

# Ausfertigung



## VERFASSUNGSGERICHTSHOF DES LANDES BERLIN

Im Namen des Volkes  
Beschluss

Eingegangen

07. JUNI 2013

BEPI ULETILOVIC  
RECHTSANWALT

Geschäftsnummer:

VerfGH 22/12

In dem Verfahren über die Verfassungsbeschwerde

1.

2.

- Verfahrensbevollmächtigter des Beschwerdeführers zu 2:  
Rechtsanwalt Bepi Uletilović,  
Wulffstraße 14, 12165 Berlin -

g e g e n

das Urteil des Landgerichts Berlin vom 16. Dezember 2011 - 63 S 231/10 -

Beteiligte gemäß § 53 Abs. 1 und 2 VerfGHG:

1. Der Präsident des Landgerichts Berlin,  
Littenstraße 12 - 17, 10179 Berlin,

2. [REDACTED]

- Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten zu 2:  
[REDACTED]

hat der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin durch die Präsidentin

[REDACTED], den Vizepräsidenten [REDACTED] und die Richterinnen und Richter [REDACTED]

und [REDACTED]

am 31. Mai 2013 b e s c h l o s s e n :

Das Urteil des Landgerichts Berlin vom 16. Dezember 2011  
- 63 S 231/10 - verletzt die Beschwerdeführer in ihrem Grundrecht auf  
rechtliches Gehör (Art. 15 Abs. 1 VvB). Es wird aufgehoben. Die Sa-  
che wird an das Landgericht Berlin zurückverwiesen.

Das Verfahren ist gerichtskostenfrei.

Das Land Berlin hat den Beschwerdeführern die notwendigen Ausla-  
gen zu erstatten.

### G r ü n d e

#### I.

Die Beschwerdeführer wenden sich gegen ihre Verurteilung durch das Landge-  
richt Berlin in einem Mieterhöhungsstreit.

Die Beschwerdeführer sind Mieter, die Beteiligte zu 2 ist Vermieterin einer Woh-  
nung in Berlin. Mit Schreiben vom 29. Juni 2009 forderte die Beteiligte zu 2 die  
Beschwerdeführer auf, der Erhöhung ihrer Miete gemäß § 558 BGB einschließ-  
lich Zuschlägen für Gartennutzung und teilgewerblicher Nutzung auf insgesamt  
1.264,16 EUR bis Ende August zuzustimmen. Nach Ablauf der Frist erhob die

Beteiligte zu 2 vor dem Amtsgericht Schöneberg Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung. Sie trug unter anderem vor, die Wohnung verfüge über einen geräumigen und gut belichteten Balkon und das Gebäude weise einen überdurchschnittlichen Instandhaltungszustand auf. Die Beschwerdeführer entgegneten, dass ihnen die Wohnung in einem desolaten Zustand übergeben worden sei. Sie hätten zahlreiche Arbeiten und Einbauten in der Wohnung vorgenommen, zu deren Veranschaulichung sie eine Grundrisszeichnung vorlegten.

Das Amtsgericht verurteilte die Beschwerdeführer zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf 1.151,83 EUR, im Übrigen wies es die Klage ab. Zur Bestimmung der ortsüblichen Einzelvergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel 2009 führte es u. a. aus, die Merkmalgruppe 3 (Wohnung) der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung sei positiv, da die Wohnung über einen Wintergarten verfüge. Da wohnwertmindernde Merkmale nicht substantiiert vorgetragen seien, könne dahinstehen, ob zusätzlich ein großer geräumiger Balkon zu berücksichtigen sei.

Beide Parteien legten gegen das Urteil Berufung ein. Die Beschwerdeführer rügten die formelle und materielle Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens sowie die Anwendung des Rasterfelds L 2 der Mietspiegeltabelle und der Merkmalgruppe 3 bei der Spannenzuordnung. Bei der Merkmalgruppe 3 stünde dem wohnwert erhöhenden Merkmal „Wintergarten“ das negative „kein nutzbarer Balkon“ gegenüber. Bei einem fehlenden Balkon sei nach einer Entscheidung des Kammergerichts (GE 2004, 1391) das wohnwertmindernde Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ erfüllt. Die Beteiligte zu 2 begründete ihre Berufung unter anderem mit dem Vorliegen weiterer positiver und dem Bestreiten negativer Merkmale. Alle Berufungskammern des Landgerichts würden die zutreffende Ansicht vertreten, dass ein Balkon vorhanden sein müsse, damit er nicht nutzbar sein könne. Mit dem angegriffenen Urteil änderte das Landgericht auf die Berufung der Beschwerdeführer die Entscheidung des Amtsgerichts ab. Es verurteilte sie, „einer Erhöhung der monatlichen Bruttokaltmiete für die Wohnung ... auf insgesamt 1.151,93 EUR ab dem 1. September 2009 zu zahlen“. Im Übrigen wies es die Berufungen zurück. Die Revision ließ es nicht zu. Bei der Berechnung des Erhöhungsbetrages gemäß § 558 BGB sei die Merkmalgruppe 3 positiv. Das folge

schon daraus, dass die Wohnung nicht nur über einen großen und geräumigen Wintergarten, sondern ausweislich der von den Beklagten eingereichten Skizze auch über eine Abstellkammer verfüge. Das von den Beklagten behauptete Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ könne daher dahinstehen. Zu den übrigen behaupteten negativen Merkmalen könne auf die Ausführungen des Amtsgerichts Bezug genommen werden.

Mit Schriftsatz vom 23. Dezember 2011 erhoben die Beschwerdeführer eine Anhörungsrüge gemäß § 321a ZPO. Sie machten unter anderem geltend, weder die Klägerin noch das Amtsgericht hätten sich darauf berufen, dass die Wohnung über eine Abstellkammer verfüge. Darauf habe erstmals das Landgericht in seinem Berufungsurteil abgestellt. Das Gericht habe insoweit seiner Entscheidung Tatsachen zugrunde gelegt, zu denen sie nicht hätten Stellung nehmen können. Im Übrigen sei in der von ihnen vorgelegten Skizze keine Abstellkammer eingezeichnet, sondern eine als „Kammer“ bezeichnete Nische. Nach dem Mietspiegel sei aber ein Abstellraum mit Sichtschutz erforderlich, wozu keinerlei Vortrag der darlegungspflichtigen Klägerin existiere. Da dieses vom Gericht eingeführte angebliche wohnwerterhöhende Merkmal „Abstellkammer“ irrelevant sei, wäre es auf das Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ angekommen. Im Hinblick auf die von ihnen zitierte Entscheidung des Kammergerichts hätte hierzu die Revision zugelassen werden müssen. Damit sei nicht nur ihr Anspruch auf rechtliches Gehör, sondern auch das Recht auf den gesetzlichen Richter verletzt. Das Landgericht verwarf die Anhörungsrüge mit Beschluss vom 10. Januar 2012 als unzulässig. Die Rügebegründung genüge nicht den Anforderungen an die Darlegung einer entscheidungserheblichen Gehörsverletzung. Der Umstand, dass die Wohnung über eine Abstellkammer verfüge, werde „auch in der Rügebegründung nicht in Abrede gestellt“.

Mit der Verfassungsbeschwerde rügen die Beschwerdeführer die Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör aus Art. 15 Abs. 1 der Verfassung von Berlin - VvB -, des Willkürverbotes gemäß Art. 10 Abs. 1 VvB und des Anspruchs auf den gesetzlichen Richter nach Art. 15 Abs. 5 Satz 2 VvB. Das rechtliche Gehör sei verletzt, weil sie schon in der Berufungsbegründung darauf hingewiesen hätten, dass es im Berliner Mietspiegel nicht nur auf das Vorhandensein beson-

derer Eigenschaften ankomme, sondern auch die „Qualität der Ausstattungsmerkmale von Bedeutung“ sei. Entgegen dem Beschluss zum Anhörungsrügeverfahren habe das Landgericht in der mündlichen Verhandlung nicht umfassend erörtert, dass der behauptete schlechte Ausgangszustand der Wohnung einer Einordnung in den Mietspiegel entgegenstehe. Das ergebe sich weder aus dem Protokoll noch aus den Urteilsgründen. Außerdem habe es einen anderen Sachverhalt als den von ihnen vorgetragenen als unstreitig angesehen, so dass es offenbar ihren Vortrag nicht zur Kenntnis genommen habe. Ferner sei ein Beweisangebot zu dem überwiegend schlechten, renovierungsbedürftigen Zustand des Eingangsbereichs und Treppenhauses des Gebäudes übergangen worden. Auch die fehlerhafte Berücksichtigung einer Abstellkammer als wohnwerterhöhend verstoße gegen Art. 15 Abs. 1 VvB. Ihren Einwand, dass sie dazu im Berufungsverfahren gar nicht hätten Stellung nehmen können, habe das Landgericht damit abgetan, sie hätten den Umstand, dass die Wohnung über eine Abstellkammer verfüge, auch in der Rügebegründung nicht in Abrede gestellt. Zum einen stimme dies nicht und zum anderen diene das Anhörungsrügeverfahren nicht dazu, Tatsachen zu klären, die im Berufungsverfahren zu klären gewesen wären. Das Landgericht habe zudem willkürlich seine Pflicht zur Zulassung der Revision und damit die Garantie des gesetzlichen Richters verletzt, weil es hinsichtlich des Merkmals „kein nutzbarer Balkon“ von der von ihnen zitierten Rechtsprechung des Kammergerichts abgewichen sei. Bei richtiger Behandlung der Frage der Abstellkammer wäre es auf dieses Merkmal der Wohnung angekommen. Eine willkürliche Ungleichbehandlung sei schließlich darin zu sehen, dass das Landgericht statt der beantragten Zustimmung zur Mieterhöhung ein Zahlungsurteil tenoriert habe. Da es sich materiell und prozessual um grundverschiedene Urteile handele, könne nicht von einer offensichtlichen Unrichtigkeit im Sinne des § 319 ZPO ausgegangen werden.

Die Beteiligten haben Gelegenheit zur Äußerung erhalten.

II.

Die Verfassungsbeschwerde hat mit der Rüge einer Verletzung des rechtlichen Gehörs Erfolg. Das angegriffene Urteil verstößt gegen Art. 15 Abs. 1 der Verfassung von Berlin - VvB -.

1. Der in Art. 15 Abs. 1 VvB enthaltene, mit Art. 103 Abs. 1 GG inhaltsgleiche Anspruch auf rechtliches Gehör garantiert den Beteiligten an einem gerichtlichen Verfahren, dass sie Gelegenheit erhalten, sich zu dem einer gerichtlichen Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt und zur Rechtslage vor Erlass der Entscheidung zu äußern (Beschluss vom 20. Juni 2012 - VerfGH 181/10 - Rn. 15). Art. 15 Abs. 1 VvB verlangt zwar grundsätzlich nicht, dass das Gericht vor der Entscheidung auf seine Würdigung des Sachverhalts und seine Rechtsauffassung hinweist; ihm ist auch keine allgemeine Frage- und Aufklärungspflicht des Richters zu entnehmen. Gleichwohl kann es in besonderen Fällen verfassungsrechtlich geboten sein, einen Verfahrensbeteiligten darauf hinzuweisen, welche Tatsachen und Rechtsansichten das Gericht der Entscheidung zugrunde legen will. (vgl. Beschluss vom 27. Juni 2006 - VerfGH 99/04 - Rn. 26). Eine gerichtliche Entscheidung stellt sich als Überraschungsurteil und damit als Verletzung des Art. 15 Abs. 1 VvB dar, wenn das Gericht einen bis dahin nicht erörterten tatsächlichen oder rechtlichen Gesichtspunkt zur Grundlage seiner Entscheidung macht und damit dem Rechtsstreit eine Wendung gibt, mit der auch ein gewissenhafter und kundiger Prozessbeteiligter nach dem bisherigen Verlauf des Verfahrens nicht zu rechnen brauchte (vgl. Beschlüsse vom 20. August 2008 - VerfGH 204/04, 204 A/04 - Rn. 54, und 14. November 2012 - VerfGH 127/10 - Rn. 24 m. w. N.). Ob eine Überraschungsentscheidung anzunehmen ist, richtet sich danach, was den Beteiligten in einer konkreten prozessualen Situation billigerweise an Vorausschau zugemutet werden konnte (vgl. Beschluss vom 14. Februar 2005 - VerfGH 15/00 - Rn. 30).

2. Gemessen daran verletzt die angegriffene Entscheidung den in Art. 15 Abs. 1 VvB verbürgten Anspruch auf rechtliches Gehör. Das Landgericht durfte zwar grundsätzlich die von den Beschwerdeführern vorgelegte Grundrisszeichnung heranziehen, auch soweit sie diese zu einem anderen Zweck in das Verfahren

eingeführt hatten und nicht beweisbelastet waren. Das Landgericht hat den Ausgang des Rechtsstreits insoweit jedoch auf einen im bisherigen Rechtsstreit nicht zur Sprache gekommenen Umstand gestützt, ohne den Beschwerdeführern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Es hat im Urteil nämlich festgestellt, die Wohnung wiese zu ihren Lasten eine im Sinne der Merkmalgruppe 3 der Orientierungshilfe des Berliner Mietspiegels 2009 wohnwerterhöhende „Abstellkammer“ auf. Ein Hinweis hierauf wäre - auch zur Vermeidung einer Überraschungsentscheidung, da sich weder die Gegenseite noch das Amtsgericht zuvor darauf berufen hatten - erforderlich gewesen. Im Übrigen hätte es eines Hinweises, dass nach tatrichterlicher Würdigung eine wohnwerterhöhende „Abstellkammer“ vorhanden ist und dies aus der Sicht des Landgerichts entscheidungserheblich war, hier ferner deshalb bedurft, weil die Parteien in der Berufungsinstanz insoweit nur noch über das wohnwertmindernde Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ gestritten hatten.

Den Vortrag der Beschwerdeführer im Anhörungsrügeverfahren, bei dem in der Zeichnung als „Kammer“ genannten Teil der Wohnung handele es sich tatsächlich nur um eine Nische ohne Sichtschutz, die ihrer Auffassung nach keine Abstellkammer im Sinne des Mietspiegels darstelle, hat das Landgericht auch nachträglich nicht oder jedenfalls nicht hinreichend in Erwägung gezogen. Seine Ausführungen in dem Beschluss vom 10. Januar 2012 dazu, die Beschwerdeführer hätten das Vorhandensein einer Abstellkammer im Sinne des Mietspiegels „auch in der Rügebegründung nicht in Abrede gestellt“, wird dem Vorbringen offensichtlich nicht gerecht.

Die Entscheidung beruht auf dem Verfassungsverstoß. Es ist nicht auszuschließen, dass das Landgericht bei Gewährung des rechtlichen Gehörs und Erwägung der im Anhörungsrügeverfahren vorgetragenen Einwände gegen die Berücksichtigung der „Kammer“ oder „Nische“ als wohnwerterhöhender „Einbauschrank oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung“ im Sinne der Merkmalgruppe 3 des Mietspiegels sowie gegebenenfalls bei einer abschließenden Prüfung hinsichtlich des wohnwertmindernden Merkmals „kein nutzbarer Balkon“ zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre.

