichende Ausstattung aufweist.

Schließlich spricht auch der in § 287 ZPO verkörperte Grundsatz der Prozessökonomie für die Verwendung und Verwertung des Mietspiegels im Zustimmungsprozess, während die vom Amtsgericht angeordnete Beweiserhebung durch Einholung eines Sachverständigengutachtens wegen des damit verbundenen Kostenaufwandes von 2.821,48 EUR, dem zweifelhaften Beweiswert des Gutachtens und der nahezu einjährigen erstinstanzlichen Verfahrensdauer mit Blick auf die zwischen den Parteien im Streit stehenden Bagatellsumme von monatlich 23,17 EUR dem Grundsatz der Prozessökonomie in jeder Hinsicht zuwiderläuft.

Die Kammer lässt im Rahmen ihrer Schätzung dahinstehen, ob der Berliner Mietspiegel 2017 - was die Klägerin in Frage gestellt und der Sachverständige ausdrücklich offen gelassen hat - den Anforderungen des § 558d BGB entspricht. Er kann nach der gefestigten und von der Kammer geteilten Rechtsprechung des BGH zumindest als einfacher Mietspiegel im Sinne des § 558c Abs. 1 BGB zur Überzeugungsbildung des Gerichts von der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden (vgl. zuletzt BGH, Urt. v. 13. Februar 2019 - VIII ZR 245/17, NZM 2019, 290, juris Tz. 18 m.w.N.). Dem einfachen Mietspiegel kommt zwar nicht die dem qualifizierten Mietspiegel vorbehaltene Vermutungswirkung (§ 558d Abs. 3

BGB) zu. Er stellt aber ein Indiz dafür dar, dass die angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben; die Reichweite der Indizwirkung hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Qualität des Mietspiegels und den Einwendungen der Parteien gegen den Erkenntniswert der darin enthaltenen Angaben ab (vgl. BGH, a.a.O., juris Tz. 17 m.w.N.). Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter sich - wie hier - auf ein anderes Begründungsmittel bezieht; denn das Gericht ist im Rahmen seiner freien Überzeugungsbildung nicht auf das im Erhöhungsverlangen des Vermieters genannte Begründungsmittel beschränkt (vgl. BGH, Urte. v. 21. November 2012 - VIII ZR 46/12, WuM 2013, 110, juris Tz. 14).

Gemessen an diesen Grundsätzen ist dem Mietspiegel 2017 als jedenfalls einfachem Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB eine ausreichende Indizwirkung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete beizumessen (vgl. Kammer, Beschl. v. v. 7. Dezember 2017 - 67 S 218/17, NZM 2018, 118, juris Tz. 16; LG Berlin, Urte. V. 14. Februar 2018 - 64 S 74/17, WuM 2018, 209, juris Tz. 12).

Die Voraussetzungen der gesetzeskonformen Erstellung des Berliner Mietspiegels 2017 sind gegeben. Die von der Klägerin erhobenen Einwände gegen den nicht an den erhöhten Anforderungen des § 558d BGB, sondern an denen des § 558c BGB zu messenden Mietspiegel greifen sämtlich nicht durch:

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. So liegt der Fall hier. Der Berliner Mietspiegel 2017 wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel unter Mitwirkung des Landes Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, gemeinsam mit den beteiligten örtlichen Interessenvertretern von Mieter- und Vermieterseite erstellt. Soweit die Klägerin darauf verweist, nicht alle Interessenvertreter der Vermieter, sondern nur der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. habe den Mietspiegel als qualifiziert anerkannt, führt dies zu keiner abweichenden Beurteilung, da sich die Mitwirkung der Interessenvertreter ausweislich der Protokolle gemäß Anlage A des Methodenberichts auf alle Phasen des Erstellungsverfahrens des

Mietspiegels erstreckte (Methodenbericht, S. 85 ff). Das reicht gemäß § 558c Abs. 1 Alt. 2 BGB für die Qualifizierung als einfacher Mietspiegel aus (vgl. LG Berlin, Urt. v. 1. Februar 2017 - 65 S 292/16, WuM 2017, 144, juris Tz. 34 m.w.N. (Mietspiegel 2015)). Zudem wurden die in der Arbeitsgruppe Mietspiegel abgestimmten und beschlossenen Änderungen in der Wohnlageneinstufung sowie die Form, der Ablauf und die Ergebnisse der Datenerhebung und zahlreiche methodische Änderungen bei der Datenauswertung und -ausweisung auch von den beiden weiter beteiligten Vermieterverbänden nach mehreren Beratungen auch zur Repräsentativität des zu Grunde liegenden Datenmaterials und Datenrücklaufs mitgetragen (Methodenbericht, S. 6).

Wurde der Mietspiegel aber wie hier unter Beteiligung der örtlichen Interessenvertreter von Mieter- und Vermieterseite in einer Projektgruppe unter Anerkennung der gefundenen Ergebnisse erstellt, spricht nach der ständigen Rechtsprechung des BGH und der Kammer schon die Lebenserfahrung dafür, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbildet (vgl. BGH, Urt. v. 13. Februar 2019 - VIII ZR 245/17, NZM 2019, 290, juris Tz. 18 m.w.N.; Kammer, Urt. v. 16. Juli 2015 - 67 S 120/15, NZM 2015, 626, juris Tz. 7). Ob die daraus resultierende Indizwirkung des einfachen Mietspiegels im Einzelfall zum Nachweis der Ortsüblichkeit der verlangten Miete ausreicht, hängt von den Einwendungen ab, die gegen den Erkenntniswert der Angaben des Mietspiegels erhoben werden. Trägt eine Partei etwa substantiiert vor, den Verfassern des Mietspiegels habe es an der erforderlichen Sachkunde gefehlt oder sie hätten sich von sachfremden Erwägungen leiten lassen oder der Mietspiegel beruhe auf unrichtigem oder nicht repräsentativem Datenmaterial, ist dem nachzugehen. Verbleiben danach Zweifel an der Verlässlichkeit des Mietspiegels, so ist die Indizwirkung erschüttert und der Nachweis über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete anderweitig zu führen (vgl. BGH, Urt. v. 16. Juni 2010 - VIII ZR 99/09, NJW 2010, 2946, juris Tz. 12 ff.). Dabei sind jedoch gegen die Wissenschaftlichkeit des Mietspiegels vorgebrachten Einwände als solche nicht geeignet, die Indizwirkung zu beseitigen, da sie lediglich die Einordnung des Mietspiegels als qualifiziert i.S.d. § 558d BGB in Frage stellen können (vgl. VerfGH Berlin, Beschl. v. 16. Mai 2018 - 171/16, WuM 2018, 411, juris Tz. 31; BGH, Urt. v. 13. Februar 2019, NZM 2019, 290, juris Tz. 18).

Anhaltspunkte dafür, dass die beteiligten Verbände ihre Mitglieder nicht sachkundig und interessengerecht vertreten hätten, sind weder konkret vorgetragen noch ersichtlich. Keine andere Beurteilung rechtfertigt das von der Klägerin eingeholte Privatgutachten, da dieses ausschließlich zu der Frage erstattet wurde, ob der Berliner Mietspiegel 2017 wissenschaftlichen Grundsätzen genügt und damit qualifiziert i.S.d. § 558d BGB ist, nicht aber dazu, ob er hinreichende Grundlage einer Schätzung nach § 287 ZPO sein kann. Hierzu verhält sich ebensowenig das vom Amtsgericht eingeholte Sachverständigengutachten. Der Sachverständige hat zwar das dort zu Grunde gelegte Vergleichswertverfahren als vorzugswürdig erachtet, ohne indes gleichzeitig die Indizwirkung des Mietspiegels durch konkrete Einwendungen gegen die Lauterkeit und Sachkunde seiner Ersteller oder die Eignung des herangezogenen Datenmaterials in Frage zu stellen. Die von der Klägerin gegen die Repräsentativität der zu Grunde gelegten Daten sowie die vorgenommene Stichprobenauswahl erhobenen Angriffe sind durch die detaillierte Dokumentation der Datensammlung und -auswertung im Methodenbericht des Berliner Mietspiegels 2017 nachvollziehbar entkräftet. Der weitere Einwand der Klägerin, die Primärdatenerhebung sei nicht auf Basis gesicherter statistischer Methoden erfolgt, da diese nicht auf einer ausreichend großen Datenmenge beruhten und bei deren Erhebung große Vermieter überrepräsentiert seien, verfährt ebenfalls nicht. Denn die Primärdatenerhebung muss bei einem einfachen Mietspiegel nicht die hohen Anforderungen der Repräsentativität erfüllen, sondern kann sogar in der Weise erfolgen, dass die Mitglieder eines oder mehrerer Interessenverbände befragt werden oder Daten aus vorhandenen Quellen wie Wohngeldstatistiken, der Gebäude- und Wohnungszählung oder der Sammlung eines Gutachterausschusses zu Grunde gelegt werden (vgl. zu allem LG Berlin, Urt. v. 14. Februar 2018 - 64 S 74/17, ZMR 2018, 755, juris Tz. 17 m.w.N.).

Soweit das erstinstanzlich eingeholte Sachverständigengutachten schließlich darauf verwiesen hat, die Daten des Berliner Mietspiegels 2017 seien für das streitgegenständliche Mieterhöhungsverlangen vom 20. Juli 2017 „leicht veraltet“, führt das zu keiner der Klägerin günstigeren Beurteilung. Die Indizwirkung des Mietspiegels ist nicht notwendig auf den Erhebungszeitpunkt beschränkt, sondern kann sich auch auf einen nachfolgenden Zeitpunkt innerhalb des von § 558c Abs. 3

BGB beschriebenen Zweijahreszeitraums erstrecken, wenn kein zureichender Anhalt für eine ungewöhnliche Mietpreisentwicklung in die eine oder die andere Richtung besteht (vgl. BGH, Urt. Vom 15. März 2017 - VIII ZR 295/15, NJW 2017, 2679, juris Tz. 26). Derartige Anhaltspunkte bestehen nicht.

Unter Zugrundelegung des Berliner Mietspiegels 2017 ergibt sich eine Vergleichsmiete von nicht mehr als 226,77 EUR nettokalt.

Die Wohnung ist in das Mietspiegelfeld D 2 einzuordnen, das eine Mietzinsspanne von 5,30 EUR/qm bis 8,09 EUR/qm mit einem Mittelwert von 5,93 EUR/qm aufweist. Unter Berücksichtigung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ist vom Unterwert von 5,30 EUR/qm auszugehen, da sämtliche Merkmalgruppen negativ zu bewerten sind.

Die Merkmalgruppen 1 (Bad) und 2 (Küche) sind unstreitig negativ.

Auch in der Merkmalgruppe 3 (Wohnung) überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale, selbst wenn zu Gunsten der Klägerin wohnwerterhöhend der wohnungsbezogene Kaltwasserzähler zu berücksichtigen sein sollte. Diesem steht neben der unzureichenden Elektorinstallation das weitere wohnwertmindernde Merkmal „Be- und Entwässerungsleitungen auf Putz“ gegenüber. Der Balkon ist nicht wohnwerterhöhend zu berücksichtigen, da sich seine Fläche nicht auf mindestens 4 qm beläuft.

Die Merkmalgruppe 4 (Gebäude) fällt ebenfalls wohnwertmindernd ins Gewicht, da der Energieverbrauchskennwert unstreitig mehr als 155 kWh (m²a) beträgt.

Auch die Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld) fällt negativ aus, da die streitgegenständliche Wohnung über „keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück“ verfügt. Es kann dahinstehen, ob dieses Wohnwertmerkmal bereits verwirklicht ist, wenn der Vermieter - wie hier - keine Anschlussmöglichkeit für Fahrräder innerhalb oder außerhalb des Gebäudes zur Verfügung stellt. Eine „Fahrradabstellmöglichkeit“ erfordert zumindest den Ausweis einer nicht für den allgemeinen Verkehr eröffneten Fläche, auf der Fahrräder abgestellt werden können,

ohne Mitmieter oder Dritte zu behindern oder die abgestellten Fahrräder der gesteigerten Gefahr auszusetzen, von anderen Nutzern der Abstellfläche oder angrenzender Flächen entfernt, umgestoßen oder beschädigt zu werden. Über eine entsprechende Fläche verfügt das streitgegenständliche Grundstück bereits ausweislich der zur Akte gereichten Lichtbilder nicht. Soweit die Klägerin den Vortrag des Beklagten zum Fehlen einer entsprechenden Abstellmöglichkeit bestritten hat, oblag ihr über das bloße Bestreiten der negativen Tatsache hinaus eine sekundäre Darlegungslast (vgl. Kammer, Beschl. v. 26. April 2016 - 67 S 78/16, WuM 2016, 424, juris Tz. 9 m.w.N.). Dieser Darlegungslast genügte nur ihr Vortrag zum schmalen Durchgangsweg zum Hof und den angrenzenden privaten Mietergärten und den Zugängen zur Müllstandsfläche. Diese Flächen stellen jedoch sämtlich keine Fahrradabstellmöglichkeit im Sinne des Mietspiegels dar, da sie für den allgemeinen Verkehr geöffnet sind und dort abgestellte Fahrräder der Gefahr der Entfernung oder Beschädigung ausgesetzt wären. Wohnwerterhöhende Merkmale sind in dieser Merkmalsgruppe nicht vorhanden. Soweit die Klägerin eine „besonders ruhige Lage“ behauptet hat, ist sie auf das erhebliche Bestreiten des Beklagten darlegungs- und beweisfällig geblieben. Ihrem Vortrag stehen zudem die Feststellungen des erstinstanzlich bestellten Sachverständigen entgegen, ausweislich derer sich die streitgegenständliche Wohnung im Bereich wohnwertbeeinflussender und die Grenzwerte für die Annahme einer besonders ruhigen Lage überschreitender Lärmimmissionen befindet. Deshalb konnte dahinstehen, ob zu Gunsten des Beklagten auch die weiteren - zwischen den Parteien streitigen - wohnwertmindernden Merkmale „Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage“ und „besonders lärmbelastete Lage“ zu berücksichtigen waren.

Ausgehend von dem nach alldem maßgeblichen Unterwert der Mietzinsspanne des Mietspiegelfeldes D 2 von 5,30 EUR/qm errechnet sich bei einer Wohnfläche von 42,15 m² eine ortsübliche Vergleichsmiete von allenfalls 223,39 EUR; der Beklagte schuldet aber bereits 226,77 EUR.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 708 Nr. 10 Satz 2, 713, 91 Abs. 1 ZPO, 47 Abs. 1, 48 Abs. 1, 41 Abs. 5 GKG.

Die Revision war nicht gemäß § 543 Abs. 2 ZPO zuzulassen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordern. Die Voraussetzungen, unter denen ein Mietspiegel als Grundlage einer Schätzung nach § 287 ZPO herangezogen werden kann, sind höchstrichterlich geklärt (vgl. zuletzt BGH, Urt. v. 13. Februar 2019 - VIII ZR 245/17, NZM 2019, 290, juris Tz. 18 m.w.N.). Von dieser Rechtsprechung, die von der Kammer einschränkungslos geteilt wird, weicht die hiesige Entscheidung nicht ab. Die im Einzelnen divergierenden Entscheidungen der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin (vgl. Urt. v. 17. Juli 2015 - 63 S 220/11, NJW 2015, 3552; v. 1. März 2019 - 63 S 230/16, juris) gebieten keine Zulassung der Revision, da sie die Berliner Mietspiegel 2009 und 2015 betreffen, die jeweils auf anderen Datengrundlagen beruhen als der von der Kammer herangezogene Mietspiegel 2017.

-

X
Vorsitzender Richter
am Landgericht

X
Richterin
am Landgericht

X
Richterin
am Landgericht

Verkündet am 11.04.2019

X, JBesch
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle