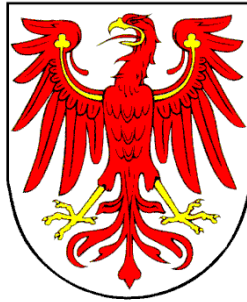


VERFASSUNGSGERICHT DES LANDES BRANDENBURG



IM NAMEN DES VOLKES

B e s c h l u s s

VfGBbg 33/23

In dem Verfassungsbeschwerdeverfahren

L.,

Beschwerdeführer,

Verfahrensbevollmächtigter: Kanzlei D.,

wegen Urteil des Landgerichts Potsdam vom 26. Mai 2023 - 4 S 51/22

hat das Verfassungsgericht des Landes Brandenburg

am 19. Juni 2026

durch die Verfassungsrichterinnen und Verfassungsrichter Möller, Dr. Finck,
Heinrich-Reichow, Dr. Koch, Müller, Richter und Dr. Strauß

b e s c h l o s s e n :

Die Verfassungsbeschwerde wird verworfen.

G r ü n d e :

A.

- 1 Der Beschwerdeführer wendet sich gegen das Urteil des Landgerichts Potsdam vom 26. Mai 2023 (4 S 51/22), mit dem seine Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Potsdam vom 28. April 2022 (26 C 198/20) zurückgewiesen worden ist.

I.

- 2 Der Beschwerdeführer war seit August 2013 Mieter einer Wohnung in Werder (Havel). Im Dezember 2019 verlangte der Vermieter des Beschwerdeführers dessen Zustimmung zur Erhöhung der Miete entsprechend der ortsüblichen Vergleichsmiete. Der Beschwerdeführer trat der angesetzten Miethöhe mit der Begründung entgegen, diese sei nicht ortsüblich.
- 3 Daraufhin nahm der Vermieter den Beschwerdeführer vor dem Amtsgericht Potsdam auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Miete in Anspruch. Das Amtsgericht Potsdam holte ein Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ein. Mit Urteil vom 28. April 2022 verurteilte es den Beschwerdeführer, der Mieterhöhung um 84,83 Euro (von monatlich bisher 461,02 Euro auf 545,85 Euro) mit Wirkung ab dem 1. März 2020 zuzustimmen. Auf der Grundlage des eingeholten Sachverständigengutachtens stehe zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die ortsübliche Vergleichsmiete mindestens der durch die verlangte Mieterhöhung begehrten Miete entspreche. Der vom Kläger in das Verfahren eingeführte Mietspiegel der Stadt Teltow für das Jahr 2018 sei kein qualifizierter, sondern ein einfacher Mietspiegel. Einem einfachen Mietspiegel komme lediglich eine Indizwirkung zu, die hier durch das eingeholte Sachverständigengutachten widerlegt worden sei. Es könne somit dahinstehen, ob der vom Beschwerdeführer vorgelegte Mietspiegel überhaupt Anwendung finde.
- 4 Der Beschwerdeführer legte gegen das Urteil des Amtsgerichts Potsdam Berufung vor dem Landgericht Potsdam ein. Streitig sei allein das Merkmal der ortsüblichen Vergleichsmiete in § 558 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Das hierzu eingeholte Sachverständigengutachten habe das Amtsgericht Potsdam nicht verwerten dürfen. Es obliege dem Vermieter, die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu be-

weisen. Das Sachverständigengutachten könne insoweit nicht als Grundlage dienen, weil darin nicht die bestmöglichen Vergleichswohnungen herangezogen worden seien. Ferner habe der Beschwerdeführer weitere Wohnungen eingeführt, die niedrigere Quadratmeterpreise aufwiesen, vom Amtsgericht aber nicht berücksichtigt worden seien. Im Übrigen seien sowohl zu wenige als auch unzutreffend ausgewählte Vergleichswohnungen zugrunde gelegt worden. Die Einschätzung des Amtsgerichts, dass der Mietspiegel für Teltow keine Anwendung finde und nicht qualifiziert sei, sei falsch. Hätte das Amtsgericht auf seine diesbezüglichen Zweifel hingewiesen, wäre hierzu weiter vorgetragen worden. Die Indizwirkung des vorgelegten Mietspiegels sei nicht widerlegt.

- 5 Das Landgericht Potsdam beauftragte den bereits im amtsgerichtlichen Verfahren tätigen Sachverständigen ergänzend damit, mindestens acht weitere Vergleichsobjekte zu benennen, von denen sich mindestens fünf im Bereich der Gemeinde Werder (Havel) befinden müssten, und hierüber im Termin zur mündlichen Verhandlung ein mündliches Gutachten zu erstatten.
- 6 Nach Anhörung des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung wies das Landgericht Potsdam die Berufung mit Urteil vom 26. Mai 2023 zurück. Zur Begründung führte es aus, der Sachverständige habe im Berufungsverfahren weitere Vergleichswohnungen in Werder (Havel) ermitteln können. Hierbei handele es sich um vergleichbare Wohnungen. Die Wärmeversorgung des Bewertungsobjektes sei über Fernheizung erfolgt, wohingegen die Vergleichsobjekte mit Zentralheizungen ausgestattet seien. Die neu ermittelten sieben Vergleichswohnungen hätten nach Einbeziehung in die Bodenwertermittlung im Durchschnitt einen Quadratmeterpreis wie im Ausgangsgutachten. Er könne feststellen, dass in diesem Bereich ein fast vergleichbares Mietniveau vorhanden sei. Die Mietverträge der von ihm insoweit in die Berechnung einbezogenen Vergleichswohnungen seien in den letzten sechs Jahren vor dem Beurteilungsstichtag abgeschlossen worden. Andere Vergleichsobjekte hätten nicht vorgelegen. Soweit der Beschwerdeführer bemängelt habe, dass die von ihm vorgelegten Verträge nicht berücksichtigt worden seien, so entspreche dies nach Angabe des Sachverständigen dessen täglicher Übung. Er verwende in der Regel keine Vergleichsobjekte, die von einer Partei eingebracht würden. Es bestünden keine Zweifel an der Sach- und Fachkunde des erfahrenen Sachverständigen, sodass sich das Gericht dessen Feststellungen nach eigener Prüfung zu eigen mache. Ferner sei der Mietspiegel für die Stadt Teltow bereits deshalb nicht heranzuziehen, weil

das Gesetz nicht vorsehe, dass der Mietspiegel für eine andere Gemeinde zu Grunde gelegt werden könne. Gründe dafür, die Revision zuzulassen, bestünden nicht. Das Urteil wurde der Prozessbevollmächtigten des Beschwerdeführers am 1. Juni 2023 zugestellt.

- 7 Der Beschwerdeführer erhob unter dem 13. Juni 2023 Anhörungsrüge gegen das Urteil des Landgerichts Potsdam.
- 8 Das Landgericht Potsdam verwarf die Anhörungsrüge mit Beschluss vom 3. Juli 2023 als unzulässig. Eine entscheidungserhebliche Gehörsverletzung werde nicht dargelegt. Es müsse entweder aufgezeigt werden, dass und inwiefern es nicht möglich gewesen sei, das Anliegen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht vorzubringen, oder es müsse dargelegt werden, welcher Teil des Vortrags vom Gericht nicht beachtet worden sei. Die Anhörungsrüge des Beschwerdeführers ziele aber allein darauf ab, dass die angegriffene Entscheidung vermeintlich unrichtig sei. So wiederhole die Gehörsrüge lediglich die bereits vorgebrachten Zweifel an der Entscheidung des Amtsgerichts Potsdam. Ein Gehörsverstoß werde im Ergebnis nur behauptet, aber nicht dargelegt. Aus der für den Beschwerdeführer ungünstigen Würdigung seines Vortrags werde abgeleitet, dass das Gericht diesen ignoriert habe. Diesbezüglich sei es nicht erforderlich, das Vorbringen einer Partei vollständig wiederzugeben. Soweit gerügt werde, dass eine Entscheidung nicht hätte durch den Einzelrichter getroffen werden dürfen, sei dieser Einwand ausgeschlossen, nachdem zweimal vor dem Einzelrichter verhandelt worden sei.

II.

- 9 Der Beschwerdeführer hat am 29. August 2023 Verfassungsbeschwerde erhoben.
- 10 Zur Begründung trägt er vor, das Urteil des Landgerichts Potsdam verletze ihn in seinem Grundrecht auf rechtliches Gehör aus Art. 52 Abs. 3 Alt. 2 Verfassung des Landes Brandenburg (LV) und in seinem Grundrecht auf Gleichheit vor dem Gericht in seiner Ausprägung als Willkürverbot aus Art. 52 Abs. 3 Alt. 1 LV.
- 11 Es sei grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Gericht die vorgebrachten Argumente auch dann zur Kenntnis nehme und in Erwägung ziehe, wenn es sich dazu nicht konkret äußere. Im Hinblick auf das angefochtene Urteil ergäben sich aber etliche Punkte, aus denen ersichtlich werde, dass das Landgericht Potsdam seinen Vor-

trag entweder nicht gelesen, nicht verstanden oder nur sehr beiläufig bewertet habe. Bei Berücksichtigung seiner Argumente habe das Landgericht Potsdam der Berufung stattgegeben und das Urteil des Amtsgerichts Potsdam aufheben und die Klage abweisen müssen.

- 12 So habe er im Rahmen der Berufungsbegründung vorgetragen, dass die bewusste Auswahl von sieben Wohnungen durch den gerichtlichen Sachverständigen die Anwendung statistischer Grundsätze nicht zulasse. Das Sachverständigengutachten stütze sich darauf, dass die durchgeführte Stichprobe eine Abweichung von unter sieben Prozent aufweise und daher der Mittelwert gut eingestuft werden könne. Dem sei das Landgericht gefolgt, obwohl er vorgetragen habe, dass ein gutes statistisches Ergebnis voraussetze, dass die statistischen Grundsätze eingehalten werden könnten. Es könne auch keine statistische Verwertbarkeit geben. Das Landgericht Potsdam habe nicht zwischen induktiver und deduktiver Statistik unterschieden, obwohl er vorgetragen habe, dass kein Fall der induktiven Statistik vorliege. Das Landgericht habe nicht berücksichtigt, dass die sieben dem Sachverständigengutachten zugrunde gelegten Wohnungen schlicht die einzigen gewesen seien, die der Sachverständige haben finden können. Diese Auswahl habe der Beschwerdeführer angegriffen. Deshalb habe das Landgericht die weiteren vom Beschwerdeführer genannten Wohnungen und deren Merkmale mitberücksichtigen müssen. Die Ausführung des Landgerichts, dass Wohnungen in Werder (Havel) und Teltow nicht miteinander vergleichbar seien, sei willkürlich. Die Auslegung von § 558 BGB, dass nicht vergleichbare Wohnungen die ortsübliche Miete bestimmen könnten, sei nicht vertretbar.
- 13 Das Landgericht Potsdam habe zudem die vom ihm in das Verfahren eingeführten Wohnungen nicht berücksichtigt. Dies habe jedenfalls im Rahmen der Bewertung des gerichtlichen Sachverständigengutachtens erfolgen müssen. Die hierzu als Beweis in Kopie vorgelegten Mietverträge seien dafür auch ausreichend gewesen. Trotz entsprechender Rüge habe sich das Landgericht auch nicht dazu geäußert oder geprüft, ob es sich bei den im Sachverständigengutachten herangezogenen Wohnungen um Neuvermietungen oder etwa Wohnungen nur eines Vermieters gehandelt habe.
- 14 Soweit das Landgericht den Mietspiegel nicht angewandt habe, hätte es feststellen müssen, dass dieser qualifiziert sei. Dies habe es unterlassen, weil es dessen Anwendbarkeit nicht als sinnvoll erachtet habe. Die Feststellung des Landgerichts, dass

die Gemeinden nicht vergleichbar seien, stehe im Widerspruch zu den Ausführungen des Sachverständigen, der festgestellt habe, dass die Gemeinden vergleichbar seien. Die Begründung des Landgerichts, dass die Gemeinden wegen der Nähe zu Berlin nicht verglichen werden könnten, sei nicht ausreichend. Es hätte klargestellt werden müssen, warum die Nähe zu Berlin derart maßgeblich sei, dass dieser Umstand die Auffassungen des Beschwerdeführers und des Sachverständigen überwiege. Wenn im Sachverständigengutachten Wohnungen aus Teltow herangezogen würden, müsse auch der Mietspiegel für Teltow zu Grunde gelegt werden. Wenn das Landgericht in diesem Zusammenhang meine, dass anderenfalls Mietspiegel aus dem gesamten Bundesgebiet herangezogen werden müssten, sei dies willkürlich. Weil der Beibringungsgrundsatz gelte, müsse das Gericht nur das bewerten, was von den Parteien vorgebracht werde. Der Amtsermittlungsgrundsatz könne unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zur Anwendung kommen.

- 15 Schließlich habe das Landgericht Potsdam trotz mehrfacher Hinweise auch § 558a Abs. 4 BGB vollständig ignoriert. Diese Norm habe das Landgericht mit dem Ergebnis prüfen müssen, dass der Mietspiegel für Teltow maßgeblich sei. Dass die Anwendung eines Mietspiegels aus einer anderen Gemeinde im Gesetz nicht vorgesehen sei, sei im Hinblick auf diese Vorschrift falsch.
- 16 Im Rahmen der Anhörungsrüge sei das Berufungsvorbringen nicht schlicht, sondern nur insoweit wiederholt worden, als es vom Landgericht Potsdam nicht berücksichtigt worden sei. Das Landgericht habe es unterlassen, Stellungnahmen inhaltlich zur Kenntnis zu nehmen und zu prüfen. Daher sei im Rahmen der Anhörungsrüge vorgebracht worden, dass das Landgericht Potsdam den Ausführungen des Sachverständigen im Rahmen der mündlichen Verhandlung einen Gehalt beigemessen habe, der nicht zutreffend sei. Das Landgericht gelange dadurch auf der Grundlage des Sachverständigengutachtens zu einer ortsüblichen Vergleichsmiete, deren Höhe nicht bewiesen sei. Dies verletze das rechtliche Gehör.
- 17 Soweit das Berufungsvorbringen das gerichtliche Sachverständigengutachten dahingehend angegriffen habe, dass es statistischen Grundlagen nicht genüge, gehe das Landgericht hierauf nicht ein, sondern teile lediglich mit, dass gegen das Gutachten keine Bedenken bestünden, die Wohnwertermittlung und das Gutachten insgesamt schlüssig und sehr gut seien.

- 18 Zudem hätten die Voraussetzungen für eine Übertragung auf den Einzelrichter nicht vorgelegen, wobei sich das Landgericht Potsdam nie zu den gegen die Übertragung auf den Einzelrichter vorgebrachten Einwänden verhalten habe. Die besonderen Schwierigkeiten tatsächlicher Art ergäben sich etwa daraus, dass sich das Landgericht mit der Vergleichbarkeit hinsichtlich der Energieeffizienzverordnung habe auseinandersetzen müssen, was in Ermangelung eines technischen Studiums schwierig sei.
- 19 Ferner habe sich das Landgericht Potsdam nicht mit den Argumenten gegen die statistische Bewertung auseinandergesetzt. Es habe anderenfalls zu dem Ergebnis gelangen müssen, dass die im Sachverständigengutachten getroffenen Aussagen statistisch nicht relevant seien.
- 20 Bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete habe das Landgericht mehrfach Vortrag des Beschwerdeführers unberücksichtigt gelassen. So ergäben sich inhaltliche Mängel bezogen auf die Ortsüblichkeit etwa daraus, dass das Landgericht Potsdam es einerseits nicht beanstandet habe, dass im Sachverständigengutachten Wohnungen aus Teltow und anderen Gemeinden zum Vergleich herangezogen worden seien, andererseits aber feststelle, dass der Mietspiegel für Teltow nicht berücksichtigt werden könne, weil es sich insoweit nicht um eine vergleichbare Gemeinde handle. Dabei habe das Landgericht Potsdam auch übersehen, dass der Sachverständige in seinem Gutachten eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zitiere, nach der auf Mietspiegel aus Nachbargemeinden Bezug genommen werden könne. Es sei willkürlich, so zu verfahren.
- 21 Im Sachverständigengutachten sei auch nicht berücksichtigt worden, dass die zum Vergleich herangezogenen Wohnungen, anders als seine Wohnung, unter den Anwendungsbereich der Energieeinsparverordnung fielen, obwohl dies mehrfach gerügt worden sei. Weiterhin seien die Wohnungen, die er angeführt habe, nicht herangezogen worden. Dabei habe sich das Landgericht Potsdam nicht einfach der Einschätzung des Sachverständigen anschließen dürfen, wonach dieser grundsätzlich keine Wohnungen berücksichtige, die von den Parteien benannt würden. Das Landgericht habe wenigstens ausführen müssen, warum es die zusätzlich benannten Wohnungen unberücksichtigt lasse.
- 22 Bezogen auf dessen rechtliche Erwägungen habe das Landgericht Potsdam einen falschen Betrachtungszeitraum zu Grunde gelegt und insoweit das Gesetz missach-

tet. In dem für das Mieterhöhungsverlangen maßgeblichen Zeitraum habe ein vier-jähriger Betrachtungszeitraum gegolten. Hierauf sei hingewiesen worden. Außerdem sei die Auffassung des Landgerichts Potsdam falsch, dass die Anwendbarkeit des Mietspiegels aus einer anderen Gemeinde nicht vorgesehen sei. Dies habe das Landgericht nach dem Berufungsvorbringen erkennen müssen. Die hierzu ergangene höchstrichterliche Rechtsprechung verkenne das Landgericht Potsdam.

- 23 Auch seien die Einwände gegen die Übertragung auf den Einzelrichter nicht geprüft worden. Das Landgericht verweise ihn auf einen nicht gangbaren Weg, wenn es ausführe, dass er vor dem Einzelrichter verhandelt habe, da ihm sonst nur übriggeblieben sei, nicht zu verhandeln. Auch habe kein Rechtsmittel gegen den Übertragungsbeschluss zur Verfügung gestanden.
- 24 Ferner habe das Landgericht auch den Vortrag zur zustellfähigen Adresse ignoriert. Es handele sich dabei um einen offensichtlichen Fehler, den das Landgericht bereits von Amts wegen habe berücksichtigen müssen. Die fehlende Kenntnis von der zustellfähigen Adresse führe dazu, dass die Klage unzulässig gewesen sei. Erschwerend sei hinzugekommen, dass der Kläger der Ladung des Landgerichts nicht gefolgt sei. Hätte das Landgericht seinen Vortrag hierzu berücksichtigt, hätte es den Kläger dazu auffordern müssen, die Adresse anzugeben. Soweit darauf keine Angabe erfolgt wäre, wäre das Urteil des Amtsgerichts aufzuheben gewesen, weil die Klage unzulässig gewesen sei. Die Hausverwaltung sei keine vertretungsberechtigte Person.
- 25 Darüber hinaus habe das Landgericht auch seine Einwände gegen die mündliche Beweisaufnahme nicht wahrgenommen oder zumindest nicht berücksichtigt. Im Urteil des Landgerichts Potsdam sei darauf abgestellt worden, dass die Mieten in den letzten vier oder sechs Jahren vereinbart worden seien. Dies sei aber unzutreffend, da der Sachverständige mitgeteilt habe, dass die sieben neu ermittelten Mieten zum Stichtag 31. Dezember 2019 bestanden hätten. Daher bestehe die Möglichkeit, dass keine der neu ermittelten Mieten im maßgeblichen Betrachtungszeitraum bestanden habe. Es verletze das rechtliche Gehör, wenn das Landgericht dem Sachverständigen eine nichtzutreffende Aussage unterstelle. Die sieben neu ermittelten Wohnungen hätten daher unter keinen Umständen berücksichtigt werden dürfen, weil der maßgebliche Stichtag nicht eingehalten werde. Im Ergebnis lägen keine verwertbaren Vergleichswohnungen vor.

- 26 Schließlich verletze das Landgericht Potsdam das rechtliche Gehör dadurch, dass es die Revision nicht zugelassen habe. Das angegriffene Urteil weiche an verschiedenen Stellen von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ab. Das Landgericht habe erläutern müssen, warum es trotz dieser Abweichungen die Revision nicht zulasse.

IV.

- 27 Der Beschwerdeführer beantragt,

das Urteil des Landgerichts Potsdam vom 26. Mai 2023 (4 S 51/22) aufzuheben.

B.

- 28 Die Verfassungsbeschwerde hat keinen Erfolg. Sie ist unzulässig.

I.

- 29 Die Verfassungsbeschwerde ist nicht fristgemäß erhoben worden.

- 30 1. Nach § 47 Abs. 1 Satz 1 Verfassungsgerichtsgesetz Brandenburg (VerfGGBbg) ist die Verfassungsbeschwerde binnen zweier Monate zu erheben. Die Frist beginnt mit der Zustellung oder formlosen Mitteilung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung, wenn diese nach den maßgebenden verfahrensrechtlichen Vorschriften von Amts wegen vorzunehmen ist, § 47 Abs. 1 Satz 2 VerfGGBbg.

- 31 Nach der für die angegriffene Entscheidung des Landgerichts Potsdam maßgeblichen Regelung in § 317 Abs. 1 Satz 1 Zivilprozessordnung (ZPO) war das Urteil vom 26. Mai 2023 von Amts wegen zuzustellen. Das Urteil wurde dem Beschwerdeführer am 1. Juni 2023 zugestellt. Die am 29. August 2023 erhobene Verfassungsbeschwerde wahrt daher nicht die maßgebliche Zwei-Monats-Frist.

- 32 2. Diese Frist konnte auch nicht durch die Erhebung der Anhörungsrüge vom 13. Juni 2023 offengehalten werden, denn diese war offensichtlich unzulässig und gehörte daher in Bezug auf das mit der Verfassungsbeschwerde angegriffene Urteil des Landgerichts Potsdam nicht zum Rechtsweg (vgl. Beschlüsse vom 20. Juli 2018 - VfGBbg 191/17 -, Rn. 14, und vom 16. August 2013 - VfGBbg 24/13 -, Rn. 1, juris).

Die Prüfung, ob eine Anhörungsrüge die Frist zur Einlegung der Verfassungsbeschwerde offenhalten kann, nimmt das Verfassungsgericht ohne Bindung an die Entscheidung des Fachgerichts selbst vor (st. Rspr., vgl. Beschlüsse vom 19. Mai 2017 - VfGBbg 15/17 -, Rn. 17, und vom 20. November 2020 - VfGBbg 49/19 -, Rn. 18, juris).

- 33 2.1 Grundsätzlich gehört die Anhörungsrüge zum Rechtsweg, wenn - wie hier - Gegenstand der Verfassungsbeschwerde (auch) die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör aus Art. 52 Abs. 3 Alt. 2 LV ist (st. Rspr., vgl. Beschlüsse vom 19. Mai 2017 - VfGBbg 15/17 -, Rn. 15, vom 20. November 2015 - VfGBbg 71/15 -, Rn. 2, vom 19. September 2014 - VfGBbg 18/14 -, Rn. 11, und vom 29. August 2014 - VfGBbg 1/14 -, Rn. 8, juris).
- 34 2.2 Eine Anhörungsrüge ist allerdings offensichtlich unzulässig, wenn nach ihrem Vortrag die Möglichkeit einer Gehörsverletzung nicht in Betracht kommt (vgl. Beschlüsse vom 20. November 2020 - VfGBbg 49/19 -, Rn. 18, und vom 20. Juli 2018 - VfGBbg 191/17 -, Rn. 14; BVerfG, Beschluss vom 14. Mai 2007 - 1 BvR 730/07 -, Rn. 12, juris). Eine Anhörungsrüge gehört in einem solchen Fall nicht zum Rechtsweg. Anderenfalls würde sich für einen Beschwerdeführer die Möglichkeit ergeben, durch Einlegung eines offensichtlich unzulässigen Rechtsbehelfs den Ablauf der mit der letztinstanzlichen Entscheidung in Gang gesetzten Frist zu verhindern.
- 35 2.3 Der Anspruch auf rechtliches Gehör aus Art. 52 Abs. 3 Alt. 2 LV gibt den Verfahrensbeteiligten das Recht, sich vor Erlass einer gerichtlichen Entscheidung zu den für diese erheblichen Sach- und Rechtsfragen zu äußern. Dem entspricht die Pflicht des Gerichts, die Ausführungen der Parteien zur Kenntnis zu nehmen und rechtzeitiges, möglicherweise erhebliches Vorbringen in Erwägung zu ziehen. Aus Art. 52 Abs. 3 Alt. 2 LV ergibt sich kein Anspruch darauf, dass sich das Gericht der Bewertung eines Beteiligten anschließt, also „auf ihn hört“. Das Grundrecht schützt die Verfahrensbeteiligten nicht davor, dass das Gericht ihre Rechtsauffassungen und rechtlichen Beurteilungen nicht teilt und zu einer abweichenden Rechtsauffassung gelangt (st. Rspr., vgl. Beschlüsse vom 16. März 2018 - VfGBbg 56/16 -, Rn. 78 m.w.N., und vom 20. November 2020 - VfGBbg 49/19 -, Rn. 18, juris).
- 36 3. Nach diesem rechtlichen Maßstab war die Anhörungsrüge des Beschwerdeführers vom 13. Juni 2023 nicht geeignet, die Frist zur Einlegung der Verfassungsbeschwerde offen zu halten. Sie gehörte insoweit nicht zum Rechtsweg und war von vornhe-

rein aussichtslos, da der Beschwerdeführer sich lediglich im Gewand der Gehörsrüge gegen die vom Landgericht vertretene Rechtsauffassung und die dieser Auffassung zugrundeliegende Tatsachenfeststellung gewandt hat.

- 37 3.1 Die im Rahmen der Anhörungsrüge durch den Beschwerdeführer erhobenen Einwände im Hinblick auf „inhaltliche Mängel bezogen auf die Ortsüblichkeit“ sowie hinsichtlich der „rechtlichen Erwägungen“ des Landgerichts Potsdam in Bezug auf den maßgeblichen Zeitraum für die ortsübliche Miete und die Anwendbarkeit des Mietspiegels für Teltow zeigen bereits begrifflich keinen Gehörsverstoß auf. Aber auch den dazugehörigen Ausführungen des Beschwerdeführers ist kein dahingehender Verstoß zu entnehmen. Vielmehr zielen die Rügen des Beschwerdeführers auf eine aus seiner Sicht falsche Rechtsanwendung durch das Landgericht Potsdam ab.
- 38 3.1.1 Soweit der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang vorgetragen hat, das Landgericht habe feststellen müssen, dass für die Stadt Teltow ein qualifizierter Mietspiegel vorliege, und erklären müssen, warum es dessen Anwendung für abwegig halte, liegt ein Gehörsverstoß schon deshalb nicht vor, weil sich das Landgericht zu dem Einwand in seiner Urteilsbegründung verhalten hat. Dass der Beschwerdeführer die Begründung des Gerichts, das Gesetz sehe die Anwendung eines Mietspiegels einer anderen Gemeinde nicht vor, für falsch hält, zeigt keinen Gehörsverstoß auf. Entsprechendes gilt in diesem Zusammenhang für den Einwand des Beschwerdeführers, dass das Landgericht Potsdam einen Hinweis im Sachverständigengutachten auf ein aus seiner Sicht einschlägiges Urteil des Bundesgerichtshofs übergangen habe. Weder besteht eine Pflicht des Gerichts, Rechtsausführungen eines Sachverständigen überhaupt zur Kenntnis zu nehmen, noch stellt es einen Gehörsverstoß dar, wenn eine entsprechende Kenntnisnahme unterbleibt.
- 39 3.1.2 Soweit der Beschwerdeführer im Rahmen seiner Anhörungsrüge vom 13. Juni 2023 vorgebracht hat, dass das Landgericht Potsdam zusätzlich zu den von ihm genannten Wohnungen die Merkmale der Vergleichswohnungen im Hinblick auf deren Lage und Ausstattung (Energieeffizienz und Baujahr) hätte prüfen müssen, beanstandet er im Wesentlichen die einfach-rechtliche Rechtsanwendung.
- 40 Insoweit hat das Landgericht Potsdam die Vergleichsmiete am Maßstab des § 558 Abs. 2 BGB, und zwar unter Heranziehung des Gutachtens des Sachverständigen einschließlich seiner ergänzenden Anhörung, bestimmt. Zu den seine Überzeugungsbildung wesentlich leitenden Kriterien hat das Landgericht begründende Aus-

fürungen gemacht. Allein daraus, dass sich das Landgericht nicht ausdrücklich zum Baujahr jeden Vergleichsobjekts einschließlich der energetischen Ausstattung verhalten hat, lässt sich nicht schließen, dass das Gericht diese Gesichtspunkte nicht im Rahmen seiner Prüfung berücksichtigt hätte.

- 41 3.1.3 Der im Rahmen der Anhörungsrüge vorgebrachte Einwand des Beschwerdeführers, das Landgericht Potsdam habe einen falschen Betrachtungszeitraum zu Grunde gelegt und insoweit das Gesetz missachtet, führt zu keiner abweichenden Bewertung. Das Argument, in dem für das Mieterhöhungsverlangen maßgeblichen Zeitraum habe ein vierjähriger statt eines sechsjährigen Betrachtungszeitraums gegolten, betrifft die Frage, ob das Landgericht Potsdam seiner Entscheidung § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB in der bis zum 31. Dezember 2019 oder in der ab 1. Januar 2020 gültigen Fassung (Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21. Dezember 2019, BGBl. 2019 Teil I Nr. 52, S. 2911) zu Grunde zu legen hatte, und damit die Rechtsanwendung bzw. die Rechtsauffassung des Landgerichts Potsdam. Daraus, dass das Landgericht Potsdam in dem angegriffenen Urteil trotz eines entgegenstehenden Hinweises des Beschwerdeführers einen aus seiner Sicht falschen Betrachtungszeitraum zu Grunde gelegt hat, folgt daher kein Gehörsverstoß.
- 42 3.2 Auch die Ausführungen des Beschwerdeführers, mit denen dieser in seiner Anhörungsrüge vom 13. Juni 2023 die Ausführungen des gerichtlichen Sachverständigen und deren Auswertung durch das Landgericht Potsdam rügt, zeigen keinen Gehörsverstoß auf.
- 43 3.2.1 Der Einwand des Beschwerdeführers im Rahmen seiner Anhörungsrüge, dass das Landgericht Potsdam den Ausführungen des Sachverständigen im Rahmen der mündlichen Verhandlung einen Gehalt beigemessen habe, der nicht zutreffend sei, weil sich den Ausführungen des Sachverständigen nicht entnehmen lasse, dass die sieben ergänzenden Vergleichswohnungen zuletzt innerhalb eines Betrachtungszeitraums von sechs Jahren angemietet worden seien, legt einen Verstoß gegen das Grundrecht auf rechtliches Gehör nicht dar. Insoweit kann offenbleiben, ob eine vermeintlich fehlerhafte Würdigung der Feststellungen des Sachverständigen durch das Landgericht bereits einen Gehörsverstoß begründen kann. Mit seinem Anhörungsrügevorbringen behauptet der Beschwerdeführer nämlich eine solche fehlerhafte Be-

weiswürdigung allenfalls, ohne sie etwa durch Bezugnahme auf die Niederschrift zur mündlichen Verhandlung darzulegen.

- 44 3.2.2 Der Vortrag des Beschwerdeführers im Rahmen seiner Anhörungsrüge, dass das gerichtliche Sachverständigengutachten statistischen Grundlagen nicht genüge und das Landgericht auf seinen diesbezüglichen Vortrag in der Berufungsbegründung nicht eingegangen sei, sondern lediglich mitgeteilt habe, dass gegen das Gutachten keine Bedenken bestünden, die Wohnwertermittlung und das Gutachten insgesamt schlüssig und sehr gut seien, zeigt ebenfalls keinen Gehörsverstoß auf.
- 45 Der Beschwerdeführer erkennt insoweit bereits, dass sich das Landgericht Potsdam zur Begründung im Wesentlichen und entscheidungstragend auf die Ausführungen des Sachverständigen aufgrund seiner ergänzenden Beauftragung und Anhörung im Rahmen der Beweisaufnahme durch das Landgericht Potsdam gestützt hat. Auf die Rüge des Beschwerdeführers im Hinblick auf die Verwertbarkeit des erstinstanzlichen Gutachtens wegen fehlender Beachtung statistischer Grundlagen kam es nach den Entscheidungsgründen des Landgerichts Potsdam im angegriffenen Urteil hingegen nicht entscheidungserheblich an.
- 46 3.3 Auch der Einwand des Beschwerdeführers aus der Anhörungsrüge vom 13. Juni 2023, das Landgericht Potsdam habe seine Kritik an der Übertragung des Rechtsstreits auf den Einzelrichter nicht beachtet, legt keinen Gehörsverstoß dar.
- 47 3.3.1 Die Übertragung nach § 526 Abs. 1 ZPO steht im (grundsätzlich nicht nachprüfbaren) Ermessen des Kollegialorgans (vgl. Althammer, in: Stein/Jonas, ZPO, 23. Aufl. 2018, § 526, Rn. 10; Heßler, in: Zöller, ZPO, 36. Aufl. 2025, § 526, Rn. 3). Für den gemäß § 526 Abs. 3 ZPO unanfechtbaren Beschluss ist eine Begründung nicht vorgeschrieben (vgl. Rimmelspacher in: MüKoZPO 7. Aufl. 2025, § 526, Rn. 15).
- 48 Im Verfahren nach § 526 Abs. 1 ZPO wird das rechtliche Gehör für die Parteien durch die Regelungen in § 520 Abs. 4 Nr. 2 ZPO, § 521 Abs. 2 Satz 2 ZPO und § 277 Abs. 1 Satz 2 ZPO sichergestellt (vgl. Heßler, a.a.O., Rn. 8). Danach soll die Berufungsbegründung eine Äußerung dazu enthalten, ob einer Entscheidung der Sache durch den Einzelrichter Gründe entgegenstehen. Der Vorsitzende oder das Berufungsgericht können der Gegenpartei eine Frist zur schriftlichen Berufungserwiderung und dem Berufungskläger eine Frist zur schriftlichen Stellungnahme dazu

setzen, ob einer Entscheidung der Sache durch den Einzelrichter Gründe entgegenstehen.

- 49 3.3.2 Nach diesem rechtlichen Maßstab konnte sich der Beschwerdeführer hinsichtlich des Vortrags in seiner Anhörungsrüge nicht auf die Behauptung beschränken, das Landgericht Potsdam habe seine Einwände gegen die Übertragung auf den Einzelrichter nicht wahrgenommen.
- 50 Vielmehr hätte er im Rahmen seiner Anhörungsrüge aufzeigen müssen, warum und an welcher Stelle das Landgericht Potsdam seine Entscheidung, den Rechtsstreit auf den Einzelrichter zu übertragen, hätte begründen müssen. Hierzu enthält das Vorbringen in der Anhörungsrüge indes keine Ausführungen. Soweit vereinzelt die Auffassung vertreten wird, dass eine Begründung der Einzelrichterübertragung angesichts ihrer fehlenden Überprüfbarkeit jedenfalls dann erfolgen sollte, wenn eine Partei Einwendungen gegen die Übertragung erhoben habe, da sich nur so nachweisen lasse, ob der Anspruch auf rechtliches Gehör gewahrt sei (vgl. Rimmelspacher, a.a.O., Rn. 15), folgt hieraus zum einen nicht, dass eine Begründung im Fall vorgebrachter Einwendungen zwingend zu erfolgen hat. Zum anderen ist dem auch nicht zu entnehmen, dass eine fehlende Begründung trotz erhobener Einwendungen bereits einen Gehörsverstoß darstellt. Insoweit verleiht das Grundrecht auf rechtliches Gehör keinen Anspruch darauf, dass sich das Gericht mit dem Vorbringen einer Partei in der Weise auseinandersetzt, die sie selbst für richtig hält (vgl. BGH, Beschluss vom 20. September 2022 - XI ZB 4/22 -, Rn. 24, juris).
- 51 Zudem lässt das Anhörungsrügevorbbringen des Beschwerdeführers unberücksichtigt, dass das Landgericht Potsdam mit seiner Verfügung vom 15. August 2022 (dort unter Nr. 3) die Parteien aufgefordert hatte, binnen einer Frist von vier Wochen zu erklären, ob einer Entscheidung der Sache durch den Einzelrichter Gründe entgegenstehen, und hierdurch rechtliches Gehör gewährt hat. Soweit der Beschwerdeführer hierauf mit Schriftsatz vom 6. September 2022 Stellung genommen hat, legt seine Anhörungsrüge vom 13. Juni 2023 nicht dar, dass seine darin enthaltenen Ausführungen vom Landgericht Potsdam übergangen worden sind. Besondere Umstände, die deutlich ergeben, dass das Vorbringen entweder überhaupt nicht zur Kenntnis genommen oder bei der Entscheidung ersichtlich nicht erwogen worden ist (vgl. BVerfG, Beschluss vom 17. September 2020 - 2 BvR 1605/16 -, Rn. 14, juris), zeigt der Beschwerdeführer in seiner Anhörungsrüge nicht auf.

C.

52 Der Beschluss ist einstimmig ergangen. Er ist unanfechtbar.

Möller

Dr. Finck

Heinrich-Reichow

Dr. Koch

Müller

Richter

Dr. Strauß