

Ausfertigung



VERFASSUNGSGERICHTSHOF  
DES LANDES BERLIN

Im Namen des Volkes  
Beschluss



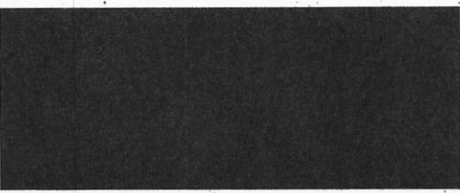
Geschäftsnummer:

VerfGH 183/12

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

den Beschluss des Landgerichts Berlin vom 14. August 2012 - 63 S 185/12 -

Beteiligte gemäß § 53 Abs. 1 und 2 VerfGHG:

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

2. [REDACTED]

- Verfahrensbevollmächtigter der Beteiligten zu 2:  
[REDACTED]

hat der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin durch die Präsidentin

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

[REDACTED]  
und [REDACTED]

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

Der Beschluss des Landgerichts Berlin vom 14. August 2012  
- 63 S 185/12 - verletzt die Beschwerdeführer in ihrem Grundrecht auf  
rechtliches Gehör (Art. 15 Abs. 1 VvB). Er 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.

## Gründe

### I.

Die Beschwerdeführer wenden sich gegen den ihre Berufung zurückweisenden Beschluss des Landgerichts Berlin in einem Mieterhöhungsstreit.

Die Beschwerdeführer sind Mieter, die Beteiligte zu 2 ist Vermieterin einer Wohnung in Berlin. Mit Schreiben vom 20. Juni 2011 forderte die Beteiligte zu 2 die Beschwerdeführer auf, der Erhöhung ihrer Miete gemäß § 558 BGB auf insgesamt 1.275,17 EUR bis Ende August zuzustimmen. Die Beschwerdeführer stimmten mit Schreiben vom 30. August 2011 der Erhöhung teilweise auf 1.121,44 EUR zu und zahlten ab dem 1. September 2011 monatlich 1.172,57 EUR. Im November 2011 erhob die Beteiligte zu 2 vor dem Amtsgericht Schöneberg Klage auf Zustimmung in voller Höhe. Sie machte geltend, das Gebäude weise einen überdurchschnittlichen Instandhaltungszustand auf. Die Wohnung verfüge seit Mietbeginn über einen großen Wintergarten; vor Abschluss des Mietvertrags mit den Beschwerdeführern sei der damals vorhandene Balkon in einen Wintergarten umgebaut worden. In der Wohnung gebe es eine Abstellkammer und Stuckdecken. Die Beschwerdeführer entgegneten, dass ihnen die Wohnung in einem desolaten Zustand übergeben worden sei. Sie hätten zahlreiche Arbeiten in der Wohnung vorgenommen, ein komplett neues Bad und ein separates Gäste-WC sowie eine funktionsfähige Küche in der oberen Ebene der Wohnung eingebaut. Die Wohnung weise zahlreiche wohnwertmindernde Merkmale auf, unter anderem sei zu keinem Zeitpunkt des Mietverhältnisses ein Balkon vorhanden gewesen. Nach der Rechtsprechung des Kammergerichts (GE 2004, 1392) sei das negative Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ erfüllt. Eine Abstellkammer habe es bei Einzug nicht gegeben, sondern nur eine ca. 0,5 qm große offene Nische ohne Sichtschutz, vor der sie selbst eine Tür angebracht hätten. Der Eingangsbereich und das Treppenhaus seien überwiegend in einem schlechten Zustand. Der Fliesenfußboden sei entfernt und durch schlichten grauen Betonboden ersetzt worden. Der Putz sei großflächig beschädigt und das

Treppengeländer durchgehend zerkratzt. Zur Veranschaulichung reichten sie Fotos vom Eingangsbereich und Treppenhaus zur Akte.

Das Amtsgericht erließ am 18. April 2012 ein überwiegend stattgebendes Urteil und verurteilte die Beschwerdeführer, der Mieterhöhung in Höhe von 70,52 EUR zuzustimmen. Zur Bestimmung der ortsüblichen Einzelvergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel 2011 führte es aus, die Wohnung sei dem Mietspiegelfeld L 2 und nicht L 1 zuzuordnen, da Wohnwertverbesserungen durch den Mieter insoweit nicht zu berücksichtigen seien. Die Merkmalgruppen 1 und 2 (Bad und Küche) der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung seien negativ, 4 und 5 (Gebäude und Wohnumfeld) neutral sowie 3 (Wohnung) positiv. Bei der Merkmalgruppe 3 könne dahinstehen, ob die positiven Merkmale „aufwändige Deckenverkleidung“ oder „Abstellkammer“ vorlägen, denn jedenfalls verfüge die Wohnung unstreitig über einen Wintergarten. Das Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ sei nicht einschlägig. Nach dem von den Beschwerdeführern nicht substantiiert bestrittenen Vortrag der Klägerin sei vor Mietvertragsabschluss ein vorhandener Balkon in einen Wintergarten umgebaut und damit aufgewertet worden. Es würde Sinn und Zweck des wohnwerterhöhenden Merkmals „Wintergarten“ widersprechen, wenn der Umbau in einen Wintergarten zur Annahme des negativen Merkmals „kein nutzbarer Balkon“ führen würde und dadurch die Merkmalgruppe 3 anstatt vorher positiv danach als neutral einzustufen wäre. Die Merkmalgruppe 4 sei neutral zu bewerten, weil das Haus weder einen überdurchschnittlichen Instandhaltungszustand aufweise noch ausreichend substantiiert dargelegt sei, dass sich Eingangsbereich und Treppenhaus in einem überwiegend schlechten Zustand befänden. Die vorgelegten Lichtbilder zeigten lediglich vereinzelte Putzschäden.

Die Beschwerdeführer legten gegen das Urteil Berufung ein. Sie rügten insbesondere, bei der fehlerhaften Anwendung des Mietspiegelfelds sei unberücksichtigt geblieben, dass sie die Wohnung in einem desolaten Zustand übernommen hätten. Bei der Merkmalgruppe 3 habe sich das Amtsgericht völlig vom Mietvertrag gelöst, in welchem ausdrücklich nur ein Wintergarten mitvermietet worden sei. Dass eine Umwandlung des Balkons in einen Wintergarten vor Abschluss des Mietvertrages stattgefunden habe, hätten sie ausreichend bestritten. Das

Amtsgericht habe deshalb zu Unrecht angenommen, dass das negative Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ nicht gegeben sei.

Das Landgericht wies die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 6. Juli 2012 darauf hin, es beabsichtige, die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO als offensichtlich unbegründet zurückzuweisen. Es bezog sich auf die Gründe des amtsgerichtlichen Urteils und führte noch aus, es könne dahinstehen, ob der Wintergarten vorher ein Balkon gewesen sei, weil beide Varianten wohnwerterhöhend zu berücksichtigen seien. Die Beschwerdeführer wiesen hierzu darauf hin, dass ein Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO rechtswidrig sei, da wegen der entgegenstehenden Entscheidung des Kammergerichts zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung und wegen grundsätzlicher Bedeutung die Revision zugelassen werden müsse. Auch hätten sie gegen das Berufungsurteil im vorausgegangen Mieterhöhungsverfahren 2009, in welchem es sich teilweise um deckungsgleiche Sachverhalte gehandelt habe, beim Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin Verfassungsbeschwerde eingelegt (vgl. das gleichzeitig entschiedene Verfahren VerfGH 22/12). Mit dem angegriffenen Beschluss wies das Landgericht die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurück. Die Verfassungsbeschwerde stelle kein Entscheidungshindernis dar. Für die Einordnung in das Feld L 2 des Mietspiegels 2011 komme es allein auf das Vorhandensein der dort beschriebenen Ausstattung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses an. Hinsichtlich des Balkons und des Umbaus in einen Wintergarten werde auf das Urteil der Kammer vom 24. Januar 2012 - 63 S 239/11 - (GE 2012, 488) hingewiesen; eine divergierende „Instanzrechtsprechung“ hierzu sei weder ersichtlich noch konkret behauptet. Soweit die Beschwerdeführer einen schlechten Instandhaltungszustand des Eingangsbereichs einwendeten, sei nicht im Einzelnen dargelegt, aus welchen Gründen die Ausführungen im Urteil des Amtsgerichts fehlerhaft gewesen sein sollen.

Die Anhörungsrüge der Beschwerdeführer, mit der sie auch die fehlende Auseinandersetzung mit der von ihnen zitierten Entscheidung des Kammergerichts zu dem Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ rügten, verwarf das Landgericht mit Beschluss vom 23. Oktober 2012. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs sei schon nicht genügend dargelegt. Auch habe die Kammer den gesamten Vortrag

der Beschwerdeführer zur Kenntnis genommen. Nicht nur aufgrund des Hinweis-schreibens, sondern auch aus dem in Bezug genommenen Rechtsstreit über das vorangegangene Mieterhöhungsverlangen 2009 sei den Beklagten - die im dortigen Termin im Januar 2011 umfassend erörterte - Auffassung der Kammer zu sämtlichen streitigen Fragen bekannt. Im Übrigen gehe der angegriffene Beschluss ausdrücklich auf die streitigen Merkmale des schlechten Zustandes des Treppenhauses und eines nicht nutzbaren Balkons ein.

Mit der Verfassungsbeschwerde rügen die Beschwerdeführer die Verletzung ihres Grundrechts auf rechtliches Gehör aus Art. 15 Abs. 1 der Verfassung von Berlin - VvB - und auf den gesetzlichen Richter nach Art. 15 Abs. 5 Satz 2 VvB. Ihr rechtliches Gehör sei verletzt worden, weil sie schon in der Berufungsbe-gründung moniert hätten, bei der Bemessung der Miethöhe sei zu berücksichti-gen, dass die Wohnung sich bei Anmietung in einem komplett sanierungsbedürf-tigen Zustand befunden habe und sie selbst unter Beweis gestellte umfangreiche und teure Sanierungsarbeiten durchgeführt hätten. Das Landgericht habe diesen Vortrag nicht zur Kenntnis genommen. Gleiches gelte für den Vortrag zur Merk-malgruppe 4, dass die Bodenfliesen im Eingangsbereich des Hauses durch ei-nen einfachen grauen Betonboden ersetzt worden seien und der Zustand des Eingangsbereichs überwiegend schlecht sowie renovierungsbedürftig sei. Inso-weit habe das Gericht auch seine Pflicht zur Berücksichtigung erheblicher Be-weisangebote verletzt. Das gelte auch, soweit das Amtsgericht in Vorwegnahme der Beweisaufnahme auf die vorgelegten Fotos abgestellt habe.

Das Landgericht habe zudem ihr rechtliches Gehör und zugleich die Garantie des gesetzlichen Richters verletzt, weil es hinsichtlich des Merkmals „kein nutz-barer Balkon“ von der von ihnen zitierten Rechtsprechung des Kammergerichts abgewichen und damit willkürlich seiner Pflicht zur Zulassung der Revision nicht nachgekommen sei. Entgegen ihrem wirksamen Bestreiten bereits in einem Schriftsatz vom 24. Februar 2012 in erster Instanz seien das Amtsgericht und das Landgericht davon ausgegangen, dass es früher einen Balkon gegeben ha-be, der zu dem Wintergarten umgebaut worden sei.

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. Art. 15 Abs. 1 VvB garantiert - inhaltsgleich mit Art. 103 Abs. 1 GG - den an einem gerichtlichen Verfahren Beteiligten, dass sie Gelegenheit erhalten, sich zum Sachverhalt und zur Rechtslage vor Erlass der Entscheidung zu äußern. Dem Recht der Parteien, sich im Verfahren mit tatsächlichen und rechtlichen Argumenten zu behaupten, entspricht die Pflicht des Gerichts, die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. Grundsätzlich ist ohne Weiteres davon auszugehen, dass ein Gericht dieser Pflicht Genüge getan hat; denn die Gerichte sind nicht verpflichtet, sich mit jedem Vorbringen der Beteiligten in den Gründen der Entscheidung ausdrücklich auseinanderzusetzen. Dies gilt namentlich bei letztinstanzlichen, mit ordentlichen Rechtsmitteln nicht mehr angreifbaren Entscheidungen (vgl. zum Bundesrecht: BVerfG, Beschluss vom 16. Juni 1995 - 2 BvR 382/95 -, juris Rn. 21). Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt aber dann vor, wenn im Einzelfall besondere Umstände deutlich machen, dass Vorbringen eines Beteiligten entweder überhaupt nicht zur Kenntnis genommen oder doch bei der Entscheidung nicht erwogen wurden. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn das Gericht zu einer Frage, die für das Verfahren nach dem Rechtsstandpunkt des Gerichts von zentraler Bedeutung ist, trotz entsprechenden Parteivortrags in den Entscheidungsgründen nicht Stellung nimmt (Beschluss vom 20. Juni 2012 - VerfGH 127/11 - m. w. N.; st. Rspr.).

2. Gemessen daran verletzt der Beschluss des Landgerichts den in Art. 15 Abs. 1 VvB verbürgten Anspruch auf rechtliches Gehör. Das Landgericht hat nämlich den wiederholten und entscheidungserheblichen Vortrag der Beschwerdeführer, das wohnwertmindernde Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ der Merkmalgruppe 3 der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels liege nach einer zitierten Entscheidung des Kammergerichts

(GE 2004, 1392) vor, nicht zur Kenntnis genommen oder nicht in Erwägung gezogen. Da es auf diese Entscheidung und den von den Beschwerdeführern hierzu unterbreiteten Vortrag, wie das Urteil zu verstehen sei, nicht eingegangen ist, kann der Verfassungsgerichtshof nicht davon ausgehen, dass das Landgericht auch insoweit das Parteivorbringen zur Kenntnis genommen und in Erwägung gezogen hat. Auch die Entscheidung über die - insoweit offenkundig zulässige - Anhörungsrüge geht hierauf nicht ein. Da das Landgericht seine Entscheidung zur Merkmalgruppe 3 darauf gestützt hat, das wohnwertmindernde Merkmal „kein nutzbarer Balkon“ liege nicht vor, hätte es sich indes mit der Entscheidung des Kammergerichts befassen und ausführen müssen, ob und ggf. warum es dieser Entscheidung nicht folgt. Dass diese Entscheidung offensichtlich nicht einschlägig wäre, ist weder behauptet worden noch ersichtlich. In ihr hat das Kammergericht zum Berliner Mietspiegel 2000 ausgeführt: „Wenn eine Wohnung überhaupt keinen Balkon besitzt, muss dies schon nach den modernen Wohnbedürfnissen als ein Minus angesehen werden, da die Nutzer der Wohnung, wenn sie sich im Freien aufhalten wollen, jeweils die Wohnung verlassen müssen. Deshalb ist mit dem Merkmal ‚kein nutzbarer Balkon‘ gemeint, dass entweder überhaupt kein Balkon vorhanden ist oder ein Balkon vorhanden ist, der aber - aus welchen Gründen auch immer - nicht benutzt werden kann.“

Die Entscheidung beruht auf dem Verfassungsverstoß. Es ist nicht auszuschließen, dass das Landgericht bei Gewährung des rechtlichen Gehörs und Berücksichtigung der Entscheidung des Kammergerichts zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre.

3. Auf die weiter geltend gemachten Grundrechtsverletzungen kommt es danach nicht an. Allerdings hätten die weiteren Rügen einer Verletzung des rechtlichen Gehörs keinen Erfolg haben können, da sich das Landgericht mit den zusätzlich als nicht zur Kenntnis genommen oder nicht erwogen gerügten Einwänden der Beschwerdeführer auseinandergesetzt hat, ihnen jedoch aufgrund einer anderen tatrichterlichen und rechtlichen Würdigung nicht gefolgt ist. Auch den als übergegangen gerügten Beweisanträgen musste das Landgericht - aus seiner insoweit zugrundezulegenden rechtlichen Sicht - mangels Entscheidungserheblichkeit nicht nachkommen.

III.

Nach § 54 Abs. 3 des Gesetzes über den Verfassungsgerichtshof - VerfGHG - ist der Beschluss des Landgerichts aufzuheben und die Sache in entsprechender Anwendung von § 95 Abs. 2 Halbsatz 2 BVerfGG an das Landgericht zurückzuverweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 33, 34 VerfGHG.

Mit dieser Entscheidung ist das Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof abgeschlossen.

[REDACTED]

Ausgefertigt

[REDACTED]  
Justizangestellte

