

Az. 14 C 2492/18, wird zurückgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts Mannheim ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 1.261,68 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Klägerin verlangt von den Beklagten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung.

Mit Mietvertrag vom 01.09.2006 vermietete die Klägerin an die Beklagten eine im Erdgeschoss des im Jahr 1945 errichteten Anwesens [REDACTED] 68259 Mannheim gelegene 89 qm große Wohnung zu einer monatlichen Grundmiete von 630,00 €. Die Miete wurde seit Beginn des Mietverhältnisses nicht verändert. Die Klägerin verlangte mit Schreiben vom 19.10.2017 von den Beklagten - gestützt auf die Benennung von acht Vergleichswohnungen - die Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Grundmiete um 105,14 € auf 735,14 € ab dem 01.01.2018. Ferner wies die Klägerin in dem Mieterhöhungsschreiben auf den in Mannheim seit Dezember 2016 geltenden qualifizierten Mannheimer Mietspiegel 2016 hin, aufgrund dessen sich für die von den Beklagten bewohnte 89 qm große und zusammen mit einer Hoffläche und einem Garten vermieteten Wohnung eine unter der vereinbarten Miete liegende ortsübliche Vergleichsmiete von 599,86 € ergibt. Die Beklagten erklärten die verlangte Zustimmung nicht.

Mit der Erstellung des qualifizierten Mannheimer Mietspiegels 2016 war die Firma GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH Hamburg (im Folgenden: GEWOS) beauftragt. Die Erstellung basierte auf einer Zufallsstichprobe. Grundlage für die praktische Durchführung der Stichprobenziehung war die Zählersitzdatei mit den Standorten der Stromzähler der Soluvia IT-Services GmbH. Aus dieser Datei wurde der GEWOS zur Erstellung des Mietspiegels eine Stichprobe mit insgesamt 12.000 Haushaltsadressen zweckgebunden bereitgestellt. Die

Stichproben wurden im Anschluss an die Erhebung um nicht mietspiegelrelevante Wohnungen bereinigt. 8.112 der Haushaltsadressen wurden bei Mietern abgefragt, 3.477 bei Eigentümern. Für die Auswertung standen insgesamt 2.090 Datensätze zur Verfügung. Dabei stammten 1.168 Datensätze von Vermietern und 922 Datensätze von Mietern. Von den 2.090 mietspiegelrelevanten Befragungen stammten 494 Fragebögen von der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft GmbH (im Folgenden: GBG). Davon entfielen 436 Fragebögen auf die GBG als Vermieterin, 58 wurden von den Mietern der GBG ausgefüllt. Der Anteil der GBG-Fragebögen bei den Rückläufern auf der Vermieterseite lag bei 37 %. Als Auswertungsverfahren wurde die Regressionsmethode gewählt. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten in Bezug auf den Ablauf der Erstellung des Mietspiegels wird auf die diesbezügliche Dokumentation verwiesen.

Die GBG war 2016 an dem Wohnungsbestand in Mannheim mit ca. 19.200 Wohnungen und einem Marktanteil von ca. 13 % beteiligt. Dabei war ein beträchtlicher Teil der GBG-Wohnungen zum Zeitpunkt der Datenerhebung für den Mannheimer Mietspiegel 2016 zu Mieten unterhalb der sich aus dem Mietspiegel ergebenden Durchschnittsmiete vermietet.

Die Klägerin stützt ihr Mieterhöhungsverlangen auf folgende Vergleichswohnungen:

- Vergleichswohnung Nr. 1: 68259 Mannheim, Hauptstraße 100, Baujahr 1936, 2. OG, 86 qm, Grundmiete 710,00 €, qm-Preis: 8,26 €
- Vergleichswohnung Nr. 2: 68259 Mannheim, Mörikestraße 18, Baujahr 1962, 2. OG (rechts), 88 qm, Grundmiete 730,00 €, qm-Preis: 8,30 €
- Vergleichswohnung Nr. 3: 68259 Mannheim, Kleine Schwanengasse 7, Baujahr 1927, Erdgeschoss, 91 qm, Grundmiete 770,00 €, qm-Preis: 8,46 €
- Vergleichswohnung Nr. 4: 68165 Mannheim, Mühldorfer Str. 6, Baujahr 1949, 1. OG (rechts), 110 qm, Grundmiete 950,00 €, qm-Preis: 8,64 €
- Vergleichswohnung Nr.5: 68165 Mannheim, Mühldorfer Str.6, Baujahr 1949, Erdgeschoss (rechts), 97 qm, Grundmiete 860,00 €, qm-Preis: 8,87 €
- Vergleichswohnung Nr.6: 68165 Mannheim, Josef-Braun-Ufer 14a, Baujahr 1925, 1. OG, 90 qm, Grundmiete 800,00 €, qm-Preis: 8,89 €
- Vergleichswohnung Nr. 7: 68165 Mannheim, Werderstr. 16, Baujahr 1968, 5. OG, 96 qm, Grundmiete 960,00 €, qm-Preis: 10,00 €
- Vergleichswohnung Nr. 8: 68161 Mannheim, R 7, 36, Baujahr 1947, 2. OG, 99 qm, Grundmiete 1.050,00 €, qm-Preis: 10,61 €

Die Klägerin hat erstinstanzlich vorgetragen,

die niedrigste Miete der acht angeführten Vergleichswohnungen weise mit einem Quadratmeterpreis von 8,26 € die Vergleichswohnung Nr. 1 aus. Bei diesem qm-Preis errechne sich für die 89 qm große Wohnung der Beklagten die mit der Klage geltend gemachte Erhöhung der monatlichen Grundmiete auf 735,14 €. Dabei handle es sich um die ortsübliche Miete, welche in Mannheim für vergleichbare Wohnungen bezahlt werde. Die zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens angeführten acht Vergleichswohnungen seien mit der streitgegenständlichen Wohnung hinsichtlich Lage, Größe, Baualter und Ausstattung vergleichbar.

Bei dem Mietspiegel der Stadt Mannheim aus dem Jahr 2016 handle es sich nicht um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Dieser Mietspiegel sei nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden. Denn in dem Mietspiegel seien auch die Wohnungen der GBG berücksichtigt, 94 % der 29.200 GBG-Wohnungen seien zum Zeitpunkt der Datenerhebung im August 2016 zu einer Durchschnittsmiete von 6,14 € und damit 0,91 € unterhalb der Durchschnittsmiete nach dem Mietspiegel vermietet gewesen. Die Mieten der GBG-Wohnungen wirkten mietpreisdämpfend, Gewinnmaximierung sei nicht Ziel der städtischen Wohnungsgesellschaft. Von der GBG verlangte Mieten seien gerade nicht in einen repräsentativen Querschnitt der üblichen Entgelte einzuordnen.

Vielmehr seien die Mietwohnungen der GBG mit Werkmietwohnungen zu vergleichen, weil der Arbeitgeber im Hinblick auf seine Fürsorgepflicht, aus steuerlichen Motiven und aus Überlegungen der Mitarbeitermotivation mit seinen Arbeitnehmern oft keine marktübliche Miete vereinbare. Da bei Werkmietwohnungen subjektive Gesichtspunkte die Miete stark beeinflussten, sei dieser Wohnungsbestand wegen seiner marktuntypischen Preisbildung nicht mit in die ortsübliche Vergleichsmiete bzw. deren Ermittlung miteinzubeziehen. Solche subjektiven Gesichtspunkte spielten aber auch bei der Vermietungspraxis durch die GBG eine erhebliche Rolle. Ziel der GBG sei Preisstabilität auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt.

Zudem basiere der Mannheimer Mietspiegel nicht auf einer repräsentativen Datenerhebung. Die erfolgte Stichprobenziehung entspreche nicht anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, denn die Firma GEWOS hätte die Ziehung selbst vornehmen müssen. Außerdem hätten die aus der Stromzählerdatei der Firma GEWOS zur Verfügung gestellten Adressen für die Erstellung des Mietspiegels nicht verwendet werden dürfen. Aus der Dokumentation ergebe sich nicht, dass die Stichprobenziehung im relevanten Zeitraum Juli/August 2016 erfolgt sei und ob überhaupt von einer repräsentativen Datenerhebung ausgegangen werden könne. Nicht klar sei ferner, ob in der zur Erhebung verwendeten Zählersitzdatei nur die Kunden der MVV Energie AG oder alle Mann-

heimer Haushalte erfasst seien. Im Vorfeld der Bereitstellung der Datei an die Firma GEWOS seien die Stichproben um nicht mietspiegelrelevante Wohnungen bereinigt worden, d.h. erst nach Erhebung der Stichprobe und nicht vor der Erhebung. Bei der streitgegenständlichen Zählersitzdatei handele es sich nicht um Primärdaten ausschließlich zum Zweck der Mietspiegelerstellung, sondern um die Zählersitzdatei für die Erstellung von Rechnungen der MVV Energie AG.

Der Methodenbericht enthalte darüber hinaus keine Ausführungen dazu, wieso insgesamt 8.112 Haushaltsadressen bei Mietern und lediglich 3.477 bei Eigentümern abgefragt worden seien, so dass die erfolgte Gewichtung zu beanstanden sei. Offen bleibe auch, wie aufgrund der Zählersitzdatei und der daraus ermittelten Stichprobe überhaupt die Haushaltsadressen hätten nach Mietern und Vermietern differenziert werden können.

Im Rahmen der Befragung hätten die meisten größeren Vermieter Antworten in Form von Excel-Dateien bzw. Datensätzen geliefert, anstatt jeweils einzelne Fragebögen auszufüllen. Dies sei unzulässig, weil die Versendung von Fragebögen im Rahmen einer Mietspiegelerhebung auch aus Beweissicherungsgründen und aus Gründen der Nachvollziehbarkeit erfolge. Eine Excel-Datei könne ohne weiteres jederzeit abgeändert werden.

Aus der Dokumentation zum Mietspiegel selbst ergebe sich, dass die konkreten Mieten des Mietspiegels an einer Stelle mit einem Multiplikator von 0.993 hätten multipliziert werden müssen, was nicht erfolgt sei, so dass die Mieten 1 % zu hoch ausgewiesen seien.

Bei der Auswertung der erhobenen Daten habe die Rücklaufgewichtung der eingereichten Fragebögen nicht anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entsprochen. Die Rücklaufgewichtung sei lediglich in Bezug auf die zurückgereichten Fragebögen der GBG vorgenommen worden.

Außerdem sei der zur Datenerhebung verwendete Fragebogen sehr ungenau formuliert, z.B. der Begriff „villenartige Bebauung“ sei nicht klar umgrenzt, sodass sowohl von Mieter-, als auch von Vermieterseite nicht eindeutig beurteilt werden können, was damit gemeint sei. Im Hinblick auf die Standortfaktoren sei unklar, woraus die jeweiligen Zu- und Abschläge hinsichtlich der Entfernung einer Wohnung zum nächsten Arzt oder zum nächsten öffentlichen Verkehrsmittel hergeleitet worden seien. Es sei aus methodischer Sicht nötig gewesen, eine Einordnung nach Wichtigkeit, etwa der einzelnen Standortfaktoren, vorzunehmen, was nicht erfolgt sei. Auch sei nicht plausibel, warum der Mietspiegel bei vor 1918 erbauten Wohnungen einen pauschalen Mietabschlag von 4 % vornehme, wenn gerade Altbauwohnungen aufgrund ihrer Beschaffenheit auf dem Wohnungsmarkt sehr beliebt seien.

Im Übrigen sei die Dokumentation des Mietspiegels insgesamt mangelhaft und unzureichend. An verschiedenen Stellen seien die Ausführungen nicht nachvollziehbar und erlaubten es daher

nicht, die Validität des Mietspiegels im Einzelnen nachzuvollziehen. Weder sei eindeutig erkennbar, wie die jeweiligen Daten erhoben, noch ob die statistischen Analysen korrekt durchgeführt worden seien.

Die Klägerin hat erstinstanzlich beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, der Erhöhung ihrer monatlichen Grundmiete für ihre Wohnung, gelegen in 68259 Mannheim, Wilhelmstr. 51, von bisher 630,00 € um 105,14 € auf 735,14 € mit Wirkung vom 01.01.2018 zuzustimmen.

Die Beklagten haben erstinstanzlich beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie haben erstinstanzlich vorgetragen,

nach dem Mietspiegel der Stadt Mannheim 2016 sei eine Erhöhung der Grundmiete nicht gerechtfertigt. Die ortsübliche Vergleichsmiete könne aufgrund der Vermutungswirkung des § 558d Abs. 3 BGB nicht durch die Benennung von Vergleichsmieten nachgewiesen werden. Der Mietspiegel der Stadt Mannheim 2016 sei ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB. Er sei nach einer anerkannten wissenschaftlichen Auswertungsmethode ermittelt worden. Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Daten seien repräsentativ und auch der zutreffende Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sei bei der Erstellung des Mietspiegels herangezogen worden.

Insbesondere sei nicht zu beanstanden, dass der Wohnungsbestand der GBG mit einbezogen worden sei. Die Wohnungen GBG seien bei der Erstellung des Mietspiegels schon immer mitberücksichtigt worden, für ihren Ausschluss gebe es weder tatsächliche, noch rechtliche Gründe. Die GBG befindet sich zwar in städtischem Eigentum, sie verhalte sich aber wie andere Marktteilnehmer auch. Die Vermietung der Wohnungen der GBG unterhalb des Durchschnittspreises in Mannheim beruhe darauf, dass die Wohnanlagen und die Ausstattungsmerkmale der GBG-Wohnungen nur solche Mieten rechtfertigten. Denn die GBG habe einen beachtlichen Bestand an Wohnungen mit sehr einfacher Ausstattung. Auch solche unterdurchschnittlich ausgestatteten Wohnungen seien Teil des Wohnungsmarkts.

Die repräsentative Datenerhebung sei ordnungsgemäß erfolgt. Der Mannheimer Mietspiegel 2016 basiere auf der Erhebung von Primärdaten. Die Stromzählerdatei der Soluvia IT-Services GmbH sei die für die Erstellung geeignetste Datenquelle gewesen, um den mietspiegelrelevanten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Datei enthalte nicht nur die Stromzähler aller Mannheimer Wohngebäude, unabhängig davon, von welchem Anbieter die jeweilige Wohnung ihren Strom vertraglich beziehe, die Datenquelle lasse auch eine Unterscheidung zwischen Vermieter und Mieter ei-

ner Wohnung zu. Es seien somit nicht nur die Kunden der MVV Energie AG in die Datenerhebung miteinbezogen worden.

Dass die Datenerhebung der durch das Institut GEWOS erhobenen Stichprobe erst nachträglich um gewerblich genutzte und somit nicht mietspiegelrelevante Wohnungen bereinigt worden sei, sei unerheblich, da dies keine Auswirkung auf das Endergebnis habe. Die Übermittlung von Daten institutioneller Vermieter mittels Datenbankabfragen sei zulässig und üblich.

Die Auswertungsmethode entspreche üblichen wissenschaftlichen Standards, insbesondere beruhten die verwendeten Wohnwertmerkmale und deren Gewichtung auf einer repräsentativen Datenerhebung, nicht einer willkürlichen Festlegung. Um die Abhängigkeit der monatlichen Kaltmiete von den Merkmalen Art, Größe, Lage und Beschaffenheit zu bestimmen, sei mit dem „Regensburger Modell“ eine speziell für die Mietspiegelerstellung entwickelte Form einer zweistufigen statistischen Regression verwendet worden, die wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen entspreche. Die Auswahl von geeigneten Wohnmerkmalen (Art, Lage, Baujahr, Ausstattungsmerkmale) sei anhand von Häufigkeits- und Zusammenhanganalysen erfolgt. Diese seien so oft wiederholt worden, bis statistisch abgesicherte und plausible Ergebnisse vorgelegen hätten.

Es habe wissenschaftlichen Grundsätzen entsprochen, das durch unterschiedliche Rücklaufquoten bei der Befragung entstandene Missverhältnis unterschiedlicher Vermietergruppen zu korrigieren, um Teilgruppen mit einem der Realität entsprechenden Anteil in die Mietspiegelberechnungen einzubeziehen, wie das in Bezug auf die GBG erfolgt sei. Einer Gewichtung anderer Gruppen habe es nicht bedurft, da der Anteil anderer Vermieter in der Ergebnisstichprobe sehr nah am wahren Marktwert gewesen sei. Es mache auch qualitativ keinen Unterschied, ob der Vermieter oder der Mieter einer Wohnung befragt werde. Die jeweiligen Angaben seien identisch.

Die Wohnlage sei vom Gesetzgeber als wertbildendes Kriterium definiert und daher bei der Mietspiegelerstellung zwingend zu berücksichtigen gewesen. Dabei seien allein objektive Kriterien heranzuziehen gewesen. Eine Bewertung von Lagefaktoren nach Wichtigkeit sei nicht vorzunehmen gewesen, da dies subjektiv geprägt gewesen wäre. Es entspreche gängiger Praxis, zur Bestimmung von Lagevorteilen bzw. Lagenachteilen die Entfernung zu Geschäften, öffentlichen Verkehrsmitteln, Ärzten, Schulen und Grünflächen abzufragen. Die so ermittelten Zu- und Abschläge des Mannheimer Mietspiegels 2016 für die Wohnlage seien Resultat der vom beauftragten Institut durchgeführten Regression und damit statistisch abgesichert. Auch das Merkmal der „villenähnlichen Bebauung“ sei nicht zu beanstanden. Ob Häuser als Villen zu kennzeichnen seien, lasse sich objektiv - etwa durch Beauftragung eines Architekten - bestimmen und sei auch marktüblich. Ferner sei der Abzug von 4 % für vor dem Jahr 1918 erbaute Wohnungen plausibel. Der Einfluss

des Baujahres auf die Miethöhe sei gegenüber früheren Erhebungszeitpunkten deutlich zurückgegangen, weil die Qualität von Wohnungen verstärkt durch Modernisierungsmaßnahmen und Ausstattungsmaßnahmen ausgedrückt werde, weniger durch Baualtersklassen. Der Abschlag in Höhe von 4 % für Wohnungen und einem Baujahr von 1918 sei im Übrigen ein Resultat der Regressionsanalysen und kein willkürlich festgelegter Wert.

Schließlich seien der einer interessierten Öffentlichkeit zugänglichen Dokumentation zum Mannheimer Mietspiegel 2016 alle notwendigen Angaben zu entnehmen.

Das Amtsgericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens des Sachverständigen Dipl.- Ing. Martin Vaché vom 26.02.2021, sowie eines schriftlichen Ergänzungsgutachtens vom 22.09.2021.

Mit Urteil vom 02.03.2022 hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen.

Zur Begründung führt das Amtsgericht aus,

der Klägerin stehe kein Anspruch gegen die Beklagten auf Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Grundmiete auf 735,14 € ab 01.01.2018 gemäß § 558 Abs. 1 BGB zu.

Die Miete, zu der die Klägerin Zustimmung verlange, liege über der zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens bestehenden ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 1 S. 1 BGB.

Gebe es in der Gemeinde einen qualifizierten Mietspiegel, so spreche gemäß § 558d Abs. 3 BGB eine widerlegbare Vermutung dafür, dass die in ihm angegebenen Werte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Daher sei der qualifizierte Mannheimer Mietspiegel 2016 zu berücksichtigen. Die nach diesem Mietspiegel für die streitgegenständliche Wohnung maßgebliche ortsübliche Vergleichsmiete habe unstreitig 599,89 € betragen und damit bereits unter der Grundmiete gelegen, deren Erhöhung die Klägerin verlange.

Bei diesem Mietspiegel handele es sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d Abs. 1 BGB. Der Mannheimer Mietspiegel 2016 sei unstreitig von der Gemeinde Mannheim als qualifizierter Mietspiegel anerkannt worden.

Dem Mannheimer Mietspiegel 2016 liege auch der richtige Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde. Dem stehe nicht entgegen, dass in dem Mietspiegel auch die Wohnungen der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft GmbH berücksichtigt worden sind. Die Mieten von Wohnungsbaugenossenschaften seien genauso zu erfassen, wie die anderer Vermieter auch. Allein die sich aus § 1 GenG ergebende Verpflichtung der Genossenschaft, ihre Mitglieder zu fördern,

reiche für eine Ausklammerung nicht aus. Daraus ergebe sich nicht, dass eine Marktmiete von der Genossenschaft nicht verlangt werden dürfe oder werde. Denn auch Genossenschaften müssten grundsätzlich kostendeckend arbeiten. Genossenschaftlich organisierte Wohnungsbauunternehmen und solche, die sich im Besitz einer Gemeinde befänden, erstrebten zwar nicht unbedingt die Erzielung der am Markt maximal erzielbaren Miete, da die mit dem Unternehmen auch Sozial- und Wohnungspolitik betreiben wollten. Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 558 Abs. 2 BGB sei ein Ausschlusstatbestand jedoch deswegen nicht gegeben. Die Frage der Einbeziehung von Wohnraum in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete habe nur nach den objektiven Wohnwertmerkmalen zu erfolgen. Die ortsübliche Vergleichsmiete sei eben keine punktgenaue Miete, sondern eine Spanne von verschiedenen Entgelten. Soweit die sonstigen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Voraussetzungen gegeben seien, gehörten auch die Mieten ehemaliger Sozialwohnungen und sonstiger subventionierter Mietverhältnisse zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Person des Vermieters und die Art der Finanzierung seien keine zulässigen Differenzierungskriterien. Auch über das Merkmal der Üblichkeit ließen sie sich nicht ausgrenzen. Wenn für einen Teil des ansonsten völlig vergleichbaren Wohnungsbestandes eben eine niedrigere Miete ortsüblicher sei als für einen anderen Teil, dann seien diese niedrigeren Mieten nicht weniger üblich oder gar unüblich.

Der Mannheimer Mietspiegel 2016 sei auch gemäß § 558d Abs. 1 BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, denn er beruhe auf einer repräsentativen Datenerhebung und Auswertung der erhobenen Daten nach wissenschaftlich anerkannten Methoden. Zu dieser Überzeugung sei das Gericht im Wesentlichen aufgrund der überzeugenden und nachvollziehbaren Ausführungen des Sachverständigen Dipl.-Ing Martin Vaché in seinem schriftlichen Gutachten vom 26.02.2021 und seinem schriftlichen Ergänzungsgutachten vom 22.09.2021 gelangt. Das Gericht mache sich die diesbezüglichen Ausführungen des Sachverständigen vollumfänglich zu eigen. Dieser habe sämtliche Befundtatsachen sorgfältig ermittelt und sei zu dem Ergebnis gekommen, dass der Mannheimer Mietspiegel 2016 auf Grundlage einer Primärerhebung unter Zugrundelegung einer zur Erstellung eines Mietspiegels uneingeschränkt geeigneten und aktuellen Auswahlgrundlage erstellt worden sei, und dass auch die seitens des Erstellers vorgenommene Stichprobenziehung und Bereinigung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgt sei.

Die auf Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung erhobenen Daten seien im Ergebnis auch nach wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen ausgewertet worden. Zwar sei auch nach den Ausführungen des Sachverständigen die Berechnung des Mietspiegels nicht vollständig fehlerfrei erfolgt. Denn nach dem Regensburger Modell hätte die in der ersten Stufe ausgewiesene

wohnflächenabhängige Vergleichsmiete mit dem gesamten Anpassungsfaktor des Modells der zweiten Stufe multipliziert werden müssen. Folge dieses Unterlassens sei, dass die Mieten des Mietspiegels Mannheim 2016 nach den verständlichen und überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen um 0,7 % zu hoch angesetzt seien. Diese geringe Fehlerhaftigkeit führe jedoch noch nicht dazu, dass der streitgegenständliche Mietspiegel nicht mehr anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen entspreche oder schlussendlich nicht mehr als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des Gesetzes herangezogen werden könnte. Das Merkmal der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze solle nach dem Willen des Gesetzgebers gewährleisten, dass der Mietspiegel ein realistisches Abbild des Wohnungsmarkts liefere. Dieser Intention werde der Mietspiegel bei einer auch nach den Ausführungen des Sachverständigen marginalen Abweichung von 0,7 % noch immer gerecht. Denn derartige marginale Verschiebungen könnten sich auch bereits im Rahmen von unzweifelhaft zulässigen mathematischen Rundungen der Zu- und Abschläge auf volle Prozentpunkte ergeben. Außerdem dürfe nicht übersehen werden, dass jedes zur Ermittlung eines Mietspiegels gewählte Modell Fehlspezifikationen enthalte, und dass selbst bei Anwendung der gleichen Methode der Auswertung und Darstellung und Verwendung des gleichen Datensatzes durchaus unterschiedliche Werte ermittelt werden könnten, die auch über die hier ermittelte marginale Abweichung hinausgingen und letztlich nicht dazu führten, dass ein Mietspiegel nicht mehr anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspreche oder nicht mehr als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des Gesetzes herangezogen werden dürfte.

Auch hinsichtlich der Rücklaufgewichtung entspreche die Vorgehensweise der Mietspiegelersteller wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen. Der Sachverständige habe diesbezüglich explizit aufgeführt, dass der gewählte Ansatz unter Ausnutzung der dem Ersteller des Mietspiegels zuzugestehenden Beurteilungsspielräume methodisch korrekt erfolgt sei. Dabei sei auch nicht zu beanstanden, dass lediglich in Bezug auf die GBG-Wohnungen eine Rücklaufgewichtung erfolgt sei. Ziel einer Rücklaufgewichtung sei es, systematische Unterschiede in der Rücklaufwahrscheinlichkeit verschiedener Fälle in der Mietspiegelstichprobe auszugleichen, wenn davon auszugehen sei, dass zwischen der Ziehungswahrscheinlichkeit und fallspezifischen Merkmalen der jeweiligen Wohnung systematische Abweichungen vom Zufallsprinzip zu erwarten seien. Denn die Entscheidung, ob, und wenn ja, in welchem Umfang vermutete Verzerrungen in der Ergebnisstichprobe durch Korrekturgewichtungen ausgeglichen werden, unterliege einem relativ weiten Beurteilungsspielraum des Mietspiegelherstellers, der im vorliegenden Fall auch nicht überschritten worden sei.

Die in den Fragebögen zur Erstellung des Mietspiegels erfolgte Verwendung des Begriffs „villenartige Bebauung“ führe ebenfalls nicht dazu, dass der Mietspiegel nicht nach wissenschaftlich aner-

kannten Grundsätzen erstellt worden sei. Das Lagemerkmale gehöre grundsätzlich zu den umstrittensten Wohnwertmerkmalen. Das liege zum einen an den unterschiedlichen Vorstellungen darüber, was eine einfache, normale oder gute Lage ist und zum anderen an den Problemen der Feststellung der erforderlichen Merkmale und ihrer statistischen Erfassung. Gewisse Ungenauigkeiten seien daher grundsätzlich hinzunehmen und führten auch mit Hinblick auf den diesbezüglich weiten Beurteilungsspielraums des Mietspiegelerstellers im Ergebnis nicht dazu, dass der erstellte Mietspiegel nicht mehr nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zustande gekommen sei. Gleiches gelte für die im Mietspiegel vorgenommene Einteilung nach Baualterklassen, die nach den eindeutigen Ausführungen des Sachverständigen den in Mietspiegelerhebungen üblichen Mustern entsprächen. Dabei lägen auch die im Hinblick auf das Baujahr festgelegten Zu- und Abschläge nach den Feststellungen des Sachverständigen insgesamt im plausiblen Bereich. Im Übrigen werde die inhaltliche Richtigkeit der sich aus dem Mietspiegel ergebenden Vergleichsmiete sowie der im Mietspiegel ausgewiesenen Zu- und Abschläge im Rahmen des § 558d Abs. 3 BGB gerade vermutet, sofern - wie vorliegend - die Voraussetzungen an einen qualifizierten Mietspiegel erfüllt seien.

Der Mannheimer Mietspiegel 2016 sei auch nicht deshalb nicht als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des Gesetzes anzusehen, weil er nicht den Anforderungen an eine hinreichende öffentlich zugängliche Dokumentation entspreche. Der Sachverständige habe diesbezüglich zwar festgestellt, dass die streitgegenständliche Dokumentation für den interessierten Leser eine grundsätzliche Nachvollziehbarkeit der Prinzipien der Mietspiegelerstellung nur noch in Ansätzen ermögliche und ein an Detailfragen der Mietspiegelerstellung interessiertes Publikum somit nicht hinreichend informiert sein dürfte. Mängel der Dokumentation könnten gerade gegen die Qualifikation eines Mietspiegels sprechen. Eine fehlende bzw. mangelhafte Dokumentation führe aber lediglich zu der Vermutung, dass die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze nicht eingehalten wurden. Diese Vermutung sei vorliegend im Wege der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts widerlegt, weil der Sachverständige festgestellt habe, dass wissenschaftlich anerkannte Grundsätze eingehalten worden seien.

Da der Mannheimer Mietspiegel 2016 nach Überzeugung des Gerichts nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ermittelt worden sei, komme ihm die Vermutungswirkung nach § 558d Abs. 3 BGB zu. Diese Vermutungswirkung könne seitens der Klägerin auch nicht im Hinblick auf die klägerseits angeführten Vergleichswohnungen und den Vortrag, dass für diese vergleichbaren Wohnungen in Mannheim teilweise höhere Mieten gezahlt würden, widerlegt werden. Denn allein diese Tatsache mache den Mietspiegel nicht unrichtig. Es ließen sich immer Wohnungen finden, für die mehr oder weniger als für andere Wohnungen bezahlt werde.

Weitere Tatsachen, die gegen die inhaltliche Richtigkeit des Mietspiegels sprächen, seien im Hinblick auf die besondere Bedeutung der Vermutungswirkung hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit des Mietspiegels seitens der Klagepartei, die diesbezüglich darlegungs- und beweisbelastet gewesen sei, nicht hinreichend substantiiert vorgetragen.

Im Übrigen wird auf die Feststellungen im angefochtenen Urteil des Amtsgerichts Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO). Soweit das Berufungsgericht weitergehende oder abweichende Feststellungen getroffen hat, ist dies aus den Ausführungen in Ziffer II. ersichtlich.

Gegen das Urteil des Amtsgerichts vom 02.03.2022, dem Prozessbevollmächtigten der Klägerin zugestellt am 16.03.2022, wendet sich die Klägerin mit ihrer Berufung vom 06.04.2022, die am selben Tag beim Landgericht einging. Sie wurde nach am 13.05.2022 beantragter und mit Verfügung vom 16.05.2022 bis 17.06.2022 gewährter Fristverlängerung mit Schriftsatz vom 09.06.2022, eingegangen am selben Tag, begründet.

Mit der Berufungsbegründung trägt die Klägerin vor,

bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete seien die in dem Mieterhöhungsschreiben vom 19.10.2011 genannten Vergleichswohnungen zugrunde zu legen und nicht der Mietspiegel der Stadt Mannheim aus dem Jahr 2016. Denn es handele sich bei dem Mietspiegel der Stadt Mannheim nicht um einen qualifizierten Mietspiegel. Dieser sei nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden.

Bei der Datenerhebung seien die Wohnungen der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft nicht zu berücksichtigen gewesen. Das Amtsgericht habe sich mit der Vermietungspraxis und insbesondere mit der Höhe der Durchschnittsmiete, welche die Mieter der GBG zahlten, nicht auseinandergesetzt. Es habe übersehen, dass es sich bei der GBG nicht um eine Genossenschaft im Sinne des GenG handelt, sondern um eine GmbH. Unabhängig davon sei bekannt, dass die von der GBG erzielten Mieteinnahmen nicht kostendeckend seien. Die Vermietung der Wohnungen weit unter der ortsüblichen Miete würde ohne Einnahmen aus anderen Tätigkeitsbereichen schon längst zu einer Insolvenz dieses Unternehmens geführt haben. Die GBG beteilige sich in Mannheim im großen Umfang als Bauträger. Die Neubautätigkeit und der Verkauf der Eigentumswohnungen führe zu einer Quersubventionierung der niedrigen und unter keinen Umständen kostendeckenden Mieten.

Die GBG habe an dem mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand in Mannheim mit ca. 19.200 Wohnungen einen Marktanteil von ca. 13 %. Von diesen Wohnungen seien zum Zeitpunkt der Datenerhebung für den Mietspiegel 2016 94 % zu einer Durchschnittsmiete von lediglich 6,14 €/qm vermietet gewesen. Die Durchschnittsmiete nach dem Mietspiegel 2016 betrage hingegen 7,05 €/

qm und liege somit 0,91 €/ qm bzw. 12,91 % über der Durchschnittsmiete der GBG. Dabei sei zu berücksichtigen, dass in der Durchschnittsmiete von 7,05 €/ qm bereits die Mieten der GBG Wohnungen enthalten seien, so dass die echte Durchschnittsmiete des Mietspiegels ohne Berücksichtigung der GBG bei ca. 8,00 €/ qm liege. Im Jahr 2014 habe die Durchschnittsmiete der GBG-Wohnungen bei 6,71 €/ qm gelegen, die Durchschnittsmiete des Mietspiegels 2014 bei 7,78 €/ qm.

Die Vermietungspraxis der GBG mit einem Abstand von bis zu EUR 1,00/ qm zum Mietspiegel zeige das Bestreben, im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeit den Mietern bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Die GBG habe mit 13 % des Mannheimer Wohnungsbestandes Gewicht, für Stabilität im Markt zu sorgen. Gewinnmaximierung sei nicht das Ziel der städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Sie werde von der Stadt Mannheim als Instrument einer eigenen Wohnungspolitik und einer Mietpreisdämpfung benutzt. Dies habe zur Folge, dass die Vermietungspraxis der GBG nicht der üblichen Vermietungspraxis privater Vermieter, privater Wohnungsbaunternehmen und sogar Wohnungsbaugenossenschaften entspreche. Die ortsübliche Vergleichsmiete solle ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte in der Gemeinde sein. Die Vermietungspraxis und die Mietenpolitik der GBG sei unter Berücksichtigung dieser Grundsätze nicht repräsentativ, weil sie sich als Städtisches Wohnungsbaunternehmen mit ihrer Vermietungspraxis völlig anders verhalte, als ein institutioneller oder privater Vermieter, welcher bestrebt sei, aus der Bewirtschaftung seines Wohnungsbestandes eine angemessene Rendite zu erzielen.

Wer aufgrund eines Dienst-, Arbeits- oder Verwandtschaftsverhältnisses eine ermäßigte Miete verlange, werde bei der Datenerhebung nicht berücksichtigt. Nichts anderes könne für die Mieten der GBG gelten. Die Vermietungspraxis der GBG entspreche der Vermietungspraxis von Werkmietwohnungen, die keinen Wohnraum im Sinne von § 558 Abs. 2 BGB darstellen, weil der Arbeitgeber im Hinblick auf seine Fürsorgepflicht, aus steuerlichen Motiven und aus Überlegungen der Mitarbeitermotivation mit seinen Arbeitnehmern oft keine marktübliche Miete vereinbare. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers finde die Vergleichbarkeit der Entgelte nur nach objektiven Gesichtspunkten statt und beeinflussten bei Werkmietwohnungen subjektive Gesichtspunkte zumindest ebenso stark die Miete. Dieser Wohnungsbestand sei daher wegen seiner marktuntypischen Preisbindung in die Vergleichsmiete nicht einzubeziehen. Die subjektiven Gesichtspunkte spielten bei der Vermietungspraxis der GBG eine entscheidende Rolle, weshalb eine Vergleichbarkeit mit Werkmietwohnungen gegeben sei.

Die Daten, die zur Erstellung des Mietspiegels genutzt werden, müssten repräsentativ sein. Üblich im Sinne von § 558 Abs. 2 BGB seien Mieten, die nahe beieinander lägen. Üblichkeit sei nicht

gegeben, wenn das Spektrum der am Markt vorgefundenen Mieten für vergleichbaren Wohnraum sehr weit auseinander gehe. Mieten, die außergewöhnlich stark nach der einen oder anderen Seite von der großen Mehrheit der Mieten abwichen, müssten als nicht üblich außer Betracht bleiben.

Der Mietspiegel 2016 sei nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Soweit sich das Amtsgericht auf das durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Martin Vaché erstellte Gutachten stütze, habe die Klägerin bereits mehrfach gerügt, dass das Gutachten nicht zutreffend und fehlerhaft sei und mit Schriftsatz vom 23.03.2021 - auf welchen verwiesen werde - zu seinem Gutachten Stellung genommen.

Zu berücksichtigen sei, dass der Sachverständige Prof. Walter Krämer ein Gutachten erstellt habe, in welchem er eindeutig zu dem Ergebnis gelangt sei, dass der Mietspiegel der Stadt Mannheim 2016 nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei, auch wenn im Parallelverfahren durch das Landgericht Mannheim die Ablehnung des Sachverständigen Prof. Dr. Krämer für begründet erklärt worden ist.

Gegen die Beauftragung des Sachverständigen Vaché habe die Klägerin Bedenken geäußert. Bei Herrn Dipl.-Ing. Vaché handele es sich um einen Mitarbeiter des Instituts IWU, welches u.a. Mietspiegel erstelle. Herr Vaché habe Architektur und im Zweitstudium Volkswirtschaftslehre studiert. Mit Erstellung des Gutachtens sollte ein Sachverständiger beauftragt werden, welcher fundierte und nachgewiesene Kenntnisse auf dem Gebiet der Statistik habe. Der Umstand, dass der Sachverständige Vaché bei der Erstellung verschiedener Mietspiegel mitgewirkt habe, bedeute nicht, dass er als unabhängiger Gutachter die Eignung habe, die ordnungsgemäße Erstellung eines Mietspiegels eines Konkurrenzunternehmens beurteilen zu können.

Insbesondere sei auch zu rügen, dass der Mietspiegel der Stadt Mannheim nicht über die erforderliche Dokumentation verfüge. Der Sachverständige Vaché habe sein Gutachten erst dann erstellen können, nachdem er eine Vielzahl von Fragen an die Stadt Mannheim gestellt habe und diese Fragen mit Schreiben der Stadt Mannheim vom 21.09.2020 beantwortet worden seien. Ohne eine Antwort auf den vorgestellten Fragenkatalog sei eine Feststellung, ob der Mietspiegel unter Beachtung wissenschaftlicher Grundsätze erstellt worden sei, nicht möglich gewesen. Die Dokumentation der Mietspiegelerstellung müsse einem interessierten Anwender die Möglichkeit geben, alle Schritte der Mietspiegelerstellung nachzuvollziehen, um überprüfen zu können, ob die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze eingehalten worden seien und ob der Mietspiegel im konkreten Fall anwendbar sei. Dies sei hier jedoch nicht der Fall.

So habe das Landgericht München die Bayerische Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 14.07.2015 für unwirksam erklärt, weil die Begründung der Mietschutzverordnung nicht dem Ver-

ordnungstext selbst beigefügt gewesen, sondern später in einem Justizministerialblatt veröffentlicht worden sei. Der Adressat der Verordnung müsse nach der Lektüre der Begründung der Verordnung wissen, warum eine bestimmte Gemeinde gerade in die Verordnung aufgenommen worden sei. Es müsse offengelegt sein, wie einzelne Merkmale zueinander zu gewichten seien. Jedem einzelnen Bürger müsse anhand der Begründung nachvollziehbar sein, wie die Gesamtbeurteilung vorgenommen, mit welchem Gewicht welcher Indikator gewertet worden sei. Diese Grundsätze ließen sich auf den notwendigen Inhalt einer Dokumentation zu einem Mietspiegel übertragen. Die Mietspiegeldokumentation müsse so umfassend und lückenlos sein, dass die Art und Weise der Mietspiegelerstellung ohne weiteres nachzuvollziehen sei. In Bezug auf den Anteil der GBG-Wohnungen enthalte die Mietspiegeldokumentation keine wesentlichen Erläuterungen. Wie die Gewichtung vorgenommen worden sei, ergebe sich nicht aus dem Mietspiegel. Aus der Dokumentation müsse sich eine Darstellung der verschiedenen Kontrollverfahren und Plausibilitätsprüfungen ergeben. Ausführungen zur Plausibilität seien in der Dokumentation nicht enthalten. Gleiches gelte bezüglich der Frage, in welchem Verhältnis Neuvermietungen und Bestandsmietänderungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt worden seien.

Die Klägerin beantragt,

1. Das Urteil des Amtsgerichts Mannheim vom 02.03.2022 wird aufgehoben und im Kostenpunkt abgeändert.
2. Die Beklagten werden verurteilt, der Erhöhung ihrer monatlichen Grundmiete für ihre Wohnung gelegen in 68259 Mannheim, [REDACTED] von bisher 630,00 € um 105,14 € auf 735,14 € mit Wirkung vom 01.01.2018 zuzustimmen.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen

Sie verteidigen das erstinstanzliche Urteil und machen unter Bezugnahme auf ihren erstinstanzlichen Vortrag im Berufungsverfahren geltend,

der Mietspiegel der Stadt Mannheim 2016 sei ein qualifizierter Mietspiegel. Deshalb gäben die von der Klägerin benannten Vergleichsmieten nicht die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.

Die Einbeziehung der Mieten für die von der GBG vermieteten Wohnungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sei nicht zu beanstanden. Mit der Argumentation des Amtsgerichts habe sich die Berufung nicht auseinandergesetzt. Ob die GBG als GmbH firmiere, sei unbeachtlich, denn gerade für die Kapitalgesellschaften sei das Ziel die Erwirtschaftung von Gewinnen. Auch die GBG schüttele jährlich an die Gesellschafterin Gewinne von mindestens 1,0 – 1,5 Millio-

nen Euro aus, was sich aus den veröffentlichten Bilanzen der GBG ergebe. Die Klägerin habe auch nicht vorgetragen, dass die GBG unwirtschaftlich, irrational oder sonst verlustbringend ihre Wohnungsbewirtschaftung vornehme. Wenn eine Bandbreite an Wohnungspreisen gegeben sei, dürfe es eben auch Marktteilnehmer geben, die Mieten im mittleren oder unteren Bereich verlangten. Die internen Beweggründe hierfür spielten keine Rolle. Dem Gesetz sei eine solche Negativauswahl fremd.

Dem Gesetz sei nicht zu entnehmen, dass nur solche Mietobjekte für die Erhebung bei der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürften, bei denen sich der Vermieter der absoluten Gewinnmaximierung verschrieben habe. Schon der große Marktanteil der GBG von unstreitig knapp 13 % bei den nicht preisgebundenen Wohnungen spreche gegen eine Auslassung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Auch die Gartenstadt Genossenschaft – Mannheims zweitgrößter Eigentümer mit knapp 4.000 Wohnungen – schöpfe die Erhöhungsmöglichkeiten des Mietspiegels nicht völlig aus. Diese seien genauso berücksichtigt wie Vermieter, die nur zu Höchstpreisen vermieteten.

Extremwertbereinigungen seien zwar notwendig. Die Klägerin behaupte eine Abweichung der Mieten der GBG-Wohnungen – auf Basis bestrittener Zahlen – von knapp 13 % zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Darauf könne ein Ausschluss bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht gestützt werden.

Die von der GBG vermieteten Wohnungen könnten mit Werkwohnungen nicht verglichen werden, weil vollständig andere Motive für die Mietpreiskalkulation vorhanden seien, so insbesondere steuerrechtliche und vermögensbildende Motive.

Soweit die Berufung die Beweiswürdigung angreife, könne auf die Ausführungen des befangenen Professors Krämer nicht Bezug genommen werden. Der Sachverständige Vaché habe nachvollziehbar, wissenschaftlich aufbereitet und in erheblicher Tiefe die Einhaltung wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels bestätigt. Dem sei die Klägerin nicht substantiiert entgegengetreten. Ein Architekt und Volkswirtschaftler, der auch über eine lange Berufspraxis über seine Tätigkeit beim staatlichen Forschungsinstitut IWU verfüge, sei sachlich qualifiziert.

Weder sachlich noch aus dem Gesetz ergebe sich, dass eine Überprüfung des Mietspiegels ausschließlich anhand dessen Dokumentation zu erfolgen habe. Weitere Fragen seien bei der Erstellung von Gutachten üblich. Es gehe vorliegend auch nicht um die Veröffentlichung von Verordnungen, bei denen ein anderer Maßstab gelte. Der Adressat des Mietspiegels, also Vermieter und Mieter, sei ohnehin selbst nicht ansatzweise in der Lage – ob mit Dokumentation oder ohne – die Einhaltung der wissenschaftlichen Grundsätze nachzuvollziehen oder gar zu prüfen. Hierzu sei

Spezialwissen notwendig.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien in der Berufungsinstanz wird auf die in zweiter Instanz gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

II.

Die Berufung gegen das der Klägerin am 16.03.2022 zugestellte Urteil ist gemäß § 511 Abs. 1 ZPO statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt und begründet, §§ 517, 519 und 520 ZPO.

Die Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

Zutreffend ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass der Klägerin kein Anspruch gegen die Beklagte auf Zustimmung zu der von ihr verlangten Erhöhung der monatlichen Grundmiete auf 735,14 € ab 01.01.2018 gemäß § 558 Abs.1 BGB zusteht.

Nach § 558 Abs. 1 S.1, S. 2 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen, wenn die Miete seit 15 Monaten unverändert ist, das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird, die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten und die zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens geltende Kappungsgrenze von 20 % eingehalten wird.

Zutreffend hat das Amtsgericht angenommen, dass die Miete, die die Klägerin verlangt, über der im Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 1 S. 1 BGB liegt, so dass die Voraussetzungen einer Zustimmung zur Mieterhöhung nicht gegeben sind.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gemäß § 558 Abs. 2 BGB aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Soweit in der Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, spricht nach § 558d Abs. 3 BGB eine widerlegbare Vermutung dafür, dass die in ihm angegebenen Werte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Komm. zum Mietrecht, 15. Aufl. 2021, BGB Rz. 108 zu § 558b BGB – zitiert nach beck-online). Im Zeitpunkt der Klageerhebung lag der qualifizierte Mannheimer Mietspiegel 2016 vor. Nach diesem Mietspiegel ergab sich - zwi-

schen den Parteien insoweit nicht streitig - für die streitgegenständliche Wohnung eine maßgebliche ortsübliche Vergleichsmiete von 599,89 €, welche somit schon unter der bisherigen Grundmiete von 630,00 € der streitgegenständlichen Wohnung lag, deren Erhöhung die Klägerin begehrt.

Zu Recht hat das Amtsgericht zur Beurteilung der Frage, ob die von der Klägerin verlangte erhöhte Miete ortsüblich ist, auf den Mannheimer Mietspiegel 2016 abgestellt. Bei diesem Mietspiegel handelt es sich, entgegen der Auffassung der Klägerin, um einen qualifizierten Mietspiegel. Gemäß § 558d Abs. 1 BGB ist ein Mietspiegel dann als ein qualifizierter Mietspiegel anzusehen, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist.

Das Gesetz selbst definiert die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze nicht. Daher gibt es nur Mindeststandards, die eingehalten werden müssen, damit man von der Einhaltung wissenschaftlicher Grundsätze sprechen kann. Erforderlich ist mindestens, dass der Mietspiegel vom richtigen Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgeht, die Daten auf einer repräsentativen Datenerhebung beruhen, eine anerkannte wissenschaftliche Auswertungsmethode gewählt worden ist und die Einhaltung der zuvor genannten drei Voraussetzungen in einer öffentlich zugänglichen Dokumentation niedergelegt ist (vgl. dazu Blank/ Börstinghaus Miete 6. Aufl. 2020, Rz. 4, 5 zu § 558d BGB).

Die Kammer teilt die Ansicht des Amtsgerichts, dass diese Voraussetzungen hinsichtlich des streitgegenständlichen Mannheimer Mietspiegels 2016 eingehalten sind.

1.

Das Amtsgericht hat seiner Entscheidung die Auffassung zugrunde gelegt, dass der Mannheimer Mietspiegel 2016, welcher bei seiner Datenerhebung und Auswertung die Daten der GBG- Wohnungen enthält, von dem richtigen Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgeht. Die dagegen gerichtete Berufung der Klägerin, mit der sie geltend macht, die GBG- Wohnungen hätten unberücksichtigt bleiben müssen, bleibt ohne Erfolg.

Nach den Vorgaben des § 558 Abs. 2 BGB stellt sich hinsichtlich der Einbeziehung der GBG-Mieten in die zu berücksichtigenden Vergleichsmieten nur die Frage, ob diese Teil des Marktes sind. Nach dem Wortlaut des Gesetzes - worauf das Amtsgericht zutreffend hinweist - sind subjektive Motive des Vermieters bei seiner Mietpreisgestaltung nicht zu berücksichtigen. Die Person des Vermieters und die Art der Finanzierung sind keine zulässigen Differenzierungskriterien (Schmidt/

Futterer- Börstinghaus, a.a.O. Rz. 118, 124 zu § 558 BGB). Daher ist unerheblich, wie die GBG ihre Mietpreise kalkuliert und mit welcher Absicht (soziale Wohnungspolitik) dies erfolgt. Verfolgte man diesen Denkansatz der Klägerin nämlich weiter, müssten auch Vermieter nach ihren subjektiven Erwägungen befragt werden, die eine sehr hohe Miete ansetzen und ein erhöhtes Gewinnstreben an den Tag legen.

Soweit die Klägerin auf den hohen Marktanteil der GBG mit 13 % hinweist, spricht gerade die große Anzahl der Wohnungen der GBG dafür, dass diese eine Marktrelevanz für den Mannheimer Wohnungsmarkt haben und somit bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht fehlen dürfen, da sonst gerade kein realistisches Abbild der Mannheimer Mieten entstünde. Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zudem regelmäßig nicht um einen punktgenauen Wert, sondern die ortsübliche Vergleichsmiete bewegt sich in einer Spanne (BGH, Urteil vom 29.02.2012, Az. VIII ZR 346/10 in NJW 2012, 1351; BGH, Urteil vom 21.10.2009, Az. VIII ZR 30/09 in NJW 2010, 149; BGH, Urteil vom 20.04.2005, Az. VIII ZR 110/04 in NJW 2005, 2074). Dies ergibt sich auch aus § 558a Abs. 4 S. 1 BGB. Zu dieser Spanne gehören ebenfalls die niedrigsten Mieten. Diese sind nicht weniger ortsüblich (vgl. Schmidt/ Futterer- Börstinghaus, a.a.O., Rz. 124 zu § 558 BGB).

Lediglich extrem abweichende Mieten, die nicht mehr als üblich angesehen werden können, werden nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 29.02.2012, Az. VIII ZR 346/10 in NJW 2012, 1351) nach objektiven Maßstäben mittels einer Extremwertbereinigung aus den relevanten Vergleichsmieten herausgenommen. Der dortige Fall ist aber nicht vergleichbar, ging es dort doch um „Ausreißer“ mit Abweichungen von 100 % von der ortsüblichen Vergleichsmiete, während vorliegend Abweichungen der GBG- Mieten von der ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe von nur 12,91 % geltend gemacht werden. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs in dieser Entscheidung ist im Übrigen eine Grenzziehung, ab wann von einer „Ausreißermiete“ zu sprechen ist, von 20 % nicht zu beanstanden.

Auch der Vergleich der Wohnungen der GBG mit Werkmietwohnungen im Sinne des § 576 BGB - welchen die Klägerin vornimmt - überzeugt nicht. Diese sind Wohnungen, die mit Rücksicht auf ein Dienst- oder Arbeitsverhältnis zur Nutzung überlassen werden. Kennzeichnend für die Werkmietwohnung ist also, dass neben einem Dienstvertrag ein selbständiger Mietvertrag besteht, beide Rechtsverhältnisse aber in besonderer Weise miteinander verknüpft sind, wobei das Dienstverhältnis im Vordergrund steht (Staudinger/ Rofls, Komm. zum BGB, Aufl. 2021, Rz. 5, 6 zu § 576 BGB, zitiert nach juris). Oft ist die Überlassung des Wohnraums ein Teil der Vergütung (vgl. Grüneberg- Weidenkaff, Komm. zum BGB, 81. Aufl. 2022, Rz. 10 Vorb zu § 576 BGB). Eine sol-

che Konstellation zeigt sich bei den GBG- Wohnungen indes nicht.

2.

Soweit die Klägerin mit ihrer Berufung weiter geltend macht, die Erstellung des Mietspiegels entspreche nicht anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, das Gutachten sie nicht zutreffend, die Qualifikation des bestellten Sachverständigen Vaché sei in Frage zu stellen, da dieser nicht über ausreichende (Statistik-) Fachkenntnisse verfüge und der bereits als befangen abgelehnte Sachverständige Prof. Krämer zu dem Ergebnis gekommen sei, die Mietspiegelerstellung entspreche nicht anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, verschafft dies der Berufung keinen Erfolg. Aufgrund des Ergebnisses der Beweisaufnahme ist das Amtsgericht zu Recht davon ausgegangen, dass die Vorgaben des § 558d BGB bei der Erstellung des Mannheimer Mietspiegels 2016 eingehalten worden sind, d.h. dass die Daten auf einer repräsentativen Datenerhebung beruhen und eine anerkannte wissenschaftliche Auswertungsmethode gewählt worden ist.

Durch die Erstellung des Mietspiegels nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ soll gewährleistet werden, dass er ein möglichst realistisches Abbild des Wohnungsmarktes liefert (vgl. die Begr. zum RegE BT-Drucks 14/4553, 57 [rechte Spalte]). Die Gesetzesverfasser haben hinzugefügt, dies könne nur durch Ziehung einer repräsentativen Zufallsstichprobe, und zwar möglichst durch eine Primärerhebung, aus der Grundgesamtheit erfolgen. Auf eine weitere Festlegung der Erstellungsmethode wurde jedoch verzichtet, da es mehrere von der Wissenschaft anerkannte Methoden wie die Tabellenmethode und die Regressionsmethode gebe. Auf jeden Fall müsse aber die Anwendung der betreffenden Methode einschließlich der Datensammlung und -auswertung ausreichend dokumentiert werden, um ihre Nachprüfung zu ermöglichen (Begr. zum RegE, BT-Drucks. 14/4553, 57; Stellungnahme der Bundesregierung BT-Drucks. 14/4553, 100 [rechte Spalte unten]; Ausschussbericht BT-Drucks 14/5663, 80 [rechte Spalte]).

Bei der Auswertung des Datenmaterials konkurrieren heute insbesondere die Tabellen- und die Regressionsmethode, die ihre Vor- und Nachteile haben. Das Datenmaterial muss möglichst aktuell und repräsentativ sein. Die Auswertung des Datenmaterials muss außerdem wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechen (vgl. Staudinger/ Emmerich a.a.O., Rz. 8a zu § 558d BGB m.w.N.).

Die Kammer schließt sich hinsichtlich der Frage der Erstellung des streitgegenständlichen Mietspiegels aufgrund einer repräsentativen Datenerhebung und Auswertung nach wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen den umfassenden und überzeugenden Ausführungen des Amtsgerichts nach eigener Prüfung der Sach- und Rechtslage vollumfänglich an. Denn der Sachverstän-

dige Dipl.-Ing. Vaché hat in seinem Gutachten vom 26.02.2021, ergänzt mit Stellungnahme vom 22.09.2021, nachvollziehbar und in sich widerspruchsfrei erläutert, dass der Mannheimer Mietspiegel 2016 auf Grundlage der Primärerhebung basiert. Die verwendete Auswahlgrundlage in Form einer Zählersitzdatei des örtlichen Netzbetreibers sei uneingeschränkt geeignet. Die Stichprobenziehung und Bereinigung begegne keinen Bedenken. Eine Vorabbereinigung der Auswahlgrundlage sei aus statistischen Gründen nicht erforderlich. Aufgrund einer Anpassungsgewichtung der Rücklaufquoten sei dafür Sorge getragen worden, dass repräsentative Ergebnisse erstellt werden. Soweit der Sachverständige Dipl.- Ing. Vaché den Umgang mit der niedrigen Rücklaufquote, insbesondere die fehlende Durchführung von in wissenschaftlichen Standards zur Erhöhung der Rücklaufquote vorgesehenen Maßnahmen moniert, kommt er zu dem Ergebnis, dass die Abweichungen von einem empfohlenen wissenschaftlichen Standard gradueller Natur seien und der Gesetzgeber insoweit (Stand 2016) keine eindeutigen Mindeststandards formuliert habe. Anzeichen einer systematischen Verzerrung der Vergleichsmiete in die eine oder andere Richtung seien nicht zu verzeichnen.

Auch das gewählte zweistufige Regressionsmodell bei der Mietspiegelerstellung hielt einer Überprüfung durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Vaché im Ergebnis stand. Soweit der Sachverständige Abweichungen in der Methodik festgestellt hat, sind diese nach seiner Einschätzung von marginalem Einfluss auf die Vergleichsmieten. Insoweit hat das Amtsgericht auch zutreffend angenommen, dass dies auf die Einordnung des Mannheimer Mietspiegels 2016 als einen qualifizierten Mietspiegel keinen Einfluss haben kann. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird wegen der weiteren Einzelheiten auf das Gutachten vom 26.02.2022 und das Ergänzungsgutachten vom 22.09.2021 sowie auf die umfangreichen Darlegungen im amtsgerichtlichen Urteil verwiesen.

Die Kammer teilt auch die Auffassung des Amtsgerichts, dass kein Anlass besteht, die Qualifikation des Sachverständigen Dipl.- Ing. Vaché zur Überprüfung des Mannheimer Mietspiegels 2016 in Frage zu stellen. Soweit dieser Architektur und Volkswirtschaftslehre studiert hat, ist davon auszugehen, dass dieser auch über die erforderlichen Kenntnisse auf dem Gebiet der Statistik verfügt, da dies regelmäßig als zu belegendes Fach Teil des Studiums ist. Im Übrigen erstellt der Sachverständige mit dem Institut IWU selbst Mietspiegel. Auch die Ausführungen des Sachverständigen in den erstellten Gutachten geben keinen Anlass zu Zweifeln an seiner Sachkompetenz. Das Gutachten ist nicht ungenügend im Sinne des § 412 ZPO. Es ist widerspruchsfrei und überzeugend. Der Sachverständige ist erkennbar von zutreffenden Tatsachen ausgegangen. Das Gutachten lässt ferner erkennen, dass der Sachverständige Dipl.-Ing. Vaché ordentlich und gründlich unter Beachtung der Denkgesetze gearbeitet hat. Er ist objektiv und neutral vorgegan-

gen und hat seinen spezifischen Sachverstand richtig angewandt. Die Einholung eines weiteren Gutachtens war daher nicht geboten.

Soweit die Klägerin mit ihrem Berufungsvorbringen auf ihre in erster Instanz mit Schriftsatz vom 23.03.2021 vorgebrachten Einwände gegen das Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Martin Vaché vom 26.02.2021 verweist, gibt dies zu weiteren Ausführungen keinen Anlass. Der Sachverständige hat sich in seinem Ergänzungsgutachten vom 22.09.2021 mit diesen Einwänden der Klägerin - insbesondere zur Häufigkeit der GBG- Wohnungen bei den Stichproben, zur Arbeitsteilung mit der Solavia IT- Services bei der Aufbereitung der Daten und Stichprobenziehung, dem Zeitpunkt der Bereinigung der Stichproben, zum mehrstufigen Ziehungsprinzip und der Rücklaufgewichtung dezidiert auseinandergesetzt. Das Amtsgericht hat dazu in dem angegriffenen Urteil ebenfalls ausführlich Stellung genommen. Demgegenüber hat sich die Klägerin mit den Ausführungen des Sachverständigen und des Amtsgerichts in ihrer Berufungsbegründung nicht i. S.d. § 520 Abs. 3 S.2 BGB auseinandergesetzt und insbesondere nicht substantiiert vorgetragen, ob und warum die Klägerin die mit Schriftsatz vom 23.03.2021 geäußerten Einwände über den mit der Berufung vorgetragene Rahmen hinaus noch weiter aufrecht erhält.

3.

Auch das Vorbringen der Klägerin, der Mannheimer Mietspiegel 2016 weise nicht die erforderliche Dokumentation der Mietspiegelerstellung auf, gibt keinen Anlass, das amtsgerichtliche Urteil abzuändern.

Die Kammer teilt die Bedenken der Klägerin nicht. Die Dokumentation der Mietspiegelerstellung war im Jahr 2016 nicht ausdrücklich gesetzlich vorgeschrieben. Die inzwischen existierenden Vorgaben nach § 558c Abs. 5 BGB n.F. aufgrund des Art. 5 des Mietspiegelreformgesetzes - MsRG - in Kraft seit 18.08.2021 i.V.m. der MietspiegelVO vom 28.10.2021 mit Geltung ab 01.07.2022 sind gemäß Art. 229 § 62 EGBGB nicht anzuwenden. Das bedeutet, dass erst Mietspiegel, die nach diesem Datum erstellt wurden, die Vorgaben der neuen Verordnung einhalten müssen, um die daran geknüpften Rechtsfolgen (Vermutung der Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen) zu erfüllen. Da es an einer weitergehenden Übergangsregel fehlt, gilt im Zustimmungsprozess die zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung geltende Regelung (Schmidt/ Futterer- Börstinghaus, a.a.O., 15. Aufl. 2021, Rz. 7 zu § 558d BGB).

Eine Dokumentation ist aber nach den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zwingend notwendig. Zu den wissenschaftlichen Grundsätzen gehört der Anspruch auf Zuverlässigkeit. Zur Zuverlässigkeit wissenschaftlicher Arbeit gehört, dass bei einer Wiederholung der Datenerhebung

und -auswertung dieselben Ergebnisse herauskommen müssen. Dazu muss bekannt sein, was überhaupt gemessen wurde und wie die Auswertung erfolgte. Die Dokumentation soll dem interessierten Anwender die Möglichkeit geben, alle Schritte der Mietspiegelerstellung nachzuvollziehen, um überprüfen zu können, ob die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze eingehalten wurden und ob der Mietspiegel im konkreten Fall anwendbar ist (Blank/ Börstinghaus, a.a.O., Rz. 10 zu § 558d BGB). Aus der dem Mietspiegel beigefügten Dokumentation muss sich mit hinreichender Deutlichkeit eine wissenschaftlichen Standards entsprechende Vorgehensweise des Aufstellers des Mietspiegels bei der Datensammlung und Datenauswertung ergeben (vgl. LG München I, Schlussurteil vom 26.02.2014, Az. 14 S 20377/13 in ZMR 2014, 364; LG Dortmund, Beschluss vom 20.10.2015, Az. 11 S 124/14 in WuM 2015, 737).

Dabei muss die Dokumentation folgende Punkte enthalten: Träger des Verfahrens und Verfahrensbeteiligte, Datengrundlage, ggf. die Datenermittlung und das Verfahren der Datenauswertung (vgl. Blank/ Börstinghaus, a.a.O. Rz. 10 zu § 558d BGB).

Der Sachverständige Vaché ist in seinem Gutachten vom 26.02.2021 nachvollziehbar zu dem Ergebnis gelangt, dass die mit dem Mannheimer Mietspiegel 2016 vorgelegte Dokumentation alle wesentlichen Gliederungspunkte einer Mietspiegeldokumentation anspreche. Unzureichend dargestellt seien allerdings wichtige Aspekte der Grundgesamtheit, der statistischen Voraussetzungen und der qualitätssichernden Maßnahmen. Einzelne Darstellungen seien irreführend und suggerierten eine fehlerhafte Berechnung (Gewichtung). Im Ergänzungsgutachten vom 22.09.2021 kam der Sachverständige Vaché außerdem zu dem Schluss, dass ohne seine Nachfragen bei der Stadt Mannheim und deren Beantwortung eine Überprüfung der Mietspiegelerstellung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht möglich gewesen sei.

Dennoch enthält die Dokumentation nach Auffassung der Kammer die o.g. Mindestangaben respektive Eckdaten der Datenerhebung und Datenauswertung bei der Mietspiegelerstellung für den interessierten Anwender, so dass für diesen die Vorgehensweise bei der Mietspiegelerstellung ausreichend plausibel dargestellt worden ist. Nach den Ausführungen des Sachverständigen Dipl.- Ing. Vaché ist eine grundsätzliche Nachvollziehbarkeit der Prinzipien der Mietspiegelerstellung für den vertrauten Leser in Ansätzen gegeben (Gutachten vom 26.02.2021, S.27). Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass Adressat der Dokumentation der Anwender des Mietspiegels ist, nämlich der einzelne Mannheimer Vermieter oder Mieter, der sich auf den Mietspiegel berufen will und die grundsätzliche Vorgehensweise bei der Datenerhebung und -auswertung erfahren will, nicht jedoch ein gerichtlich bestellter Sachverständiger, der die Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Mietspiegelerstellung im Detail zu überprüfen hat.

Im Übrigen ist die Annahme des Amtsgerichts nicht zu beanstanden, eine fehlerhafte Dokumentation führe gemäß § 558d Abs. 3 BGB lediglich zu der Vermutung, dass der Mietspiegel nicht anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht, diese Vermutung sei aber nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme widerlegt.

Die Anwendung der Vermutung setzt voraus, dass die Ausgangstatsachen und damit insbesondere das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels tatsächlich bewiesen sind, sodass derjenige, gegen den die Vermutung streitet, im Mieterhöhungsverfahren jederzeit substantiiert die Ausgangstatsachen bestreiten kann, wodurch dann die sich auf den qualifizierten Mietspiegel berufende Partei insbesondere zu dem Vollbeweis gezwungen wird, dass ein etwa vorliegender Mietspiegel tatsächlich sämtliche Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558 d Abs. 1 erfüllt (vgl. Staudinger/ Emmerich, a.a.O. Rz. 15a zu § 558d BGB).

Soweit das Amtsgericht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zu dem Schluss gekommen ist, dass dieser Vollbeweis erbracht sei, ist dies aus den genannten Gründen nicht zu beanstanden.

III.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung bzgl. der vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Die Voraussetzungen der Zulassung der Revision sind nicht gegeben. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 und 2 ZPO.

Denn der Bundesgerichtshof hat bereits im Jahr 2012 entschieden (Urteil vom 29.02.2012, Az. VIII ZR 346/10 in NJW 2012, 1351), dass nicht alles, was am Markt für vergleichbare Wohnungen tatsächlich gezahlt wird, ohne Weiteres „üblich“ im Sinne des § 558 Abs. 2 S. 1 BGB ist. Gerade dann, wenn das Spektrum der am Markt für vergleichbaren Wohnraum vorgefundenen Mieten sehr weit auseinandergeht, hat eine Eingrenzung des relevanten Mittelfeldes der Vergleichsmieten stattzufinden, wofür es keine starren Maßstäbe gibt und was der Tatrichter, gegebenenfalls mit sachverständiger Unterstützung, zu ermitteln hat.

Darüber hinaus wird nach der neuen Fassung des § 558c BGB seit 01.07.2022 gemäß § 558c Abs. 5 BGB die Bundesregierung ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bun-

desrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung. Davon wurde mit der MietspiegelVO vom 28.10.2021 (BGBl. S. 4779) Gebrauch gemacht.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Landgericht Mannheim
A 1, 1
68159 Mannheim

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als elektronisches Dokument eingelegt werden. Eine Einlegung per E-Mail ist nicht zulässig. Wie Sie bei Gericht elektronisch einreichen können, wird auf www.ejustice-bw.de beschrieben.

Schriftlich einzureichende Anträge und Erklärungen, die durch einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zu Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind als elektronisches Dokument zu übermitteln. Ist dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

Hark
Vorsitzende Richterin
am Landgericht

Ruppert
Richter
am Landgericht

Dr. Blüthner
Richterin
am Amtsgericht

Verkündet am 12.10.2022

Urkundsbeamter der Geschäftsstelle