



Landgericht Berlin

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 65 S 424/16
11 C 414/15 Amtsgericht
Neukölln

verkündet am : 29.03.2017
***,
Justizbeschäftigte

In dem Rechtsstreit

der ***,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte ***, -

Beklagte und Berufungsklägerin,

g e g e n

den Herrn ***,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwältin ***, -

Kläger und Berufungsbeklagter,

hat die Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin in Berlin - Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin,
auf die mündliche Verhandlung vom 29.03.2017 durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht
*** und die Richterinnen am Landgericht *** und ***

f ü r R e c h t e r k a n n t :

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Neukölln vom
8. September 2016 – 11 C 414/16 – wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Dieses und das angefochtene Urteil des Amtsgerichts sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

GRÜNDE

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß §§ 313 a, 540 Abs. 3 ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Berufung ist unbegründet. Die der Entscheidung zugrunde zu legenden Tatsachen rechtfertigen keine andere Entscheidung, §§ 513, 529, 546 ZPO.

Das Amtsgericht hat rechtsfehlerfrei die Unwirksamkeit der zwischen den Parteien im Mietvertrag vereinbarten Nettokaltmiete (725,00 EUR = 9,50 EUR/m²) festgestellt, soweit sie die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % übersteigt, hier den Betrag von 503,91 EUR (6,60 EUR/m²) um 221,09 EUR. Dem entsprechend ebenfalls zu Recht hat das Amtsgericht den weitergehend geltend gemachten Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete für die Monate August bis Dezember 2015 in Höhe von insgesamt 1.105,45 € aus §§ 556g Abs. 1, 812 Abs. 1 Satz 1 BGB bejaht.

Die Voraussetzungen der §§ 556g, 556d BGB i. V. m. §§ 1f. der Mietenbegrenzungsverordnung Berlin vom 28. April 2015 (GVBl. 2015, 101, in Kraft getreten am 01.06.2015, gültig bis 31.05.2029, juris, beck-online) liegen vor.

Zutreffend ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass die Neuvermietungsmiete hier wirksam auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich (maximal) 10 % begrenzt ist.

Denn die gesetzliche Regelung des § 556d Abs. 2 BGB ist verfassungsgemäß (vgl. unter 2.); das Land Berlin hat von der ihm übertragenen Verordnungsermächtigung mit der Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 zudem wirksam, ohne Überschreitung des ihm zugestandenen Beurteilungsspielraumes Gebrauch gemacht (vgl. unter 3.); die Mietenbegrenzungsverordnung genügt ihrerseits den verfassungsrechtlichen Anforderungen (vgl. unter 4.).

Das Amtsgericht hat die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete schließlich auch zutreffend auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels 2015 ermittelt. Die Kammer hat mehrfach und ausführlich begründet dargestellt (vgl. LG Berlin, Urt. v. 31.08.2016 - 65 S 197/16, WuM 2016, 670 = Grundeigentum 2016, 1509 = DWW 2017, 15, juris; Urt. v. 07.09.2016 – 65 S 79/16, in ZP 450

Grundeigentum 2016, 1383, juris; Urt. v. 06.06.2016 – 65 S 149/16, in Grundeigentum 2016, 975 = WuM 2016, 560, juris; Beschl. v. 13.07.2016 – 65 S 199/16, in Grundeigentum 2016, 1155), dass der Berliner Mietspiegel 2015 als (sogen. einfacher) Mietspiegel im Sinne des § 558c BGB Anwendung finden kann, wenn die Voraussetzungen der Regelung vorliegen und die erhobenen Einwendungen – wie hier die der Beklagten - nicht geeignet sind, seine Indizwirkung als zutreffende Abbildung der in Berlin gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB üblichen Entgelte zu erschüttern (vgl. unter 5.).

1. Nach § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB sind Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn unwirksam, *soweit* sie zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB abweichen und die nach §§ 556d, 556e BGB zulässige Miete bei Mietbeginn überschritten wird.

Gemäß § 556d Abs. 1 BGB darf die (zulässige) Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) höchstens um 10 % übersteigen, wenn die Wohnung in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 der Regelung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt.

Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen – nach § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB ebenso wie nach §§ 558 Abs. 2 Satz 2, 577a Abs. 2 BGB - vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in der Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht, § 556 Abs. 2 Satz 3 BGB.

Eine Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB – wie hier die Mietenbegrenzungsverordnung Berlin - muss spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Sie ist zu begründen, wobei sich aus der Begründung ergeben muss, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss in der Begründung angegeben werden, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem für die Dauer von höchstens 5 Jahren bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

2. Die Regelung in § 556d Abs. 2 BGB ist verfassungsgemäß.

a) Frei von Rechtsfehlern hat das Amtsgericht die Verfassungsmäßigkeit der Regelung in § 556d Abs. 2 BGB geprüft, obgleich die Parteien selbst die Frage erstinstanzlich nicht aufgeworfen haben.

Die Gerichte sind (von Amts wegen) verpflichtet, die für ihre Entscheidung maßgeblichen
ZP 450

Rechtsvorschriften auf ihre Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz und landesrechtliche Vorschriften auf ihre Vereinbarkeit mit dem Bundesrecht zu prüfen. Sie können die Verfassungsmäßigkeit in eigener Zuständigkeit bejahen; wollen sie diese verneinen und ist die Entscheidung des Gerichts von der Gültigkeit des Gesetzes abhängig, so haben sie die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts einzuholen, Art. 100 Abs. 1 GG; bloße Bedenken reichen insoweit indes nicht aus (vgl. BVerfG, Urt. v. 20.03.1952 – 1 BvL 12/51, BVerGE 1, 184, nach juris Rn. 17; st. Rspr. BGH, vgl. zuletzt BGH, Urt. v. 04.11.2015 – VIII ZR 217/14, WuM 2016, 144, nach juris 21ff., m. w. N.).

b) Nach der gebotenen sorgfältigen Prüfung unter Berücksichtigung der höchstrichterlich bereits entwickelten Grundsätze bestehen keine Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit der Regelung in § 556d Abs. 2 BGB.

aa) § 556d Abs. 2 BGB genügt den Bestimmtheitsanforderungen des Art. 80 Abs. 1 Satz 1, 2 GG.

Nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 GG können die Landesregierungen ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Gemäß Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG müssen Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung im Gesetz bestimmt werden.

Diese Voraussetzungen sind dann nicht mehr gegeben, wenn nicht vorausgesehen werden kann, in welchen Fällen und mit welcher Tendenz von der Ermächtigung Gebrauch gemacht werden wird und welchen Inhalt die auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen haben können. Der Gesetzgeber selbst muss die Entscheidung getroffen haben, dass bestimmte Fragen geregelt werden sollen; er muss die Grenzen einer solchen Regelung festsetzen und angeben, welchem Ziel die Regelung dienen soll (vgl. BVerfG, Beschl. v. 10.06.1953 – 1 BvF 1/53, NJW 1953, 1177, nach juris Rn. 84; Beschl. v. 10.08.1992 – 1 BvR 605/92, NJW 1992, 3031, nach juris Rn. 7, jew. m. w. N.).

Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung sind gemessen an diesen Maßstäben hinreichend bestimmt.

(1) Inhalt und Ausmaß der Ermächtigung kommen im Wortlaut der Regelung des § 556d Abs. 2 BGB deutlich zum Ausdruck. Die Landesregierungen werden zeitlich – für die Dauer von maximal 5 Jahren – und räumlich – auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten – begrenzt ermächtigt, in die Mietpreisentwicklung bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen einzugreifen, indem die Wiedervermietungsrente auf die ortsübliche Vergleichsrente zuzüglich 10 % (§ 556d Abs. 1 BGB) bzw. auf die Höhe der Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB) beschränkt wird.

Die Kriterien für die Annahme eines „angespannten Wohnungsmarktes“ werden – ebenso wie im Rahmen der §§ 577a Abs. 2, 558 Abs. 2 Satz 2, 3 BGB – mit der Definition der besonderen

ZP 450

Gefährdungslage benannt, in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB durch die Angabe von Indikatoren - weitergehend als in §§ 577a Abs. 2, 558 Abs. 2 Satz 2, 3 BGB – zudem konkretisiert, ohne sie mit Blick auf die Vielfalt der Wohnungsmärkte für den Einzelfall verbindlich festzulegen, § 556d Abs. 2 Satz 6 BGB. Der Bundesgesetzgeber hat damit den oben dargestellten Maßstäben entsprechend Grenzen definiert, um die Ausübung des Beurteilungsspielraums des Landesgesetzgebers zu lenken. Eine weitergehende Verpflichtung zur Umschreibung der Tatbestandsvoraussetzungen einer Ermächtigungsnorm lässt sich dem Bestimmtheitsgebot des Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG dann nicht entnehmen, wenn sich der Regelungsgehalt der Norm zudem – wie hier - im Wege der Auslegung mit Hilfe der anerkannten Auslegungsmethoden unter Berücksichtigung des Zweckes, Sinnzusammenhangs und der Vorgeschichte des Gesetzes (unschwer) ermitteln lässt. Dies hat der Bundesgerichtshof für die weniger detaillierte Ermächtigung in § 558 Abs. 2 Satz 2, 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung) unter umfassender Einbeziehung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bereits überzeugend festgestellt; letztere hat den – in §§ 556d Abs. 2, 558 Abs. 2, 577a Abs. 2 BGB – verwendeten Rechtsbegriffen „*ausreichende Versorgung*“, „*angemessene Bedingungen*“ und „*besondere Gefährdung*“ bereits hinreichend Konturen verliehen (vgl. BGH, Urt. v. 04.11.2015 – VIII ZR 217/14, NJW 2016, 476, nach juris Rn. 31, 71ff., m. z. w. N.; vgl. auch BVerfG, Urt. v. 04.02.1975 – 2 BvL 5/74, BVerfGE 38, 348, nach juris Rn. 44; a. A. Herlitz, ZMR 2014, 262 [264], wohl überholt).

(2) Der Wortlaut der Ermächtigung in ihrem Gesamtzusammenhang lässt schließlich mit hinreichender Sicherheit auch einen unmittelbaren Rückschluss auf deren Zweck zu. Die vorübergehende Regulierung der Wiedervermietungsmieten bei Bestandswohnungen soll den durch die Mangellage verursachten Preisanstieg dämpfen, bis die Maßnahmen der jeweiligen Landesregierung greifen, die den Ursachen begegnen und Abhilfe schaffen sollen; diese Maßnahmen sind in der Begründung der Verordnung auch anzugeben, § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB.

In der Begründung des Entwurfes eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz, nachfolgend: MietNovG, BT-Ds. 18/3121) führt die Bundesregierung zur Erläuterung näher aus, dass die Dämpfung der Wiedervermietungsmiete zwar keinen zusätzlichen Wohnraum schafft, aber erforderlich ist, um zeitnah die sozialpolitisch unerwünschten negativen Auswirkungen der erheblichen Preissteigerungen auf angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen, weil Maßnahmen zur Verbesserung der Situation auf Mietwohnungsmärkten mit knappem Angebot – insbesondere durch Bautätigkeit - erst mittel- und langfristig entspannend wirken können (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 2, 11, 15, 17).

bb) § 556d Abs. 2 BGB verstößt nicht gegen die in Art. 14 Abs. 1 GG verbürgte

Eigentumsgarantie. Die Regelung greift zwar in das Eigentumsrecht ein, bestimmt aber in verfassungsrechtlich zulässiger Weise dessen Inhalt und Schranken.

Die Kammer teilt nach Prüfung der nunmehr erstmals in der Berufung erhobenen Bedenken nicht die Argumente der Beklagten gegen die Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in das Eigentumsrecht unter dem Gesichtspunkt der Geeignetheit der Regelung zum Erreichen des angestrebten Ziels.

(1) Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleistet das Eigentum, Satz 2 erteilt dem Gesetzgeber den Auftrag, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. Art. 14 Abs. 2 GG stellt darüber hinaus die Forderung einer am Gemeinwohl ausgerichteten Nutzung des Privateigentums auf.

Die Bindung des Gebrauchs des Eigentums an das Gemeinwohl schließt das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen (Mitbürger) ein, die auf die Nutzung des betreffenden Eigentumsgegenstandes angewiesen sind. Diese Abhängigkeit begründet einen sozialen Bezug und eine besondere soziale Funktion des Eigentumsobjektes. Je stärker der soziale Bezug und die soziale Funktion des jeweiligen Eigentumsobjektes ausgeprägt und Belange Dritte berührt sind, desto weiter reicht die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung (vgl. BVerfG, Urt. v. 04.02.1975 – 2 BvL 5/74, a.a.O., nach juris Rn. 66ff.; BVerfG, Urt. v. 01.03.1979 – 1 BvR 532/77, BVerfGE 50, 290, nach juris Rn. 127f.).

Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. Sie ist für den Mieter als Drittem von existentieller Bedeutung. Ihr kommt als Eigentumsobjekt ein erhebliches sozialpolitisches Gewicht zu, das darauf beruht, dass der überwiegende Teil der Bevölkerung in Deutschland darauf angewiesen ist, seinen Wohnbedarf durch die Miete von Wohnraum zu decken (vgl. BVerfG, Beschl. v. 26.05.1993 – 1 BvR 208/93, BVerfGE 89, 1, nach juris Rn. 20ff. BT-Ds. 14/4553, S. 34; 17/10485, S. 1). Der Gesetzgeber hat das Besitzrecht des Mieters im Rahmen des sozialen Wohnraummietrechts deshalb in verfassungsrechtlich zulässiger Weise als Rechtsposition ausgestaltet, die dem Mieter wie Sacheigentum zugeordnet ist (vgl. BVerfG, Beschl. v. 26.05.1993, a.a.O., nach juris Rn. 21).

Vor diesem Hintergrund hat das Bundesverfassungsgericht bereits 1974 zur Begrenzung der Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete im Rahmen von Bestandsmietverträgen entschieden, dass es nicht zu beanstanden ist, wenn der Gesetzgeber die Ausnutzung von Mangellagen auf dem Wohnungsmarkt verhindert und Preisspitzen abschneidet; eine solche Nutzung des Eigentums genießt im Hinblick auf die soziale Bedeutung der Wohnung für die hierauf angewiesenen Menschen keinen verfassungsrechtlichen Schutz (vgl. BVerfG, Beschl. v. 23.04.1974 – 1 BvR 6/74, 1 BvR 2270/73, BVerfGE 37, 132, nach juris Rn. 25). 1985 hat das Bundesverfassungsgericht im Zusammenhang mit der Einführung der Kappungsgrenze für das Mieterhöhungsverfahren bei Bestandsmieten klargestellt, dass die Bestandsgarantie des Art. 14

Abs. 1 Satz 1 GG nicht schon dann in Frage gestellt ist, wenn nicht die höchstmögliche Rendite aus einem Eigentumsobjekt erzielt werden kann (vgl. BVerfG, Beschl. v. 04.12.1985 - 1 BvL 23/84, 1 BvL 1/85, 1 BvR 439/84, 1 BvR 652/84, BVerfGE 71, 230, nach juris 49). Im Zusammenhang mit der Verwendung von Mietspiegeln zur Feststellung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete im Prozess hat es 1990 festgestellt, dass die Möglichkeit, ohne jede Verzögerung sofort und in voller Höhe die Marktmiete zu erhalten, durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nicht garantiert wird. Es hat den weiten Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG gerade bei fremdgenutztem Wohnraum betont. Die zwischenzeitliche Einbuße an Verwertungsmöglichkeiten würde Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG erst dann verletzen, wenn dies die Wirtschaftlichkeit der Vermietung ernstlich in Frage stellt. Eine marktorientierte Miete ist nicht gleichzusetzen mit dem, was 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, nach juris Rn. 7).

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Wirtschaftlichkeit der Vermietung dadurch in Frage gestellt würde, wenn der Vermieter auf einem angespannten Wohnungsmarkt – zeitlich beschränkt und räumlich begrenzt – nicht (sofort) die Miete einnehmen kann, die der Markt aufgrund der angespannten Situation irgend hergibt. Dagegen spricht bereits, dass sich diese erhöhten Renditen ohnehin nicht allen Vermietern bieten, sondern potenziell nur Vermieter auf Wohnungsmärkten vorbehalten ist, für die die Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB zutreffen.

Ein weiterer Aspekt kommt hinzu: der sprunghafte Anstieg von Mieten auf angespannten Wohnungsmärkten und die damit einher gehende ebenso sprunghafte Wertsteigerung der Immobilie beruhen nicht auf einer Leistung des Vermieters, sondern auf einer wirtschaftlich günstigen Entwicklung der Region, etwa dem Ansehen einer Universität, einer erhöhten Zuwanderung aufgrund der Wertschätzung der Stadt, die auf ihre Infrastruktur, ihr Arbeitsmarkt- und/oder Kulturangebot und viele andere Gründe zurückzuführen ist (vgl. auch BT-Ds. 18/3121, S. 1, 11). Die Beklagte selbst macht in anderem Zusammenhang geltend, dass der Bezirk Neukölln, in dem die hier gegenständliche Wohnung liegt, an Attraktivität gewonnen habe, sich durch eine gute Verkehrsanbindung auszeichne, Infra- und Sozialstruktur sich deutlich verbessert hätten, das Umfeld der Wohnung aufgewertet sei.

Das aber sind Leistungen der Allgemeinheit, die zu einer Steigerung der Verwertungsmöglichkeiten des Eigentums – unter anderem - der Beklagten geführt haben; sie ist nicht auf von ihr vorgenommene Investitionen oder Leistungen zurückzuführen. Es kann nach Überzeugung der Kammer verfassungsrechtlich nicht beanstandet werden, wenn die Allgemeinheit über die verfassungsrechtliche Rückbindung des Eigentums an Gemeinwohlbelange dem von den Leistungen der Allgemeinheit in besonderer Weise profitierenden Vermieter – zeitlich

und räumlich begrenzt – Kürzungen zumutet, ohne ihm die wirtschaftliche Verwertung seines Eigentums zu nehmen, dies, weil der Gesetzgeber eine Entwicklung erkannt hat, gegen die einzuschreiten dem Gemeinwohl entspricht und zugleich Belange berührt, denen nach dem Verfassungsrecht ein besonderes Gewicht zukommt (vgl. zu alledem überzeugend: Gsell, Die gerechte Miete, Vortrag auf dem Mietgerichtstag 2017, zur Veröffentl. vorgesehen).

(2) Gemessen an diesen Maßstäben erweist sich § 556d Abs. 2 BGB als zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG.

(aa) Das mit der Regelung verfolgte Ziel ist legitim, was auch die Beklagte letztlich nicht in Frage stellt.

Schon die Bezeichnung des Gesetzes als Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten lässt darauf schließen. Sie soll in prosperierenden Städten den aufgrund der Verknappung des Angebotes aktuell starken Mietanstieg bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen begrenzen, nicht vollständig ausschließen. Es werden die Ursachen benannt, zu denen die beschriebene Attraktivität von (bestimmten) Städten als Lebensraum und die über Jahre rückläufige Neubautätigkeit gehören, die die steigende Nachfrage nach Wohnungen in diesen Städten bzw. Gebieten nicht deckt. Obwohl seit einigen Jahren versucht wird, dem entgegenzuwirken, hält der Preisdruck bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen an, weil die Bautätigkeit erst mittel- und langfristig dazu beitragen kann, die regionale Wohnungsknappheit zu beseitigen (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 1, 11). Der mangelbedingte Mietanstieg beeinflusst das Mietniveau in den betroffenen Gebieten insgesamt und längerfristig, über die ortsübliche Vergleichsmiete letztlich auch die Höhe der Bestandsmieten. Vor dem Hintergrund der unter (1) dargestellten Maßstäbe ist es legitim, der Entwicklung vorübergehend und räumlich begrenzt entgegenzuwirken, bis die zur Abhilfe eingeleiteten Maßnahmen Wirkung entfalten.

Als legitim stellt sich auch das Ziel dar, den Anreiz zu vermindern, Bestandsmieter zu verdrängen, weil große Mietsteigerungen bei Abschluss eines neuen Mietvertrages nicht mehr möglich sind (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 16). Das gilt auch für das Ziel, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 15.).

(bb) Die Regelung führt mit Blick auf den angestrebten Zweck zu einem angemessenen, die Belange der Vermieter hinreichend berücksichtigenden Interessenausgleich, der dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit genügt.

§ 556d Abs. 2 BGB ist geeignet, den beschriebenen Gesetzeszweck zu erfüllen.

Ein Mittel ist bereits dann im verfassungsrechtlichen Sinn geeignet, wenn mit seiner Hilfe der gewünschte Erfolg gefördert werden kann, wobei die (abstrakte) Möglichkeit der Zweckerreichung genügt (vgl. BVerfG, Beschl. v. 27.01.1983 - 1 BvR 1008/79, BVerfGE 63, 88, nach juris Rn. 97). Bei der Beurteilung dessen, was er zur Verwirklichung der Ziele für geeignet und erforderlich halten darf, hat der Gesetzgeber einen weiten Einschätzungs- und Prognosespielraum. Bei der Einschätzung der Frage der Geeignetheit verfügt der Gesetzgeber über einen (weiten) Beurteilungs- und Prognosespielraum (vgl. BVerfG, Beschl. v. 16.03.2004 - 1 BvR 550/02, NVwZ 2004, 975, nach juris Rn. 28). Dieser darf nur darauf überprüft werden, ob sie "*objektiv tauglich oder ungeeignet*" beziehungsweise "*schlechthin ungeeignet*" war (BVerfG, Beschl. v. 19.03.1975 - 1 BvL 20/73, BVerfGE 39, 210, nach juris Rn. 46). Letzteres darf nur verneint werden, wenn bei Ausschöpfung aller Erkenntnismöglichkeiten im Zeitpunkt des Erlasses des Gesetzes eindeutig die Zweckuntauglichkeit der Maßnahme festgestellt werden könnte (BVerfG, Beschl. v. 19.03.1975, a.a.O.; BGH, Urt. v. 04.11.2015 - VIII ZR 217/14, a.a.O., nach juris Rn. 41).

Die letztgenannten Voraussetzungen sind nicht gegeben. Der Gesetzgeber ist sich bewusst, dass durch die Dämpfung des Mietanstiegs bei der Wiedervermietung von Wohnraum kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird (BT-Drs. 18/3121, S. 2); sie ist aber geeignet, die negativen *Auswirkungen* angespannter Wohnungsmärkte durch eine Dämpfung des Mietanstiegs zu begrenzen.

Die Kammer teilt die Bedenken der Beklagten, soweit sie mit der Berufung bezweifelt, dass das Ziel, der Verdrängung finanziell weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken, zu erreichen sei, weil die Deckelung der Miete zu Beginn des Mietverhältnisses nicht dazu führe, dass diese Bevölkerungsgruppen nunmehr bevorzugt beachtet würden.

Es konkurrieren weiterhin unterschiedlich leistungsfähige Mieter um eine Wohnung (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 12. Aufl., 2015, BGB § 556d Rn. 10). Richtig ist, dass das (nachvollziehbare) Interesse des Vermieters an der Bonität des Mieters nicht dafür spricht, dass er sich bei einer Vielzahl von Wohnungsbewerbern für einen finanziell schwächeren Mieter entscheidet. Die Mietenbegrenzung nutzt damit ganz erheblich finanziell leistungsstarken Mietern (vgl. Gsell, a.a.O.).

Die Kritik greift dennoch zu kurz. Zum einen wird das Ziel des Gesetzgebers unberücksichtigt, den Anreiz zu vermindern, Bestandsmieter zu verdrängen, weil die Mietsteigerung im Wege des Neuabschlusses eines Mietvertrages begrenzt ist. Entscheidend aber ist, dass der rasante Anstieg der Mieten aufgrund der Knappheit von Wohnungen längerfristig das Mietniveau auf den betroffenen Märkten anhebt, ohne dass zu erwarten ist, dass eine auch nur einsetzende Entspannung zu einer vergleichbar schnellen bzw. nennenswerten Senkung der Mieten führt. Der

schnelle Anstieg der Miete bei der Wiedervermietung von Wohnraum wirkt sich zudem über § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB mittelfristig auf das Niveau der Bestandsmieten aus.

Dem entgegenzuwirken ist die Regelung in § 556d Abs. 2 BGB nicht objektiv ungeeignet. Der Gesetzgeber bewegt sich im Rahmen des ihm eingeräumten Beurteilungs- und Prognosespielraums. Das gilt mit Blick auf die Erforderlichkeit, das heißt ein anderes, gleich wirksames, das Grundrecht aber nicht oder weniger fühlbar einschränkendes Mittel auch, soweit der Gesetzgeber sich gegen punktgenauer wirkende Alternativen wie das Wohngeld entschieden hat. Diese würden nur einem sehr begrenzten Mieterkreis nutzen, nicht aber die Bevölkerungsgruppen einbeziehen, die der Gesetzgeber ebenfalls schützen möchte: die Durchschnittsverdiener, insbesondere Familien mit Kindern (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 15). Der Mietanstieg würde durch Wohngeld nicht einmal tangiert.

Die Regelung stellt sich mit Blick auf den angestrebten Zweck auch als verhältnismäßig im engeren Sinne dar. Maßgeblich sind insoweit Intensität, Schwere und Tragweite der Eigentumsbeeinträchtigung, insbesondere ob ein Eingriff in die eigentumsrechtlichen Zuordnungsverhältnisse und die Substanz des Eigentums vorliegt (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschl. v. 08.11.2012, a.a.O., Rn. 34ff.).

Wie ausgeführt, wird der Bestand des Eigentums nicht bereits in Frage gestellt, wenn nicht die höchstmögliche Rendite aus dem Eigentumsobjekt bzw. die Marktmiete ohne jede Verzögerung und in voller Höhe erzielt werden kann (vgl. BVerfG, Kammerbeschl. v. 03.04.1990, a.a.O., nach juris Rn. 7). Ins Gewicht fällt auch hier, dass sich der Eingriff zeitlich begrenzt auf die Kürzung von Renditen beschränkt, die nicht auf Investitionen oder andere Leistungen des Vermieters zurückzuführen sind und von Vermietern in weniger attraktiven Gebieten nicht einmal erzielt werden können. Ein unverhältnismäßiger Eingriff wäre im Übrigen – wie ausgeführt - nur dann anzunehmen, wenn die Regelung dazu führte, dass die Wirtschaftlichkeit der Vermietung ernsthaft in Frage gestellt würde. Dafür ergibt sich – wie oben dargestellt – nichts [vgl. unter bb) (1)].

Die Angemessenheit der Regelung steht auch nicht etwa deshalb in Frage, weil sie auf eine einseitige Bevorzugung der Mieter ausgerichtet wäre. Die vom Gesetzgeber diagnostizierte Situation auf angespannten Wohnungsmärkten deutet auf eine regional begrenzte Störung der Vertragsparität zu Lasten der dort auf Wohnraum angewiesenen Mieter hin, in die der Gesetzgeber vorübergehend und räumlich begrenzt eingreift, nicht hingegen unbeschränkt.

(cc) Die Inhalts- und Schrankenbestimmung verstößt auch nicht gegen den Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 GG. Vermieter, die auf den in der Ermächtigung beschriebenen Märkten agieren, werden gleichbehandelt. Ungleichbehandlungen – wie die aufgrund der Ausnahmen nach §§ 556e Abs. 2, 556f BGB bzw. für Vermieter außerhalb der nach § 556d Abs. 2 BGB beschriebenen

Gebiete – beruhen auf einem sachlichen Grund. Das Bundesverfassungsgericht hat es 1974 (Begrenzung der Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete) noch nicht als sachwidrige Differenzierung angesehen, dass der Gesetzgeber den Verfügungsbereich des Eigentümers – die Erhöhung der Miete - nur für bestehende Mietverhältnisse gebunden hat und offen gelassen, ob er eine Preisgrenze nicht auch für die Neuvermietung hätte anordnen können (vgl. BVerfG, Beschl. v. 23.04.1974, a.a.O., nach juris Rn. 29).

(dd) Auch eine Verletzung der durch Art. 2 Abs. 1 GG geschützten Vertragsfreiheit ist aus den Gründen, die der Bundesgerichtshof für die Ermächtigung nach § 558 Abs. 2, 3 BGB festgestellt hat (vgl. BGH, Urt. v. 04.11.2015, a.a.O., Rn. 58) nicht gegeben. Überzeugend ist auch das Argument, dass der Gesetzgeber angesichts des eingangs dargestellten Sozialbezugs und der sozialen Funktion der Wohnung als Eigentumsobjekt in die auf angespannten Wohnungsmärkten häufig gestörte Vertragsparität regulatorisch eingreifen darf und nicht tatenlos zusehen muss, wenn die Mietpreise rasant steigen (vgl. Gsell, a.a.O.).

3. Die Mietenbegrenzungsverordnung Berlin vom 28. April 2015 ist von der gesetzlichen Ermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB gedeckt.

a) Der Senat von Berlin war als durch § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB ermächtigte Landesregierung (vgl. Art. 80 Abs. 1 Satz 1 GG) zuständig für den Erlass der Rechtsverordnung. Die Rechtsgrundlage für die Ermächtigung ist in Übereinstimmung mit Art. 80 Abs. 1 Satz 3 GG in der Verordnung angegeben.

b) Die Mietenbegrenzungsverordnung genügt den formellen Anforderungen der Ermächtigungsgrundlage. Sie ist am 1. Juni 2015, damit innerhalb der zeitlichen Grenze nach § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB, Art. 4 MietNovG in Kraft getreten. Sie ist gemäß § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB begründet worden; aus der Begründung der Verordnung ergeben sich die Tatsachen, aus denen der Berliner Senat auf das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes für das gesamte Gemeindegebiet schließt (vgl. Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Abs. 2 BGB v. 28.04.2015, Begründung veröffentl. <https://www.parlament-berlin.de/ad0s/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf>, dort S.4ff.) und welche Maßnahmen er ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen (VO-Begründung, S. 11ff.). Ob die Begründung inhaltlich den Anforderungen genügt, ist – wie auch sonst - nicht auf der formellen Ebene zu prüfen.

c) Die Mietenbegrenzungsverordnung hält sich (auch) in materieller Hinsicht an die Grenzen der durch die Ermächtigung in § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB verliehenen Rechtssetzungsbefugnis.

Die Kammer kann im Rahmen der rechtlichen Bewertung umfassend auf die Maßstäbe zurückgreifen, die der Bundesgerichtshof zur Kappungsgrenzen-Verordnung Berlin – teilweise

bereits mit Bezug auf die hier gegenständliche Regelung in § 556d Abs. 2 BGB - entwickelt und in seiner Entscheidung vom 4. November 2015 ausführlich dargestellt hat (VIII ZR 217/14, in: NJW, 2016, 476 = WuM 2016, 144 = Grundeigentum 2016, 113, nach juris). Ausweislich der Begründung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes ist der – hier maßgebliche - Tatbestand des § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB den Regelungen des § 558 Abs. 3 Satz 2, 3 BGB bzw. des § 577a Abs. 2 BGB nachgebildet (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 28).

aa) Wie bereits im Rahmen der §§ 558 Abs. 3, 577a Abs. 2 BGB hat der Bundesgesetzgeber seine Rechtssetzungsmacht teilweise an die Landesregierungen – als demokratisch legitimierten und politisch verantwortlichen Staatsorganen – aufgrund seiner Befugnis nach Art. 80 Abs. 1 GG delegiert und ihnen aufgrund ihrer Sachnähe bewusst in mehrfacher Hinsicht einen (politischen) Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum eingeräumt. Schon aus dem im Grundgesetz verankerten Prinzip der Gewaltenteilung, Art. 20 Abs. 2 GG folgt, dass letzterer von den Fachgerichten nur eingeschränkt überprüfbar ist; die Gerichte sind nicht befugt, ihr - auf Rechtserkenntnis ausgerichtetes – Urteil an die Stelle der politischen oder wirtschaftlichen Wertungen und Entscheidungen des Verordnungsgebers setzen; vielmehr dürfen sie insoweit nur prüfen, ob die getroffene Maßnahme den Rahmen der Zweckbindung der gesetzlichen Ermächtigung überschreitet (vgl. BGH, Urt. v. 04.11.2015, a. a. O., nach juris Rn. 62ff.).

Auch der Ermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB liegt die Erkenntnis des (Bundes-)Gesetzgebers zugrunde, dass der deutsche Mietwohnungsmarkt sehr heterogen, in vielen Regionen Deutschlands sogar entspannt ist. Deshalb hat er es den sachnäheren Bundesländern überlassen, die jeweiligen Gebiete zu bestimmen, für die die Mietenbegrenzung gelten soll (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 14, 28). Dem Verordnungsgeber wird die Befugnis eingeräumt, die Bezugsebene (gesamte Gemeinde oder Teile davon) und den zeitlichen Geltungsbereich der Verordnung festzulegen, aber auch die Entscheidung über die Auswahl der geeigneten Methode für die Ermittlung der erforderlichen Daten sowie die Gewichtung der in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Indikatoren für die Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes im Rahmen der vorzunehmenden Gesamtschau zu treffen (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 28f.). Diesen weiten wohnungsmarkt- und sozialpolitischen Einschätzungs-, Prognose- und Beurteilungsspielraum des Verordnungsgebers haben die Gerichte zu respektieren.

Demgegenüber unterliegt die Ausübung des Beurteilungsspielraumes des Verordnungsgebers bei der Auslegung der Kriterien für die Annahme von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten der gerichtlichen Kontrolle, denn es handelt sich um unbestimmte Rechtsbegriffe, deren Auslegung eine originäre Aufgabe der Rechtsprechung ist. Der Bundesgesetzgeber hat sich insoweit indes weitgehend für den Rückgriff auf Formulierungen entschieden, deren Auslegung bereits höchstrichterlich geklärt ist. Die besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der

Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen war bereits Tatbestandsvoraussetzung im Rahmen der Ermächtigung der Landesregierungen zur Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum (Art. 6 § 1 MietrechtsverbesserungsG v. 04.11.1971, BT-Ds. VI/2564, S. 3f.; BVerfG, Urt. v. 04.02.1975, in BVerfGE 38, 348, nach juris; BGH, Urt. 04.11.2015 – VIII ZR 217/14, a.a.O., nach juris Rn. 67ff.).

bb) Dies zugrunde gelegt, rechtfertigen (auch) die nunmehr zweitinstanzlich erhobenen Einwände der Beklagten keine abweichende Entscheidung.

(1) Die Ausweisung der gesamten Stadt Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt überschreitet entsprechend dem oben dargestellten gerichtlichen Prüfungsmaßstab nicht die Grenzen der Zweckbindung der Ermächtigung in § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB.

Schon dem Wortlaut des Gesetzes lässt sich durch das Alternativverhältnis bei der Gebietsbestimmung nach §§ 556d Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 und Alt. 2 BGB entnehmen, dass der Bundesgesetzgeber die Bestimmung des räumlichen Geltungsbereiches der Verordnung der Beurteilung des (sachnäheren) Landesgesetzgebers überlassen wollte. Dem entsprechen die Erläuterungen in der Gesetzesbegründung (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 28f.).

Wie bereits bei Erlass der Kappungsgrenzen-Verordnung hat die Berliner Landesregierung auch im Rahmen der Mietenbegrenzungsverordnung das ihr eingeräumte Beurteilungsermessen ausgeübt und dabei auf Instrumente zurückgegriffen, die der Bundesgesetzgeber selbst in den Blick genommen hat, hier den vorhandenen, alle zwei Jahre neu erstellten örtlichen Mietspiegel (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 29).

Ausweislich der Verordnungsbegründung hat die Berliner Landesregierung geprüft, ob die Voraussetzungen für die Bestimmung der ganzen Stadt als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vorliegen. Er hat dies mit der Begründung bejaht, dass der Berliner Wohnungsmarkt grundsätzlich nicht in geografisch geteilte Teilmärkte zerlegt werden könne. Zudem knüpft er an die in der Ermächtigungsnorm als Bezugsgröße angegebene ortsübliche Vergleichsmiete an, die für die gesamte Stadt im Berliner Mietspiegel abgebildet wird, der - abgesehen von Wohnlagendifferenzierungen - keine weiter gehenden territorialen Abgrenzungen vornimmt. Ergänzend führt der Ordnungsgeber aus, dass Berlin auch in Anbetracht seiner polyzentrischen Ausrichtung als ein einheitlicher Wohnungsmarkt zu fassen sei. Aufgrund der überall bestehenden räumlichen Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnischen Erreichbarkeit sei auch mit Blick auf die Zielsetzung der Ermächtigung kein Grund für die Annahme von territorial abgeschlossenen Wohnungsmärkten gegeben (vgl. VO-Begründung, a.a.O., S. 4).

Eine Stütze findet die Beurteilung des Berliner Ordnungsgebers in den Angaben des Bundesgesetzgebers selbst im Rahmen der Begründung des Entwurfes des Mietrechtsnovellierungsgesetzes. Die nach Stadtbezirken differenzierende Darstellung des prozentualen Mietanstiegs sowie der Entwicklung der Neuvermietungsangebote für Berlin 2012/2013 belegt, dass in allen Stadtbezirken Berlins – auch in Marzahn-Hellersdorf und Spandau, was die Beklagte in Abrede stellt - ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen ist (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 14). Sie bestätigt zugleich, dass die Berliner Stadtbezirke unterschiedlich ausgerichteten Wohnbedürfnissen Raum bieten und sich dies auf die Preisbildung differenzierter auswirkt, als die Beklagte es darstellt.

Soweit die Beklagte unter Bezugnahme auf den – insoweit nicht vorgelegten - H... M... Report Berlin 2016 der C... GmbH und der B... AG aus dortigen Angaben zur unterschiedlichen Bevölkerungsdichte in den Stadtbezirken Berlins die von ihr in Abrede gestellte Vergleichbarkeit der Stadtbezirke bestätigt sieht, trägt ihre Argumentation nicht. Abgesehen davon kann der Bericht aus 2016 für die bereits am 1. Juni 2015 in Kraft getretene Verordnung keine Relevanz entfalten.

In inhaltlicher Hinsicht unklar bleibt zudem, wie sich eine hohe Bevölkerungsdichte – ihren Angaben zufolge in Friedrichshain-Kreuzberg bei 13.508 Einwohnern/km², während in Charlottenburg-Wilmersdorf „nur“ bei 5.043 Einwohnern/km² und in Treptow-Köpenick bei nur 1.481 Einwohnern/km² liegend - auf die Preisbildung (preiserhöhend oder –senkend?) und insbesondere auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt auswirken soll. Ein Abgleich mit dem vom Bundesgesetzgeber im Rahmen der Gesetzgebung vorgelegten Datenmaterial für Berlin lässt eine Korrelation nicht erkennen (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 14). Vielmehr sind die für Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg ausgewiesenen Mietspannen in allen Preissegmenten nahezu identisch, lediglich der prozentuale Preisanstieg unterscheidet sich, wobei er in Treptow-Köpenick deutlich höher liegt als in Charlottenburg-Wilmersdorf, im oberen Preissegment liegt er sogar über dem von Friedrichshain-Kreuzberg. Offenkundig handelt es sich bei der Bevölkerungsdichte um kein geeignetes Abgrenzungskriterium, weshalb sie als solche weder in die gesetzliche Regelung zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) Aufnahme, noch durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel im Rahmen der Wohnlageneinstufungen zum Berliner Mietspiegel 2015 direkt Berücksichtigung gefunden hat, sondern allenfalls vermittelt über das Kriterium der verdichteten Bebauung (vgl. GEWOS, Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2015, Hamburg, Juli 2015, S. 70ff., nachf.: GEWOS-Bericht 2015).

Auch für die Behauptung der Beklagten, dass Wohnungen innerhalb des S-Bahn-Ringes stärker nachgefragt seien als außerhalb, ergibt sich aus den Zahlen zur Entwicklung der Neuvermietungsangebote für Berlin im Gesetzentwurf der Bundesregierung kein Beleg. Das

Gegenteil ist der Fall: nach dem Zahlenmaterial liegen die Durchschnittsmieten etwa in Steglitz-Zehlendorf und Pankow (außerhalb des S-Bahn-Ringes) über den Mieten in Tempelhof-Schöneberg und Neukölln (innerhalb des S-Bahn-Ringes).

Nach dem eingangs dargestellten (eingeschränkten gerichtlichen) Prüfungsmaßstab wäre die Gebietsausweisung, die sich auf die gesamte Stadt Berlin erstreckt, zudem nur dann nicht mehr von der Ermächtigung in § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB gedeckt, wenn allein eine Beschränkung auf Teile der Stadt sachgerecht gewesen wäre oder sich der Berliner Ordnungsgeber bei der Ermittlung der in § 556d Abs. 2 Satz 2, 3 BGB genannten Voraussetzungen objektiv ungeeigneter Indikatoren bzw. Daten bedient hätte (vgl. BGH, Urt. v. 04.11.2015 – VIII ZR 217/14, a.a.O., nach juris Rn. 91ff.). Die Einwände der Beklagten rechtfertigen diese Annahme nicht. Die Angaben zur Bevölkerungsdichte im von der Beklagten in Bezug genommenen H■■■ M■■■ Report Berlin deuten – wie ausgeführt – noch nicht einmal darauf hin.

Unabhängig davon ist die Prüfungskompetenz der Gerichte – wie oben ausgeführt - auf die Frage beschränkt, ob das vom Ordnungsgeber angewandte methodische Konzept und Datenmaterial ungeeignet ist. Es ist den Gerichten jedoch verwehrt, eigene Berechnungsmodelle heranzuziehen, die möglicherweise besser geeignet wären, die „Lebenswirklichkeit“ abzubilden. Es geht nicht darum (anstelle des Ordnungsgebers) das Vorliegen der Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 Satz 2, 3 BGB festzustellen, sondern nur um die Frage, ob der Ordnungsgeber den ihm eingeräumten Spielraum überschritten hat (vgl. BVerfG, Beschl. v. 17.01.2006 – 1 BvR 541/02, 1 BvR 542/02, NJW 2006, 2618, nach juris Rn. 45ff.; BVerwG, Urt. v. 12.12.1979 – 8 C 2/79, in NJW 1980, 1970, nach juris Rn. 18f.; BGH, Urt. v. 04.11.2015 – VIII ZR 217/14, a.a.O., nach juris Rn. 93).

Im Übrigen würde nach der Argumentation der Beklagten an anderer Stelle auch bei Berücksichtigung der von ihr gewünschten Gebietsbeschränkung in jedem Fall das hier betroffene Gebiet Neuköllns vom Anwendungsbereich der Verordnung erfasst werden, die Beklagte von einer Gebietsbeschränkung in keinem Fall profitieren.

(2) Die die Datengrundlage allgemein betreffenden Beanstandungen der Beklagten greifen nicht.

Anders als die Beklagte meint, sollte eine tatsächliche statistische Erhebung nur stattfinden, wenn zeitnah erhobenes Datenmaterial nicht bereits zur Verfügung steht. Den Begriff „zeitnah“ hat der Gesetzgeber nicht näher definiert, auf die Festlegung einer zeitlichen Grenze verzichtet. In dem hier gegebenen sachlichen Zusammenhang liegt es nahe, die Auslegung des Begriffs an der Frage der Aussagekraft der Daten zu orientieren. Es gibt in dem hier gegebenen sachlichen Zusammenhang (Wohnungsmarkt) keine Ereignisse oder Anhaltspunkte dafür, dass die Daten ihre Aktualität verloren hätten und ihrer Interpretation als „zeitnah“ entgegenstünden. Deshalb hat

die Kammer keine Bedenken, dass der Ordnungsgeber bezüglich einzelner Indikatoren auch auf Datenmaterial bis 2012 bzw. 2013 zurückgegriffen hat. Der Bundesgesetzgeber selbst hat gesehen, dass nicht für jedes in Frage kommende Gebiet für alle Indikatoren aussagekräftiges Datenmaterial zur Verfügung stehen dürfte. Er hat eine Datenerhebung dessen ungeachtet nicht zwingend vorgeschrieben, sondern im Gegenteil ausdrücklich klargestellt, dass mit der Aufzählung in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB kein Zwang verbunden ist, zu allen Indikatoren Erhebungen anzustellen (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 29).

Soweit der Berliner Ordnungsgeber auf weniger zeitnah erhobene Daten zurückgegriffen hat, ist ihre Aussagekraft für den jeweiligen Indikator im Rahmen der vom Bundesgesetzgeber geforderten Gesamtschau zu bewerten, dabei insbesondere zu prüfen, ob die zugrunde gelegten Daten im Einzelfall infolge einer offenkundig veränderten Situation die Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes nicht mehr zu rechtfertigen geeignet sind. Dafür ist nichts ersichtlich oder vorgetragen. Wenn aber schon die Daten aus 2012/2013 das Ergebnis tragen, ist eine neue Datenerhebung offensichtlich überflüssig.

(3) Der Berliner Ordnungsgeber hat sich (auch) im Übrigen an die materiellen Vorgaben der Ermächtigung in § 556d Abs. 2 Satz 2, 3 BGB gehalten und deren Erfüllung hinreichend begründet. Er hat insbesondere der Verpflichtung aus § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB gemäß in der Ordnungsbegründung dargestellt, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vorliegt.

Der Bundesgesetzgeber hat dabei auf der Grundlage der vom Bundesverfassungsgericht und Bundesverwaltungsgericht zum Zweckentfremdungsverbot entwickelten Maßstäbe im Rahmen der Auslegung der auch in § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffe der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen (vgl. BVerfG, Urt. v. 04.02.1975 – 2 BvL 5/74, in BVerfGE 38, 348 = NJW 1975, 727, nach juris; BVerwG, Urt. v. 11.03.1983 – 8 C 102/81, in NJW 1983, 2893, nach juris) in Satz 3 der Regelung Indikatoren aufgeführt, die in Bezug auf eine Unterversorgung aussagekräftig sein können. Ob im Einzelfall einer oder mehrere der Indikatoren ausreichen oder trotz Vorliegens solcher Indikatoren eine Anspannung zu verneinen ist, kann sich – so der Bundesgesetzgeber – nur aus einer Gesamtschau unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheit ergeben; aus diesem Grund werde von starren Vorgaben abgesehen. Auch könnten im Einzelfall andere als die genannten Kriterien aussagekräftig sein, wie etwa das Mietniveau in dem betroffenen Gebiet (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 29).

Den vorgenannten Anforderungen entsprechend hat der Berliner Ordnungsgeber unter Ziff. 3.3 der Ordnungsbegründung zunächst die Indikatoren aus § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB genannt, die er seiner Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes für Berlin zugrunde gelegt hat. Als ein

weiteres Kriterium hat er – der Anregung des Bundesgesetzgebers folgend - die Entwicklung der Differenz zwischen der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und den Angebotsmieten berücksichtigt.

Sodann wird vom Verordnungsgeber im Einzelnen ausgeführt:

Unter Ziff. 4.1.1 der Verordnungsbegründung wird im Rahmen der Prüfung der Frage, ob die Mieten in Berlin deutlich schneller steigen als im bundesweiten Durchschnitt, § 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BGB die Entwicklung der Nettokaltmieten in Berlin dem Bundesdurchschnitt gegenübergestellt, wobei sich ergibt, dass die Nettokaltmieten in Berlin - bezogen auf die Jahre 2010 - 2014 - prozentual um 42,6 % schneller gestiegen sind. Zugrunde gelegt wurden die vom Statistischen Bundesamt zum Teilindex Nettokaltmieten ermittelten Daten (vgl. VO-Begründung, a.a.O., S. 6).

Unter Ziff. 4.1.2 der Verordnungsbegründung wird zur Darstellung des Marktgeschehens auf die Entwicklung der Angebotsmieten zurückgegriffen, wobei offen gelegt wird, dass das Land Berlin im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung für regelmäßige statistische Analysen die Daten des Internetportals ImmobilienScout24 nutzt. Auf dieser Datengrundlage basiert auch der Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung im Bund. Er ergibt, dass sich die Angebotsmieten vom IV. Quartal 2009 bis zum IV. Quartal 2014 im Bundesdurchschnitt um 15% (= 0,90 €) erhöht haben, während in Berlin im entsprechenden Zeitraum eine Erhöhung um 43,2 % (= 2,59 €) eintrat. Der nahezu drei Mal schnellere Mietanstieg in Berlin belegt zusätzlich den deutlich stärkeren Anstieg der Mieten in Berlin im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.

Der von der Beklagten (allgemein) erhobene Einwand, die erfassten Angebotsmieten seien ohnehin nicht repräsentativ, vermag ohne Begründung nicht zu überzeugen. Es ist allgemein bekannt (§ 291 ZPO), dass große Internetportale zunehmend an die Stelle herkömmlicher Wohnungsangebote über die Tagespresse oder über Makler getreten sind. Weshalb die Daten eines allgemein bekannt großen Internetportals für statistische Analysen im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung ungeeignet sein sollen, erschließt sich vor diesem Hintergrund jedenfalls nicht von selbst. Hinzu kommt entscheidend, dass die Entwicklung der Angebotsmieten die im Ergebnis bereits aufgrund der Daten des Statistischen Bundesamtes gewonnene Feststellung (nur zusätzlich) stützt.

Soweit die Beklagte den stärkeren Anstieg der Nettokaltmieten nach dem Verbraucherpreisindex in Berlin im Vergleich zum Bundesdurchschnitt darauf zurückführen möchte, dass sich die Berliner Mieten aufgrund der Wiedervereinigung von einem im Vergleich zum Bundesdurchschnitt niedrigen Niveau aus entwickelt und lediglich dem allgemeinen Markt angepasst hätten, lässt sie unberücksichtigt, dass die Wiedervereinigung im Jahr 2010, dem Ausgangsjahr des Vergleichs,

bereits 20 Jahre zurücklag, vor allem aber, dass der Indexstand für das Basisjahr 2010 mit 100 für beide Vergleichsbereiche identisch war. Mithin lässt sich die unterschiedliche Entwicklung vom einheitlichen Ausgangsniveau aus ablesen, ohne dass das Niveau in 1990 den Aussagewert auch nur beeinflussen würde.

Auch der Einwand, maßgebend könnten nur die tatsächlichen Abschluss-, nicht die Angebotsmieten sein, trägt nicht, weil es keinen Hinweis darauf gibt, dass die tatsächlichen Abschlussmieten (sogar) unter den Angebotsmieten liegen würden. Hinzu kommt, dass diese als solche nicht erfasst werden; anders als teilweise gefordert, gibt es kein Mietenregister, das im Übrigen die Anwendung des § 556e BGB erleichtern würde. Dementsprechend wird vom Bundesgesetzgeber sowie in Rechtsprechung und Literatur allgemein auf die Angebotsmiete abgestellt.

Die Beklagte muss sich schließlich auch hier entgegenhalten lassen, dass selbst wenn die tatsächlichen Abschlussmieten – so sie überhaupt ermittelbar wären – besser geeignet wären, die Marktlage abzubilden, die Heranziehung der Angebotsmieten – da nicht offenkundig ungeeignet – jedenfalls vom oben dargestellten Beurteilungsfreiraum des Ordnungsgebers gedeckt wäre, das zu ersetzen die Gerichte nicht befugt sind.

Unter Ziff. 4.2 der VO-Begründung prüft die Berliner Landesregierung als Ordnungsgeberin, ob die durchschnittliche Mietbelastung der Berliner Haushalte den bundesdeutschen Durchschnitt deutlich übersteigt, § 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 BGB.

Die Zahlen basieren auf den Ergebnissen des Mikrozensus-Zusatzerhebungsprogrammes „*Wohnsituation*“ der Jahre 2002, 2006 und 2010, wobei die Zahlen aus dem Jahr 2014 – durchaus nachvollziehbar – im April 2015 noch nicht zur Verfügung standen. Der Vergleich der einbezogenen Jahre belegt, dass die durchschnittliche Mietbelastung 2002 noch mit 0,5 % unter dem Bundesdurchschnitt lag, sich in den Folgejahren erhöhte und 2010 den Bundesdurchschnitt um 1,1% überschritt. Aufgrund der Mietentwicklung im Land Berlin seit 2010 geht der Ordnungsgeber davon aus, dass sich der Abstand zum Bundesdurchschnitt weiter vergrößert hat.

Zuzugeben mag der Beklagten sein, dass die Annahme, die Mietbelastung der Berliner Haushalte habe den Bundesdurchschnitt 2010 deutlich überstiegen, bei einer Differenz von 1,1 % nicht zwingend erscheint. Die Mietbelastung geht aber eben dennoch darüber hinaus, während sie 2002 noch unter dem Bundesdurchschnitt lag. Hinzu kommt, dass die Zahlen auf einen Trend hindeuten, mit dessen Einbeziehung in die Gesamtschau unter Ziff. 4.6 der der Verordnungsbegründung der Senat sich im Rahmen der Erwägungen des Bundesgesetzgebers bewegt: im Ausgangsjahr 2002 lag die Mietbelastungsquote der Berliner Haushalte noch unter

dem Bundesdurchschnitt, während sie diesen nur 8 Jahre später übersteigt. Da – wie oben ausgeführt - ausweislich der Begründung des Entwurfes des Mietrechtsnovellierungsgesetzes nicht alle Indikatoren positiv und zweifelsfrei auf der Grundlage zeitnah erhobener Daten vorliegen müssen, ergibt sich aus der fehlenden Einbeziehung der noch nicht vorliegenden Daten für 2014 bzw. einer fehlenden eigenen Datenerhebung aus Anlass der Verordnung in keinem Fall ein Indiz auf ein Überschreiten der Grenzen der Ermächtigungsgrundlage durch den Senat von Berlin.

Soweit die Beklagte unter Hinweis auf einen Auszug aus dem H^{...} M^{...} Report 2016 belegen möchte, dass die Mietbelastung insbesondere im Außenbereich Berlins deutlich niedriger als im Bundesdurchschnitt sei, kann dies zu ihren Gunsten unterstellt werden, denn zu dem nach § 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 BGB maßgeblichen Verhältnis der durchschnittlichen Mietbelastung der Berliner Haushalte im Vergleich zum Bundesdurchschnitt besagt das nichts. Unabhängig davon würde sich ein etwaiger Unterschied innerhalb Berlins wiederum nicht zu Gunsten der Beklagten auswirken, weil sich der hier betroffene Bezirk Neukölln nicht im „*Außenbereich*“ befindet. Schließlich griffe das Heranziehen anderer, im Zeitpunkt des Verordnungserlasses noch nicht einmal vorliegender, vermeintlich besser geeigneter Daten in den (mehrfach in Bezug genommenen) Beurteilungsspielraum des Ordnungsgebers ein.

Unter Ziff. 4.3 der VO-Begründung belegt der Senat von Berlin, dass die Wohnbevölkerung in Berlin wächst (bzw. gewachsen ist), ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird (bzw. wurde), § 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 BGB. Die Regelung verlangt – auch wenn sie (missverständlich) im Präsens formuliert ist - (zunächst nur) tatsächliche Feststellungen zu einer (möglichen) Ursache der Mangellage für die Vergangenheit, wobei die Zusammenschau der Regelung mit der Begründungspflicht bezüglich der Abhilfemaßnahmen nach Satz 7 - den verfassungsrechtlichen Erfordernissen und dem Zweck der Ermächtigung gemäß – ergibt, dass damit nicht etwa Versäumnisse (der Politik) zu Lasten eines Wohnungsmarktteilnehmers sanktioniert und perpetuiert, sondern erkannt wurden und – zielgerichtet – behoben werden sollen.

Nach den in der Verordnungsbegründung angegebenen Daten wuchs die Wohnbevölkerung in Berlin im Zeitraum 2011 bis 2013 um 129.038 Personen (= 74.026 Haushalte); dem standen 16.549 fertig gestellte Wohnungen gegenüber (einschließlich der fertig gestellten Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden). Damit überstieg das Bevölkerungswachstum den durch Neubau geschaffenen Wohnraum um mehr als das Vierfache, so dass die Annahme dieses Indikators für Berlin ohne Weiteres gerechtfertigt ist.

Unter Ziff. 4.4 Verordnungsbegründung hat der Ordnungsgeber schließlich das Bestehen eines geringen Leerstandes bei großer Nachfrage belegt, § 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 BGB.

Die Zensuserhebung wies 2011 für Berlin eine Leerstandsquote von etwa 3,5 % (= 67.000 Wohnungen) aus. Da fortschreibungsfähige Daten für ganz Berlin seitdem nicht verfügbar sind, hat der Senat von Berlin auf vorhandene Daten von Marktteilnehmern zurückgegriffen. Die im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) organisierten städtischen, genossenschaftlichen und sonstigen Wohnungsunternehmen, deren Bestand 40% aller Berliner Mietwohnungen umfasst, wiesen 2011 eine Leerstandsquote von 2,6 % (ca. 17.000 Wohnungen) auf; sie sank bis Ende 2013 auf 2,0 % (= rund 13.000 Wohnungen).

Die Beanstandung der Beklagten, die Daten des BBU seien nicht repräsentativ, weil deren Bestand überwiegend Genossenschaften und städtischen Wohnungsbauunternehmen zuzuordnen sei, „*die aufgrund politisch gesteuerter Mietpreispolitik ohnehin eine geringere Abschlussmiete und Leerstandsquote ausweisen*“, kann als zutreffend unterstellt werden. Die vom Senat zugrunde gelegten Daten bestätigen dies sogar, denn die Leerstandsquote lag bei den im BBU organisierten Marktteilnehmern 2011 mit 2,6 % unter dem Durchschnitt von 3,5 %. Der Leerstand sank damit auch in diesem Teilbereich des Berliner Wohnungsmarktes – immerhin 40 % der Mietwohnungen - in nur zwei Jahren um 0,6 % auf nur noch 2 % und trägt damit die Annahme des Senates.

Der Berliner Senat hat sich zudem nicht auf diese Daten beschränkt, sondern den CBRE-empirica-Leerstandsindex einbezogen, der moderne vollausgestattete Neubauwohnungen betrifft. In diesem Marktsegment sank die Leerstandsquote zwischen 2011 und 2013 in einem vergleichbaren Umfang um 0,5 %, nämlich von 2,3 % auf unter 1,8 %.

Mit der Feststellung eines vergleichbaren Rückganges des Leerstandes für zwei Teilbereiche des Berliner Wohnungsmarktes gelingt dem Senat von Berlin die Verdeutlichung einer Tendenz; objektiv ungeeignete Daten werden nicht verwendet.

Unter Ziff. 4.5 der Verordnungsbegründung hat die Berliner Landesregierung zusätzlich zu den in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB genannten Indikatoren die Entwicklung der Differenz zwischen den Angebots- und den ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin betrachtet. Bezogen auf die drei Mietspiegel der Jahre 2009, 2011 und 2013 lässt sich eine prozentuale Steigerung der Angebotsmiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete um 29,6 % (= 1,67 €) erkennen, während die ortsübliche Vergleichsmiete für sich betrachtet um 15 % stieg. Mithin stieg die Angebotsmiete doppelt so schnell wie die ortsübliche Vergleichsmiete. Aus den Zahlen zur Höhe der Angebotsmieten im IV. Quartal 2014 berechnet sich ein Anstieg um 52 % gegenüber dem IV. Quartal 2008.

Soweit die Beklagte den nicht näher begründeten Verdacht äußert, es sei nicht auszuschließen, dass die erfassten Angebotsmieten vorwiegend aus besonders hochpreisigen Wohnlagen stammen, während die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete vorwiegend durch einfache

Wohnlagen bestimmt werde, fehlt es an jedem Vortrag und Anhaltspunkt für dessen sachliche Begründetheit.

Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete ist gesetzlich definiert, vgl. § 558 Abs. 2 BGB, und wurde den Berliner Mietspiegeln auch zugrunde gelegt (vgl. dazu näher unten). Ihr Anstieg wird - auf die Bestandsmieten beschränkt - durch die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB (für Berlin inzwischen zusätzlich i. V. m. der Kappungsgrenzenverordnung) begrenzt. Die ortsübliche Vergleichsmiete bildet demnach für Bestandsmieten alle Wohnlagen ab; daran ändert sich nichts, wenn aus dem Zahlenmaterial ein Durchschnittswert gebildet wird, um die Vergleichbarkeit mit dem Durchschnittswert der Angebotsmieten herzustellen.

Dieser Durchschnittswert beruht ausweislich der Quellenangabe unter der Tabelle (unter Ziff. 4.5 der Verordnungsbegründung) auf quartalsweisen Auswertungen der mittleren Angebotsmieten (Median) des Internetportals ImmobilienScout24. Ein Anhaltspunkt dafür, dass das Internetportal sich vorwiegend auf Angebote in besonders hochpreisigen Wohnlagen beschränkt, ist weder vorgetragen noch ersichtlich. Auch für eine abweichende Definition des Begriffs „Median“ aus der Statistik ergibt sich nichts.

Die von der Berliner Landesregierung festgestellten Abweichungen zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Angebotsmiete decken sich im Übrigen mit den Daten des Bundesgesetzgebers für Berlin in der Begründung des Gesetzentwurfes zum Mietrechtsnovellierungsgesetz, wobei die Angaben zu den Angebotsmieten auf der Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beruht (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 12ff.).

Die vom Bundesgesetzgeber geforderte Wichtung der Feststellungen zu den Indikatoren und individuellen Gegebenheiten im Rahmen einer Gesamtschau hat der Ordnungsgeber unter Ziff. 4.6 der Verordnungsbegründung vorgenommen; sie trägt die Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes mit Blick auf die vom Bundesgesetzgeber und der Rechtsprechung entwickelten Maßstäbe. Sowohl die Feststellungen zu Einzelindikatoren als auch die Gesamteinschätzung deckt sich mit denen bzw. der des Bundesgesetzgebers im Rahmen der Begründung des Gesetzentwurfes, in die in besonderen Maße Daten aus Berlin einbezogen worden sind (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 12ff.).

Unter Ziff. 6 der Verordnungsbegründung gibt der Senat von Berlin den Anforderungen des § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB gemäß an, welche Maßnahmen er ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen, das heißt die Anspannung des Wohnungsmarktes zu beseitigen. Dabei können – entgegen der Auffassung der Beklagten - ausweislich der Gesetzesbegründung auch Maßnahmen berücksichtigt werden, die bereits vor dem Inkrafttreten der Verordnung eingeleitet wurden, aber

noch nicht abgeschlossen sind oder erst später Wirkung entfalten (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 29).

Auch hier ist wiederum nur zu prüfen, ob der Verordnungsgeber sich an die Tatbestandsvoraussetzungen des § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB hält und die Grenzen des ihm in der Ermächtigung eingeräumten Beurteilungsspielraums beachtet. Demgegenüber ist es den Gerichten – hier der Kammer – verwehrt, eigene Wertungen an die des – demokratisch legitimierten und politisch verantwortlichen – Verordnungsgebers zu setzen (vgl. BGH, Ur. v. 04.11.2015 – VIII ZR 217/15, a.a.O., nach juris Rn. 63, m. w. N.).

Die Beanstandung der Beklagten, die Ausführungen des Verordnungsgebers beschränkten sich auf „*unsubstantiierte Ziele und Floskeln*“ trifft nicht zu und überspannt den Umfang der an ihrem Zweck auszurichtenden Begründungspflicht nach § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB.

So wird unter Ziff. 6.1 die Wiedereinführung der Neubauförderung im Land Berlin seit 2014 im Einzelnen dargestellt. Die Begründungspflicht beschränkt sich nicht auf künftige Maßnahmen. Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich das – wie ausgeführt – ausdrücklich nicht; berücksichtigt werden können Maßnahmen, die noch nicht abgeschlossen sind oder erst später Wirkung entfalten (vgl. BT-Ds. 18/3121, S. 29). Das ist bei der im Einzelnen beschriebenen Wiederaufnahme der Neubauförderung offenkundig der Fall, für die ein Wohnungsneubaufonds mit einem Volumen von 64 Mio. € pro Jahr *ab* 2014 eingerichtet wurde.

Unter Ziff. 6.2 beschreibt der Senat von Berlin im Einzelnen, wie er die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau durch Bündnisse und eine Neuausrichtung seiner Liegenschaftspolitik verbessert. Langwierigen und verzögernden Genehmigungsverfahren durch die Behörden begegnet der Verordnungsgeber durch Maßnahmen Ziff. 6.2.1 der Verordnungsbegründung. Der Senat hat die Frage der Personalausstattung als Problem erkannt; sowohl die Bezirksämter als auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sind zusätzlich mit Personal ausgestattet worden, um die Genehmigungs- und Planungsverfahren zu beschleunigen. Es trifft auch nicht zu, dass der Senat nicht dargestellt hätte, wie er das angestrebte Ziel der Erteilung von mindestens 12.000 Genehmigungen pro Jahr durch die Bezirke erreichen will. Die Sonderzuweisung Wohnungsbau und die Zahlung von 500 € für jede genehmigte neue Wohnung, wenn die Genehmigung innerhalb von 6 Monaten nach vollständiger Vorlage der Unterlagen erteilt wird, dürfte ebenso wie die bessere Personalausstattung eine hinreichend konkrete Maßnahme sein, die durchaus kreativ zur Motivation der Bezirke beitragen dürfte.

Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau werden im Einzelnen unter den Ziff. 6.2.2 bis 6.2.5 dargestellt. Soweit die Beklagte in Frage stellt, dass die wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbände (BBU und BFW) erfolgreich ihre Mitgliedsunternehmen zum Wohnungsneubau animieren werden, lässt sie die unter den weiteren

Ziffern der Begründung genannten Rahmenmaßnahmen und damit den Gesamtzusammenhang unberücksichtigt, wie die Beschleunigung der Genehmigungs- und Bebauungsplanverfahren, die unter Ziff. 6. 1 dargestellte Neubauförderung (vgl. oben) oder die Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik. Auch weist ihre Argumentation durchaus Brüche auf, denn – in anderem Zusammenhang – hat sie die Repräsentativität der Daten des BBU in Frage gestellt, weil deren Wohnungsbestand *„aufgrund politisch gesteuerter Mietpreispolitik ohnehin eine geringere Abschlussmiete und Leerstandsquote“* ausweist, die politische Steuerung mithin durchaus erfolgreich ist.

Auch bei dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum handelt es sich – nach den von Bundesverfassungs- und Bundesverwaltungsgericht bereits umfassend entwickelten, vom Bundesgesetzgeber im Rahmen der Regelungen der §§ 556d ff. BGB zugrunde gelegten Maßstäben – um eine Maßnahme, die den Anforderungen des § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB genügt. Ob auch die unter Ziff. 6.4 und 6.5 genannten Verordnungen nach §§ 558 Abs. 3 Satz 2, 3, 577 Abs. 2 BGB als Abhilfemaßnahmen im Sinne des § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB anzusehen sind, kann offen bleiben, denn der Ordnungsgeber hat seine Begründungspflicht bereits mit den unter Ziff. 6.1 bis 6.3 der Verordnungsbegründung genannten Maßnahmen erfüllt.

4. Die Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin genügt ihrerseits den verfassungsrechtlichen Anforderungen.

Die Mietenbegrenzungsverordnung bewegt sich innerhalb der oben dargestellten Grenzen des Art. 14 Abs. 1 Satz 1, 2 GG, die auch den Ordnungsgeber binden.

Der Ordnungsgeber ist nur innerhalb des ihm vom Gesetzgeber eingeräumten Beurteilungs- und Gestaltungsspielraums befugt, unter Beachtung der Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes das Ausmaß der Eigentumsbeeinträchtigung des Vermieters in räumlicher und zeitlicher Hinsicht eigenständig zu bestimmen (vgl. für die Kappungsgrenzenverordnung, BGH, Urt. v. 04.11.2015, a.a.O., nach juris Rn. 103ff.). Diese Grenzen hat er eingehalten.

Wie dargestellt hat der Senat von Berlin den für seine Entscheidung maßgeblichen Sachverhalt ermittelt, sich dabei nicht auf ungeeignete Methoden oder unrichtige Annahmen gestützt. Er hat hinsichtlich der Laufzeit und des räumlichen Geltungsbereiches seine Prognose- und Entscheidungsspielräume genutzt, die erst dann überschritten wären, wenn seine Erwägungen nicht mehr vertretbar, also so offensichtlich verfehlt wären, dass sie vernünftigerweise keine Grundlage für Maßnahmen des Ordnungsgebers abgeben können (BGH, Urt. v. 04.11.2015, a.a.O., nach juris Rn. 105).

Der Ordnungsgeber hat die unter 2 b) dargestellten Maßstäbe gewahrt, insbesondere auch den

Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Gründe, die eine von den obigen Feststellungen abweichende Bewertung hinsichtlich des Ordnungsgebers zu rechtfertigen geeignet wären, sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

5. Frei von Rechtsfehlern hat das Amtsgericht die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels 2015 ermittelt, wobei offen bleiben kann, ob dieser den (erhöhten) Anforderungen des § 558d BGB genügt. Selbst wenn die letztgenannte Voraussetzung nicht gegeben ist, kann er jedenfalls als einfacher Mietspiegel taugliche Grundlage der richterlichen Überzeugungsbildung von der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete sein. Die Einwände der Beklagten tragen keine andere Entscheidung, insbesondere nicht eine Verpflichtung zum Einholen eines Sachverständigengutachtens. Auch § 556d Abs. 1 BGB lässt sich keine Beschränkung hinsichtlich der Erkenntnisquelle zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete entnehmen, denn die Regelung verweist lediglich (allgemein) auf § 558 Abs. 2 BGB.

a) Die Kammer hat in ihrer Entscheidung vom 31. August 2016 (65 S 197/16, Pressemitteilung des KG Berlin Nr. 56/2016 v. 27.10.2016 = WuM 2016, 670 = Grundeigentum 2016, 1509 = DWW 2017, 15, juris) die maßgeblichen Grundsätze zur Verwendung des (einfachen) Mietspiegels im gerichtlichen Erkenntnisverfahren auf der Grundlage der Gesetzesmaterialien seit Einführung des unbestimmten Rechtsbegriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 3 WohnraumkündigungsschutzG, BT-Ds. VI/1549, S. 2; VI/2421, S. 4, 11) und der dazu ergangenen höchstrichterlichen Rechtsprechung im Einzelnen dargestellt.

Auf die Feststellungen nimmt die Kammer Bezug und hält daran – mit Blick auf die hier erhobenen Beanstandungen – mit den nachfolgenden Ergänzungen fest:

Die Feststellung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete – bei der es sich eben nicht um die am Markt erzielbare Miete, sondern (nur) den angemessenen marktorientierten Ertrag aus der Vermietung handelt (vgl. Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, BT-Ds. 13/159, S 118; BVerfG, Beschl. v. 04.12.1985 – 1 BvL 23/84, 1 BvL 1/85, 1 BvR 439/84, 1 BvR 652/84, NJW 1986, 1669, nach juris Rn. 41; Kammerbeschl. v. 03.04.1990 -1 BvR 268/90, 1 BvR 269/90, 1 BvR 270/90, WuM 1992, 48, nach juris Rn. 7, dem folgend BGH, Urt. v. 20.04.2005 – VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074, nach juris Rn. 14) – bereitete von Anfang an zwar „nicht geringe Schwierigkeiten“; gemeindlichen Mietwerttabellen oder Mietwertspiegeln maß das Bundesverfassungsgericht zu ihrer Feststellung von Anfang an eine große Bedeutung zu (vgl. BVerfG, Beschl. v. 23.04.1974 – 1 BvR 6/74, 1 BvR 2270/73, NJW 1974, 1499, nach juris Rn. 24ff., 35ff.).

Der Gesetzgeber folgte der Einschätzung. Er beschloss die Erstellung aktualisierter Mietspiegel in möglichst vielen Gemeinden durch eine gesetzliche Regelung - § 2 Abs. 2 MiethöheG (MHG) – zu

fördern; sie hätten sich als das am besten geeignete Mittel zum Nachweis der üblichen Entgelte herausgestellt (vgl. BT-Ds. 9/2079, S. 2, 8; dem folgend: BVerfG, Kammerbeschl. v. 03.04.1990 - 1 BvR 268/90, 1 BvR 269/90, 1 BvR 270/90, WuM 1992, 48, nach juris Rn. 4).

An der Akzeptanz und Einschätzung der (einfachen) Mietspiegel hat sich mit der Einführung des qualifizierten Mietspiegels, § 558d BGB (und der Mietdatenbank, § 558e BGB) nichts geändert. Es sollten lediglich zwei zusätzliche Instrumente neben den Mietspiegel treten, wobei eines bundesweit ohne jede Bedeutung geblieben ist. Es lässt sich auch keine zwingende Korrelation zwischen dem Aufwand, mit dem die Erstellung des Mietspiegels betrieben wird und seiner Qualität feststellen (vgl. Börstinghaus, NZM 2000, 1087, [1088]).

Da der Gesetzgeber der Mietrechtsreform 2001 den Mietspiegel nach § 558c BGB weiterhin als eine von mehreren tauglichen Grundlagen für ein Mieterhöhungsverlangen beibehalten hat, vgl. § 558a Abs. 2 BGB, kann dieser – soweit er ordnungsgemäß erstellt wurde - im Mieterhöhungsprozess nach einhelliger Auffassung in der Instanzrechtsprechung und Literatur, die der Bundesgerichtshof teilt, auch weiterhin taugliche Erkenntnisquelle bei der richterlichen Überzeugungsbildung (§ 286 ZPO) sein (vgl. BGH, Urt. v. 16.06.2010 – VIII ZR 99/09, WuM 2010, 505, nach juris Rn. 11, m. w. z. N.; Urt. v. 21.11.2012 – VIII ZR 46/12, NJW 2013, 775, nach juris Rn. 16; Urt. v. 03.07.2013 – VIII ZR 267/12, nach juris Rn. 32; LG Duisburg, Beschl. v. 24.01.2005 - 13 T 9/05, WuM 2005, 460, nach juris; st. Rspr. nahezu aller Kammern des LG Berlin, vgl. schon LG Berlin Urt. v. 19.06.2003 - 62 S 15/03, in Grundeigentum 2003, 1020, nach juris; w. N. in LG Berlin Urt. v. 31.08.2016 – 65 S 197/16, a.a.O.; MüKoBGB/Artz, 7. Aufl. 2016, BGB § 558c Rn. 5; Börstinghaus, NZM 2002, 273, [278]).

Selbst wenn ein Mietspiegel mit dem Anspruch erstellt wurde, den Anforderungen des § 558d BGB („Qualifizierter Mietspiegel“) zu genügen, kann offen bleiben, ob er ihnen genügt, wenn er jedenfalls die (geringeren) Anforderungen des § 558c BGB („Mietspiegel“) erfüllt, allerdings mit der Folge, dass (unter anderem, hier allein relevant) die Vermutungswirkung des § 558d Abs. 3 BGB nicht greift (vgl. BGH, Urt. v. 21.11.2012 - VIII ZR 46/12, in NJW 2013, 775, nach juris Rn. 16). So wie nicht unterstellt werden kann, dass ein Mietspiegel qualifiziert im Sinne des § 558d BGB ist, weil er von seinen Erstellern als solcher bezeichnet worden ist (vgl. BGH, Urt. v. 21.11.2012 – VIII ZR 46/12, NJW 2013, 775, nach juris Rn. 16, m. w. N.; so schon Börstinghaus, NZM 2000, 1087, [1091]), ist die Anwendung des § 558c BGB nicht etwa „gesperrt“, weil die Mietspiegel-Ersteller diesen Anspruch seiner Erstellung zugrunde gelegt haben (vgl. auch Börstinghaus, a.a.O.). Es erscheint nicht einmal ausgeschlossen, dass nicht nur einzelne Vertreter, sondern eine komplette Arbeitsgruppe Mietspiegel im Rahmen des Erstellungsverfahrens selbst feststellt, dass die Anforderungen an die Wissenschaftlichkeit nicht eingehalten sind, etwa weil die Repräsentativität der Daten aufgrund lückenhafter Befragungsrückläufe – die vorab auch nicht sicher beurteilt

werden kann und nicht steuerbar ist (vgl. etwa Clar *in*: Börstinghaus/Clar, Mietspiegel – Erstellung und Anwendung, 2. Aufl., Rn. 591ff.) – in Frage steht. Die Ursache dafür liegt allerdings nicht etwa (zwingend) in der Qualität der Arbeit der Mietspiegelersteller, sondern ist auch darauf zurückzuführen, dass – anders als im Rahmen der Mikrozensushebungen – keine Auskunftspflicht besteht.

Wie sich diese Unsicherheit auf die Bereitschaft von Gemeinden auswirkt, teure qualifizierte Mietspiegel zu erstellen, ob der qualifizierte Mietspiegel damit perspektivisch obsolet, die Regelung des § 558d BGB an Bedeutung verliert, ist dabei rechtlich nicht erheblich. Das trifft auch auf andere Regelungen zu, im hier gegebenen Zusammenhang etwa § 558e BGB. Es realisieren sich damit Prognosen, die – mit Blick auf die in Berlin anhaltend geführte Diskussion – der Bundesrat (vgl. Stellungnahme des Bundesrates zum Gesetzentwurf für eine Reform des Mietrechts, BT-Ds. 14/4553, S. 89f.) und Stimmen der Fachwelt bereits im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens geäußert haben (vgl. insbesondere Börstinghaus, NZM 2000, 1087).

b) Prüfungsmaßstab ist – wie auch sonst – das Gesetz. Ob der Berliner Mietspiegel 2015 als sogenannter einfacher Mietspiegel die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, mithin „ordnungsgemäß erstellt“ wurde (vgl. BVerfG, Beschl. v. 03.04.1990, a.a.O., nach juris Rn. 4), ist an § 558c BGB, nicht § 558d BGB zu messen.

Der Berliner Mietspiegel 2015 entspricht den Anforderungen des § 558c BGB. Die Einwände der Beklagten stehen dieser rechtlichen Bewertung nicht entgegen.

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 seiner 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. 3 BGB hier aber, 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 diesen Ansatz (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, *Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln*, 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.

Dem einfachen Mietspiegel kommt nicht die dem qualifizierten Mietspiegel vorbehaltene Vermutungswirkung (§ 558d Abs. 3 BGB) zu; 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, nach 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 in Frage gestellt, sondern sich (lediglich) mit der Annahme des Berufungsgerichts auseinandergesetzt, dass ein qualifizierter Mietspiegel schon dann vorliegen soll, wenn dieser 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 des Bundesgerichtshofs, weil die Frage gar nicht angesprochen worden war.

Da der Mietspiegel unter Beteiligung der Gemeinde sowie von Interessenvertretern der Mieter- und Vermieterseite erstellt wurde, spricht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs schon die Lebenserfahrung dafür, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbildet (vgl. BGH, Urt. v. 16.06.2010 - VIII ZR 99/09, a.a.O.). Ob die

daraus resultierende Indizwirkung des einfachen Mietspiegels im Einzelfall zum Nachweis der Ortsüblichkeit der verlangten Miete ausreicht, hängt – wie ausgeführt – von den Einwendungen ab, die gegen den Erkenntniswert der Angaben des Mietspiegels erhoben werden.

Eben diese Maßstäbe hat das Amtsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt, während die Beklagte vollständig darauf verzichtet, sich mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung und den Anforderungen der gesetzlichen Regelung in § 558c BGB auseinanderzusetzen.

Es sind auch nicht etwa – losgelöst vom Parteivortrag - alle potenziell möglichen Einwendungen unabhängig von den konkreten Einwendungen 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 - den Anforderungen des § 558c Abs. 1 Alt. 1 *und* Alt. 2 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.

Verbleiben nach Prüfung substantiierter Angriffe 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 – VIII ZR 99/09, a.a.O., nach juris Rn. 12f.).

Die letztgenannten Voraussetzungen sind auf der Grundlage der Angriffe der Beklagten gegen den Mietspiegel und seine Ersteller nicht gegeben.

Die detaillierte Dokumentation der Datensammlung und – auswertung des Erstellungsprozesses des Berliner Mietspiegels 2015, für einen qualifizierten Mietspiegel zwingende Voraussetzung (vgl. BT-Ds. 14/4553, S. 100), erhöht 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.

Soweit die Beklagte die Sachkunde der Beteiligten in Frage stellt, bleibt offen, worauf sie diese Vermutung stützt. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die beteiligten, jeweils drei Mieter- oder Vermieterverbände ihre Mitglieder nicht sachkundig und interessengerecht vertreten haben, sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Das gilt auch, soweit sie in den Raum stellt, die Erstellung des Mietspiegels sei für das GEWOS-Institut „*ein lukratives Geschäft*“ und sein Interesse an Folgeaufträgen beeinträchtige seine Unabhängigkeit. Die Darstellung der Arbeitsweise und Beteiligung der Arbeitsgruppe Mietspiegel sowie der Inhalt der Protokolle der Arbeitsgruppensitzungen, dokumentiert im GEWOS-Bericht (vgl. S. 8, 83ff.) lässt sich damit nicht in Übereinstimmung bringen. Unklar bleibt auch, welche Abhängigkeitsverhältnisse und – folgen bzw. die Daten des Mietspiegels betreffenden Handlungen des GEWOS-Institutes genau die Beklagte im Blick hat.

Offen lässt die Beklagte auch, woraus sie herleitet, dass nicht ausgeschlossen werden könne, „*dass sich die Ersteller des Mietspiegels von sachfremden Erwägungen haben leiten lassen und die Fehler deshalb absichtlich nicht korrigiert haben*“, es scheine, „*dass politische Erwägungen die Ersteller und den Mietspiegelausschuss maßgeblich beeinflusst haben*.“ Es handelt sich um Wertungen, die mangels Tatsachenvortrags weder naheliegend noch nachvollziehbar sind. Eine Auseinandersetzung mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung findet ebenso nicht statt, wie mit der Dokumentation der Mietspiegelerstellung, die – nur ein Beispiel – die Änderung des Verfahrens der Ausreißerbereinigung in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel belegt, die – anders als die Beklagte es darstellt - paritätisch besetzt war, in der hingegen nicht etwa „*Vertreter der Mieterinteressen eindeutig überpräsentiert*“ waren (vgl. GEWOS-Bericht, S. 6, 23f.).

Im Übrigen betreffen die Einwände der Beklagten die Frage, ob der Berliner Mietspiegel 2015 den Anforderungen des § 558d Abs. 1 Hs. 1 BGB genügt, das heißt nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist. Das aber ist – wie ausgeführt – nicht der Prüfungsmaßstab. Es genügt insoweit auch nicht, losgelöst von den rechtlichen Voraussetzungen - hier § 558c BGB – ohne jedes Sachargument die schlichte Behauptung aufzustellen, die dem Berliner Mietspiegel 2015 anhaftenden Fehler führten auch dazu, dass er nicht als Schätzgrundlage im Rahmen der Überzeugungsbildung des Gerichts dienen könne. Die von der Beklagten insoweit nahezu ausschließlich in Bezug genommenen Ausführungen des Prof. Kauermann – die Berücksichtigungsfähigkeit der erstmals in zweiter Instanz in den Rechtsstreit eingeführten gutachterlichen Stellungnahme zugunsten der Beklagten unterstellt - tragen diese Einschätzung auch nicht etwa; dieser selbst vertritt zwar die Auffassung, dass die statistischen Fehler auch die Anerkennungsfähigkeit des Mietspiegels als einfacher Mietspiegel berührten,

erkennt – anders als die Beklagte aber selbst – dass dies „*natürlich eine juristische Frage und keine statistische Frage*“ sei, weshalb er diesen Punkt nicht weiter erörtern wolle.

Es kann offen bleiben, ob die Bedenken der Beklagten gegen die Repräsentativität der dem Mietspiegel zugrunde gelegten Daten berechtigt sind und tragen würden, wenn der Mietspiegel allein von der Gemeinde – hier dem Land Berlin – erstellt worden wäre (§ 558c Abs. 1 Alt. 1 BGB).

Nach den Gesetzesmaterialien (vgl. etwa BT-Ds. 14/4553, S. 89f.) und der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. nur BGH, Ur. v. 16.06.2010 – VIII ZR 99/09, a.a.O.) können selbst ausgehandelte oder vereinbarte Mietspiegel im Prozess zum Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden (vgl. auch Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, a.a.O., S. 17; Börstinghaus in: Börstinghaus/Clar, Mietspiegel – Erstellung und Anwendung, 2. Aufl., 2014, S. 164 Rn. 358f.). Die oben dargestellte, umfassende Beteiligung aller in § 558c Abs. 1 BGB genannten möglichen Beteiligten an der Erstellung des Mietspiegels sowie ihre Sachkunde führen dazu, dass schon die Lebenserfahrung dafür spricht, dass die Mietsituation zutreffend abgebildet wurde. Da sich die Mitwirkung der Interessenverbände – ausweislich der Protokolle - auf den gesamten Prozess der Mietspiegelerstellung erstreckte, ist auch ein „Bruch“ nicht erkennbar. Vielmehr wurde insbesondere auch die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Datenerhebung durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel begleitet, der – wie ausgeführt - u. a. jeweils drei Mieter- und Vermieterverbände angehörten (vgl. GEWOS-Bericht, a.a.O., S. 7ff., 85ff.).

Auch die Argumentation der Beklagten zur Verzerrung der in den Mietspiegel eingeflossenen Daten infolge des zu geringen Datenrücklaufs bzw. zur Vermieterbefragung begründet keine Zweifel an der Verlässlichkeit des Mietspiegels. Es ist wiederum zu berücksichtigen, dass sowohl die Gemeinde – das Land Berlin über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - als auch die Interessenverbände der Mieter und Vermieter in die Bewertungsprozesse umfassend einbezogen waren. Der Bundesrat hatte es in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung im Rahmen der Mietrechtsreform 2001 aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit Mietspiegeln für möglich gehalten, dass Datenbestände nach ihrem Zustandekommen unter wissenschaftlichen Gesichtspunkten nicht oder nicht vollständig als repräsentativ angesehen werden, die Auswertung einer kritisch-wissenschaftlichen Nachprüfung nicht in jeder Hinsicht standhält, das alltägliche Erfahrungswissen der Verbandsvertreter beider Seiten aber dennoch die zuverlässige Einschätzung erlaube, dass die Mietspiegelwerte der Realität entsprechen. Auch der Bundesrat argumentiert in diesem Zusammenhang, dass schon das Zusammenwirken von Verbänden mit entgegengesetzter Interessenrichtung für die Richtigkeit eines einvernehmlich erzielten Ergebnisses spricht (BT-Ds. 14/4553, S. 89). Er hatte eine entsprechende Datengrundlage sogar für den qualifizierten Mietspiegel ausreichen lassen wollen; die

Bundesregierung ist dem Vorschlag zwar nicht gefolgt. Für den (einfachen) Mietspiegel folgt daraus jedoch keine Einschränkung. Soweit die Dokumentation beanstandet wird, wirkt sich auch dies im Rahmen der Bewertung der Verlässlichkeit des einfachen Mietspiegels nicht aus, weil § 558c BGB eine solche zwar nicht ausschließt, aber auch nicht voraussetzt.

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde ausweislich der Protokolle der Arbeitsgruppensitzungen vom GEWOS-Institut fortlaufend, umfassend informiert und war in die Entscheidungsprozesse einbezogen. Die Diskussion erstreckte sich 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.; Börstinghaus, a.a.O., NZM 2000, 1087, [1089]).

Ohne Erfolg beanstandet die Beklagte auch die Extremwertbereinigung im Rahmen des Berliner Mietspiegels 2015. Auch diese Frage betrifft 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 begrenzt von Bedeutung. Die Anwendung der Methode der Ausreißerbereinigung über den Interquartilsabstand wurde (wiederum) in der Arbeitsgruppe Mietspiegel abgestimmt und beschlossen (vgl. GEWOS-Bericht, a.a.O., S. 23, Protokolle, S. 85). Soweit die Beklagte die Ausweisung von signifikanten Messwertabweichungen als „Ausreißer“ beanstandet, muss sie sich außerdem entgegenhalten lassen, dass durch die Ausreißerbereinigung insgesamt nicht mehr als 153 Mietwerte (= 1,6 %) 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. 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 „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ 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 sehr unterschiedlich bewertet (vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, a.a.O., S. 17). Die Sachkunde der an der Erstellung des Wohnlagenverzeichnisses des Berliner Mietspiegels beteiligten Interessenverbände steht außer Frage; sachlich begründete konkrete Anhaltspunkte, die der Annahme entgegenstehen geeignet wären, ergeben sich nicht.

c. Auch die weiteren Einwände der Beklagten rechtfertigen keine andere Entscheidung.

aa) Soweit sie im Zusammenhang mit der beanstandeten Einordnung der Wohnung in eine einfache Wohnlage geltend macht, dass der Bezirk Neukölln sich in den letzten Jahren zu einem Szenebezirk entwickelt, Bürger des Mittelstands mit ihren Kindern und auch Studenten aus zahlungskräftigen Elternhäusern angezogen, der Bezirk durch den Ausbau der A100/A113 sowie die Schließung des S-Bahn-Ringes auch eine verkehrstechnisch bessere Anbindung erfahren, dies insgesamt zu einer erheblichen Aufwertung geführt habe, so fehlt es an einer Auseinandersetzung mit der Definition der Wohnlageneinstufungen im GEWOS-Bericht (S. 70ff.) und darauf bezogen Vortrag zur konkreten Lage der hier gegenständlichen Wohnung. Die W...straße ist – ebenso wie Neukölln insgesamt - ausweislich des Straßenverzeichnisses und der Wohnlagenübersicht teilweise als mittlere Wohnlage eingestuft. Es bedurfte daher weitergehenden Vortrags, weshalb entsprechende Lagemerkmale auch für die hier gegenständliche Wohnung anzunehmen sein sollen.

bb) Ohne Erfolg kommt die Beklagte auf ihren erstinstanzlichen Vortrag zu Vergleichswohnungen aus ihrem Bestand und – sehr begrenzt (drei) - dem Bestand anderer Vermieter zurück, um die Repräsentativität der im Rahmen des Mietspiegels berücksichtigten Daten in Frage zu stellen.

Den Wohnungen aus dem Bestand ein und desselben Vermieters – hier der Beklagten – kommt mit Blick auf die ortsüblichen (Einzel-)Vergleichsmiete nur ein begrenzter Aussagewert zu (vgl. BGH, Urt. v. 03.07.2013 – VIII ZR 355/12, juris Rn. 21), wobei die Annahme für Berlin unter Berücksichtigung eines Bestandes von ca. 1,63 Mio. Mietwohnungen zusätzlich Gewicht erhält (vgl. Berlin – wohnenswerte Stadt, Herausg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2011). Dem Mietspiegelfeld G 1, in das die Wohnung des Klägers unstreitig einzuordnen ist, liegen 212 Datensätze zugrunde (GEWOS-Bericht, S. 26), die ausweislich der Dokumentation im GEWOS-Bericht auf Zufallsstichproben beruhen. Auch insoweit ist die Aussagekraft der nahezu vollständig dem Bestand der Beklagten zuzuordnenden Vergleichswohnungen begrenzt.

Die Angaben sind unabhängig davon nach den oben dargestellten Maßstäben nicht geeignet, Zweifel an der Verlässlichkeit des (einfachen) Mietspiegels zu begründen; ob sie der Annahme entgegenstünden, dass der Mietspiegel den Anforderungen des § 558d BGB genügt, muss die

ZP 450

Kammer – wie ausgeführt – nicht entscheiden.

Hinzu kommt weiter, dass die Beklagte zu den konkreten Wohnwertmerkmalen nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB nur unvollständig vorträgt. Die Angaben lassen sich auch den von ihr vorgelegten Mietverträgen nicht entnehmen, denen Übergabeprotokolle mit Angaben zur Ausstattung nicht beigelegt waren. Ob Modernisierungen stattgefunden haben, bleibt offen. Zur energetischen Ausstattung fehlen ebenfalls Angaben. Teilweise liegen die Vertragsabschlüsse außerhalb des Erhebungsstichtages des Berliner Mietspiegels 2015.

cc) Der Berücksichtigung des erstmals in zweiter Instanz vorgelegten (Partei-)Gutachtens des Dipl.-Geologen B*** J*** stehen §§ 529 Abs. 1 Nr. 2, 531 Abs. 1 Nr. 3 ZPO entgegen.

dd) Die ortsübliche Vergleichsmiete für die hinsichtlich der Größe, Ausstattung und Bezugsmöglichkeit in das Mietspiegelfeld G 1 des Berliner Mietspiegels 2015 einzuordnende Wohnung, das eine Mietzinsspanne von 4,40 €/m² bis 7,52 €/m² und einen Mittelwert von 5,62 €/m² ausweist, beträgt unter Berücksichtigung der unstrittig vorhandenen Sondermerkmale und unter Berücksichtigung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung als Schätzgrundlage – von beiden Parteien unbeanstandet 6,00 €/m².

Damit treffen die in der Berufung nicht beanstandeten Berechnungen des Klägers zu, dass ausgehend von einer ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe von 6,00 €/m² (= 458,10 €) die bei Mietbeginn am 16. Juli 2015 maximal zulässige Miete nach § 556d Abs. 1 BGB 503,91 € betrug (458,10 € + 10 % [45,81 €]). Danach ergibt sich eine monatliche Überzahlung in Höhe von 221,09 € (725,00 € - 503,91 € = 221,09 €), die das Amtsgericht zutreffend festgestellt hat.

6. Im Ergebnis damit ebenfalls ohne Erfolg wendet die Beklagte sich gegen die Verurteilung zur Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von monatlich 221,09 € für den Zeitraum August bis Dezember 2015, insgesamt 1.105,45 € aus §§ 812 Abs. 1 Satz 1, 556g Abs. 1 BGB.

Auf die zutreffenden Feststellungen des Amtsgerichts, denen die Beklagte in der Berufung insoweit nicht entgegengetreten ist, nimmt die Kammer nach eigener rechtlicher Prüfung Bezug. Insbesondere genügt das Rügeschreiben des Klägers vom 22. Juli 2015 den Anforderungen der §§ 556g Abs. 2, 556d BGB. Die Rückforderung bezieht sich auf Mieten, die nach dem Zugang der Rüge fällig geworden sind.

7. Der Umstand, dass der Kläger zwei der drei Zimmer der hier gegenständlichen Wohnung – unstrittig mit Zustimmung der Beklagten seit Beginn des Mietverhältnisses - an Untermieter zu Bruttowarmmieten untervermietet, die den Betrag der hier nach den Regelungen über die Mietenbegrenzung nach §§ 556d ff. BGB, 1, 2 Mietenbegrenzungsverordnung Berlin geschuldeten Nettokaltmiete übersteigt, steht der Anwendung der Regelungen nicht entgegen. Zuzugeben ist ZP 450

der Beklagten, dass dies die Klage in einem fragwürdigen Licht erscheinen lässt. Die Untermietbeträge, die der Kläger von den Untermietern verlangt, lassen sich entgegen seiner Ansicht auch nicht etwa mit der eingeräumten Mitnutzung von Küche und Waschmaschine sowie anteiligen zusätzlichen Nebenkosten auch für Strom, Telefon und Internet erklären.

Es bestätigt sich vielmehr, dass es in Berlin – wie auch in anderen Städten (vgl. die der Entscheidung des LG München I in dem Verfahren 14 S 11701/15, ZMR 2016, 451, nach juris zugrunde liegende Konstellation) – teilweise einen „zweiten“ Wohnungsmietmarkt gibt, auf dem das soziale Wohnraummietrecht, das der Hauptmieter gegenüber dem Hauptvermieter für sich in Anspruch nimmt, infolge der abgestuften Miet- und bestehenden Abhängigkeitsverhältnisse sowie abgeleiteten Besitzrechte nur eingeschränkt Wirkung entfalten kann und tatsächlich selbst dann nur eingeschränkt entfaltet, wenn der Untermieter sich seinerseits gegenüber dem Mieter mit Erfolg auf mieterschützende Vorschriften berufen könnte (vgl. auch LG Berlin, Urt. v. 08.02.2017 – 65 S 433/16, zur Veröff vorgesehen).

Andererseits ist eine Vielzahl von Mietern aufgrund der ihnen abverlangten Mobilität und Flexibilität unter anderem in der Arbeitswelt, aber auch aufgrund der stark steigenden Wohnkosten - auch durch Modernisierungen – auf eine Untervermietung angewiesen, um die Wohnung im teilweise über Jahrzehnte bewohnten Wohnumfeld halten zu können.

Der hier aus dem Verhältnis des Klägers zu seinen Untermietern resultierende Wertungswiderspruch lässt sich rechtlich – wie die Beklagte zutreffend erkannt und eingeräumt hat – nicht im Verhältnis zum Hauptvermieter lösen, sondern nur im Verhältnis der Untermieter zum Mieter. Anderenfalls bestünde zudem die Gefahr, dass der über die Begrenzung der Einzelvertragsmiete und den Schutz des Einzelmieters hinausgehende Zweck der Regelungen – die Herbeiführung einer gebietsbezogenen Dämpfung des Mietanstiegs - durch die Erteilung von Untervermieterlaubnisse unterlaufen werden könnte. Darauf hindeuten kann, dass eine solche – wie hier – zu Beginn des Mietverhältnisses erteilt wird, wobei zweifelhaft ist, ob ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung *nach* Abschluss des Mietvertrages entstanden ist, § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB.

8. Der Zinsanspruch folgt aus §§ 291, 288 Abs. 1 BGB.

III.

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

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.

Eine Rechtssache hat nach der vom Gesetzgeber in Bezug genommenen (herkömmlichen) Definition grundsätzliche Bedeutung, wenn eine klärungsbedürftige Rechtsfrage zu entscheiden ist, deren Auftreten in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen denkbar ist und deshalb das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an einer einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt (vgl. Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Zivilprozesses, BT-Drs. 14/4722, S. 104, m. w. N.; BGH, Beschl. v. 01.10.2002 – XI ZR 71/02, in: NJW 2003, 65, nach juris Rn. 25ff., m. w. N.; Heßler in: Zöller, ZPO, 31. Aufl., § 543 Rn. 11, m. w. N.).

Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben. Die Entscheidung beruht auf höchstrichterlich – jüngst zu einem vergleichbaren Instrument der Mietenbegrenzung - bereits entwickelten Grundsätzen, insbesondere zu den von den Zivilgerichten anzuwendenden Bewertungsmaßstäben im Rahmen der durch sie vorzunehmenden Überprüfung der Vereinbarkeit von entscheidungserheblichen Rechtsverordnungen mit höherrangigem Recht sowie der (Vor-)Prüfung der Verfassungsmäßigkeit einer bundesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage mit dem Grundgesetz, im Übrigen auf der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts. Die in diesem Rechtsstreit relevanten Rechtsfragen sind damit als geklärt anzusehen.

Soweit die Beklagte eine Überprüfung der Mietenbegrenzungsverordnung (nunmehr) deshalb wünscht, weil die Vorgaben der Ermächtigungsnorm von denen der – vom Bundesgerichtshof überprüften – Kappungsgrenzenverordnung abweichen, rechtfertigt dies allein nicht die Annahme einer grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache im Sinne des § 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, denn die Regelung sieht nicht die generelle Überprüfung aufgrund bundesgesetzlicher Regelungen durch Landesgesetzgeber erlassener Rechtsverordnungen durch den Bundesgerichtshof vor.

...

...

...

... ist

wegen Urlaubs und nachf.
Erkrankung an der Leistung
der Unterschrift gehindert