



Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

(...)

hat das Amtsgericht Kreuzberg durch (...) aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 25.09.2025 für Recht erkannt:

1. Das Versäumnisurteil vom 03.07.2025 wird im Tenor zu 1. aufrechterhalten.
2. Die Kostenregelung des Versäumnisurteils wird wie folgt abgeändert und ergänzt: Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Ausgenommen sind die Kosten der Anrufung des unzuständigen Amtsgerichts Schöneberg. Diese sind von der Klägerin zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.
4. Der Streitwert wird auf 699,84 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien sind durch einen Vertrag vom 10.10.2022 über eine Wohnung im Hause (...) 12247 Berlin verbunden. Nach dem Vertrag beträgt die Wohnfläche ca. 64 m² und die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, Küche, zwei Flure, Bad und Keller. Für die Überlassung schuldet die Klägerin der Beklagten eine sogenannte „OWNER-Rate“ von monatlich 1.256,00 € zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen von monatlich 80,00 € und Heizkostenvorauszahlungen von

monatlich 64,00 €, zusammen also 1.400,00 € (für die Einzelheiten wird auf den Vertrag, Anlage K1 verwiesen).

Die Klägerin wandte sich an die Beklagte aufgrund einer Annonce im Vermietungsteil eines Immobilienportals. Die Beklagte übersandte der Klägerin sodann Angebote verschiedener Objekte (Für die Einzelheiten wird beispielhaft auf die Anlage (...) 7 verwiesen). Ein von der Klägerin vorgeschlagenes Objekt wurde von der Beklagten abgelehnt. Letztlich stimmte die Klägerin dem Vertrag über das hier streitgegenständliche Objekt zu, welches ebenfalls von der Beklagten vorgeschlagen worden war.

Mit Schreiben vom 25.01.2025 rügte die Klägerin durch ihren Prozessbevollmächtigten gegenüber der Beklagten die Höhe der Miete unter Berufung auf 556d BGB und forderte zur Auskunft sowie zur Rückzahlung überzahlter Mieten auf (für die Einzelheiten wird auf Anlage K2 verwiesen).

Mit Schriftsatz vom 03.03.2025 hat die Klägerin sodann die hiesige Klage erhoben, welche sie zunächst an das Amtsgericht Schöneberg gerichtet hat, von welchem die Klageschrift am 08.04.2025 bei der Beklagten zugestellt worden ist. Das Amtsgericht Schöneberg hat sich mit Beschluss vom 14.04.2025 für unzuständig erklärt und die Sache an das hiesige Gericht verwiesen.

Mit Versäumnisurteil vom 03.07.2025 hat das hiesige Gericht sodann die Beklagte verurteilt, an die Klägerin 699,84 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 09.04.2025 zu zahlen sowie die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Gegen das ihr am 23.07.2025 zugestellte Urteil hat die Beklagte Einspruch eingelegt, welcher am 24.07.2025 bei Gericht eingegangen ist.

Die Beklagte hat gegen die Klägerin vor dem Landgericht Berlin II zum Geschäftszeichen 16 O 166/25 ein Verfahren eingeleitet, mit welchem die Feststellung begehrt wird, dass es sich bei dem hiesigen Vertragsverhältnis um einen Leasingvertrag handelt. (Für die Einzelheiten wird auf die Klageschrift vom 23.6.2025, Anlage zum Schriftsatz vom 1.7.2025, verwiesen). Das Landgericht hat Termin zur mündlichen Verhandlung für den 2.4.2026 anberaumt und die Ladungsverfügung mit dem Hinweis verbunden, das Landgericht Berlin II sachlich unzuständig sein dürfte, da es sich vorliegend um eine Wohnraummietstreitigkeit i.S.d. § 23 Nr. 2 a) GVG handeln dürfte und zwar auch dann, wenn die Klägerin das Nichtbestehen eines Mietverhältnisses feststellen lassen möchte. (Für die Einzelheiten wird auf die Ladungsverfügung des Landgerichts, Anlage zum Schriftsatz vom 16.9.2025 verwiesen).

Die Klägerin meint, ungeachtet der Bezeichnung als Leasingvertrag, handele es sich bei abgeschlossenen Vertrag um ein Wohnungsmietverhältnis, auf welches die Mietpreisbremse Anwendung finde.

Die Klägerin beantragt,

das Versäumnisurteil vom 03.07.2025 aufrechtzuerhalten.

Beklagte beantragt,

das Versäumnisurteil vom 03.07.2025 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Sie meint, die Vorschriften der §§ 556d ff. BGB seien auf den hiesigen Vertrag nicht anwendbar, da es sich um ein Leasing- und nicht um ein Wohnungsmietverhältnis handele. Sie kaufe ausschließlich von ihren Kunden ausgewählte Immobilien, finanziere und verlease sie anschließend an die Kunden.

Entscheidungsgründe

I.

A.

Die Klage ist zulässig. Das Gericht ist zuständig nach § 281 Abs. 1 S. 4 ZPO sowie nach § 23 Nr. 2 a) GVG, § 29 a ZPO. Denn es handelt sich um eine Streitigkeit aus einem Wohnraummietverhältnis. Siehe hierzu sogleich unter II. 1.

B.

Das Verfahren ist nicht nach § 148 Abs. 1 ZPO auszusetzen.

Zwar hat die hiesige Beklagte ein Verfahren gegen die Klägerin vor dem Landgericht Berlin II erhoben, mit welchem sie die Feststellung begehrt, dass auf das Vertragsvertragsverhältnis der Parteien Leasingrecht anwendbar ist.

Doch ist dieses. Verfahren nicht vorgreiflich im Sinne von § 148 Abs. 1 ZPO.

Schon formell besteht keine Vorgreiflichkeit, da der Ausgang des landgerichtlichen Verfahrens für das hiesige keine präjudizielle Bedeutung hat, wie es aber Voraussetzung von § 148 Abs.1 ZPO ist (Zöller-Greger, 35. Aufl., 2026, Rz. 5 zu § 148 ZPO). Unabhängig von der Feststellung des Landgerichts kann die hiesige Zahlungsklage begründet oder unbegründet sein. Sie fiele auch im Falle der Anwendbarkeit von Leasingrecht in die Zuständigkeit des Amtsgerichts Kreuzberg.

Auch aus materiellen Gründen scheidet die Anwendung von § 148 Abs. 1 ZPO aus, da die beim Landgericht erhobene Feststellungsklage unzulässig ist. Das zu beurteilende Vertragsverhältnis richtet sich nach Wohnungsmietrecht und fällt damit in die ausschließliche Zuständigkeit des hiesigen Gerichtes. Hierauf hat das Landgericht bereits mit seiner Verfügung vom 4.9.2025 hingewiesen. Da das dortige Verfahren somit lediglich zu einem Prozessurteil führen wird, ist die Aussetzung schon deshalb nicht statthaft, weil das Landgericht nicht über das Rechtsverhältnis i.S.v. § 148 Abs. 1 ZPO, sondern allein über seine Zuständigkeit entscheidet.

C.

Durch den Einspruch der Beklagten ist das Streitverhältnis in die Lage zurückversetzt, in welcher es sich vor Eintritt der Säumnis befand, § 342 ZPO. Der Einspruch ist statthaft, insbesondere innerhalb der Frist nach § 339 Abs. 1 ZPO rechtzeitig eingelegt. Die Beklagte hat den Einspruch gegen das Versäumnisurteil vom 03.07.2025, ihr zugestellt am 23.07.2025, am 24.07.2025 bei Gericht eingereicht.

II.

Die Klage ist auch begründet. Das Versäumnisurteil ist daher nach § 343 S. 1 ZPO aufrechtzuerhalten.

Der Klägerin steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Zahlung von 699,84 € überzahlter Miete für November 2022 aus §§ 556b Abs. 1 Satz 3, 812 Abs. 1 BGB zu.

A.

Auf das Vertragsverhältnis der Parteien finden die §§ 556d ff. BGB Anwendung.

Der Vertrag vom 10.10.2022 ist ungeachtet seiner Bezeichnung als Leasingverhältnis ein Wohnungsmietvertrag.

1.

Der übereinstimmende Wille der Parteien hinsichtlich der Wahl des Vertragstypus geht dem Wortlaut nach allgemeinen Auslegungsgrundsätzen vor (*falsa demonstratio non nocet*) (OLG Schleswig Beschl. v. 16.09.2021 – 54 Verg 1/21, BeckRS 2021, 44140 Rn. 90, beck-online).

Der Parteiwille ist insoweit anhand der essentialia der Vereinbarung zu erkennen, welche die Parteien trafen und hiernach der einschlägige Vertragstypus zu bestimmen.

Kennzeichnend für den Wohnungsmietvertrag ist nach § 535 BGB die Pflicht zur Gewährung der Gebrauchsmöglichkeit an einer Wohnung während der Mietzeit gegen ein Entgelt. Der Leasingvertrag ist dagegen eine von der Praxis entwickelte Vertragsgestaltung, bei welcher der Leasinggeber dem Leasingnehmer eine ihm gehörende Sache zum Gebrauch überlässt. Das sog. Operatingleasing erstreckt sich auf kürzere Laufzeiten; der Leasinggeber amortisiert hier die Anschaffung des Leasinggegenstandes nicht durch eine einmalige Überlassung, sondern durch mehrmalige Überlassung der Sache an verschiedene Leasingnehmer. Das Operatingleasing wird daher als Mietvertrag behandelt. Demgegenüber strebt der Leasinggeber beim sog. Finanzierungsleasing durch eine feste Vertragsdauer ohne Kündigungsmöglichkeit eine Vollamortisation der Anschaffungs- und Finanzierungskosten an (BeckOGK/Teichmann, 01.11.2025, BGB § 675 Rn. 95). Mit Blick auf die Finanzierungsleistung, die darin bei wirtschaftlicher Betrachtung enthalten ist, wurde vereinzelt die Einordnung des Finanzierungsleasings als Geschäftsbesorgungsvertrag gefordert. Dieser Ansicht ist der BGH jedoch entgegengetreten. Demnach sind auch Finanzierungsleasingverträge in erster Linie nach Mietrecht zu beurteilen (Teichmann a.a.O.; BGHZ 96, 103, 106).

2.

Die Bestimmungen des streitgegenständlichen Vertrages enthalten die typischen essentialia des Wohnungsmietvertrages. Der Vertrag vom 10.10.2022 regelt im ersten Abschnitt die Überlassung der streitgegenständlichen Zweizimmerwohnung in (...) Berlin durch die Beklagte an die Klägerin zu Wohnzwecken. Die Laufzeit ist im zweiten Abschnitt mit mindestens 48 Monaten ab Vertragsschluss und ansonsten auf unbestimmte Zeit vereinbart. Das vertragliche Entgelt ist Gegenstand der Regelungen im Abschnitt 4. Hier ist eine als OWNR-Rate bezeichnete Grundzahlung sowie Betriebskostenvorauszahlungen und Heizkostenvorauszahlungen vorgesehen.

3.

Die Willensrichtung der Parteien zum Abschluss eines Wohnungsmietvertrages scheint auch bei den weiteren Bestimmungen des Vertrages durch.

Der 4. Abschnitt enthält eine Zahlungsklausel, die der für Wohnungsmietverhältnisse nach § 556b Abs. 1 BGB geltenden Regelung entspricht.

Der Abschnitt 5 ist „Indexmiete“ überschrieben und enthält Anpassungsmöglichkeiten der sogenannten „OWNR-Rate“ analog § 557b BGB.

Im 6. Abschnitt ist eine Regelung über Betriebskosten enthalten, welche sich an §§ 556 f BGB orientiert und auf die nach § 556 Abs. 1 S. 3 BGB für Wohnungsmietverhältnisse gültige Betriebskostenverordnung Bezug nimmt.

Der 8. Abschnitt verpflichtet die Klägerin zur Leistung einer Sicherheit, welche u.a. hinsichtlich der Höhe an der für das Wohnraummietverhältnis geltenden Vorschrift des § 551 BGB orientiert ist.

Der 9. Abschnitt stellt eine Zusammenstellung von Pflichten dar, wie sie gewöhnlich im Wohnungsmietverhältnis in einer Hausordnung niedergelegt werden sowie einen Genehmigungsvorbehalt für die Gebrauchsüberlassung der streitgegenständlichen Wohnung, welcher an § 553 BGB erinnert sowie einen Genehmigungsvorbehalt für Tierhaltung, welcher sich an der zu § 535 BGB entwickelten Rechtsprechung orientiert (Vgl. MüKo/Häublein 9. Aufl. 2023, Rz. 112 ff zu § 535 BGB).

Der 11. Abschnitt enthält eine typische Überwälzungsklausel für Schönheitsreparaturen, wie sie in Wohnraummietverhältnissen üblich ist. Selbst die ausziselierte Rechtsprechung zu den im Wohnraummietverhältnis standhaften Überwälzungen ist detailfreudig in die Regelung mit aufgenommen worden. So können Schönheitsreparaturen von der Beklagten nur beansprucht werden, wenn sie die Immobilie in renoviertem Anfangszustand übergeben hat (h.M. zur Wohnungsmiete BGH NJW 2015, 1594; BeckOK BGB/Zehelein, 76. Ed. 01.11.2025, BGB § 535 Rn. 429, beck-online). Der Katalog der auszuführenden Arbeiten spart solche Bereiche aus, die im Wohnungsmietverhältnis nach der Rechtsprechung nicht auf den Mieter abwälzbar sind (vgl. Zehelein a.a.O: Rz. 419). Die gleiche Sorgfalt bei der Abbildung typischer Wohnraummietvertragsklauseln ist hinsichtlich der Farbwahl „neutrale helle Farbtöne“ und der Ausführungsart „handwerksgerecht“ aufgewendet worden. Auch eine Kleinreparaturenklausel fehlt nicht, wie sie in den Musterverträgen des Wohnraummietrechts üblich und nach der Rechtsprechung noch statthaft ist (BeckOK MietR/Specht, 41. Ed. 01.09.2025, BGB § 535 Rn. 4423, beck-online).

Im 12. Abschnitt sind die mietrechtlichen Bestimmungen für Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB sowie Modernisierungen nach §§ 555b ff BGB und Barrierefreiheit nach § 554a BGB in Bezug genommen.

Der 13. Abschnitt regelt ein Betretungsrecht der Beklagten, welches entlang der zum Wohnungsmietrecht entwickelten h.M. zum Betretungsrecht des Vermieters konstruiert ist (Vgl. Börstinghaus/Siegmund 78. Aufl. 2025, Rz. 289 ff zu § 535 BGB).

4.

Allerdings enthält der Wortlaut des Vertragswerks auch typische Elemente des Leasingvertrages:

a) Nach Auffassung des BGH und der wohl hM im Schrifttum handelt es sich bei dem Finanzierungsleasing um einen atypischen Mietvertrag. Die mietrechtliche Qualifizierung wird damit begründet, dass die Parteien auch hier eine entgeltliche Gebrauchsüberlassung des Leasinggegenstands anstreben, ohne dass das Eigentum auf den Leasingnehmer übergehen soll. Während der BGH in den Anfangsjahren des Leasings die rechtliche Einordnung konsequent an mietrechtlichen Grundsätzen ausrichtete (was zum Teil durch die damals üblichen Vertragsgestaltungen auch nahe gelegt wurde), betonte er in späteren Entscheidungen, dass das Finanzierungsleasing von einem „reinen Mietvertrag“ abweiche. Den entscheidenden Unterschied sieht er dabei in der dem Finanzierungsleasing eigenen Finanzierungsfunktion und dem darin wurzelnden Amortisationsprinzip (MüKoBGB/Koch/Harnos, 9. Aufl. 2023, BGB Finanzierungsleasing (Anh. § 515) Rn. 32, beck-online)

b) In diesem Sinne enthält der 1. Abschnitt die Mitteilung, dass die Beklagte das Objekt noch erwerben muss und stellt das Vertragswerk unter die aufschiebende Bedingung des Erwerbs. Der 4. Abschnitt erläutert die Preisbildung der sogenannten „OWNER-Rate“ mit Leistungsbestandteilen des gezielten Erwerbs durch den Leasingnehmer ausgewählten Immobilie, sowie der freien Wahl der Ausstattung, der unbefristeten Nutzungsmöglichkeit und der grundsätzlichen Gelegenheit des nachgelagerten Ankaufs. Dieses Ankaufsrecht ist im Abschnitt 16 in einfacher Schriftform niedergelegt.

c) Die Behauptung der Beklagten, sie kaufe solche Immobilien an, die von den Interessenten ausgewählt würden, finanziere den Kauf und stelle die so erworbenen Objekte sodann zur Nutzung zur Verfügung, trifft (zumindest im vorliegenden Fall) nicht zu. Soweit die Klägerin während des Anbahnungsprozesses Interesse an Objekten zeigte, lehnte die Beklagte den Abschluss eines Vertrages hierüber ab. Die infrage kommenden Objekte wurden vielmehr von der Beklagten vorgeschlagen, auch das hier streitgegenständliche Objekt war von der Beklagten, nicht von der Klägerin, ausgesucht worden. Zwar mag die Behauptung der Beklagten zutreffen, wonach die Annonce dieser Objekte unter der Rubrik Mietwohnungen erfolgen müsse, weil die einschlägigen Portale keine eigene Rubrik für Leasingsobjekte bereit hielten. Doch unterscheidet sich die Auswahlmöglichkeit somit für Interessenten an Objekten der Beklagten nicht von der eines Mietinteressenten.

Das Gleiche gilt für die von der Beklagten herausgestellte Möglichkeit ihrer Kunden, auf die Ausstattung Einfluss zu nehmen. Vor der Übergabe der Wohnung vorzunehmende Arbeiten wurden nicht von der Klägerin, sondern von der Beklagten bestimmt und beauftragt (auf die E-Mail vom 7.10.2022, Anlage (...) 16 wird verwiesen). Allerdings konnte die Klägerin offenbar die Farbe der Küchenarbeitsplatte und der Schrankfronten wählen. Aus den Anlagen (...) 23 und 24 ergibt sich allerdings nicht, dass die Klägerin ansonsten ein Wahlrecht, z.B. hinsichtlich der Küche

gehabt hätte. Diese Situation unterscheidet sich nicht von der Situation einer Wohnungsmieterin beim Erstbezug nach Renovierung/Sanierung.

d) Entgegen dem Wortlaut des Vertragswerks steht der behauptete Finanzierungszweck nicht im Vordergrund des Vertragsverhältnisses. Im nachgelassenen Schriftsatz vom 7.11.2025 stellt die Beklagte dar, dass der Wohnungskaufpreis von 355.000 €, der Gesamtaufwand mit Nebenkosten mithin 391.100,50 € betragen habe, welchen Betrag die Beklagte durch ein Darlehen von 319.518 € sowie Eigenkapital von 71.582,50 € aufgebracht habe. Nach der Berechnung der Beklagten könnte die Amortisation bei Finanzierungskosten von 479,28 € für die Bank und von 123,41 € auf den Eigenkapitalanteil nach 600 Monaten eintreten. Dabei handelt es sich sichtlich nicht um ein Finanzierungsleasing in der Gestaltungsform der Vollamortisation. Denn eine Überlassungszeit von 50 Jahren geht offensichtlich über den üblichen Geschäftsverkehr im Immobilienbereich hinaus. Zudem lässt der Vertrag die Kündigung nach 48 Monaten, also weniger als einem Zehntel der Amortisationszeit zu.

Aber auch die andere übliche Gestaltung eines Finanzierungsleasings als Teilamortisationsvertrag ist nicht gewählt. Bei Teilamortisationsverträgen (Non-full-pay-out-Leasing), amortisiert der Leasinggeber in der Grundmietzeit nur einen Teil seiner Kosten und seines Gewinns. Für die nicht amortisierten Kosten- und Gewinnanteile sichert er sich beim Leasingnehmer durch ein sog. Vollamortisationsversprechen ab. Mit diesem Versprechen garantiert der Leasingnehmer dem Leasinggeber die Deckung sämtlicher Kosten, einschließlich des Gewinns (NK-BGB/Hettwer/Reinking, 4. Aufl. 2021, BGB Anh. 2 § 580a Rn. 20, beck-online).

Bestimmungen hierzu fehlen jedoch im vorgelegten Vertrag. Außer der Teilamortisation, welche nur im Bagatellbereich (nach 48 von 600 Monaten) erreicht wird, enthält der Vertrag keine Bestimmungen zur Deckung der Kosten der Beklagten. Der eigentlich typische Bestandteil eines Leasingvertrages, nämlich - neben der Gebrauchsüberlassung die Bereitstellung der Finanzierung durch den Leasinggeber gegen Übernahme von deren Kosten durch den Leasingnehmer - fehlt mithin. Stattdessen weist der Vertrag im Übrigen die typischen mietvertraglichen Elemente auf und ist daher als Wohnungsmietvertrag zu klassifizieren. Zu diesem Befund passt, dass in der als Anlage (...) 31 übersandten Darlehensabrede unter Punkt 6 als Sicherheit die Abtretung der „Ansprüche aus Miet-/Pachtforderung an dem Objekt bedungen ist. Die Beklagte als Vertragspartei dieser Abrede geht mithin selbst nicht von Leasing und Leasingraten aus.

e) Das Gericht verkennt nicht, dass nach der Rechtsprechung des BGH die Einräumung eines Ankaufsrechts nicht konstitutiv für ein Leasingverhältnis ist. Es folgt der Beklagten jedoch in ihrer im Schriftsatz vom 2.9.2025 geäußerten Ansicht, wonach die spätere Eigentumsübertragung „Leitidee des gesamten Konstruktes“ sein könnte und das vorliegende Vertragswerk damit von einem Wohnungsmietvertrag abheben könnte. Voraussetzung hierfür wäre allerdings, dass das

Ankaufsrecht wirksam vereinbart wäre. Daran fehlt es schon wegen des Mangels der Form nach § 311 b BGB. Dass in den Vertragsbedingungen auf diesen Mangel hingewiesen wird und bis zum Ablauf der Grundlaufzeit ein schuldrechtlicher Anspruch eingeräumt werden soll, ändert nichts daran, dass der Vertragspartner der Beklagten einen rechtssicheren Anspruch auf den Ankauf nicht erwirbt. Nach Ziffer 16.4 des Vertrages ist nicht nur das Ankaufsrecht selbst rechtlich vage gehalten, vielmehr sind es auch die Inhalte des gegebenenfalls abzuschließenden Vertrages. Denn diese sollen den „noch zu schließenden Verträgen vorbehalten“ bleiben. Lediglich die Anrechnung von 10 % der gezahlten sogenannten „OWNER - Raten“ innerhalb der Grundlaufzeit auf den - hier aber nicht ausdrücklich genannten - Kaufpreis wird in Aussicht gestellt.

5.

Übrigens wären die Vorschriften der §§ 556 d ff BGB auch dann anzuwenden, wenn man einen Leasingvertrag annehmen wollte. Der BGH und mit ihm die herrschende Meinung qualifiziert das Finanzierungsleasing rechtlich in erster Linie anhand der im BGB geregelten Miete und deren Leitbildfunktion (BGH NJW 1995, 1019, beck-online). Namentlich die Frage der Angemessenheit des Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung misst der BGH in ständiger Rechtsprechung anhand des Vertragstypus der Miete (BGH a.a.O. zu § 138 BGB). Bei der auffälligen Gestaltung des hier von der Beklagten behaupteten Leasingvertrages mit nahezu allen typischen Merkmalen eines Wohnungsmietvertrages(s.o. unter c) kann es keinem Zweifel unterliegen, dass auch ein Leasingvertrag mit den hier im Streit stehenden Merkmalen dem Preisrecht der §§ 556 d ff BGB unterläge.

B.

1.

Die Regelungen der §§ 556d ff. BGB sind verfassungsgemäß. Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ist ebenfalls verfassungskonform und rechtswirksam.

Die Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn durch § 556d I BGB verstößt weder gegen die Garantie des Eigentums aus Art. 14 I GG noch gegen die Vertragsfreiheit aus Art. 2 I GG noch gegen den allgemeinen Gleichheitssatz aus Art. 3 I GG. Die Mietenbegrenzungsverordnung für Berlin vom 28.04.2015 ist mit der Verfassung vereinbar; insbesondere verletzt sie nicht die Eigentumsgarantie aus Art. 14 I GG. Sie durfte der Einschätzungsprärogative des Ordnungsgebers folgend auf das gesamte Stadtgebiet von Berlin erstreckt und auf die höchstmögliche Dauer von fünf Jahren befristet werden (BVerfG NJW 2019, 3054). Die Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin genügt den in der Ermächtigungsgrundlage des § 556d II 5 bis 7 BGB ausdrücklich gestellten Begründungsanforderungen. Durch die Veröffentlichung auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses ist sie auch von einer

amtlichen Stelle und für die Öffentlichkeit leicht zugänglich bekannt gemacht worden. (BGH NZM 2020, 551 Ls.3)

2.

Die nach dem hier maßgeblichen Mietspiegel 2023 ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich eines Zuschlages von 10 % gemäß § 556d Abs. 1 BGB unterschreitet die indexierte Vertragsmiete jedenfalls um die mit der Klage verlangten 699,84 €.

a) Der Berliner Mietspiegel 2023 ist einschlägig, weil die zu beurteilende Miete von November 2022 nach seinem Stichtag (dem 01.09.2022) und vor dem Stichtag des Folgemietspiegels 2024 liegt. Dabei kann dahinstehen, ob der Mietspiegel qualifiziert im Sinne des § 558d BGB ist. Er kann zumindest als einfacher Mietspiegel gemäß § 287 ZPO herangezogen werden (LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 - 65 S 424/16 und Urt. v. 14.02.2018 – 64 S 74/17, WuM 2018, 209).

b) Es kann dahinstehen, ob die Sachangaben der Klägerseite oder der Beklagtenseite zu den Wohnungsmerkmalen zu treffen. In jedem Fall überschreitet die Vertragsmiete die zulässige Miete nach §§ 556d ff. BGB im November 2022 um den mit der Klage verlangten Betrag.

Nach der Berechnung der Beklagten aus dem nachgelassenen Schriftsatz vom 07.11.2025 ist die ortsübliche Vergleichsmiete mit 60 % über dem Mittelwert hin zum Oberwert des Mietspiegelfaches H2 des Berliner Mietspiegels 2023 anzusetzen. Dieses Fach weist eine Spanne von 5,43 € bis 7,80 € aus, der Mittelwert liegt bei 6,65 €. Bei 60 % über dem Mittelwert ist eine Miete von 7,34 € statthaft, zuzüglich des Zuschlages bei Neuvermietung nach § 556d Abs. 1 BGB errechnet sich ein Wert von 8,07 € pro Quadratmeter. Bei der streitgegenständlichen Wohnung, deren Größe von Beklagtenseite mit 64 m² angegeben wird, wäre mithin eine ortsübliche Vergleichsmiete von Nettokaltmiete 516,48 € statthaft. Dieser Betrag wird von der Vertragsmiete um mehr als den Klagebetrag von 699,84 € überschritten.

3.

Die Klägerin hatte für die Zedentin die nach § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB erforderliche Rüge unter dem 25.01.2025 ausgesprochen. Die Rüge erfolgte innerhalb der Frist des § 556 g Abs. 2 Satz 3 BGB. Gemäß Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift stehen die §§ 814, 817 BGB der Rückforderung nicht entgegen.

C.

Neben dem ausgerichteten Zahlungsbetrag steht der Klägerin gegen die Beklagte ein Anspruch auf Zahlung von Prozesszinsen ab dem Tag nach der Klagezustellung nach §§ 288 Abs. 1, 291 BGB zu.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 281 Abs. 3 ZPO.

Die Entscheidung über die Vollstreckbarkeit richtet sich nach §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 48 GKG i.V.m. § 3 ZPO und richtet sich nach dem Interesse der Klägerin, d.h. dem Zahlungsbetrag des Hauptanspruches.

(...)