

Gericht:	LG Berlin 67. Zivilkammer
Entscheidungsdatum:	12.04.2018
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	67 S 328/17
ECLI:	ECLI:DE:LGBE:2017:0412.67S328.17.00
Dokumenttyp:	Vorlagebeschluss
Quelle:	
Normen:	§ 556d Abs 1 BGB vom 21.04.2015, § 556d Abs 2 BGB vom 21.04.2015, § 556g Abs 1 S 1 BGB, § 558a Abs 2 Nr 4 BGB, § 1 MietBegrV BE ... mehr
Zitiervorschlag:	LG Berlin, Vorlagebeschluss vom 12. April 2018 – 67 S 328/17 –, juris

(Wohnraummiete: Wirksamkeit einer mietvertraglichen Vereinbarung zur zulässigen Miethöhe; Vorlage an das Bundesverfassungsgericht zur Frage der Verfassungsmäßigkeit der Verordnungsermächtigung in § 556d BGB))

Leitsatz

Eine mietvertragliche Vereinbarung, die den Beweismittelkanon der ZPO mit Blick auf eine etwaige spätere zivilgerichtliche Ermittlung der gemäß § 556d BGB preisrechtlich zulässigen Miete beschränkt, ist gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.(Rn.18)

Orientierungssatz

Dem Bundesverfassungsgericht wird die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob § 556d Abs. 1 und 2 BGB in der Fassung des MietNovG vom 21. April 2015 (BGBl I S. 610) mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG unvereinbar und daher nichtig ist.(Rn.13)

Fundstellen

Grundeigentum 2018, 761-763 (Leitsatz und Gründe)

WuM 2018, 414-417 (Leitsatz und Gründe)

ZMR 2018, 766-767 (Leitsatz und Gründe)

Verfahrensgang

vorgehend AG Berlin-Mitte, 20 C 4/17

Tenor

Dem Bundesverfassungsgericht wird die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob § 556d Abs. 1 und 2 BGB in der Fassung des MietNovG vom 21. April 2015 (BGBl I S. 610) mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 80 Abs. 1 S. 2 GG unvereinbar und daher nichtig ist.

Gründe

I.

- 1 Die Kläger machen als Mieter einer Wohnung die Überzahlung der nach den Regelungen der sog. Mietpreisbremse höchstzulässigen Miete geltend.
- 2 Die Beklagte vermietete die streitgegenständliche 4-Zimmer-Wohnung in Berlin-Mitte zunächst mit Mietvertrag vom 8. August 2014 zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 942,91 EUR. Nach Beendigung des auf dem Mietvertrag vom 8. August 2014 beruhenden Vormietverhältnisses schlossen die Parteien am 8. Oktober 2016 einen Mietvertrag über die streitgegenständliche Wohnung, wobei sie als Mietvertragsbeginn den 1. November 2016 und als monatlichen Mietzins 1.149,00 EUR nettokalt vereinbarten. Wegen der Einzelheiten wird auf den Mietvertrag vom 8. Oktober 2016 Bezug genommen (Bl. 6-29 d.A.).
- 3 Mit der Beklagten am 2. November 2016 zugegangenem Schreiben vom selben Tage, auf das wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird (Bl. 52-53 d.A.), ließen die Kläger gegenüber der Beklagten einen Verstoß gegen die sog. Mietpreisbremse rügen, da die ortsübliche Vergleichsmiete ausweislich des Berliner Mietspiegels 2015 nur 6,99 EUR/qm nettokalt betrage, woraus sich eine zulässige monatliche Nettokaltmiete von nicht mehr als 853,05 EUR ergäbe. Ihrer Aufforderung, diese Miethöhe bis zum 30. November 2016 anzuerkennen, kam die Beklagte nicht nach.
- 4 Das Amtsgericht hat der - nach Umstellung der ursprünglichen Klageanträge - auf Rückzahlung von insgesamt 2.060,90 EUR nebst anteiliger Zinsen gerichteten Klage wegen monatlicher Überzahlungen in Höhe von jeweils 206,09 EUR für den Zeitraum November 2016 bis einschließlich August 2017 in vollem Umfang stattgegeben, da die Beklagte preisrechtlich lediglich zur Vereinbarung einer Nettokaltmiete in Höhe der - 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete von 912,73 EUR überschreitenden - Vormiete von 942,91 EUR befugt gewesen sei. Die §§ 556d ff. BGB seien verfassungsgemäß; die Mietenbegrenzungsverordnung des Berliner Senats begegne keinen Wirksamkeitsbedenken. Wegen der weiteren Einzelheiten, insbesondere zum erstinstanzlichen Vorbringen und zu den im ersten Rechtszug gestellten Anträgen, wird auf das amtsgerichtliche Urteil (Bl. 119-128 d.A.) Bezug genommen.
- 5 Gegen das ihr am 10. November 2017 zugestellte Urteil hat die Beklagte mit am 4. Dezember 2017 eingegangenem Schriftsatz Berufung eingelegt und diese nach am 4. Januar 2018 beantragter Fristverlängerung bis zum 9. Februar 2018 mit am 5. Februar 2017 eingegangenem Schriftsatz begründet.
- 6 Sie ist der Auffassung, die Klage sei unbegründet, da die auf Grundlage der §§ 556d Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BGB gefasste Mietenbegrenzungsverordnung des Berliner Senats unwirksam sei. Die Bestimmungen der §§ 556d ff. BGB verstießen in verfassungswidriger Weise gegen Art. 80 Abs. 1 Satz 2, 3 Abs. 1 GG.
- 7 Die Beklagte beantragt,
- 8 unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen.

- 9 Die Kläger beantragen,
- 10 die Berufung zurückzuweisen.
- 11 Sie verteidigen das angefochtene Urteil und vertiefen ihren erstinstanzlichen Vortrag. Sie sind der Ansicht, die gesetzlichen Vorschriften der sog. Mietpreisbremse seien verfassungsgemäß.
- 12 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien erst- und zweitinstanzlich gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

- 13 Der Rechtsstreit ist gemäß Art. 100 Abs. 1 GG auszusetzen, da die Vorschrift des § 556d Abs. 1, Abs. 2 BGB zur Überzeugung der Kammer mit Art. 3 Abs. 1, 80 Abs. 1 Satz 2 GG unvereinbar und für die mit der Berufung verfolgte vollständige Klageabweisung entscheidungserheblich ist.
- 14 Es käme auf die Verfassungsgemäßheit des § 556d BGB nur dann nicht an, wenn die übrigen Berufungsangriffe der Beklagten Erfolg hätten. An diesen Voraussetzungen aber fehlt es, so dass die Kammer nur bei Annahme der Verfassungswidrigkeit der genannten Vorschriften der Berufung stattgeben könnte:
- 15 Das Amtsgericht hat die gemäß § 556d Abs. 1, Abs. 2 BGB preisrechtlich zulässigen Miete zutreffend ermittelt, indem es zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf den Berliner Mietspiegel 2017 zurückgegriffen hat.
- 16 Der Berliner Mietspiegel 2017 entspricht den Anforderungen des § 558c BGB und kann daher als einfacher Mietspiegel zur Überzeugungsbildung des Gerichts gemäß §§ 286, 287 ZPO zur Ermittlung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Das Amtsgericht war ebensowenig wie die Kammer veranlasst, ein Sachverständigen-gutachten einzuholen. Wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, stellt der Mietspiegel 2017 eine taugliche Schätzgrundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Die Kammer hält insoweit an ihrer ständigen Rechtsprechung, die im Einklang mit der des BVerfG und des BGH steht, einschränkungslos fest (vgl. Kammer, Vorlagebeschluss v. 7. Dezember 2017 - 67 S 218/17, WuM 2018, 74, juris Tz. 16 m.w.N.; LG Berlin, Urt. v. 14. Februar 2018 - 64 S 74/17, WuM 2018, 209). Ob der Berliner Mietspiegel 2017 nicht ohnehin qualifiziert i.S.d. § 558d Abs. 1 und 2 BGB ist und den Klägern deshalb die gesetzliche Vermutung des § 558d Abs. 3 BGB zu Gute käme, bedarf davon ausgehend keiner Entscheidung.
- 17 Die ursprünglich auch gegen die vom Amtsgericht zutreffend vorgenommene - und von der Kammer einschränkungslos geteilte - Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Einordnung in den Berliner Mietspiegel 2017 (Stichtag 1. September 2016) gericht-

teten weiteren Berufungsangriffe hat die Beklagte auf Befragen der Kammer ausdrücklich fallen gelassen. Die gemäß § 556d Abs. 1 BGB preisrechtlich zulässige Miete beläuft sich auf 912,73 EUR (7,48 EUR/m² zzgl. 10 % x 110,93 m²).

- 18 Die Heranziehung des Mietspiegels war nicht gemäß § 3 Nr. 1 des Mietvertrages auf von der Beklagten zu benennende Vergleichswohnungen beschränkt. Zwar heißt es dort, dass sich die Parteien " zur Ermittlung der ortsüblichen Miete ... einvernehmlich auf § 558a Abs. 2 Ziffer 4 BGB" beziehen. Eine in ihrer Wirksamkeit bereits grundsätzlich zweifelhafte Beschränkung des Beweismittelkanons der ZPO ist damit allerdings nicht verbunden (vgl. dazu Prütting, in: Münchener Kommentar zur ZPO, 5. Aufl. 2016, § 286 Rz. 164 m.w.N.). Denn der getroffenen Regelung ist zum einen nicht mit hinreichender Klarheit zu entnehmen, dass sie sich auch auf die Ermittlung der gemäß §§ 556d ff. BGB preisrechtlich zulässigen Miete und nicht lediglich auf eine nach Maßgabe der §§ 558 ff. BGB zu beurteilende künftige Vergleichsmietenerhöhung bezieht. Zum anderen verstieße die Vereinbarung im von der Beklagten verstandenen Sinne zum Nachteil der Kläger gegen die §§ 556d ff. und 558 ff. BGB. Das zöge - wie das Amtsgericht ebenfalls zutreffend erkannt hat - gemäß §§ 556g Abs. 1 Satz 1, 558 Abs. 6, 558a Abs. 5 BGB ohnehin ihre Unwirksamkeit nach sich (vgl. Emmerich, in: Staudinger, BGB, Neubearb. 2018, § 556g Rz. 3).
- 19 Demnach wäre die Beklagte im Falle der Verfassungsgemäßheit der §§ 556d ff. BGB preisrechtlich nur befugt gewesen, gemäß § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB eine die Grenze des § 556d Abs. 1 BGB überschreitende Nettokaltmiete in Höhe der Vormiete von 942,91 EUR mit den Klägern zu vereinbaren. Die Beklagte wäre davon ausgehend ab November 2016 in Höhe des vom Amtsgericht zuerkannten Differenzbetrages von monatlich 206,09 EUR ohne Rechtsgrund bereichert, da die Kläger unzweifelhaft - und von der Berufung ebenfalls unangegriffen - auch die (Formal-)Anforderungen einer qualifizierten Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB für den Zeitraum ab November 2016 erfüllt haben (vgl. dazu Kammer, Beschl. v. 14. September 2017 - 67 S 149/17, WuM 2017, 600, juris Tz. 2 f.).
- 20 Die Berufung hat ebenfalls keinen Erfolg, soweit sie sich gegen die Umsetzung der in § 556d Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BGB enthaltenen Verordnungsermächtigung durch die Mietenbegrenzungsverordnung des Berliner Senats vom 28. April 2015 (GVBl. 2015, S. 101) richtet. Die Verordnung ist verfassungsgemäß und wirksam; sie wird insbesondere dem Begründungserfordernis des § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 gerecht (vgl. Kammer, Vorlagebeschluss vom 7. Dezember 2017 - 67 S 218/17, WuM 2018, 74, juris Tz. 28 m.w.N.; a.A. AG Pankow/Weißensee, Urt. v. 20. Oktober 2017 - 102 C 182/17, GE 2017, 1559, juris Tz. 8 f.). Die Erstreckung der Verordnung auf das gesamte Land Berlin ist nicht zu beanstanden, da der Ordnungsgeber nicht nur seiner aus § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB erwachsenden formellen Begründungspflicht gerecht geworden ist, sondern auch den ihm einzuräumenden weiten materiellen Beurteilungsspielraum nicht überspannt hat (vgl. Kammer, a.a.O., juris Tz. 28; LG Berlin, Urt. v. 29. März 2017, 65 S 424/16, WuM 2016, 266, juris Tz. 50 ff.; AG Neukölln, Urt. v. 8. September 2016 - 11 C 414/15, NZM 2017, 31, juris Tz. 81).

III.

- 21 Die Kammer ist davon überzeugt, dass § 556d BGB verfassungswidrig ist.
- 22 Sie lässt dabei weiter dahinstehen, ob die Vorschrift mit den Art. 2 Abs. 1 und Art. 14 GG unvereinbar und bereits deshalb verfassungswidrig ist (so Blankenagel/Schröder/Spoerr, NZM 2015, 1, 12, 25; Hamer/Schuldt, NZM 2018, 124; Schuldt, Mietpreisbremse. Eine juristische und ökonomische Untersuchung der Preisregulierung für preisfreien Wohnraum, Diss. Potsdam, 2017, 193 ff.).
- 23 § 556d BGB verstößt zur Überzeugung der Kammer gegen Art. 80 Abs. 1 Satz 2 und Art. 3 Abs. 1 GG. Sie nimmt insoweit Bezug auf ihren Vorlagebeschluss vom 7. Dezember 2017 (67 S 218/17, WuM 2018, 74, juris Tz. 29 ff.) und macht dessen Begründung auch zum Gegenstand der hiesigen Vorlage, ohne dass dadurch die Zulässigkeit der Vorlage gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 BVerfGG berührt würde (vgl. BVerfG, Beschl. v. 9. März 1994 - 2 BvL 43/92, BVerfGE 90, 145, juris Tz. 108). An ihrer Überzeugung hält die Kammer auch angesichts der im angefochtenen Urteil des Amtsgerichts und vereinzelt in der Literatur geäußerten Kritik einschränkungslos fest.
- 24 Bei § 556d BGB handelt es sich um eine mit Art. 80 Abs. 1 Satz 2 und 3 Abs. 1 GG unvereinbare Inkraftsetzungsermächtigung, die den Landesregierungen als Verordnungsadressaten auch bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB vollständige politische Entscheidungsfreiheit zum Verordnungserlass einräumt. Eine derart weit gefasste Delegation des Bundesgesetzgebers ist aber nach der von der Kammer geteilten Rechtsprechung des BVerfG unzulässig und damit verfassungswidrig (vgl. Kammer, a.a.O., juris Tz. 34 ff. m.w.N.).
- 25 Einer verfassungskonformen Auslegung ist § 556d BGB insoweit aufgrund seines unmissverständlichen Wortlauts und der ebenso eindeutigen Gesetzesbegründung nicht zugänglich (vgl. Kammer, a.a.O.). Es handelt sich bei den §§ 556d ff. BGB auch um keine "Akut-Maßnahme", die eine verfassungskonforme Auslegung im Sinne einer vom Gesetzgeber getroffenen "Programmentscheidung" gegen den ausdrücklichen Wortlaut der Norm und den in der Gesetzesbegründung zum Ausdruck gebrachten Willen des Gesetzgebers rechtfertigen würde (a.A. Hamer/Schuldt, a.a.O.). Denn der Gesetzgeber hat den Landesregierungen in Kenntnis regional zum Teil bereits entgleister Wohnungsmärkte für einen - in ihr politisches Belieben - gestellten Verordnungserlass gemäß § 556d Abs. 2 Satz 4 BGB ab Inkrafttreten des Gesetzes am 1. Juni 2015 einen Zeitraum von über fünfeneinhalb Jahren bis zum 31. Dezember 2020 zugebilligt. Ein derartig weit gefasster Umsetzungszeitraum, nach dessen fruchtlosem Ablauf der Erlass einer Verordnung den Landesregierungen sogar untersagt ist (vgl. BT-Drucks 18/3121, S. 29), stellt das Gegenteil einer auf sofortige Umsetzung durch den Ordnungsgeber gerichteten und diesen verpflichtenden "Akut-Maßnahme" dar. Das entspricht dem zutreffenden Gesetzesverständnis mehrerer Bundesländer, deren Landesregierungen trotz zumindest nicht auszuschließender Anspannung einzelner kommunaler Wohnungsmärkte weiterhin davon absehen, die bundesgesetzliche Ermächtigung in § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB im Ordnungswege umzusetzen oder sich sogar dazu entschlossen haben, bereits erlassene Verordnungen aus politischen Gründen wieder aufzuheben (vgl. Kammer, a.a.O., juris Tz. 34).

- 26 § 556d BGB verstößt daneben zur Überzeugung der Kammer gegen Art. 3 Abs. 1 GG, indem er ohne hinreichende sachliche Rechtfertigung für die Bemessung der zulässigen Neu- und Wiedervermietungsmitte als Bezugsgröße auf die jeweilige - erheblichen regionalen und kommunalen Unterschieden unterworfenen - ortsüblichen Vergleichsmiete abstellt (vgl. Kammer, a.a.O., juris Tz. 41 ff.).
- 27 Die dagegen auch vom Amtsgericht vorgebrachte Kritik, aufgrund der Heterogenität der lokalen Wohnungsmärkte fehle es bereits an einem vergleichbaren Sachverhalt (vgl. ähnlich Fleindl, in: beckonline-Großkommentar, Stand: 1. April 2018, § 556d Rz. 20; Hammer/Schuldt, a.a.O.), geht fehl. Schon die Feststellung, ob sich eine Ungleichbehandlung auf gleiche oder ungleiche Gegenstände bezieht, ist bei absoluter Betrachtung nicht möglich, da zwei Gegenstände niemals in jeder Hinsicht gleich, also identisch sein können; dann läge lediglich ein einziger Gegenstand vor (vgl. BVerfG, Beschl. v. 29. November 1989 - 1 BvR 1402/87, NJW 1990, 2053, 2054; Kirchhoff, in: Maunz/Dürig, GG, 81. EL 2017, Art. 3 Rz. 73). Da der Vergleich zweier Gegenstände stets nur der Vergleich ihrer Eigenschaften ist, kommt es für die verfassungsrechtliche Rechtfertigungsprüfung nur auf die Sammlung derjenigen Eigenschaften an, in denen sich die betrachteten Gegenstände unterscheiden und nicht unterscheiden (vgl. Kischel, in: BeckOK GG, 36. Edition: Stand: 15. Februar 2018, Art. 3 Rz. 15 m.w.N.).
- 28 Gemessen daran knüpft der Gesetzgeber gleichheitswidrige Rechtsfolgen an einen i.S.v. Art. 3 Abs. 1 GG gleichen Regelungsgegenstand (vgl. Kammer, a.a.O., juris Tz. 45 ff.). Zu vergleichen sind nämlich Vermieter von Wohnraum in der vom Ordnungsgeber ausgewiesenen Gebietskulisse des § 556d BGB, denen am preisfreien Wohnungsmarkt die Erzielung der identischen Marktmiete möglich ist. Während Vermietern, die in einer Gemeinde mit einer vergleichsweise hohen Vergleichsmiete tätig sind, die Vereinbarung der Marktmiete gemäß § 556d Abs. 1 BGB gestattet ist, weil sie die dortige Vergleichsmiete nicht um 10% übersteigt, sind Vermieter in einer Gemeinde mit einer vergleichsweise niedrigen Vergleichsmiete trotz gleicher Marktchancen an einer entsprechenden Vereinbarung gehindert, wenn die identische Marktmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % übersteigt. Diese Ungleichbehandlung wird nicht dadurch beseitigt, dass der Gesetzgeber durch eine besonders weite Fassung des typisierten Sachverhalts äußerlich eine ungleiche Behandlung vermieden hat. Denn die gleichheitswidrige Belastungswirkung tritt unabhängig davon ein, ob der Gesetzgeber die preisrechtliche zulässige Miethöhe wie geschehen durch eine relative Anknüpfung an eine abstrakte Bezugsgröße - die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete - festlegt oder die Grenzen durch einen konkret ausgewiesenen, anders als etwa bei § 1 Abs. 2 MiLoG allerdings nicht bundeseinheitlichen, sondern regional und kommunal unterschiedlich hohen Betrag bestimmt (vgl. Kammer, a.a.O., juris Tz. 43).
- 29 An einem sachlichen Grund für diese Ungleichbehandlung fehlt es (vgl. Kammer, a.a.O., juris Tz. 46 f.). Soweit dem entgegen gehalten wird, eine etwaige Ungleichbehandlung der Vermieter innerhalb und außerhalb der ausgewiesenen Gebiete beruhe auf einem sachlichen Grund, nämlich der angespannten Mietsituation auf dem jeweiligen Gemeindegebiet (so LG München I, Urt. v. 6. Dezember 2017 - 14 S 10058/17, NZM 2018, 83, juris Tz. 54), trifft das nicht den richtigen Bezugspunkt. Denn es ist nicht die Ungleichbehandlung der innerhalb und außerhalb der Gebietskulisse des § 556d BGB, sondern al-

lein die der innerhalb der gesetzlichen Gebietskulisse tätigen Vermieter, die zur Überzeugung der Kammer zu einem verfassungswidrigen Verstoß gegen den auf Art. 3 Abs. 1 GG beruhenden Gleichheitsgrundsatz führt (vgl. Kammer, a.a.O., juris Tz. 44).

- 30 Schließlich verstößt § 556d BGB zur Überzeugung der Kammer auch deshalb in verfassungswidriger Weise gegen Art. 3 Abs. 1 GG, weil § 556e Abs. 1 BGB ohne sachliche Rechtfertigung diejenigen Vermieter von der Preisintervention des § 556d Abs. 1 BGB bis zur Höhe der Vormiete ausnimmt, die die Mietsache - wie die Beklagte - vor der Wiedervermietung unter Überschreitung der nunmehr durch § 556d Abs. 1 BGB angeordneten Mietobergrenze vermietet haben (vgl. Kammer, a.a.O., juris Tz. 51 ff.).
- 31 Die vom Amtsgericht und in der Literatur (vgl. Hamer/Schuldt, a.a.O, m.w.N.) vereinzelt herangezogenen Gründe des Vertrauens- und Bestandsschutzes rechtfertigen diese - mit einer am Gerechtigkeitsgedanken orientierten Betrachtungsweise unvereinbare - Ungleichbehandlung nicht. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn bei der Vermietung von Wohnraum stets vom unveränderten Fortbestand der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auszugehen wäre. Ein solches Vertrauen ist aber noch nicht einmal bei einem Bestandsmietverhältnis begründbar und damit erst recht nicht bei einer lediglich in Aussicht genommenen Vermietung. Zudem fehlt jeglicher belastbare tatsächliche Anhaltspunkt dafür, dass das Refinanzierungskalkül der Vermieter nicht nur für die Dauer des Bestandsmietverhältnisses, sondern auch für die Zeit danach wesentlich auf der Höhe der zuvor vereinbarten Bestandsmiete beruht (a.A. Hamer/Schuldt, a.a.O.). Vermieter gehen ohnehin nicht davon aus, dass die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die bei Begründung des Mietverhältnisses zur Bildung der vereinbarten - oder der vom Veräußerer übernommen - Bestandsmiete geführt haben, nach Beendigung des Mietverhältnisses unverändert fortbestehen. Die Einführung der §§ 556d ff. BGB war allenfalls geeignet, das Vertrauen in den Bestand der vorherigen Gesetzeslage zu betreffen, auch weiterhin wirksam eine freie und lediglich durch die §§ 134, 138 BGB, 5 WiStrG, 291 StGB beschränkte Vereinbarung über die Miethöhe treffen zu können. Dieses Vertrauens indes war nicht allein bei den durch § 556e Abs. 1 BGB privilegierten, sondern bei sämtlichen in der Gebietskulisse des § 556d BGB tätigen Vermietern berechtigt (vgl. Kammer, a.a.O., juris Tz. 55).