

Landgericht Berlin

Az.: 65 S 189/21

13 C 445/20 AG Neukölln



Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

gegen

[REDACTED]

hat das Landgericht Berlin - Zivilkammer 65 - durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Siegmund als Einzelrichterin aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 24.05.2022 für Recht erkannt:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Neukölln vom 8. September 2021 – 13 C 445/20 – unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Es wird festgestellt, dass die vom Kläger für das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über die Wohnung in der [REDACTED] geschuldete Nettokaltmiete vom 1. August 2020 bis zum 31. Oktober 2021 nicht mehr als 530,00 €, vom 1. November 2021 bis zum 31. Oktober 2023 nicht mehr als 569,58 € beträgt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz haben der Kläger zu 26 % und die Beklagten zu 73 % zu tragen; die Kosten des Rechtsstreits zweiter Instanz tragen der Kläger zu 24 % und die Beklagten zu 76 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

A.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß §§ 313 a Abs. 1, 540 Abs. 2, 544 Abs. 2 ZPO abgesehen.

B.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden. Sie ist überwiegend begründet, soweit sie unbegründet ist, war sie zurückzuweisen.

Die der Entscheidung zugrunde zu legenden Tatsachen rechtfertigen in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang eine andere Entscheidung, §§ 513, 529, 546 ZPO.

I.

1. Die Feststellungsklage ist zulässig.

1. Nach § 256 Abs. 1 Alt. 1 ZPO kann Klage auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens

eines Rechtsverhältnisses erhoben werden, wenn der Kläger ein rechtliches Interesse daran hat, dass das Rechtsverhältnis durch richterliche Entscheidung alsbald festgestellt werde.

Diese Voraussetzungen liegen hier – anders als das Amtsgericht meint - vor.

Bei der vom Kläger begehrten Feststellung der Höhe der von ihm geschuldeten Miete für den Zeitraum vom 1. August 2020 bis 31. Oktober 2023 handelt es sich um ein feststellungsfähiges gegenwärtiges Rechtsverhältnis.

Ein Rechtsverhältnis wird durch die aus einem konkreten Lebenssachverhalt entstandenen Rechtsbeziehungen von Personen zu Personen oder Sachen gebildet (BGH v. 19.11.2014 – VIII ZR 79/14, NJW 2015, 873, [875], mwN; Musielak/Voit/Foerste, 19. Aufl. 2022, ZPO § 256 Rn. 2, mwN).

Das ist hier der zwischen den Parteien ungekündigt bestehende Mietvertrag.

Der Umstand, dass der Kläger einen Teilaspekt der Pflichten aus diesem Rechtsverhältnis festgestellt sehen möchte, macht die Feststellungsklage nicht unzulässig.

Es ist höchstrichterlich geklärt, dass das Feststellungsbegehren sich nicht auf ein Rechtsverhältnis im Ganzen beziehen muss, sondern sich auf einzelne Beziehungen oder Folgen aus dem Rechtsverhältnis, auf bestimmte Ansprüche oder Verpflichtungen oder auf den Umfang einer Leistungspflicht beschränken kann, insbesondere auch auf einen streitigen Teil des Vertragsinhalts (BGH v. 19.11.2014 – VIII ZR 79/14, NJW 2015, 873, [875], mwN).

So verhält es sich hier.

Zwischen den Parteien ist der Umfang der Hauptleistungspflicht des Klägers nach Ablauf im Mietvertrag vereinbarter Zeiträume (Mietstaffeln) streitig.

Die vom Kläger mit der Berufung weiterverfolgte Feststellung zielt darauf ab, für den Zeitraum bis zum 31. Oktober 2023 die Höhe der von ihm geschuldeten, kraft Gesetzes höchst zulässigen Miete auf der Grundlage der §§ 556d Abs. 1, 2, 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB, 557a Abs. 4 BGB iVm der Mietenbegrenzungsverordnung Berlin vom 28. April 2015 (MietBegrV Berlin 2015) und der veröffentlichten Berliner Mietspiegel 2019 und 2021 zu klären.

2. Der Kläger hat auch ein Rechtsschutzbedürfnis für die Feststellung der ab Beginn der Mietzinsstaffel ab 1. November 2021 (von ihm allenfalls geschuldeten) höchst zulässigen Miete.

Mit dem Erfordernis des Rechtsschutzbedürfnisses als Einschränkung des durch Art. 20 Abs. 3 GG in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 GG verfassungsrechtlich abgesicherten Justizgewährleis-

tungsanspruchs soll (lediglich) verhindert werden, dass die Gerichte als Teil der Staatsgewalt unnütz oder gar unlauter bemüht werden oder ein gesetzlich vorgesehenes Verfahren zur Verfolgung zweckwidriger und insoweit nicht schutzwürdiger Ziele ausgenutzt wird (st. Rspr., vgl. BGH v. 23.03.2022 – VIII ZR 133/20, juris Rn. 16, mwN).

Es sollen solche Klagebegehren nicht in das Stadium der Begründetheitsprüfung gelangen, die - gemessen am Zweck des Zivilprozesses - ersichtlich eines staatlichen Rechtsschutzes durch eine materiell-rechtliche Prüfung nicht bedürfen (vgl. BGH v. 23.03.2022 – VIII ZR 133/20, juris Rn. 16, mwN). Rechtsschutz kann unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt deshalb nur unter engen Voraussetzungen versagt werden (vgl. BGH v. 23.03.2022 – VIII ZR 133/20, juris Rn. 16, mwN; v. 14.03.1978 - VI ZR 68/76, NJW 1978, 2031, [2032]).

Die Beklagten lehnen eine Reduzierung der Miete (auf die gesetzlich zulässige Höhe) ab. Der Kläger ist auf gerichtliche Hilfe angewiesen, um diese feststellen zu lassen. Anhaltspunkte dafür, dass der Kläger prozessfremde Ziele verfolgt oder die Gerichte „unnütz bemühen“ würde, sind weder ersichtlich noch sonst feststellbar.

II.

Der Kläger hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf die aus dem Tenor ersichtlichen Feststellungen zur Höhe der nach Beginn neuer Mietstaffeln geschuldeten Miete aus §§ 556d Abs. 1, 2, 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB, 557a Abs. 4 BGB, § 256 Abs. 1 ZPO iVm der Mietenbegrenzungsverordnung Berlin vom 28. April 2015 (MietBegrV Berlin 2015) und der Mietenbegrenzungsverordnung Berlin vom 19. Mai 2020 (MietBegrV Berlin 2020). Soweit der Kläger weitergehend die Feststellung begehrt, dass die Nettokaltmiete für den gesamten hier gegenständlichen Zeitraum 530,00 € nicht überschreitet, ist die Klage unbegründet, daher - ebenso wie das weitergehende Rechtsmittel - zurückzuweisen.

Nach § 556d Abs. 1 BGB darf die Miete zu Beginn eines Mietverhältnisses über Wohnraum die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) um höchstens 10 Prozent übersteigen, wenn die Wohnung – wie hier - in einem durch eine wirksame Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt (vgl. zur Wirksamkeit der MietBegrV Berlin 2015: BGH v. 27.05.2020 – VIII ZR 45/19, juris Rn. 80ff., zuletzt BGH v. 30.03.2022 – VIII ZR 279/21, juris Rn. 23f.; Kammer v. 10.10.2019 – 65 S 107/19, juris Rn. 5ff; v. 30.10.2019 – 65 S 142/19, juris Rn. 17). Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam, soweit die zulässige Miete überschritten wird, § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB.

Da die Parteien in § 4 Ziff. 1 des Mietvertrages eine Staffelmietvereinbarung getroffen haben, gel-

ten die Regelungen der §§ 556d ff BGB mit den Modifizierungen nach § 557a Abs. 4 BGB. Nach § 557a Abs. 4 Satz 1 sind die §§ 556d bis 556g BGB auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblicher Anknüpfungspunkt für die Berechnung der nach § 556d Abs. 1 BGB zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist nicht der Beginn des Mietverhältnisses, sondern der Zeitpunkt der Fälligkeit der ersten Miete der jeweiligen Mietstaffel.

Dies zugrunde gelegt, muss die Wohnung zu Beginn jeder Mietstaffel in einem durch wirksame Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegen, was hier mit den MietBegrV Berlin 2015 und 2020 der Fall ist.

Die höchst zulässige Miete für die vom 1. August 2020 bis zum 31. Oktober 2021 vereinbarte Mietstaffel, deren erste Miete am 1. November 2019 fällig wurde, berechnet sich nach dem Berliner Mietspiegel 2019, der die üblicherweise gezahlten Mieten zum Stichtag 1. September 2018 abbildet.

Für die Staffel vom 1. November 2021 bis 31. Oktober 2023 ist der Berliner Mietspiegel 2021 (Stichtag 1. September 2020) maßgeblich.

Ob und wann bzw. wie oft der Kläger den Verstoß gegen die §§ 556d ff, 557a Abs. 4 BGB gerügt hat, ist entgegen der Auffassung der Beklagten für die geltend gemachte Feststellung der höchst zulässigen Miete irrelevant. Die Rüge ist lediglich Voraussetzung für die – hier nicht gegenständliche - Rückforderung überzahlter Miete. Die (Teil-)Unwirksamkeit der vertraglichen Mietpreisabrede im Umfang der Überschreitung der höchst zulässigen Miete ordnet das Gesetz an, ohne dass es einer Erklärung des Mieters bedarf, §§ 556g Abs. 1 Satz 1, 2, 557a Abs. 4 Satz 1 BGB.

Der diesbezügliche Einwand der Beklagten die Mietstaffel ab 1. November 2021 betreffend geht daher ins Leere.

1. Die nach §§ 556d Abs. 1, 557a Abs. 4 BGB zulässige Höhe der Mietstaffel bis zum 31. Oktober 2021 beträgt 514,67 €, unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes für die wirksam vereinbarte Vormiete nach §§ 556e Abs. 1, 557a Abs. 4 Satz 1 BGB (aF) iVm Art. 229 § 49 Abs. 2 EGBGB 530,00 €.

a) Die ortsübliche Vergleichsmiete für die an den Kläger vermietete Wohnung mit einer Größe von 60 qm beträgt unter Zugrundelegung des Berliner (Tabellen-)Mietspiegels 2019 und ergänzender Heranziehung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung 467,88 €.

Die Wohnung ist (unstreitig) in das Mietspiegelfeld G 1 einzuordnen, das eine Mietzinsspanne von 4,83 €/qm bis 10,00 €/qm und einen Mittelwert von 6,33 €/qm ausweist.

Die oben genannte ortsübliche Einzelvergleichsmiete ergibt sich unter Berücksichtigung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zum Berliner Mietspiegel 2019 als Schätzgrundlage, § 287 Abs. 2, Abs. 1 Satz 2 ZPO (BGH v. 18.11.2020 – VIII ZR 123/20, juris Rn. 39ff.; v. 13.02.2019 - VIII ZR 245/17, juris Rn. 12ff.; v. 20.04.2005 - VIII ZR 110/04, juris Rn. 12ff.).

Die Orientierungshilfe ergänzt die wohnwertrelevanten Vergleichskriterien, die der Einordnung in das Mietspiegelfeld und der so ermittelten Mietzinsspanne zugrunde liegen, durch zusätzliche einzelfallbezogene, den individuellen Wohnwert bestimmende Faktoren und ermöglicht dem Gericht im Prozess – so auch hier – mit dem nach § 286 ZPO erforderlichen Grad der Gewissheit die Feststellung der konkreten, innerhalb der Mietzinsspanne liegenden Einzelvergleichsmiete (vgl. BGH v. 13.02.2019 – VIII ZR 245/17, juris Rn. 14).

Nach den unangegriffenen Feststellungen des Amtsgerichts, denen die Kammer folgt, erhöht die Ausstattung bzw. Beschaffenheit des Bades nach den in der Merkmalgruppe 1 zusammengefassten Kriterien der Orientierungshilfe den Wohnwert weder noch mindert sie ihn; ebenso verhält es sich mit den Kriterien der Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld), während die der Merkmalgruppe 3 (Wohnung) den Wohnwert erhöhen.

Ohne Erfolg wendet der Kläger sich gegen die Feststellungen des Amtsgerichts zur Bewertung der Ausstattung der Küche nach den in der Merkmalgruppe 2 (Küche) zusammengefassten Kriterien.

Nach der Rechtsprechung des BGH ist im Rahmen der Feststellung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete an die objektiven Verhältnisse anzuknüpfen. Maßgeblich ist, ob eine Ausstattung – hier die Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle bzw. ein Ceran-Kochfeld - tatsächlich vorhanden ist, vom Vermieter gestellt wurde und vom Mieter ohne zusätzliches Entgelt genutzt werden kann (vgl. BGH v. 24.10.2018 – VIII ZR 52/18, juris Rn. 16ff., mwN; v. 18.11.2015 - VIII ZR 266/14, juris Rn. 10 ff.; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 558 Rn. 66; MüKoBGB/Artz, 8. Aufl., § 558 Rn. 21).

Unstreitig geblieben ist erstinstanzlich, dass die dem Kläger von den Beklagten überlassene Küche über einen Ceran- oder Induktionsherd verfügt. Die Beklagten haben dies vorgetragen, ohne dass der Kläger dem entgegengetreten wäre.

Zu Recht wendet der Kläger sich indes gegen die überwiegend wohnwerterhöhe Bewertung des Gebäudes (Merkmalgruppe 4).

Der Kläger hat das Vorhandensein eines abschließbaren leicht zugänglichen Fahrradabstellraumes oder von Fahrradabstellplätzen mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes bestritten; die Beklagten haben ihre Behauptung zum Vorhandensein des wohnwerterhöhenden Merkmals nicht unter Beweis gestellt. Die Beweislast liegt bei ihnen.

Ebenso wie der Mieter im Rahmen eines vom Vermieter geltend gemachten Anspruchs auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete wohnwertmindernde Merkmale darlegen und im Streitfall zu beweisen hat, liegt die Darlegungs- und Beweislast beim Vermieter, wenn er wohnwerterhöhende Merkmale im Rahmen des vom Mieter geltend gemachten Anspruchs auf Feststellung der höchst zulässigen Miete geltend macht.

Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes sind zwar (inzwischen) vorhanden. Ausweislich der von den Beklagten vorgelegten Rechnung war dies jedoch noch nicht im hier maßgeblichen Zeitpunkt des Beginns der am 31.10.2021 endenden Mietstaffel der Fall.

Der modernen Heizanlage steht das wohnwertmindernde Merkmal des Energieverbrauchskennwertes größer als $155 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ entgegen, das das Amtsgericht nicht berücksichtigt hat.

Entgegen der Auffassung der Beklagten sind Eingangsbereich/Treppenhaus nach den zur Akte gereichten Fotos keineswegs als repräsentativ oder hochwertig saniert zu bewerten; beide Bereiche befinden sich in einem guten Zustand, was allein – wie die in der Orientierungshilfe beispielhaft genannten Ausstattungen bestätigen – eine Bewertung als repräsentativ bzw. hochwertig saniert nicht rechtfertigt.

Im Rahmen der Spanneneinordnung zur Feststellung der ortsüblichen Einzelvergleichsmiete ist daher auf den Mittelwert ein Aufschlag in Höhe von 40 % der Differenz zum Spannenoberwert vorzunehmen ($6,33 \text{ €/qm} + 1,47 \text{ €/qm} = 7,80 \text{ €/qm}$); multipliziert mit der Wohnfläche (60 qm) ergibt sich die eingangs genannte ortsübliche Vergleichsmiete von 467,88 €.

b) Die ortsübliche Vergleichsmiete darf nach § 556d Abs. 1 Hs. 2 BGB um höchstens 10 % über-

schritten werden; die höchst zulässige Miete beträgt danach 514,67 €.

c) Nach Art. 229 § 49 Abs. 2 EGBGB zu berücksichtigen ist der von den Beklagten erstmals in der Klageerwiderung geltend gemachte Bestandsschutz für die im vorangegangenen Mietverhältnis (wirksam) vereinbarte Miete nach § 556e Abs. 1 BGB.

Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf nach dieser Vorschrift eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Die diesen Anforderungen entsprechende, von den Beklagten in der Klageerwiderung unter Vorlage des Vormietvertrages geltend gemachte zuletzt geschuldete Miete im Vormietverhältnis betrug 530,00 €.

(1) Der Berücksichtigung der Vormiete stehen die §§ 556d Abs. 1, 556g Abs. 1, Abs. 1a BGB nicht entgegen. Sie ist (hier) zugrunde zu legen, ohne dass ihre Höhe nach § 556d Abs. 1 BGB zu überprüfen ist.

Das Vormietverhältnis begann ausweislich des Vormietvertrages unbestritten am 16. Dezember 2014, damit zu einem Zeitpunkt, bevor die Wohnung in den Anwendungsbereich der §§ 556d ff BGB und einer auf der Grundlage des § 556d Abs. 2 BGB erlassenen Gebietsverordnung fiel.

(2) Der Umstand, dass die Beklagten erst in der Klageerwiderung die Vormiete mitgeteilt haben, schränkt ihr Recht, sich darauf berufen zu können, hier nicht ein. Die Auskunftspflicht über Ausnahmetatbestände vor Abgabe der Vertragserklärung durch den Mieter, § 556g Abs. 1a BGB, und die Rechtsfolgen bei Verletzung der Auskunftspflicht gelten nach Art. 229 § 49 Abs. 2 EGBGB erst für Mietverhältnisse, die nach dem 31. Dezember 2018 entstanden sind. Das hier gegenständliche Mietverhältnis begann am 15. November 2017.

2. Die nach §§ 556d Abs. 1, 557a Abs. 4 BGB zulässige Höhe der am 1. November 2021 beginnenden Mietstaffel bis zum 31. Oktober 2023 beträgt 569,58 €. Der Betrag überschreitet die Vormiete von 530,00 €, unterschreitet jedoch die im Mietvertrag ausgewiesene Mietstaffel. In Höhe

des Differenzbetrages ist die Mietpreisabrede (kraft Gesetzes) unwirksam, §§ 557a Abs. 4 Satz 1, 2, 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB.

a) Auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels 2021 ergibt sich unter Berücksichtigung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung als Schätzgrundlage eine ortsübliche Einzelvergleichsmiete im maßgeblichen Zeitpunkt der Fälligkeit der ersten Miete der vorgenannten Mietstaffel in Höhe von 517,80 €.

Der Berliner Mietspiegel 2021 ist (jedenfalls) ein ordnungsgemäß angepasster („einfacher“) Mietspiegel, der den Anforderungen des § 558c Abs. 1, 3 BGB entspricht.

§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB (nF) iVm Art. 229 § 50 EGBGB stehen der Anwendung des Berliner Mietspiegels 2021 nicht entgegen. Dem Berliner Mietspiegel 2021 liegt weder ein unzutreffender Betrachtungszeitraum, damit ein unzutreffender Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde, noch wurde der Berliner Mietspiegel 2021 – nach § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB unzulässig – ein zweites Mal fortgeschrieben.

b) Im Ausgangspunkt zutreffend verweisen die Beklagten zwar darauf, dass in die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB in der seit dem 1. Januar 2020 geltenden Fassung die in den letzten sechs (nicht mehr vier) Jahren vereinbarten oder geänderten üblichen Entgelte einfließen.

Nach Art. 229 § 50 Abs. 1 EGBGB können Mietspiegel aber auch nach dem 31. Dezember 2019 unter bestimmten Voraussetzungen nach § 558 Abs. 2 S. 1 BGB in der bisherigen Fassung neu erstellt werden. Nach Satz 2 dürfen Mietspiegel, die nach Satz 1 neu erstellt wurden oder die – wie hier der Berliner Mietspiegel 2019 - am 31. Dezember 2019 bereits existierten, außerdem entsprechend § 558d Absatz 2 BGB innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Nach Absatz 2 der Übergangsregelung ist in Gemeinden, in denen ein Mietspiegel nach Absatz 1 Satz 1 neu erstellt wurde oder in denen am 31. Dezember 2019 ein Mietspiegel existierte, § 558 Abs. 2 S. 1 BGB in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung anzuwenden, bis ein neuer Mietspiegel anwendbar ist, längstens jedoch zwei Jahre ab der Veröffentlichung des zuletzt erstellten Mietspiegels. Wurde dieser Mietspiegel innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst, ist die Veröffentlichung der ersten Anpassung maßgeblich.

Der Berliner Mietspiegel 2021 hält die Voraussetzungen der Übergangsregelungen ein.

Er ist (in jedem Fall) ein Mietspiegel, der den Anforderungen des § 558c Abs. 3 BGB gemäß den Berliner Mietspiegel 2019 erstmals innerhalb der Übergangsfrist, im Einklang mit Art. 229 § 50 Abs. 1, 2 EGBGB entsprechend der Regelung in § 558d Abs. 2 BGB an die Marktentwicklung an-

passt.

(1) Offen bleiben kann, ob der Berliner Mietspiegel 2019 ein nach § 558d Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 BGB fortgeschriebener qualifizierter Mietspiegel ist (vgl. Berliner Mietspiegel 2019, ABl. Nr. 20 für Berlin, 13.05.2019, unter Ziff. 4, S. 2933, nachfolgend zit. Berliner Mietspiegel 2019, ABl.; F + B Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2019, Methodenbericht, Hamburg, Januar 2020, S. 1, nachfolgend zit.: Methodenbericht Mietspiegel 2019) und Art. 229 § 50 EGBGB und/oder § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB seiner (weiteren) Fortschreibung - als qualifizierter Mietspiegel - entgegensteht.

Der Berliner Mietspiegel 2019 ist (jedenfalls auch) ein Mietspiegel, der den rechtlichen Vorgaben des § 558c Abs. 1 BGB an die (Neu-)Erstellung „einfacher“ Mietspiegel entspricht; er ist – jedenfalls auch - ein neu erstellter „einfacher“ Mietspiegel.

Als neu erstellter Mietspiegel durfte er nach Art. 229 § 50 Abs. 1 Satz 2 EGBGB (einmal) an die Marktentwicklung angepasst werden.

Die Vorschrift erlaubt - wie dargestellt - (unter anderem) die einmalige Anpassung eines Mietspiegels an die Marktentwicklung innerhalb von zwei Jahren, wenn dieser nach dem bis zum 31. Dezember 2019 geltenden Betrachtungszeitraum von vier Jahren (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB aF) erstellt worden ist und – wie der Berliner Mietspiegel 2019 - am 31. Dezember 2019 existierte. Ausweislich der Gesetzesbegründung soll die Beschränkung auf eine (einzige) Anpassung innerhalb der Zweijahresfrist für qualifizierte und einfache Mietspiegel gelten (vgl. BT-Drs. 19/14245, S. 26), wengleich sich dieser Ansatz dem Wortlaut des Art. 229 § 50 Abs. 1 Satz 2 EGBGB nur unvollkommen entnehmen lässt

Art. 229 § 50 Abs. 2 EGBGB regelt die materiell-rechtlichen Folgen der in Absatz 1 getroffenen Übergangsregelung dahin, dass § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB aF anwendbar bleibt, bis ein neuer Mietspiegel anwendbar ist. Die Übergangsfrist endet spätestens zwei Jahre nach Veröffentlichung der ersten Anpassung eines am 31. Dezember 2019 existierenden (bzw. bis dahin innerhalb der Fristen des Art. 229 § 50 Abs. 1 Satz 1 EGBGB nach altem Recht neu erstellten) Mietspiegels (vgl. auch BT-Drs. 19/14245, S. 26).

Der am 31. Dezember 2019 existierende Berliner Mietspiegel 2019, der - gemessen an den Anforderungen des § 558c Abs. 1 BGB – unter Geltung des (vierjährigen) Betrachtungszeitraums gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB aF – als einfacher Mietspiegel neu erstellt worden ist und am 31. Dezember 2019 existierte, wurde innerhalb des Zweijahreszeitraums durch den Berliner Miet-

spiegel 2021 an die Marktentwicklung angepasst. Letzterer wurde am 6. Mai 2021 im Amtsblatt veröffentlicht (ABl. Nr. 18 für Berlin, 06.05.2021). Die Übergangsfrist endet danach zum 6. Mai 2023.

(2) Der Umstand, dass der Berliner Mietspiegel 2019 – zugleich – ein fortgeschriebener qualifizierter Mietspiegel ist (§ 558d Abs. 2 BGB) und als solcher von seinen Erstellern bezeichnet wurde, steht dem nicht entgegen. Ein Mietspiegel kann mehrere qualitative Anforderungen gleichzeitig erfüllen; nicht maßgeblich ist dabei, wie die Ersteller den Mietspiegel benennen bzw. welche Qualität sie selbst ihm beimessen. Entscheidend ist, ob der Mietspiegel die Voraussetzungen des § 558c Abs. 1 BGB und/oder die des § 558d Abs. 1 (Abs. 2) BGB erfüllt (vgl. schon BGH, Urte. v. 21.11.2012 – VIII ZR 46/12, juris Rn. 15ff.). Liegen sie vor, kann der jeweilige (ordnungsgemäß aufgestellte) Mietspiegel im Prozess Grundlage der richterlichen Überzeugungsbildung von der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete sein, wobei einem Mietspiegel nach § 558c Abs. 1 BGB nur eine Indizwirkung zukommt, während bei einem Mietspiegel nach § 558d Abs. 1, 2 BGB vermutet wird, dass die im Mietspiegel angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Wie weit bei einem („einfachen“) Mietspiegel die Indizwirkung reicht, hängt von den gegen ihn erhobenen Einwendungen ab (st. Rspr., vgl. zuletzt BGH, Urte. v. 28.04.2021 – VIII ZR 22/20, juris Rn. 21, v. 27.05.2020 – VIII ZR 45/19, juris Rn. 102; v. 13.02.2017 – VIII ZR 245/17, juris Rn. 17; jew. mwN).

(3) Der Berliner Mietspiegel 2019 erfüllt die Anforderungen des § 558c Abs. 1 BGB.

Nach § 558c Abs. 1 BGB ist ein 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.

(aa) Das Gesetz schreibt über die Bezugnahme auf den Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete, der in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB legal definiert ist, lediglich die Verwendung eines einheitlichen Mietenbegriffs vor. Wie der sogenannte „einfache“ Mietspiegel - über die in § 558c Abs. 1 BGB genannten Voraussetzungen hinaus - zu erstellen ist, ist gesetzlich (oder ordnungsrechtlich auf der Grundlage des § 558c Abs. 5 BGB aF) nicht geregelt.

Eine einheitliche Struktur der Mietspiegel und ein geordnetes, korrektes Erstellungsverfahren hielt der Gesetzgeber der Mietrechtsreform 2001 über die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (nachfolgend: BBSR) herausgegebenen „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ (BBSR, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 1. Aufl. 2002, hier in Bezug genommen: 2. Aufl. 2014, nachfolgend: BBSR-Hinweise) für gewährleistet, den Erlass einer Verordnung deshalb (damals) für entbehrlich (vgl. BT-Drs. 14/4553, S. 56f.).

Anforderungen an die Datengrundlage eines „einfachen“ Mietspiegels lassen sich – wie schon dem Gesetz – auch den vom Gesetzgeber in Bezug genommenen BBSR-Hinweisen nicht entnehmen; es ergibt sich noch nicht einmal das Erfordernis, überhaupt Daten zu erheben. Ein „einfacher“ Mietspiegel ist danach jeder Mietspiegel, der die Anforderungen des § 558c BGB, nicht aber die des § 558d BGB erfüllt (BBSR-Hinweise, 2. Aufl. 2014, S. 8, 17). Als Mietspiegel im Sinne des § 558c Abs. 1 BGB gelten selbst – zwischen Mieter- und Vermieterverbänden – „ausgehandelte“ Mietspiegel (vgl. näher: Börstinghaus/Clar, Mietspiegel – Erstellung und Anwendung, 2. Aufl. 2014, Rn. 358ff); auch diesen kann im Prozess eine Indizwirkung zukommen (vgl. BGH v. 16.06.2010 – VIII ZR 99/09, juris Rn. 12).

Auch die „Fortschreibung“ eines „einfachen“ Mietspiegels wird im Gesetz an keine Anforderungen geknüpft. § 558c Abs. 3 BGB bestimmt lediglich, dass („einfache“) Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden sollen.

Es besteht danach bereits keine Anpassungspflicht. Auch von einer Regelung, wie eine solche bei einem „einfachen“ Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB gegebenenfalls vorzunehmen ist, hat der Gesetzgeber bewusst abgesehen. Der bzw. die Mietspiegelersteller sollten in der Wahl der Fortschreibungskriterien frei sein, um den „einfachen“ Mietspiegel als kostengünstiges Instrument zu erhalten (BT-Drs. 14/4553, S. 56f.).

In den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ wird – mangels Regelung – eine analoge Anwendung des § 558d Abs. Satz 2 BGB für „denkbar“ gehalten (BBSR-Hinweise, 2. Aufl. 2014, S. 21).

Da aber das Gesetz ebenso wie die BBSR-Hinweise schon keine Anforderungen an die Erstellung einfacher Mietspiegel vorgeben, insbesondere nicht in Bezug auf die Datenbasis, stellt sich jede Anpassung eines (einfachen und/oder qualifizierten) Mietspiegels unter Rückgriff auf § 558d Abs. 2 Satz 2 BGB – unter den weiteren Voraussetzungen des § 558c Abs. 1 BGB – (zugleich) als Neuerstellung eines einfachen Mietspiegels dar.

Daran wird sich auch nach Inkrafttreten der vom Gesetzgeber im Rahmen des Mietspiegelreformgesetzes vorgenommenen Anpassungen der §§ 558c ff BGB und insbesondere nach Inkrafttreten der Mietspiegelverordnung – mit Ausnahme der bei den Berliner Mietspiegeln stets erfüllten – Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht nichts ändern (vgl. BT-Drs. 19/26918, S. 13; 19/30933; BR-Drs. 766/20, S. 22; § 558c BGB nF; §§ 3, 6 Abs. 2 Satz 2 MsV).

(bb) Das Vorliegen der Voraussetzungen des § 558c Abs. 1 BGB folgt aus der Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2019 (F + B Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH,

Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2019, Methodenbericht, Hamburg, Januar 2020, S. 5, nachfolgend zit.: Methodenbericht Mietspiegel 2019) und Ziff. 1 des Berliner Mietspiegels 2019 (Berliner Mietspiegel 2019, ABl. S. 2931).

Danach haben an seiner Erstellung über die Arbeitsgruppe Mietspiegel unter anderem – als Mietervertreter – der Berliner Mieterverein e.V., der Berliner MieterGemeinschaft e.V. und der Mieterschutzbund Berlin e.V. sowie – als Vermietervertreter – der Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e.V., der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V. und der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. mitgewirkt.

Schon dem Wortlaut des § 558c Abs. 1 Alt. 1 BGB nach ist die gemeinsame Erstellung ausreichend, die Anerkennung kumulativ nicht erforderlich, letztlich auch obsolet, wenn der Mietspiegel nicht von Dritten, sondern – wie hier - unter Mitwirkung der Interessenvertreter der Vermieter und Mieter erstellt wurde. Diese haben durch ihre Mitwirkung das Erstellungsverfahren und dessen Ergebnis – die Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete – tatsächlich beeinflusst; der Wille, den Mietspiegel als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete anzuerkennen, hat sich damit fortlaufend manifestiert (vgl. Börstinghaus/Clar, Mietspiegel – Erstellung und Anwendung, 2. Aufl. 2013, Rn. 337). Die Frage, ob ein Mietspiegel gegebenenfalls (wie hier) von den Beteiligten auch als qualifiziert anerkannt wurde, ist davon (rechtlich) zu trennen.

Der diesbezügliche Einwand der Beklagten geht daher ins Leere.

Dass die vorgenannten Verbände der Mieter und Vermieter den Mietspiegel (sogar) als qualifiziert anerkannt haben (Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019, S. 5; Berliner Mietspiegel 2019, ABl. S. 2931), steht im Übrigen – wie ausgeführt – der Prüfung und Annahme der Voraussetzungen des § 558c Abs. 1 BGB nicht entgegen.

Zwar beruht der Berliner Mietspiegel 2019 auf einer Fortschreibung bereits vorhandener Daten, hier den Daten des Mietspiegels 2017 und nicht auf einer vollständigen Neuerhebung unter Ausblenden der Informationen der alten Datenbasis mit dem Ziel, eine neue, eigenständige Datengrundlage zu schaffen (vgl. BBSR-Hinweise, 2. Aufl. 2014, S. 23; Börstinghaus/Clar, Mietspiegel – Erstellung und Anwendung, 2. Aufl. 2013, Rn. 428ff.).

Vor diesem Hintergrund stellt sich der Berliner Mietspiegel 2019 als qualifizierter Mietspiegel – entgegen der Auffassung des Klägers - als Anpassung an die Marktentwicklung mittels Stichprobe im Sinne des § 558d Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 BGB dar.

Auch mag die erneute Erhebung unter Rückgriff und Fortschreibung sowie Ergänzung der für die

Erstellung des Berliner Mietspiegels 2017 verwendeten Daten wissenschaftlichen Anforderungen an die Datengewinnung aus stichprobentheoretischer Sicht nicht genügen (vgl. näher Cischinsky/von Malottki/Rodenfels/Vaché, WuM 2014, 239); die Eignung als Grundlage für die Erstellung eines „einfachen“ Mietspiegels durch Interessenvertreter der Mieter und Vermieter sowie – (auch) im Fall des Berliner Mietspiegels 2019 – unter Beteiligung der Gemeinde wird davon nicht bzw. nicht zwingend berührt.

Entscheidend ist insofern vielmehr, dass eine Datenerhebung erfolgt ist, die – im Fall des Berliner Mietspiegels 2019 - von der Gemeinde und - zusätzlich - Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt wurde. Die Beteiligung von jeweils drei – repräsentativen – Mietervereinen sowie Vereinen, die die Interessen von Vermietern bzw. Hauseigentümern vertreten und die Anerkennung der im Rahmen des Mietspiegelerstellungsverfahrens jeweils gewonnenen Ergebnisse durch die Interessenvertreter beider Seiten spricht – so die gefestigte Rechtsprechung des BGH - nach der Lebenserfahrung dafür, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbildet (BGH v. 18.11.2020 – VIII ZR 123/20, juris Rn. 35; v. 27.05.2020 – VIII ZR 45/19, juris Rn. 104; v. 13.02.2019 – VIII ZR 245/17, juris Rn. 18, mwN).

Dem Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019 und den in seinem Anhang A beigefügten Zusammenfassungen der Sitzungen der Arbeitsgruppe Mietspiegel (Methodenbericht zum Berliner Mietspiegel 2019, S. 122ff.) lässt sich entnehmen, dass die vorgenannten, nach § 558c Abs. 1 Alt. 2 BGB maßgeblichen Verbände in alle Erstellungsphasen und die diese begleitenden Entscheidungsprozesse einbezogen waren.

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Datenerhebung wurde auch durch die beteiligten Interessenverbände beschlossen; alle in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertretenen Gruppen stimmten (unter anderem) den erhobenen Daten nach Ausreißerbereinigung als korrekter Basis für die weiteren Auswertungsarbeiten zu (Methodenbericht Mietspiegel 2019, S. 17, 127 [Protokoll der Arbeitsgruppensitzung vom 14.02.2019]).

Der Entscheidung der Arbeitsgruppe Mietspiegel zugrunde lag die Grundgesamtheit des Berliner Mietspiegels 2017, die bis zum 31.12.2017 fortgeschrieben wurde. Berücksichtigt wurden Veränderungen durch freifinanzierten Neubau sowie Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, Modernisierungen und die Entlassung geförderter Wohnungen aus der Preisbindung sowie Wohnlagenumstufungen in 2016 und 2017; 13.200 Wohnungen wurden als zusätzlich mietspiegelrelevant berücksichtigt.

Darauf basierend wurde der mietspiegelrelevante Berliner Wohnungsbestand von ca. 1.395.000 Wohnungen ermittelt, der der Stichprobenziehung und Berechnung von gewichteten Kennwerten

für den gesamten mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand zugrunde gelegt wurde (Methodenbericht Berliner Mietspiegel 2019, S. 6f.).

Die Bruttostichprobe als Grundlage für die sich anschließende kombinierte Erst- und Wiederholungsbefragung von Mietern und Vermietern auf der Grundlage in der Arbeitsgruppe Mietspiegel gemeinsam erstellter Fragebögen und Interviewer-Handbücher bildeten sodann 120.000 Wohnungen. Die Ergebnisse wurden in der Arbeitsgruppe Mietspiegel jeweils vorgestellt und von dieser für plausibel gehalten (vgl. Methodenbericht Mietspiegel 2019, S. 122ff., 169ff., Anhänge A, D).

(cc) Dem Berliner Mietspiegel 2019 liegt schließlich auch – zutreffend - der im Zeitpunkt seiner Erstellung geltende Vergleichsmietenbegriff mit dem vierjährigen Betrachtungszeitraum zugrunde (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB aF).

Ausweislich des Methodenberichtes sind in den Berliner Mietspiegel 2019 die in den vier Jahren zwischen September 2014 und September 2018 geänderten oder neu vereinbarten Mieten eingeflossen (Methodenbericht Berliner Mietspiegel 2019, S. 17). Die Einhaltung der 4-Jahres-Regel wurde im Rahmen der Datenbereinigung durch EDV-gestützte Datenprüfungen sichergestellt, indem Datensätze gekennzeichnet und in den weiteren Arbeitsschritten nicht mehr berücksichtigt wurden (Methodenbericht Berliner Mietspiegel 2019, S. 27).

c) Der Berliner Mietspiegel 2021 schreibt den (neu erstellten einfachen) Berliner Mietspiegel 2019 - den Angaben der Ersteller nach - entsprechend § 558d Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 BGB fort, dies in Übereinstimmung mit Art. 229 § 50 EGBGB.

Ausweislich der Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021 (ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021, Hamburg, Juni 2021, S. 4, nachfolgend zit.: Dokumentation Mietspiegel 2021) und Ziff. 1 des Berliner Mietspiegels 2021 (Berliner Mietspiegel 2021, ABl. für Berlin v. 06.05.2021, S. 1383) haben an seiner Erstellung (wiederum) über die Arbeitsgruppe Mietspiegel (unter anderem) – als Mietervertreter – der Berliner Mieterverein e.V., der Berliner MieterGemeinschaft e.V. und der Mieterschutzbund Berlin e.V. und – als Vermietervertreter – der Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e.V., der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V. und der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. mitgewirkt.

Die letztgenannten drei Interessenverbände der Vermieter haben den Mietspiegel zwar nicht als qualifiziert anerkannt; dies wird aber – wie ausgeführt – von § 558c Abs. 1 BGB auch nicht vorausgesetzt (vgl. auch BGH v. 27.05.2020 – VIII ZR 45/19, juris Rn. 104). Auch die drei Vermieterverbände haben ihren Mitgliedern jedoch – ungeachtet der Versagung der Anerkennung des Miet-

spiegels als qualifiziert – seine Anwendung uneingeschränkt empfohlen (Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021, S. 4).

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel war – ausweislich der Dokumentation (Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021, S. 4) und in Übereinstimmung mit den Empfehlungen aus den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (BBSR, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2. Aufl. 2014, S. 11) – bereits in der Anfangsphase in die Erstellung des Mietspiegels einbezogen.

So wurden etwa die Rahmenbedingungen für den Berliner Mietspiegel 2021 in der Arbeitsgruppe Mietspiegel im Vorfeld entschieden. Die Mitwirkung der Arbeitsgruppe erstreckte sich im Erstellungsverfahren sodann auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die konkrete Methodik der Fortschreibung. Anhaltspunkte dafür, dass die Fortschreibung nicht den Vorgaben des § 558d Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 BGB und den (rechtlich allerdings auch nicht verbindlichen) Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln entspricht (vgl. BBSR-Hinweise, 2. Aufl. 2014, S.30), sind weder vorgetragen noch ersichtlich (vgl. auch: Dolls/Fuest/Neumeier/Stöhlker, Ifo Schnelldienst 3/2021, S. 26 zu den Wirkungen des „Berliner Mietendeckels“ zum hier maßgeblichen Stichtag auf die Mietpreise).

Den Mitwirkenden standen alle relevanten Unterlagen zur Verfügung. Die Wohnlagenzuordnungen der neuen Adressen wurden im Einvernehmen mit den an der Mietspiegelerstellung Beteiligten aktualisiert (Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021, S. 4, 14).

d) Die Einwendungen der Beklagten, die sich ausschließlich gegen den Berliner Mietspiegel 2021 richten, sind nicht geeignet, dem Berliner Mietspiegels 2021 seine Indizwirkung als „einfacher“ Mietspiegel abzusprechen.

(1) Soweit sie sich auf formale Aspekte beziehen, die seine Anwendung als qualifizierter Mietspiegel ausschließen sollen, sind sie nach den oben im Einzelnen dargestellten Anforderungen des § 558c Abs. 1 BGB unter ergänzender Heranziehung der vom Gesetzgeber in Bezug genommenen BBSR-Hinweise und den vom BGH entwickelten Grundsätzen für seine Anwendung als einfacher Mietspiegel irrelevant.

Der Anerkennung als qualifiziert durch die an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Verbände bzw. die Gemeinde bedarf es nicht zusätzlich; einen Beschluss des Abgeordnetenhauses über diese Frage sieht im Übrigen noch nicht einmal § 558d Abs. 1 BGB vor.

(2) Soweit die Beklagten einwenden, der Berliner Mietspiegel 2021 sei auch als einfacher Mietspiegel nicht anwendbar, weil er nicht von den Interessenverbänden oder zumindest der Gemeinde anerkannt wurde, kann auf die Ausführungen unter 2 b) (3) (bb) verwiesen werden. Die Aner-

kennung ist – neben der gemeinsamen Erstellung – kumulativ nicht erforderlich. Im Übrigen bezieht sich die Versagung der Anerkennung durch die drei beteiligten Vermieterverbände beim Berliner Mietspiegel 2021 sogar ausdrücklich nur darauf, dass er nicht als qualifiziert – das heißt anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechend – anerkannt wurde; das ist gerade nicht Voraussetzung für die wirksame Erstellung eines (einfachen) Mietspiegels nach § 558c Abs. 1 BGB, was den sachkundigen beteiligten Verbänden offenkundig klar war.

(3) Soweit die Beklagten einwenden, dem Berliner Mietspiegel 2021 läge ein unzutreffender Betrachtungszeitraum zugrunde, wird auf die Ausführungen unter 2 b) Bezug genommen.

Offen bleiben kann, ob der Einwand auch deshalb nicht trägt, weil der Berliner Mietspiegel 2021 als sogen. „einfacher“ Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB auch den Anforderungen des § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB nF genügt, der in der nach dem 31. Dezember 2019 geltenden Fassung einen Betrachtungszeitraum von sechs (anstelle von bisher vier) Jahren für die ortsübliche Vergleichsmiete definiert. (Auch) in diesem Fall wäre der Mietspiegel 2021 nach Art. 229 § 50 Abs. 2 Satz 1 EGBGB anzuwenden.

Ausweislich seiner Dokumentation und des Methodenberichtes zum Berliner Mietspiegel 2019 sind in den Berliner Mietspiegel 2021 die im (sechsjährigen) Zeitraum zwischen September 2014 und September 2020 vereinbarten Mieten eingeflossen (vgl. Dokumentation Mietspiegel 2021; S. 5; Methodenbericht Mietspiegel 2019 S. 17). Dieser Zeitraum entspricht § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB in der seit dem 1. Januar 2020 geltenden Fassung.

Wie ausgeführt, kann sich – unter den weiteren, hier gegebenen Voraussetzungen des § 558c Abs. 1 BGB – mangels rechtlicher Vorgaben die Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels regelmäßig als Neuerstellung eines einfachen Mietspiegels darstellen.

c) Der Berliner Mietspiegel 2021 weist für die in das Mietspiegelfeld G 1 einzuordnende Wohnung eine Mietzinsspanne von 4,88 €/qm bis 10,11 €/qm und einen Mittelwert von 6,40 €/qm aus.

Anders als bei der vorangegangenen, am 31. Oktober 2021 endenden Mietstaffel sind bei der ab 1. November 2021 beginnenden Mietstaffel die Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes wohnwerterhöhend zu berücksichtigen. Ihr Vorhandensein zum beklagenseits vorgetragenen Zeitpunkt hat der Kläger nicht in Abrede gestellt. Sie sind – ausweislich der zu den Akten gereichten Fotos – auch ausreichend dimensioniert, denn auf den Fotos sind freie Anschlusskapazitäten erkennbar.

Im Rahmen der Spanneneinordnung zur Feststellung der ortsüblichen Einzelvergleichsmiete ist daher auf den Mittelwert ein Aufschlag in Höhe von 60 % der Differenz zum Spannenoberwert vorzunehmen ($6,40 \text{ €/qm} + 2,23 \text{ €/qm} = 8,63 \text{ €/qm}$); multipliziert mit der Wohnfläche (60 qm) ergibt sich die eingangs genannte ortsübliche Vergleichsmiete von 517,80 €.

d) Die ortsübliche Vergleichsmiete darf nach §§ 556d, 557a Abs. 4 Satz 1 BGB um maximal 10 % überschritten werden; die höchst zulässige Miete beträgt vom 1. November 2021 bis zum 31. Oktober 2023 569,58 €.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht für auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

2. 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.

Der BGH hat die grundsätzlichen Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Frage, ob ein Gericht berechtigt ist, die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage eines Mietspiegels zu bestimmen, der von einer Partei (hinreichend) angegriffen wurde, umfassend geklärt (vgl. BGH, Urt. v. 03.08.2021 – VIII ZR 88/20, juris Rn. 4; Urt. v. 26.05.2021 – VIII ZR 93/20, juris; Urt. v. 28.04.2021 – VIII ZR 22/20, juris; Urt. v. 18.11.2020 – VIII ZR 123/20; Urt. v. 27.05.2020 – VIII ZR 45/19, juris; Urt. v. 13.02.2019 – VIII ZR 245/17 juris, jew. mwN).

Siegmund
Vorsitzende Richterin am Landgericht

Verkündet am 24.05.2022

Herm, JBesch
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Für die Richtigkeit der Abschrift
Berlin, 15.06.2022

Herm, JBesch
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle