


<b>Gericht:</b>	LG Berlin 66. Zivilkammer
<b>Entscheidungsdatum:</b>	20.07.2022
<b>Aktenzeichen:</b>	66 S 47/22
<b>ECLI:</b>	ECLI:DE:LGBE:2022:0720.66S47.22.00
<b>Dokumenttyp:</b>	Urteil
<b>Quelle:</b>	
<b>Normen:</b>	Art 229 § 50 Abs 1 S 2 BGBEG, § 558 Abs 2 S 1 BGB, § 558c BGB, § 558d BGB, § 287 ZPO
<b>Zitiervorschlag:</b>	LG Berlin, Urteil vom 20. Juli 2022 – 66 S 47/22 –, juris

---

### Orientierungssatz

1. Der Mietspiegel bildet eine geeignete Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen von § 287 ZPO. Er stellt eine nach den Vorgaben der Überleitungsvorschrift in Art. 229 § 50 Abs. 1 Satz 2 EGBGB zulässige Anpassung des Berliner Mietspiegels 2019 dar.
2. Auf die Frage, in welcher Weise der Mietspiegel 2019 aus dem vorherigen Mietspiegel 2017 hervorgegangen ist, kommt es nicht an, weil die Überleitungsvorschrift allein darauf abstellt, ob er am Stichtag ( 31. Dezember 2019 ) "existiert" hat. Ebenfalls unerheblich ist deshalb, ob der Mietspiegel 2019 als qualifizierter oder ( nur ) als einfache Mietspiegel anzuerkennen ist.

### Verfahrensgang

vorgehend AG Tempelhof-Kreuzberg, 3. Februar 2022, 16 C 203/21, Urteil  
Diese Entscheidung wird zitiert

### Praxisreporte

Ulf P. Börstinghaus, jurisPR-MietR 17/2022 Anm. 1 (Anmerkung)

### Literaturnachweise

Ulf P. Börstinghaus, jurisPR-MietR 17/2022 Anm. 1 (Anmerkung)

### Tenor

1. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Kreuzberg vom 03.02.2022, Az. 16 C 203/21, wird zurückgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts Kreuzberg ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

### Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 1.179,12 € festgesetzt.

### Gründe

## I.

- 1 Der Kläger begehrt als Vermieter von Wohnraum die Erhöhung der Miete nach § 558 BGB.
- 2 Anstelle des Tatbestandes wird auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil des Amtsgerichts Bezug genommen. Ergänzungen sind auch nach Maßgabe der §§ 313a Abs. 1 Satz1, 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO nicht veranlasst.
- 3 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, weil die vom Kläger beanspruchte neue Miete die unter Anwendung des Berliner Mietspiegels 2021 ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete übersteige.
- 4 Mit der Berufung macht der Kläger geltend, der „Mietspiegel“ 2021 sei als ein solcher nicht anzuerkennen; als Schätzgrundlage für eine ortsübliche Vergleichsmiete sei er ungeeignet. Das Gericht müsse daher die vom Kläger behauptete ortsübliche Vergleichsmiete durch das als Beweis angebotene gerichtliche Sachverständigengutachten feststellen, denn dann ergebe sich, dass die verlangte unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liege.

## II.

- 5 Die Berufung des Klägers ist gemäß §§ 511 ff. ZPO zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und rechtzeitig begründet worden. Das Rechtsmittel bleibt allerdings in der Sache ohne Erfolg.
  - 1.
- 6 Das Amtsgericht hat mit Recht das Mieterhöhungsverlangen als unbegründet angesehen, weil die Beklagten schon bisher mit 7,28 €/qm eine Nettokaltmiete zahlen, welche die Spanne im maßgeblichen Feld H 3 des Berliner Mietspiegels 2021 (5,34 bis 7,16 €/qm) übersteigt.
  - 2.
- 7 Die dagegen vorgebrachte Meinung des Klägers, auf dem vom Amtsgericht gewählten Weg könne die ortsübliche Vergleichsmiete nicht bestimmt werden, weil ein Mietspiegel nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen gar nicht existiere, überzeugt nicht.
- 8 a) Der Tatrichter ist befugt (wenn auch nicht verpflichtet), einen Mietspiegel als Grundlage einer Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranzuziehen, wenn dieser den Voraussetzungen nach § 558c Abs. 1 BGB entspricht (so die überzeugende Rechtsprechung des BGH; zuletzt Urteil vom 28.4.2021 (VIII ZR 22/20), juris Rz. 21). Insbesondere für die Verhältnisse in Berlin ist der Tatrichter berechtigt, eine konkrete ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage der dem Mietspiegel zugehörigen Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung zu ermitteln, welche sich für die zulässige Schätzung nach den Maßstäben von § 287 ZPO grundsätzlich eignet (BGH a.a.O. Rz. 25). Für den Berliner Mietspiegel 2019 waren diese Befugnisse begründet. Für den zulässig fortgeschriebenen Berliner Mietspiegel 2021 gilt im Ergebnis nichts anderes. Das Amtsgericht hat das auf dieser Grundlage vorliegende Indiz für die ortsübliche Vergleichsmiete ebenso zutreffend

festgestellt, wie die Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch den vom Kläger erhobenen Anspruch.

- 9 b) Die vom Kläger dagegen gerichteten Betrachtungen knüpfen an einige veröffentlichte Beiträge an, wonach der Berliner Mietspiegel 2021 weder die allgemeinen Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel, noch diejenigen für einen einfachen Mietspiegel erfülle. Als qualifizierter Mietspiegel könne er wegen § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB nicht anerkannt werden; nachdem bereits der Mietspiegel 2019 „nur“ in Gestalt einer Fortschreibung des Mietspiegels 2017 geschaffen worden sei, habe 2021 nach der genannten Vorschrift eine Neuerstellung erfolgen müssen. Die stattdessen erfolgte nochmalige Fortschreibung reiche nicht aus. Die Voraussetzungen für einen einfachen Mietspiegel seien ebenfalls nicht gegeben, weil § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB für einen solchen schon seit dem 1. Januar 2020 den Betrachtungszeitraum von 6 Jahren vorschreibe, der nicht eingehalten sei (vgl. AG Spandau, Urteil v. 10.01.22, AZ. 6 C 395/21; juris).
- 10 Diese Betrachtungen könnten als grundlegende Befunde für sich betrachtet zwar sachlich erwägenswert erscheinen, sie lassen aber außer Acht, dass der Gesetzgeber die mit der strukturellen Änderung der Vorschriften über Mietspiegel notwendigerweise verbundenen Schwierigkeiten in einem Übergangszeitraum gesehen und geregelt hat, und zwar im Detail abweichend von den allgemeinen eingeführten gesetzlichen Anforderungen.
- 11 (1) Die Änderung des Betrachtungszeitraums innerhalb des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB) von 4 auf 6 Jahre bedeutet einen Eingriff des Gesetzgebers in die gesetzlich bestimmten Zeiträume, die ihrer Funktion entsprechend auf Kontinuität ausgerichtet sind. In Anwendung der immer fortlaufend aufeinanderfolgenden Perioden stellen sich nur dann und nur so lange widerspruchsfreie Ergebnisse ein, wie die einmal in Kraft gesetzten zeitlichen Rahmenbedingungen für Mietspiegel inhaltlich unangetastet bleiben. Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums um 2 Jahre in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB führt dann notwendigerweise dazu, dass ein bei Inkrafttreten gerade in der Entstehung befindlicher Mietspiegel nach der älteren Regelung (4 Jahre) in Angriff genommen wurden, dann aber zur Zeit der Fertigstellung dem inzwischen geänderten Gesetz (6 Jahre) nicht entspricht. Vergleichbare Probleme entstehen aus dem Erfordernis, die Wirkungen der bei Änderung des Gesetzes bereits in Kraft befindlichen Mietspiegel (die (nur) den zur Zeit ihrer Aufstellung maßgeblichen Parametern genügen) mit den Verfahren und Fristen für eine Neuerstellung oder Fortschreibung zu harmonisieren, und zwar womöglich auch noch differenziert zwischen einfachen und qualifizierten Mietspiegeln.
- 12 (2) Zwar erscheint es denkbar, eine vollständig ausdifferenzierte Lösung der genannten Probleme zu suchen, die sich für jede der möglichen Konstellationen jeweils unterschiedlich möglichst genau an den allgemeinen (also ohne eine Gesetzesänderung maßgeblichen) Voraussetzungen für die Aufstellung oder Anpassung von Mietspiegel orientiert. Der Gesetzgeber hat sich in der Überleitungsvorschrift nach Art. 229 § 50 EGBGB aber für eine andere Lösung entschieden, die nicht darauf abzielt, eine möglichst ausdifferenzierte Festlegung unterschiedlicher Verfahren und Rechtsfolgen für die bevorstehende Übergangszeit zu etablieren. Die unterschiedlichen Fragestellungen, die sich als Folgeproblem aus der Gesetzesänderung im Übergang ergeben könnten, ließen sich etwa danach unterscheiden, ob eine Gemeinde gerade eine Neuaufstellung oder aber eine bloße Anpassung eines Mietspiegels betreibt, ob es sich dabei um einen qualifizierten oder einen einfachen Mietspiegel handelt bzw. handeln soll, und welcher Verfahrensstand bei

der Aufstellung und/oder Inkraftsetzung des Mietspiegels zur Zeit der Rechtsänderung schon erreicht ist.

- 13 Der Gesetzgeber hat sich aber absichtsvoll dagegen entschieden, eine entsprechend unübersichtliche und schwer zu handhabende Übergangsregelung für alle denkbaren Konstellationen zu treffen. In Art. 229 § 50 EGBGB hat er stattdessen eine (im Text komplizierte, in der Struktur aber) einfache Übergangslösung gewählt. Diese stellt auf nichts anderes als den Begriff des „Mietspiegels“ ab, welcher entweder ein nach dem 31.12.2019 neu erstellter oder ein zu diesem Zeitpunkt bereits existierender sein kann. Eine (weitere) Differenzierung danach, ob die Wirkungen des Inkrafttretens des neue § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB einen qualifizierten oder eines einfachen Mietspiegels treffen, fehlt in der Überleitungsvorschrift. Ebenso fehlt eine Differenzierung danach, auf welche genaue Weise der letzte vor dem Inkrafttreten des ändernden Gesetzes (dem 1.1.2020) in einer Gemeinde gültige gewesene (also: „existierende“) Mietspiegel zustande gekommen war. Die insoweit geschaffenen Regelungen nutzen als verbindlichen Ausgangspunkt für die in der Übergangszeit beabsichtigten Wirkungen nichts anderes, als die bloße Existenz eines Mietspiegels; ob dieser „neu erstellt“, oder ein (ggf. durch welche Vorgehensweise) „nur“ ein angepasster Mietspiegel gewesen ist, ist für die in Art. 229 § 50 EGBGB festgelegten Rechtsfolgen betreffend eine Übergangszeit nicht erheblich. Der Gesetzgeber nimmt damit einhergehende Abweichungen von den allgemeinen Regeln für das zeitliche Aufeinanderfolgen von Mietspiegeln und damit verbundene Unschärfen während der Übergangszeit zugunsten einer einfacheren Regelungsstruktur in Kauf.
- 14 Die Lösung der Übergangsregelung für die Anwendbarkeit von Mietspiegeln ist deshalb absichtsvoll mit den allgemeinen gesetzlichen Voraussetzungen nur insoweit identisch, als die Übergangsregelung dies bestimmt. Soweit dagegen in der Übergangszeit die Wirkung eines Mietspiegels von den im „Normalfall“ (also ohne strukturelle Eingriffe in die gesetzliche Regelung für Mietspiegel) geltenden Parametern nicht abhängen, begründet dies keinen rechtlichen Einwand, sondern entspricht gerade dem Sinn einer Übergangsregelung. Sie soll in dem vom Gesetzgeber für richtig gehaltenen Maß Abweichungen von den üblichen Anforderungen vorgeben, durch die das alte und das neue Recht miteinander in Einklang gebracht werden.
- 15 c) Nach diesen Maßstäben gelangt die Kammer zu der Feststellung, dass der Berliner Mietspiegel 2021 eine ebenso taugliche Schätzgrundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen von § 287 ZPO darstellt, wie dies für den zuvor maßgeblichen Berliner Mietspiegel 2019 galt. Art. 229 § 50 Abs. 1 Satz 2 EGBGB lautet (betreffend die hier zu beurteilende Konstellation) wie folgt: *„Mietspiegel, die (...) bereits am 31. Dezember 2019 existierten, können entsprechend § 558d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs innerhalb von 2 Jahren der Marktentwicklung angepasst werden“*.
- 16 Genau dies ist bei der Schaffung des Berliner Mietspiegels 2021 geschehen. Ein tauglicher Einwand gegen seine Anwendbarkeit läge nach der Überleitungsvorschrift nur vor, wenn der vorherige Berliner Mietspiegel 2019 am 31. Dezember 2019 nicht „existiert“ hätte, oder wenn die Anpassung an die Marktentwicklung nicht innerhalb von 2 Jahren stattgefunden hätte. Beides wird in der Berufungsbegründung auch vom Kläger nicht behauptet und ist auch nicht ersichtlich.
- 17 d) Von den übrigen problematisierenden Umständen (s. lit. a) ist die Tauglichkeit des Berliner Mietspiegels 2021 dagegen nicht abhängig, weil die Überleitungsvorschrift solches nicht anordnet. Stattdessen hat der Gesetzgeber in Art 229 § 50 Abs. 1 Satz 2

EGBGB eine eigenständige Möglichkeit zur Anpassung eines existierenden Mietspiegels geschaffen, und dafür (unterschiedslos) eine Frist von 2 Jahren bestimmt. Die so mögliche Anpassung erfolgt ausdrücklich „entsprechend § 558d Abs. 2 BGB“; der Gesetzgeber ordnet also nicht einfach die unmittelbare Geltung dieser Vorschrift (einschließlich aller dort für den „Normalfall“ geregelter Konstellationen und Voraussetzungen) an. Daher kann nach der Überleitungsvorschrift die Fortschreibung eines Ende 2019 „existierenden“ Mietspiegels z.B. nicht an der Anwendung der Frist von 4 Jahren aus § 558d Abs. 2 Satz 3 BGB scheitern, denn die Überleitungsvorschrift unterscheidet die „existierenden“ Mietspiegel nicht nach Eigenschaften und Erstellungsverfahren, sondern bestimmt für alle gleichermaßen die eigenständige Frist von 2 Jahren für eine Anpassung. Es spielt also gerade keine Rolle, ob (wie § 558d BGB bei unmittelbarer Anwendung es voraussetzen würde) der „am 31. Dezember 2019 existierende“ Mietspiegel ein qualifizierter Mietspiegel ist; ebenso wenig spielt es eine Rolle, ob für einen solchen bereits die 4-jährige Frist nach Abs. 2 Satz 3 verstrichen ist, sodass „eigentlich“ eine neue Erstellung erforderlich würde.

- 18 e) Dieses Verständnis der Überleitungsvorschrift korrespondiert mit zahlreichen Bemerkungen der Gesetzesbegründung, mit der der Gesetzgeber eine durch die Änderung im System der Erstellung von Mietspiegeln (in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB) drohende Störung der Verwendbarkeit von Mietspiegel so weit wie möglich ausschließen wollte.
- 19 (1) Bereits einleitend wird die Übergangsregelung vom Gesetzgeber selbst als eine großzügige Übergangsregelung bezeichnet, damit „...bereits erstellte Mietspiegel (...) auch nach dem Inkrafttreten der Neuregelung anwendbar bleiben bzw. verwendet werden können...“ (BT-Drs. 19/14245; S. 2). Für Gemeinden, in denen Mietspiegel gelten, die nach dem 4-jährigen Betrachtungszeitraum erstellt wurden (wie dies für den Berliner Mietspiegel 2019 der Fall war), sollte „...sichergestellt werden, dass auch unmittelbar nach Inkrafttreten des Gesetzes Mietspiegel verwendet werden können, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln...“ (a.a.O. S. 11). Die vorgesehenen Fristen für die Neuerstellung von Mietspiegeln sollte „...eine durchgehende Anwendbarkeit von Mietspiegeln sicherstellen...“ (a.a.O. S. 25). Ausdrücklich sollte auch die Möglichkeit bestehen, „...für einen Übergangszeitraum die mit einem vierjährigen Betrachtungszeitraum erstellten Mietspiegel...“ anzupassen (a.a.O. S. 26). Die damit zwingend verbundene Konsequenz, dass beschränkt auf eine Übergangszeit ein solcher existierender Mietspiegel auf der Datengrundlage einer 4-jährigen Betrachtung beruht, dann aber durch Daten für weitere Zeiträume „nur“ angepasst (also nicht neu erstellt) wird, hat der Gesetzgeber also ebenfalls bereits gesehen und grundsätzlich gebilligt.
- 20 (2) Aus der an gleicher Stelle hinzugefügten Erläuterung „Die Anpassung eines bei Inkrafttreten des Gesetzes bestehenden und bereits einmal angepassten Mietspiegels ist jedoch nicht möglich“ (a.a.O. S. 26) rechtfertigt kein anderes Ergebnis. Der am 31. Dezember 2019 existierende Mietspiegel war der Berliner Mietspiegel 2019. Dieser Mietspiegel ist vor der Schaffung des Berliner Mietspiegels 2021 nicht (schon einmal) angepasst worden, sondern er wurde aus diesem Anlass (erstmalig und zulässig) angepasst.
- 21 Eine davon abweichende Lesart, wonach durch die zitierte Bemerkung etwa ausgedrückt sein sollte, dass der zum Stichtag 31.12.2019 existierende Mietspiegel selbst ein neu erstellter sein müsse, weil andernfalls eine (unzulässige) zweite Fortschreibung stattfindet, findet keine Stütze im Gesetz. Der Text der Überleitungsvorschrift stellt allein auf die Existenz des Mietspiegels am 31.12.2019 ab, in keiner Weise aber auf die Art seines Zustandekommens oder auf seine Qualifikation als qualifiziert oder einfach. Der Gesetzge-

ber drückt dann an der zitierten Stelle der Begründung also lediglich aus, dass eine nach der Überleitungsvorschriften mögliche Anpassung in allen dort geregelten Fällen nur einmal im Zeitraum nach der Gesetzesänderung möglich ist. Zuzustimmen wäre insoweit der Einschätzung der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin, wonach die Beschränkung auf eine (einzige) Anpassung innerhalb der eingeführten Zweijahresfrist in Art. 229 § 50 EGBGB nur unvollkommen zum Ausdruck gebracht ist (AZ.: 65 S 189/21; Urteil vom 24.5.2022; juris Rz. 61).

- 22 f) In der vorgenannten Entscheidung hat die Zivilkammer 65 im Übrigen überzeugend entwickelt und ausführlich begründet, dass und aus welchen Erwägungen die Schaffung des Berliner Mietspiegels 2019 nach § 558c Abs. 1 BGB (auch) die Mindestvoraussetzungen für die Neuaufstellung eines einfachen Mietspiegels erfüllt hat. Nach diesem Maßstab trifft damit auch der gegen den Mietspiegel 2019 gerichtete Vorwurf nicht zu, dieser stelle lediglich eine Fortschreibung des Mietspiegels 2017 dar. Damit erweist sich zugleich die weitere Annahme als unbegründet, einer Anerkennung des Berliner Mietspiegels 2021 stehe das Verbot einer mehrfach aufeinanderfolgenden bloßen Fortschreibung entgegen. Unter den Anforderungen, die an die Erstellung eines einfachen Mietspiegels zu richten sind, handelte es sich stattdessen bei dem Berliner Mietspiegel 2019 um eine neue Erstellung. Auch aus dieser Warte ergibt sich also eine Bestätigung dafür, dass mit der Aufstellung des Mietspiegels 2021 keine mehrfache sondern lediglich eine zulässige erstmalige Anpassung stattgefunden.

3.

- 23 Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 10, 713 ZPO.

- 24 Die Revision wurde nicht zugelassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Die festgestellte grundlegende Tauglichkeit des Berliner Mietspiegels für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde lediglich vereinzelt in amtsgerichtlichen Entscheidungen in Zweifel gezogen. Die dazu bemühte Argumentation wurde hier von der Kammer eingehend gewürdigt; sie hat auch bei anderen Mietberufungskammern des Landgerichts Berlin bislang keine Gefolgschaft gefunden. Ein Bedürfnis, maßgeblich divergierende Entscheidungen unterschiedlicher Tatrichter zu überprüfen und auf eine Vereinheitlichung der Rechtsprechung durch entsprechende Bemühungen des Revisionsgerichts hinzuwirken, besteht daher nicht. Einschlägige höchstrichterliche Rechtssätze, von denen die vorliegende Entscheidung abweicht, sind ebenfalls nicht ersichtlich.